



Hauptstraße №2 Lstr. 10 1103

Sichtdreieck

Bauverbot

569

570

567

568

520

521

522

523

523

524

524

525

527

213,28

21253

2202

605

604/1

603

602/2

601/1

Gemarkung

30 mtr

straße

62

60

6

8

10

543/2

543/1

7

11

13

9

gen. Baul. v. 27. II. 57

Abw. Schacht
Sohle 20493

Abw. Schacht
Sohle 20479

O.W. 24

1 - 1 1/2

1 - 1 1/2

1 - 1 1/2

1 1/2 - 2

1 - 1 1/2 geschossig

Goethestr.

Schillerstr.

Feldweg 4

Friedrich Wein

Wilhelmine Keinarth

Hermann Winkler in Gulgingen

15%

15%

15%

15%

15%

8%

8%

8%

8%

8%

2500

20808

20950

20770

20550

20525

20846

20850

20806

20400

20395

20400

20455

20525

20800

20780

20540

20433

20433

20433

20433

20562

20931

20862

20715

20497

20282

21072

20931

20715

20497

20282

20282

20282

20282

20282

nach

- 2 -

Gemeinde Pfaffenhofen
Kreis Heilbronn

Bauvorschriften zum Bebauungsplan für die Ortserweiterung
im Gebiet der verlängerten Schiller- u. Goethestraße

Auf Grund von Art. 2 und 3 der Bauordnung, in Verbindung mit Art. 11 Abs. 5 und 4, Art. 24, Art. 36, Art. 39, Abs. 1, Art. 56, Art. 59 Abs. 1, Art. 68 Abs. 2, Art. 101 Abs. 3 sowie Art. 20 Abs. 4 der BauO. in Verbindung mit den §§ 4 und 11 der GO sowie auf Grund der §§ 2 und 3 der VO über Baugestaltung vom 10.11.1936 (BGBl. I Seite 938) und § 8 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 329 (Aufbaugesetz vom 18. August 1948 - Reg.Bl. S. 127) hat der Gemeinderat am 9. Januar 1957 für das vorbezeichnete Baugebiet folgende

B a u v o r s c h r i f t e n

erlassen:

§ 1

Art und Stellung der Gebäude

- 1.) In dem Baugebiet dürfen, abgesehen von kleineren Nebengebäuden, nur Gebäude erstellt werden, welche ausschliesslich zum Wohnen bestimmt sind. Die Erweiterung von gewerblichen Betriebsstätten, soweit diese bereits bestehen, kann zugelassen werden. Diese müssen sich aber harmonisch in das Gesamtbild einfügen.
- 2.) Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen im Lageplan zum Bebauungsvorschlag vom 19. Sept. 1956 als Richtlinien.
- 3.) Die in das angeordnete Sichtdreieck von 30/60 m an der Einmündung der Goethestrasse in die LIO Nr. 1103 fallende Fläche darf nicht bebaut und auch nicht sichtbehindernd bepflanzt werden.

§ 2

Abstände und Nebengebäude

- 1.) Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 2.00 m erhalten. Die Summe der Abstände der Gebäude von den seitlichen Eigentums Grenzen soll mindestens 6.00 m betragen. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muss der seitliche Abstand der Gebäude voneinander wenigstens 4.00 m, die Summe der seitlichen Grenz- und Gebäudeabstände so viel mal 6.00 betragen, als Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden.
- 2.) Werden die Gebäude mit der Firstrichtung senkrecht zur Strasse gestellt, so kann die Baugenehmigungsbehörde eine Erhöhung der Mindestgrenzabstände bis zu 4.00 m und der Summe der seitlichen Abstände bis zu 8.00 m verlangen.
- 3.) Nebengebäude bis zu 25 qm Grundfläche und 4.00 m Gesamthöhe können als freistehende Gebäude unter Beachtung des Art. 81 der BauO in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentums Grenze zugelassen werden. Ist mit der späteren Errichtung derartiger

Nebengebäude zu rechnen, so ist ihre voraussichtliche Stellung und Form in den Baugesuchsplänen des Hauptgebäudes anzugeben. Ausserdem ist ein solches Nebengebäude so zu gestalten, dass auf dem Nachbargrundstück ein ähnliches Bauwesen angebracht werden kann. Ist ein derartiges Bauwesen auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muss der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden.

Derartige Nebengebäude sind nach Art. 101 Abs. 3 der BauO. anzeigepflichtig.

§ 3

Gebäudelängen und Gebäudegruppen

Einzelwohnhäuser sollen in der Regel nicht unter 9.00 m Frontlänge an der Strasse haben. Abweichend von § 3 Abs. 1 sind Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 20 m gestattet, sofern sie äusserlich einheitlich gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden, sie gelten dann für die Berechnung der Abstandsmasse als ein Gebäude.

§ 4

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Strassenhöhe bis zur Oberkante der Dachrinne, darf bei einstockigen Gebäuden einschliesslich Kniestock (Abs. 2) höchstens 4.50 m, bei zweistöckigen Gebäuden, die nur an der südlichen Häuserreihe entlang des Zabertales gestattet sind, höchstens 6.50 m betragen. Ausserdem ist das Gelände so weit aufzufüllen und die Auffüllung so zu verziehen, dass die endgültige Gebäudehöhe nirgends mehr als 4.00 m bzw. 6.00 m beträgt. Hierbei sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Lassen sich diese Masse in steilem Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

Kniestöcke sind nur bei einstockiger Bebauung und nur bis zu einer Höhe von 90 cm, gemessen bis Oberkante der Kniestockpfette, zulässig.

§ 5

Dächer und Aufbauten

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung etwa 48° betragen sollen. Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht auf den Hausgrund vorgesetzt werden, und sollen von den Giebelkanten wenigstens 2.00 m Abstand erhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen, bei einstockigen Doppelhäusern kann eine grössere Länge zugelassen werden.

§ 6

Gestaltung

Die Aussenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu überschlämmen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für den Sockel sollten Natursteine verwendet werden. Für die Dachbedeckung sind Biber-

schwänze oder Falzpfannen, möglichst engobiert, vorgeschrieben.
Die Fenster müssen wenigstens eine Quersprosse erhalten.

§ 7

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Wegen sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie müssen im allgemeinen als Holzsäune auf Betonsockel hergestellt werden. Die Höhe der Zäune richtet sich nach der Geländehöhe und soll einschliesslich Betonsockel etwa 1 m betragen. Die Einfriedigungen der Nachbargrundstücke müssen sich gegenseitig angleichen. Die Pfeiler müssen aus Natursteinen oder natursteinähnlichen Kunststeinen hergestellt werden. Hinter den Zäunen können Hecken aus bodenbeständigen Sträuchern gepflanzt werden.

Für die entlang der Landstrasse I. O. Nr. 1103 stehenden Gebäude sind für sämtliche Grundstücksgrenzen ausserdem Drahtzäune zugelassen. An ^{an} deren Stellen dürfen Drahtzäune nicht angebracht werden. Bereits bestehende Zäune können belassen werden.

Pfaffenhofen, den 9. Januar 1957

Bürgermeister
gez.: Widmaier

Öffentlich bekanntgemacht durch Anschlag
an der Rathausstafel in der Zeit vom 24.1. - 2.2.57
und Hinweis hierauf^{an} den Anschlagtafeln im Ort am
24.1.57 verbunden mit der Aufforderung, etwaige
Einwendungen ~~mit~~ in der obigen Frist beim Bürger-
meisteramt anzubringen.

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Pfaffenhofen, den 2. Februar 1957

Bürgermeister
gez.: Widmaier

Vorstehende Anbauvorschriften wurden durch Erlass des Landratsamts
Heilbronn vom 12. März 1957 Nr. V 3005 genehmigt.

Die Genehmigung wurde in der Zeit vom
15.3. - 23.3.1957 satzungsgemäss öffent-
lich bekanntgemacht.

Pfaffenhofen, den 23. März 1957

Bürgermeister

