

WA II(I+1U)

0.4 (0.7)

- 0

gen.D. 25-35°

Firsthöhe max. 235 m ü. NN.

WA II(I+1U)

0.4 (0.7)

- 0

gen.D. 28-40°

WA II(I+1U)

0.4 (0.7)

- 0

gen.D. 28-40°

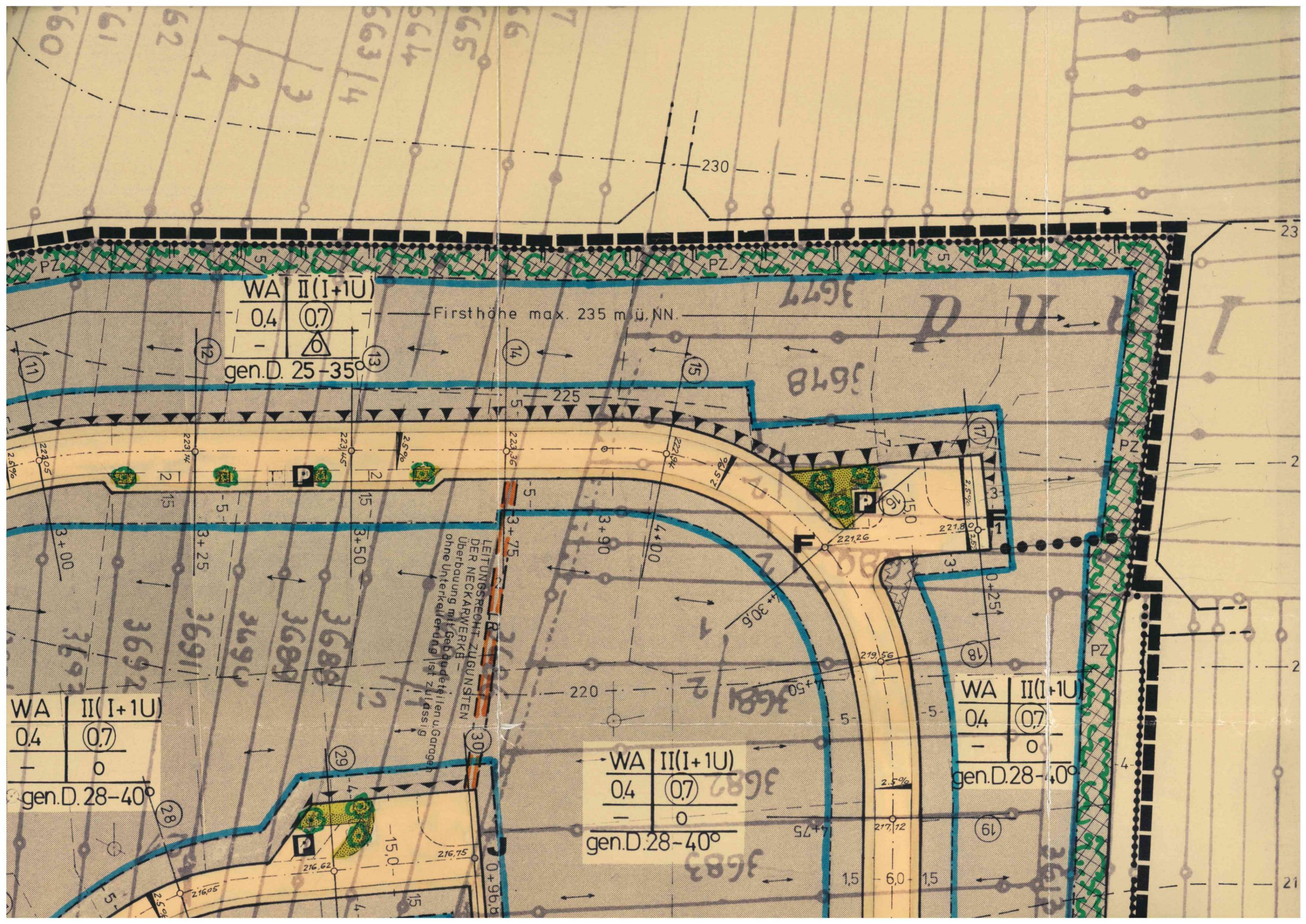
WA II(I+1U)

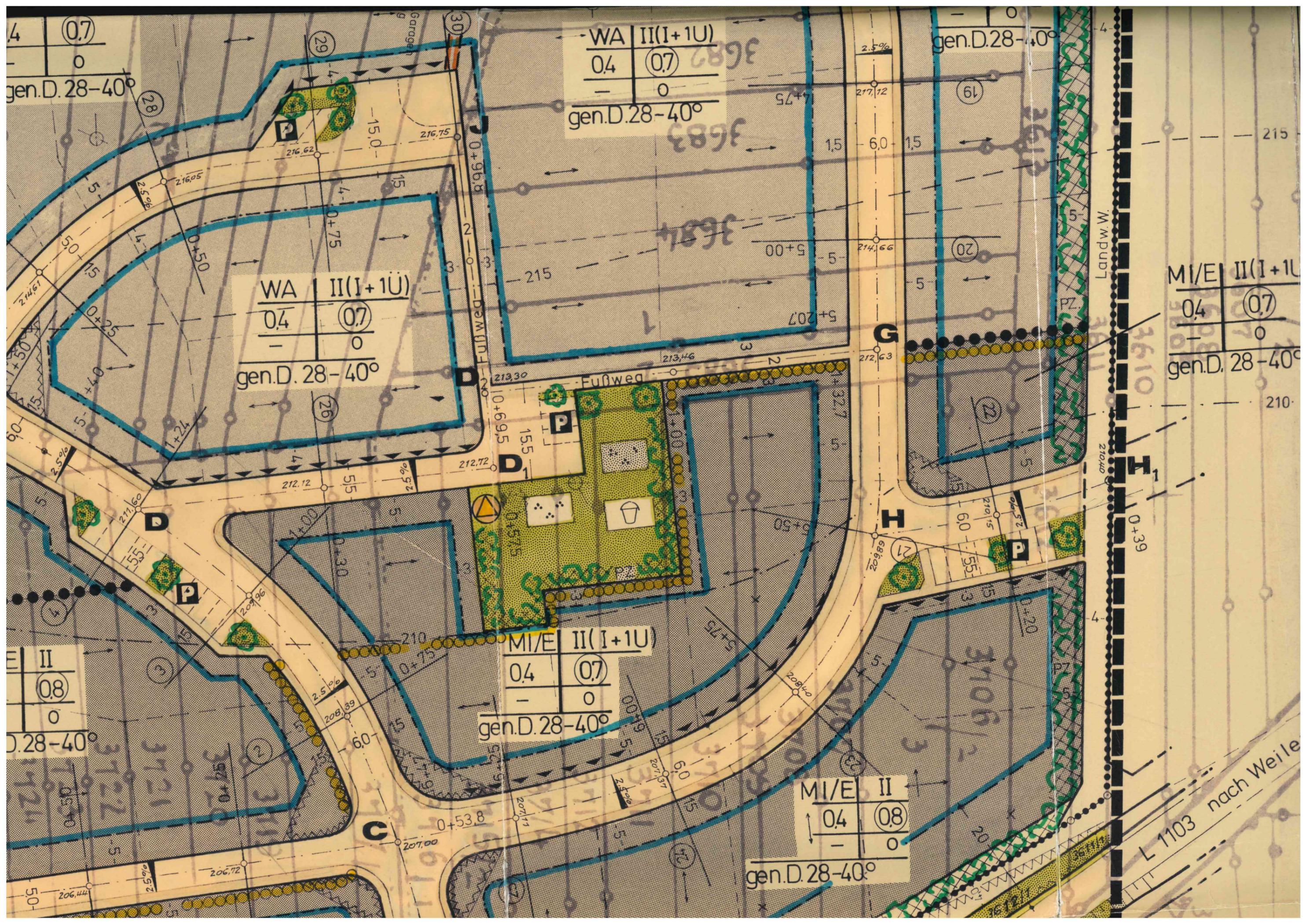
0.4 (0.7)

- 0

gen.D. 28-40°

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN
DER NECKARWERKE
Überbauung mit Gebäudeteilen u. Garagen
ohne Unterkellerung ist zulässig





WA	II (I+1U)
0.4	0.7
-	0

gen.D. 28-40°

WA	II (I+1U)
0.4	0.7
-	0

gen.D. 28-40°

MI/E	II (I+1U)
0.4	0.7
-	0

gen.D. 28-40°

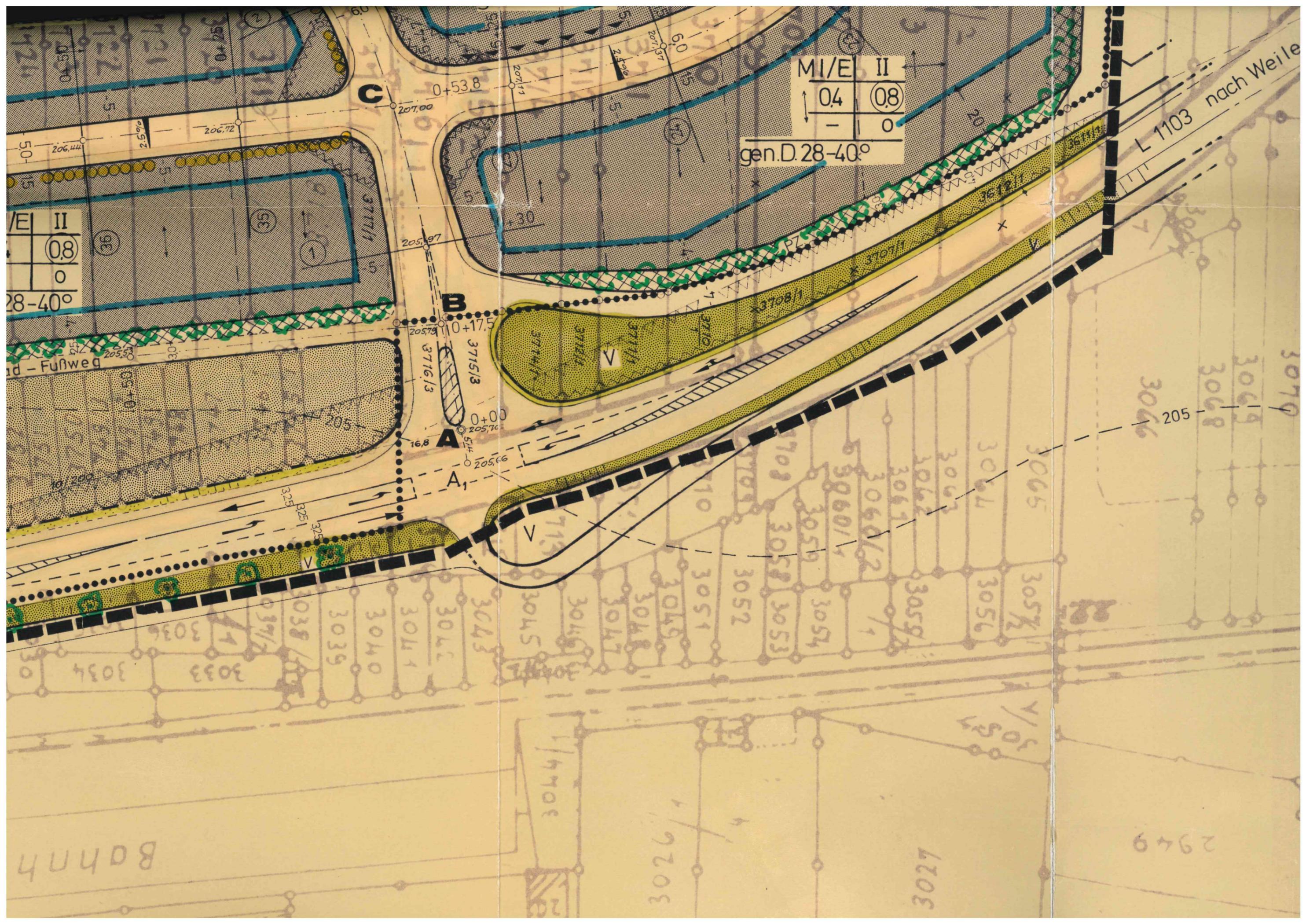
MI/E	II (I+1U)
0.4	0.7
-	0

gen.D. 28-40°

MI/E	II
0.4	0.8
-	0

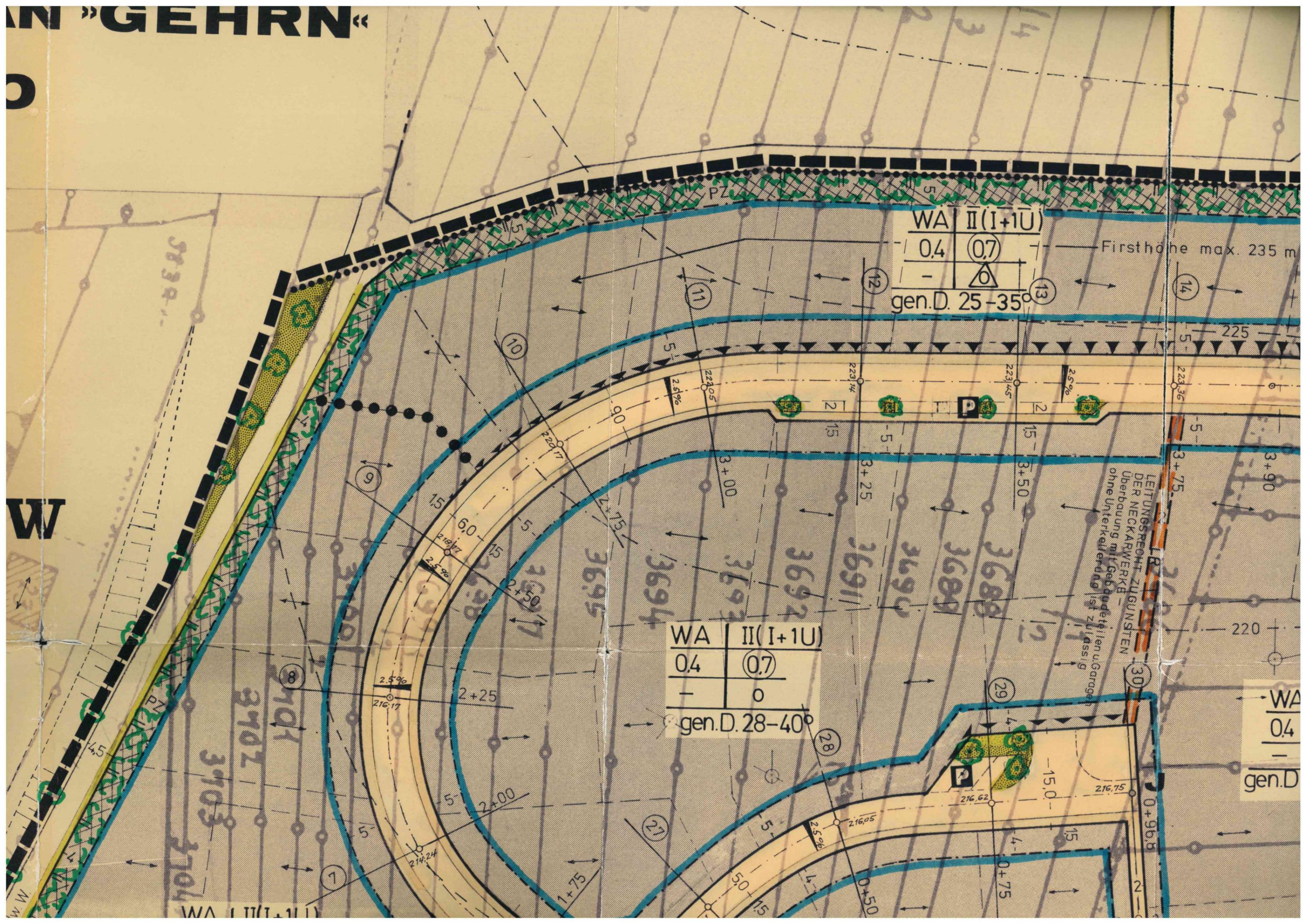
gen.D. 28-40°

L 1103 nach Weile



IN "GEHRN"

W



Firsthöhe max. 235 m

WA	II(I+1U)
0.4	(0.7)
-	0

gen.D. 25-35°

WA	II(I+1U)
0.4	(0.7)
-	0

gen.D. 28-40°

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER NECKARWERKE -
 Überbauung mit Gebäudeteilen u. Garagen
 ohne Unterkellerung ist zulässig

WA	II(I+1U)
0.4	(0.7)
-	0

gen.D.

MI

Landw W

WA	II(I+1U)
0.4	(0.7)
-	0

gen.D. 28-40°

WA	II(I+1U)
0.4	(0.7)
-	0

gen.D. 28-40°

WA	II(I+1U)
0.4	(0.7)
-	0

gen.D. 28-40°

MI/E	II(I+1U)
0.4	(0.7)
-	0

gen.D. 28-40°

MI/E	II
0.4	(0.8)
-	0

gen.D. 28-40°

MI/E	II(I+1U)
0.4	(0.7)
-	0

gen.D. 28-40°



GEMEINDE PFAFFENHOFEN — BEBAUUNGSPLAN „GEHRN“

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplanes sind § 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBAUG) vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (Ges.B1. S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (Ges.B1. S. 770).

Für den Begriff "Vollgeschoss" findet § 2 Abs. 7 und 8 LBO 1980 Anwendung.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- u. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde P f a f f e n h o f e n werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den 09.08.1983, gez. Binder.

TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBAUG i. V. m. BaunVO vom 15.09.1977):

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG, §§ 1 - 15 BaunVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4, 5 und 6 BaunVO nicht zugelassen.

b) Mischgebiet eingeschränkt (MI/E) gemäß § 6 BaunVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BaunVO:
Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 7 (sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG, §§ 16-21 a BaunVO)

siehe Einschrieb im Plan

1.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BaunVO i. V. m. § 2 Abs. 7 u. 8 LBO i. d. F. vom 12.02.1980)

Zwei als Höchstgrenze, - aufgrund der teilweise vorliegenden geneigten Geländeverhältnisse bedeutet die Bezeichnung II (I + 1 U): - bergseitig eine eingeschossige Bebauung und tal-seits ein anrechenbares Untergeschoß zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG)

Stellung der baulichen Anlagen entsprechend den Eintragungen im Plan.

1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG und § 22 BaunVO)

offen (o), - zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m;
offen , - zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser

1.6 Böschungen und Stützmauern bei (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBAUG)

Herstellung der Verkehrsflächen:

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Bauflächen in einem Neigungsverhältnis 1:1,5 zu errichten. Die im Plan bzw. den Geländeschnitten dargestellte Fläche für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen stellen den äußersten Umfang des notwendigen Erdab- bzw. Auftrags dar. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen. Anstelle der Böschungen bzw. zur Verringerung derselben, können vom Eigentümer Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe hergestellt werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbawerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm erforderlich.

1.7 Pflanzzwang - PZ:

(§ 9 (1) 25 a BBAUG)

türmer Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe hergestellt werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbawerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm erforderlich.

1.7 Pflanzzwang - PZ:
(§ 9 (1) 25 a BBAUG)

Die im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke sind am Übergang zur freien Landschaft durch eine Landschaftsgerechte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (auch Obst.-) einzugrünen.

Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.

1.8 Kennzeichnung für Lärmschutzvorkehrungen:
(§ 9 (1) 24 BBAUG)

Bei den im Lageplan gekennzeichneten Bauflächen sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm der L 1103 bauseitige Vorkehrungen (Grundrißgestaltung, bautechnische Maßnahmen) zu treffen, welche die sinngemäße Einhaltung der jeweiligen gültigen Planungsrichtpegel (DIN 18005) sicherstellen.
Auf das Gutachten des Ingenieurbüros Eurich und Moser, Heilbronn vom 30.11.1983 wird hingewiesen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983):

2.1 Gebäudehöhen

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

Höchstmaß zwischen der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut:
Für ein -geschossige Bebauung 4,00 m
für zwei -geschossige Bebauung 6,50 m
für II (I + 1 U) - bergseits max. 3,50 m
talseits max. 6,50 m

2.2 Garagen

(§ 73 Abs. 1 LBO, GaVO)

a) Dachform freistehender Garagen:
Flach- und geneigtes Dach zulässig

2.3 Äußere Gestaltung - Dächer:
(§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung:
Geneigte Dachformen lt. Planeintrag.
Flachdach und Pultdach unzulässig.

b) Dachdeckung:

Ziegel oder braunes bis rotbraunes Material.
Schwarze Farben sind unzulässig.

c) First- u. Gebäudehaupttrichtung entsprechend den Pfeileintragungen im Lageplan

Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig. Mehr als eine Außenantenne pro Hausblock ist unzulässig.

2.5 Außenanlagen und Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

1. Geländenivellierung:

Im Bereich der Grenzabstände ist das Gelände durch Böschungen und niedrige Stützmauern (max. Höhe 0,50 m) auszugleichen bzw. zu terrassieren.

2. Einfriedigungen:

Als Einfriedigungen am öffentlichen Verkehrsraum sind gestattet

a) bei niveaugleichem Anschluß: Mauersockel bis 0,40 m Höhe mit Eisen- oder Holzgitteraufsatz bis zu einer Höhe von 1,00 m einschließlich Mauersockel oder mit Heckeninterpfflanzung bis zu 1,00 m Höhe.

b) Bei höherliegenden Grundstücksgelände Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe und einer bepflanzten Böschung mit einem Böschungsverhältnis von max. 2:1.

Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind durch Hecken, Sträucher oder Baumgruppen eventuell in Verbindung mit Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig; Ziffer 2.5.1 gilt entsprechend.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates (§ 2 BBAUG)

am 30.03.1983

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

am 05.04.1983

1. Geländeneivertierung:

Im Bereich der Grenzabstände ist das Gelände durch Böschungen und niedrige Stützmauern (max. Höhe 0,50 m) auszugleichen bzw. zu terrassieren.

2. Einfriedigungen:

Als Einfriedigungen am öffentlichen Verkehrsraum sind gestattet

a) bei niveaugleichem Anschluß: Mauersockel bis 0,40 m Höhe mit Eisen- oder Holzgitteraufsatz bis zu einer Höhe von 1,00 m einschließlich Mauersockel oder mit Heckenhinterpflanzung bis zu 1,00 m Höhe.

b) Bei höherliegendem Grundstücksgelände Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe und einer bepflanzten Böschung mit einem Böschungsverhältnis von max. 2:1.

Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind durch Hecken, Sträucher oder Baumgruppen eventuell in Verbindung mit Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig; Ziffer 2.5.1 gilt entsprechend.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates (§ 2 BBAUG)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Entwurfsbeschuß des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschuß

Bekanntmachung der Auslegung

Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 2 a Abs. 6 BBAUG)

Satzungsbeschuß des Gemeinderates gem § 10 BBAUG

Genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn

Bekanntmachung der Genehmigung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 12 BBAUG

am 30.03.1983

am 05.04.1983

am 19.01.1984

am 03.02.1984

vom 15. Februar 1984 bis 15. März 1984

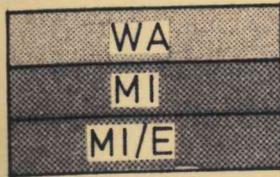
am 30. Mai 1984

am 27. September 1984

am 12. Oktober 1984

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG, § 1 - 15 BauNVO):



Allgemeines Wohngebiet
Mischgebiet
Mischgebiet eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG und § 16 - 21 a BauNVO), (Vollgeschoß gem. § 2 Abs. 7 u. 8 LBO 1980)



II

II (I + 1 U)

0,4

0,8

DN

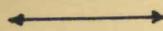
gen. D.

PD, FD

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze 1 Vollgeschoß und 1 anrechenbares Vollgeschoß (Untergeschoß)
Grundflächenzahl (GRZ) höchstens, hier z. B. 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) höchstens, hier z. B. 0,8
zulässige Dachneigung
geneigte Dachform z. B. 25° - 35°
Pulldach, Flachdach

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 22, 23 BauNVO u. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG):



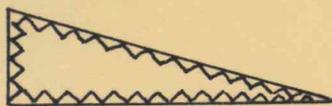
o



Firstrichtung und Gebäudehaupttrichtung
offene Bauweise
offene Bauweise, - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

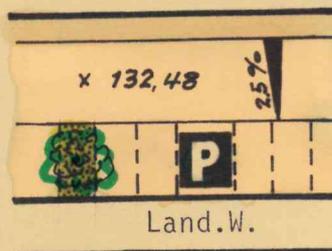
Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 u. 24 BBauG):



Sichtflächen an Straßeneinmündungen:
Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung
max. 0,80 m über öffentl. Verkehrsfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 2 BBauG), (innere Aufgliederung unverbindlich):



Gehweg, Fußweg

Fahrbahn mit Höhenlage u. Quergefälle

öffentlicher Parkplatz mit Baumpflanzung

landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, - keine Erschließungsanlage im Sinne § 127 ff BBauG

Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Anschluß (Zufahrt der Grundstücke)



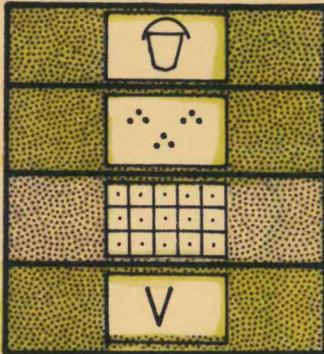
Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Anschluß
(Zufahrt der Grundstücke)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 BBauG):



Umformerstation

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG):



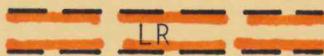
Spielplatz

Parkanlage, öffentliche Grünanlage

private Grünfläche - Gartenland

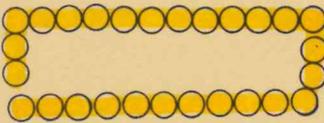
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
(§ 127 Abs. 2 Ziffer 3 BBauG)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG):



Leitungsrecht zugunsten

Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG):



Kennzeichnung für Lärmschutzmaßnahmen
gem. Lärmgutachten

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie
zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 BBauG):



Flächen für Abgrabungen

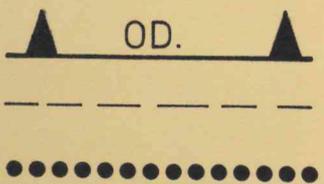
Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Anpflanzungen (Pflanzzwang) mit Bäumen und Sträuchern
gemäß (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG):



Pflanzzwang:
Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BBauG):



Grenze der Ortsdurchfahrt

künftige Grenzen nach Vorschlag des Planfertigers
(unverbindlich)

Abgrenzung zum laufenden Flurbereinigungsverfahren

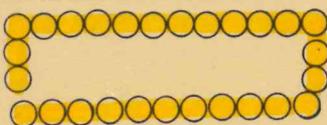
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG):



Leitungsrecht zugunsten

Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG):



Kennzeichnung für Lärmschutzmaßnahmen
gem. Lärmgutachten

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 BBauG):



Flächen für Abgrabungen

Flächen für Aufschüttungen

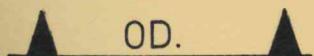
Flächen für Anpflanzungen (Pflanzzwang) mit Bäumen und Sträuchern

gemäß (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG):

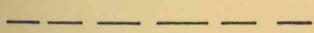


Pflanzzwang:
Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BBauG):



Grenze der Ortsdurchfahrt



künftige Grenzen nach Vorschlag des Planfertigers
(unverbindlich)



Abgrenzung zum laufenden Flurbereinigungsverfahren

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Baumassenzahl (BMZ)	Bauweise
Dachform und Dachneigung	