

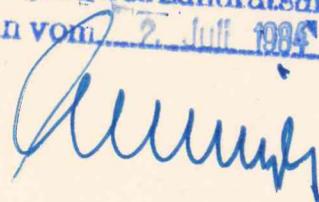
KREIS: Heilbronn
GEMEINDE: Pfaffenhofen
GEMARKUNG: Weiler a.d. Zaber

BEB.-PLAN

NEUSATZ

Genehmigt

laut Verfügung des Landratsamts
Heilbronn vom 2. Juli 1984



Städtebauliche und rechtliche Ausarbeitung:

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

16

Gefertigt

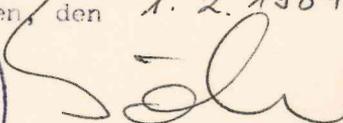
Leutenbach, den 15. III. 1982



Zur Beurkundung



Pfaffenhofen, den 1. 2. 1984



IV Verfahrensvermerke

- 1.1 Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 BBauG am: 25. 3. 1981
- 1.2 Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 BBauG am: 3. 4. 1981
- 1.3 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gem. § 2 Abs. 2 BBauG am: 11. 3. 1983 u. 30. 9. 1983
- 1.4 Als Entwurf aufgestellt gem. § 1 Abs. 3 BBauG am: 1. 2. 1984
- 1.5 Ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2 a Abs. 6 Nr. 2 BBauG am: 10. 2. 1984
- 1.6 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2 a Abs. 6 Nr. 1 BBauG vom: 22. 2. 1984 bis: 22. 3. 1984
- 1.7 Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG am: 28. 3. 1984
- 1.8 Genehmigt durch LRA Heilbronn gem. § 111 BBauG am: 2. 7. 1984
- 1.9 Genehmigung bekanntgemacht gem. § 12 BBauG am: 13. 7. 1984
- 1.10 In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am: 13. 7. 1984
- 1.11 Entschädigungsansprüche gem. § 44a BBauG erloschen am:

5.4 die Böschungsflächen zwischen den einzelnen Grundstücksteilflächen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Beerenhecken zu bepflanzen

5.5 Stellplätze dürfen nur mit Schotterrasen, Rasensteinen o.ä. angelegt werden.

6. Hinweis: Die Anlagen 1 - 2 sind Erläuterungen zum Textteil und sollen für die einheitliche Gestaltung beachtet werden. II/ 3.1 + 3.2 sind als Maximalwerte bindend.

III. PLANZEICHENERKLÄRUNG - § 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung

Ställe	Fläche zur Errichtung von Kleintierställen (§ 9 (1) Nr. 19 BBauG)
Vereinsheim	Fläche zur Errichtung eines Vereinsheims (§ 9 (1) Nr. 19 BBauG)
I	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
20 m ² u. 260 m ²	(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG) Maß der baulichen Nutzung
SD 20° - 30°	Satteldach mit 20° - 30° Neigung
0	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
← →	Zu- + Ausfahrt
St	Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
-----	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BBauG)
←→	Stellung der baul.Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
.....	Grenze unterschiedlicher Nutzung (§16 Abs.5 BauNVO)
○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)
○	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) N .25 a BBauG)

Füllschema der Nutzungsschablone:

	Zahl der Vollgeschosse
maximale Grundfläche	---
Bauweise	Dachform

II. Bauordnungsrecht

1. Dach (§ 111 (1) Ziff. LBO

1.1 Dachform und Dachneigung:
Symetrisches Satteldach 20 - 30°

1.2 Dachdeckung:
nur Ziegel oder Wellasbestzement-
platten zulässig, rotbraun oder
braun eingefärbt.
- Es dürfen nur in der Herstellung
eingefärbte Werkstoffe verwendet wer-
den -

2. Äußere Gestaltung § 111 (1) LBO

2.1 Kleintierställe
nur im Stallbereich massiv, sonst
Holz.

2.2 Vereinsheim: Massiv
Farbe und Putz

2.3 a) Putz: Besenwurf, keine satte oder
kräftige Erd- und Sandfarben.
b) Holz: sämtliches sichtbare Holz
mittel bis dunkelbraun

3. Gebäudehöhen § 111 (1) NB 8 LBO

3.1 Kleintierställe
max. 2,50 m von festgelegtem Gelände
bis Anschnitt Außenwand / Dachhaut
(gerechnet in der Mitte der überbau-
ten Fläche s. Profil 1, Anlage 1)

3.2 Vereinsheim
max. 3,50 vom festgelegten Gelände
bis Anschnitt Außenwand / Dachhaut
(gerechnet in der Mitte der über-
bauten Fläche s. Profil 2 Anlage 1)

4. Gestaltung anderer baul. Anlagen § 111 (1) Nr.1 LBO

4.1 Stützmauern sind nur mit Natursteinen
oder einpflanzbaren Fertigteilen bis
max. 1,00 m Höhe zulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen § 111 (1) Nr. 6 LBO

5.1 Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind
bis max. 0,5 m zulässig.

5.2 Die jeweiligen von der Bebauung oder von
Anlagen nach 7.1 - 7.3 nicht genutzten
Flächen sind einzugrünen.

5.3 Einfriedigungen
Als Einfriedigungen sind Knotengitter-
zäune oder Maschendrahtzäune ohne
Kunststoffüberzug bis 2,20 m Gesamthöhe
zulässig. Der Abstand der Zäune zur Ver-
kehrsfläche Flst. 188/1 soll mind.
2,50 m, zum Michelbach mind. 3,00 m
Unterkante Böschung und zum Flst. 169/1
mind. 1,50 m betragen.

7. Nutzung der nicht über-
baubaren Flächen
§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG

7.1 entlang der nördlichen Baugrenze als
innere Erschließungsfläche mind.
2,50 m und höchstens 3,00 m breit

7.2 Zwischen südlicher Baugrenze und
Michelbach bis 3,00 m Abstand vom
oberen Bachrand

a) Bereich Kleintierställe:
Anlagen für Tierhaltung z. B.
Voliere, Tierkäfig, Ententeich

b) Bereich Vereinsheim:
Kinderspielplatzeinrichtungen,
Pergola 20 qm, Grillstelle mit
Sitzterasse, soweit mit § 7 Abs.7 LBO
(1980) vereinbar und zulässig.

8. Stellplätze + Zufahrt
§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG
und § 12 BauNVO)

8.1 Stellplätze sind nur an den im Be-
bauungsplan ausgewiesenen Flächen zu-
lässig.

8.2 Die Zufahrt zu den Stellplätzen und
zum Grundstück ist nur an der im Lage-
plan festgesetzten Stelle zulässig.

9. Pflanzzwang
§ 9 (1) Ziff. 25 a BBauG

9.1 Pfg 1: entlang des Michelbach auf
5,00 m Breite: Weidenbüsche,
Erlen oder sonstige heimische
Ufergehölze.

9.2 Pfg 2: zwischen öffentlicher und
innerer Erschließungsfläche
(Ziff.72 a) und entlang westl.
Grenze: hochwachsende Strauch-
gehölze wie Feldahorn, Lingus-
ter usw.

9.3 Pfg 3: nach jedem 5. Stellplatz mit
einem hoch wachsenden und
großkronigen Laubbaum (z.B.
Linde, Ahorn, Kastanie) zu be-
pflanzen.

9.4 Zäune nach II ^{5.2} in die
Eingründung 9.1 ¹² ³,
einzubeziehen.



TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans 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) in der Fassung vom 12.02.1980 (Ges.Bl. S 116).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 19 u. Abs. 6 BBauG

~~Öffentliches~~ *Öffentliches* Verein, Kleintierzuchtanlagen
(Kleintierställe ohne Feuerstellen nur als Stall und zur Aufbewahrung von Geräten für die Kleintierzuchtanlage (i. S. v. § 2 Abs. 1 BauNVO), Aborte nur im oder am Gebäude

2. Größe der Grundstücksteile
§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG

Je Kleintierstall mindestens 450 qm
Vereinsheim mindestens 1000 qm

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG

Kleintierställe

3.1 a) Z = 1

3.1 b) GR = 20 qm

-einschließlich aller Anbauten
z. B. Abort, überdachte Terrasse;
Dachvorsprünge bis 50 cm werden
nicht mitgerechnet, darüber ab
Hausgrund.

Vereinsheim

3.2 a) Z = 1

3.2 b) GR = 260 qm

-einschließlich aller Anbauten
wie z. B. Abortanlage, überdachte
Sitzterasse, oder sonstige mit
dem Gebäude verbundene bauliche
Anlagen; Dachvorsprünge über 50 cm
werden voll angerechnet.

4. Bauweise:
§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG

offen - nur Einzelhäuser -

5. Stellung der Gebäude
§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG

siehe Planeinschrieb

6. Nebenanlage
§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG
und § 14 BauNVO

6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
sind in den nicht überbaubaren Flä-
chen nicht zulässig; ausgenommen An-
lagen nach 7.2



Öffentliches