

KREIS HEILBRONN GEMEINDE PFAFFENHOFEN GEMARKUNG PFAFFENHOFEN

BEB.-PLAN

HABERKERN

Städtebauliche und rechtliche Ausarbeitung:

Vermessungs- und Ingenieurbüro
Kurt Messmer
Hasenäckerstr. 43
7057 Leutenbach 2

Gefertigt

Leutenbach, den 15. 11. 1982 31. Okt. 1983

Zur Beurkundung

Pfaffenhofen, den 01. FEB. 1984



2. Eintragsvermerke

- 2.1 Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 BBauG am:
- 2.2 Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 BBauG am:
- 2.3 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gem. § 2 Abs. 2 BBauG am:
- 2.4 Als Entwurf aufgestellt gem. § 1 Abs. 3 BBauG am:
- 2.5 Ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2a Abs. 6 Nr. 2 BBauG am:
- 2.6 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2a Abs. 6 Nr. 1 BBauG vom: bis:
- 2.7 Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG am:
- 2.8 Genehmigt durch LRA Heilbronn gem. § 111 BBauG am:
- 2.9 Genehmigung bekanntgemacht gem. § 12 BBauG am:
- 2.10 In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am:

EX T T E I L

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 7. 1979 (BGBl I, Seite 949)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I, Seite 1763)

die Planzeichenverordnung vom 30. 7. 1981

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 12. 2. 1980 (Ges.Bl. S. 116).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

SO-Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO). Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Geräten und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind (ohne Feuerstätte; Aborte nur in Verbindung mit dem Gartenhaus).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Eingeschossig
Zulässig sind nur Gartenhäuser bis 25 cbm umbautem Raum einschließlich Vordach und überdachter Terrasse.

3. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Offen - es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen.
(§ 9(1) Nr. 2 BBauG)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BNVO sind in der unüberbaubaren Fläche ausgeschlossen (vgl. auch § 23 (5) BNVO).

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

siehe Planeinzeichnung

6. Mindestgrundstücksgröße
(§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Als Mindestgröße werden 500 qm pro Gartengrundstück festgesetzt.

7. Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Die Erschließungswege sind mindestens als 2,5 m breite, befahrbare Erdwege herzustellen.

8. Pflanzzwang
(§ 9 (1) Nr. 25 a u. b BBauG)

Die Gartengrundstücke sind mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern und Bäumen einzugrünen. Vorhandene Bepflanzung ist soweit möglich zu erhalten.

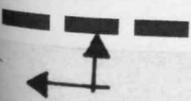
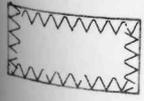
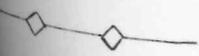
9. Stellplätze
(§ 12 (2 u. 6) BauNVO)

Für jedes Gartengrundstück ist nur ein - nicht überdachter - Stellplatz zulässig.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1a Dachform, Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Satteldach, 20° - 30°
- 1b Dachdeckung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Zulässig sind nur rotbraune und erdbraune, nicht glänzende Bedachungsstoffe.
- 2. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 - a) Zumindest teilweise holzverschalt
 - b) Farbton: erdbraun, holzfarben
 - c) Unzulässig: Kunststoffe und Metall.
- 3. Äußere Gestaltung anderer baulicher Anlagen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 - a) Stützmauern sind bis max. 1 m zulässig
 - b) Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind bis max. 1,2 m zulässig.
- 4. Einfriedigungen (§ 111 (1) Nr. 6 LBO) Einfriedigungen sind zulässig als Hecken, lockere Strauchbepflanzung und eingepflanzte, höchstens 1,30 m hohe Draht- oder Lattenzäune. Nicht zulässig ist Stacheldraht. Als Pfosten sind schlanke Metallpfosten oder Holzpfosten zu verwenden.
- 5. Gebäudehöhe (§ 111 (1) Nr. 8 LBO) Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche bis zur Dachtraufe ist eine Gebäudehöhe von höchstens 2,5 m zulässig.
Hinweis: Der nördliche Teil des Planungsgebiets liegt innerhalb eines Schutzgebiets für Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Pfaffenhofen, festgelegt durch Rechtsverordnung des Landratsamts Heilbronn vom 25. Mai 1971.

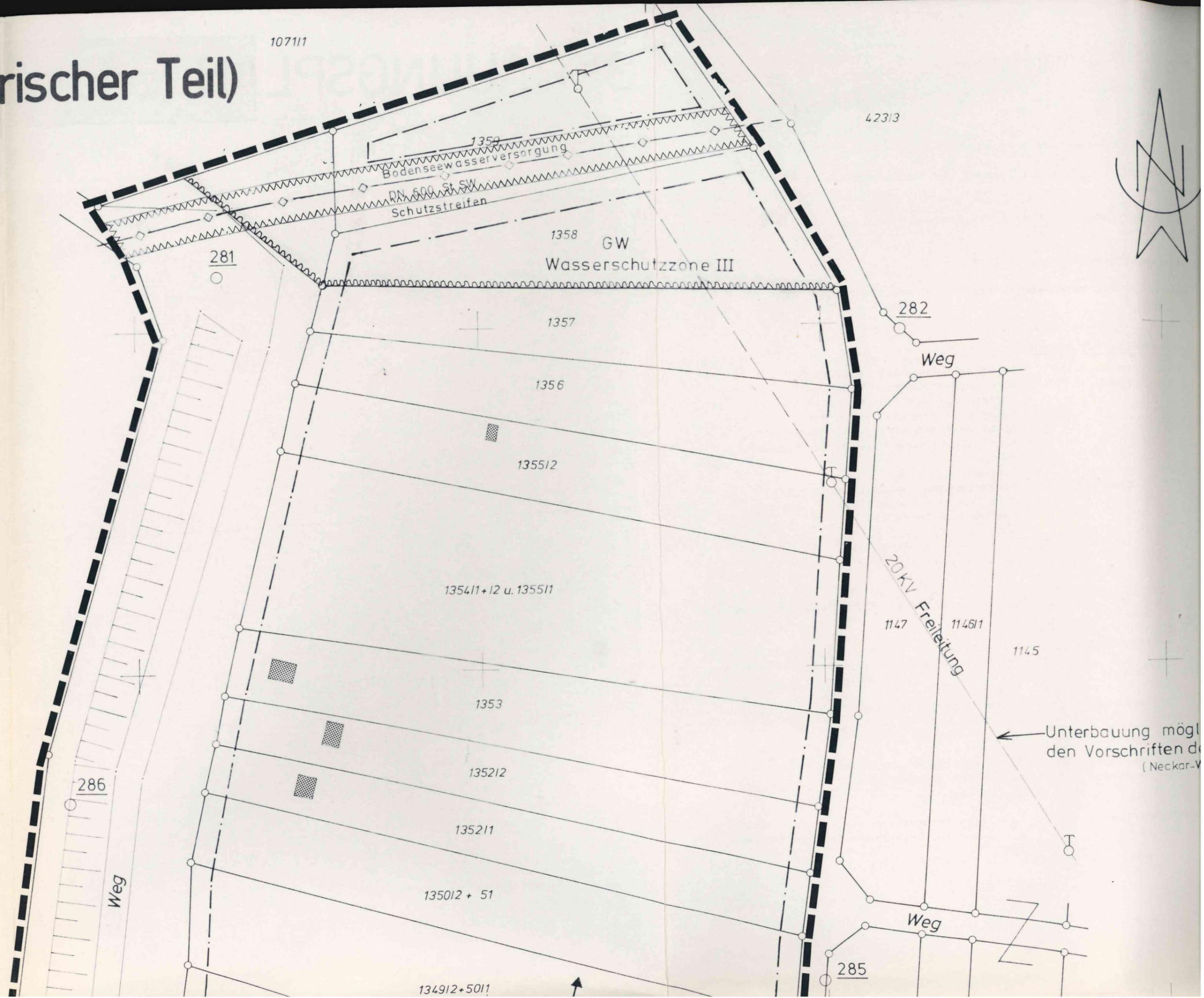
PLANZEICHENERKLÄRUNG - § 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung-

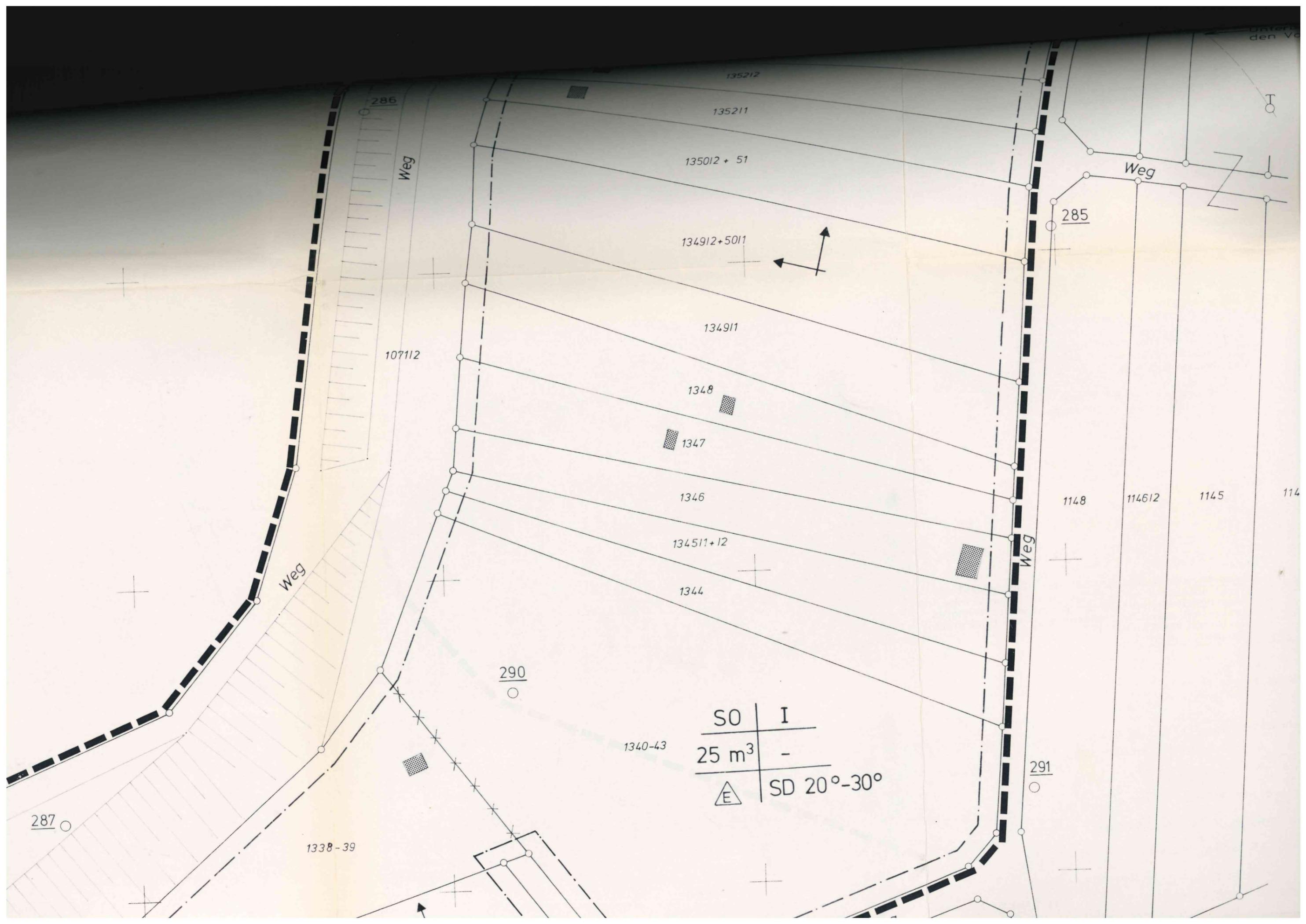
SO	Sondergebiete (§ 10 BauNVO)
	Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
I 25 m ³	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
SD 20° - 30°	Baumasse (§ 21 Abs. 1 BauNVO)
	Satteldach mit 20° - 30° Neigung
- - - - -	Offene Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BBauG)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BBauG)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
	Grenze unterschiedlicher Festsetzung
	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (§ 9 (1) Nr. 16 BBauG)
	Fläche die von jeder Bebauung freizuhalten ist. (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG). Verbot der Geländeänderung in diesem Bereich. (Schutzstreifen für bestehende Bodenseewasserleitung.)
	Unterirdische Versorgungsleitung (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)

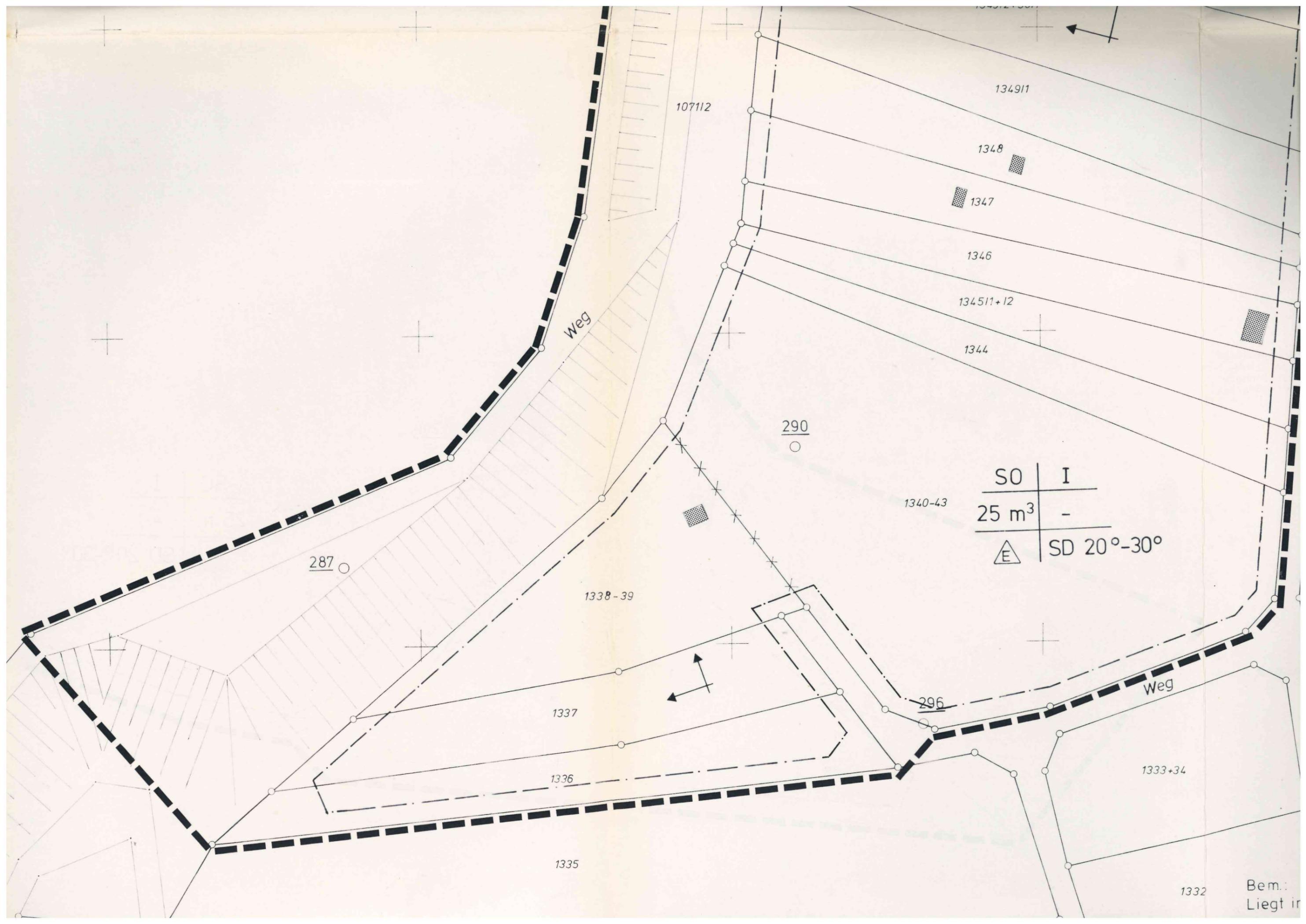
Planschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschoße

N (zeichnerischer Teil)







107112

134911

1348

1347

1346

134511+12

1344

Weg

290

SO	I
25 m ³	-
△ E	SD 20°-30°

1340-43

287

1338-39

1337

1336

1335

296

Weg

1333+34

1332

Bem.:
Liegt in