

Landkreis Heilbronn
Gemeinde Pfaffenhofen
Gemarkung Pfaffenhofen

Die am 25. Sep. 1997 erlassene
Satzung wird nicht beanstandet
(§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 07. Nov. 1997
Landratsamt

Schneider



Bebauungsplan

Friedhof Pfaffenhofen

Maßstab 1:500

Fertigung:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des
Vermessungsbüros H. Koch, Heilbronn zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Hermann Koch
Winzerstraße 8, 74074 Heilbronn

Heilbronn, den 04.10.1995 / 19.03.1996 /
27.03.1996 / 28.08.1997

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Koch



Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs.1 BauGB)
am 08.03.1995 u. 25.09.97

Ortsübliche Bekanntmachung des Auf-
stellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)
am 17.03.1995 u. 2.10.97

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
vom 27.03.1995 bis 24.04.1995

Ortsübliche Bekanntmachung der Aus-
legung (§ 3 Abs.2 BauGB)
am 15.12.1995

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
vom 27.12.1995 bis 29.01.1996

Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)
am 27.03.1996 / 25.09.97

Anzeige an das Landratsamt
am 2.10.1997

Ausgefertigt:

Pfaffenhofen, den 2.10.1997
Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens
des Bebauungsplans (§ 12 BauGB)
am 14. Nov. 1997

Inkrafttreten des Bebauungsplans
nach § -12 BauGB
am 14. Nov. 1997

Zur Beurkundung:

Bürgermeister



Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1994, BGBl. I S. 2911 - § 4 Gemeindeordnung für Baden-

Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBL.S. 578 bzw. 720) zuletzt geändert am 08.11.1993 (GBL.S.652) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (veröffentl. im GBL S. 617 vom 08.09.1995).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBl II S. 889, 1122).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Dorfgebiet eingeschränkt (MD/E)
gem. § 5 BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO
zulässig sind:

1. Landwirtschaftliche Betriebe ohne Großviehhaltung und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
3. Sonstige Wohngebäude
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe
5. Nicht störende Handwerksbetriebe
6. Gartenbaubetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Gebäudehaupttrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO u. § 9 (1) Nr.2 BauGB)

Offen, zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (o).

1.6 Öffentliche Grünfläche - FRIEDHOF - (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Fläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen - Aussegnungshalle mit Nebengebäuden - zulässig.

1.7 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm erforderlich.

(Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

1.8 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Davon unberührt sind Anlagen, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) Nr.26 und Abs.6 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, ohne Entschädigung zu dulden.

1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) 25 a BauGB)

a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E)

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) Nr.26 und Abs.6 BauGB)

1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.11 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr.25 b BauGB)

1.12 Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie der Flächen dafür (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Davon unberührt sind Anlagen, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

Aufschüttungen, Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, ohne Entschädigung zu dulden.

a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E)

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.

b) Flächiger Pflanzzwang (PZ)

Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen.

c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang

Bäume: Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche, u.a. Steinobst; jeweils in Wild- und Veredelungsformen: Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß, Weißdorn.

Sträucher: Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Holunder.

Die mit Pflanzbindung belegten Bäume sind dauernd zu erhalten.

Bei Baugrundstücken mit mehr als 10 lfd. m zulässigem Anschluß an befahrbare Verkehrsflächen dürfen max. 50 % der angrenzenden Länge befestigt und als Anschluß benützt werden.

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen. (Rasensteine, Rasenpflaster oder Verbundpflaster sandverlegt).

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, daß je drei Stellplätze mindestens ein Baum gem. Artenempfehlung 1.10 c gepflanzt wird.

HINWEIS

a) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG).

b) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, daß Funde i.S. von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Landesdenkmalamt ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Zeichenerklärung und Festsetzungen

ZUTREFFEND ENTFÄLLT

 Grenze des räuml.Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD/E Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

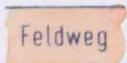
 landwirtschaftl.Schutzfläche (LwSch) Gehölze u.Einfriedigungen unzulässig.

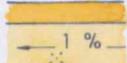
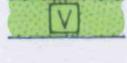
 Sichtfläche
Sichtflächen an Straßeneinfriedigungen: Bepflanzung, Bebauung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u.§ 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

-  Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)
-  Abgrenzung der unterschiedl.Festsetzungen
- II Zahl der Vollgeschosse -zwingend- hier z.B.2
- II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z.B.2
- II₁ Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung gem.Textteil
- 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
- (0,8) Geschoßflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
- 9,0 Baumassenzahl
- DN zulässige Dachneigung
- SD Satteldach

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich

 Feldweg
Beschränkt öffentlicher Weg gem.§ 3 (2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg

 Gehweg
  Fahrbahn mit Höhenlage
  Parkplatz
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

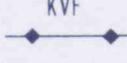
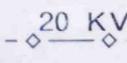
 Gemischt genutzte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigt)

 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Zugang u.Zufahrt der Grundstücke

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u.14 BauGB)

-  Umformerstation
-  Fläche für Sammelbehälter -wiederverwertbare Abfälle-

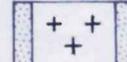
Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

-  KVF Elektrische Freileitung Kilovolt
-  20 KV Elektr.Leitung (unterirdisch)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb

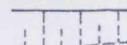
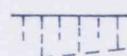
-  Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und/oder Gebäudehauptrichtung
- 0 Offene Bauweise
- ^ Offene Bauweise-

-  Spielplatz
-  Friedhof

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung...

<input type="checkbox"/>		Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<input type="checkbox"/>		Offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig
<input type="checkbox"/>	g	geschlossene Bauweise
<input type="checkbox"/>	b	besondere (abweichende) Bauweise: Offen, jedoch Gebäudelänge bis max. zulässig
<input type="checkbox"/>	..-.-.-	Baulinie
<input checked="" type="checkbox"/>		Baugrenze
<input type="checkbox"/>	--- --	aufzuhebende Baugrenze

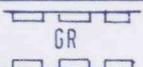
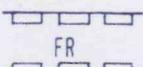
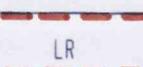
lung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

<input type="checkbox"/>		Flächen für Abgrabungen
<input type="checkbox"/>		Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

<input type="checkbox"/>		Flächen für die Landwirtschaft
--------------------------	---	--------------------------------

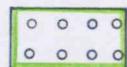
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

<input type="checkbox"/>		Gerecht zugunsten der
<input type="checkbox"/>		Fahrrecht zugunsten der
<input checked="" type="checkbox"/>		Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
—	Bauweise
—	Dachform und Dachneigung

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

<input checked="" type="checkbox"/>		Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil
<input checked="" type="checkbox"/>		Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
<input checked="" type="checkbox"/>		Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil
<input type="checkbox"/>		Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil

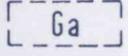
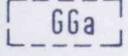
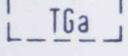
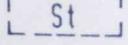
Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

<input type="checkbox"/>	EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe
<input type="checkbox"/>	TH - FH	Traufhöhe - Firsthöhe

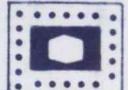
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

<input type="checkbox"/>		Grenze der Ortsdurchfahrt
<input checked="" type="checkbox"/>	---	Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
<input type="checkbox"/>	---	Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

<input type="checkbox"/>		Garagen-eingeschossig
<input type="checkbox"/>		Gemeinschaftsgaragen
<input type="checkbox"/>		Tiefgaragen
<input type="checkbox"/>		Stellplätze

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

<input type="checkbox"/>		Kindergarten
--------------------------	--	--------------

<input checked="" type="checkbox"/>		Kulturdenkmal
-------------------------------------	---	---------------

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)

- a) Von der im Mittel entlang der berg- bzw. talseitigen Außenwand gemessenen, festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut:
Bei zulässiger Geschößzahl II max. 6,0 m
- b) Die Firsthöhe bei Sattel- oder Walmdächern

2.2 Äußere Gestaltung
(§ 74 (1) 1 LBO)

- Bei zulässiger Geschößzahl II max. 6,0 m
- b) Die Firsthöhe bei Sattel- oder Walmdächern darf max. 5,0 m über der zulässigen Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.
 - a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Satteldachfestsetzung ist auch Krüppelwalmdach zugelassen. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach.
 - b) Dachdeckung der Sattel- und Walmdächer: Naturziegel in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder vergleichbares Material in gleichen Farben.
 - c) Außenfassaden:
Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
Fassadenverkleidungen sind nur zulässig, sofern Holzbaumaterial ohne farbige Oberflächenstrukturbehandlung oder Kupfer verwendet wird.
 - d) Firstrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.
 - e) Gebäudeabstandsflächen zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 1,5 m Breite sind gärtnerisch bzw. durch Rankgewächse so zu gestalten, daß mindestens 40 % der sichtbaren Wandfläche verdeckt sind.

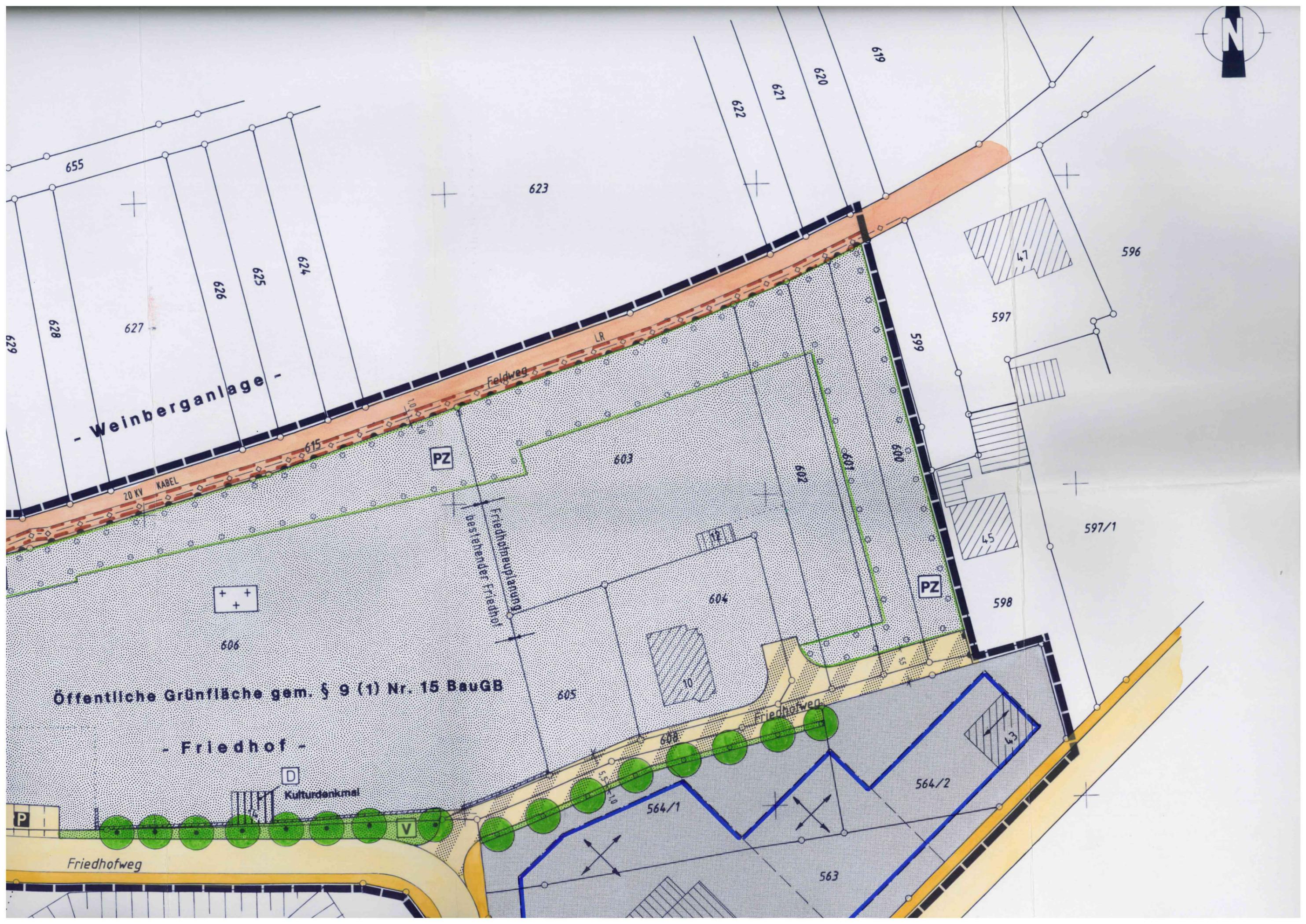
2.3 Einfriedigungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht - bis 1,2 m Höhe zulässig.
Feste Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Mauern, Palisaden, Sichtschutzelemente) sind zulässig, sofern sie straßenseitig begrünt sind (Hecken, Rankgewächse o.ä.)

2.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze
(§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO 1996) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht. Ergibt sich bei den notwendigen Stellplätzen eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.





623

655

619

622

621

620

626

625

624

628

627

629

- Weinberganlage -

Feldweg

LR

596

597

599

615

PZ

603

602

601

600

597/1

45

+

+

+

606

Friedhofneuplanung
bestehender Friedhof

604

PZ

598

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

605

10

- Friedhof -

Friedhofweg

D

Kulturdenkmal

564/2

13

P

Friedhofweg

564/1

563

