

Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neu-Nuifra vom 21.09.1993

Bebauungsplan "Steig" vom 17.02.1984

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

**II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

**MD** Dorfgebiet [§ 5 BauNVO]

Mass der baulichen Nutzung  
[§ 9 BauGB; §§ 16-21 BauNVO]  
siehe Nutzungsschablone:

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse [Z]
Grundflächenzahl [GRZ]	Bauweise
Dachform	Dachneigung in Grad

Bauweise, Baugrenzen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]

- Baugrenzen
- offene Bauweise

Grünflächen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

- öffentliche Grünfläche hier: extensives Grünland

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]

- Pflanzgebiet hochstämmiger Obstbäume gemäß Planeintrag - der Standort kann auf dem Grundstück frei gewählt werden

Sonstige verbindliche Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
- aufzuhebender Geltungsbereich
- Umgrenzung von Flächen für Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Unverbindliche Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr.
- Gebäudebestand
- geplante Grundstücksgrenze
- Fahrbandrand

**III. ERGÄNZENDE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]  
Entsprechend dem zeichnerischen Teil sind 4 gebietsheimische Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Der Standort der Bäume kann um 5,00 m im Vergleich zum zeichnerischen Teil abweichen. Er ist allerdings entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze zu wählen. Leitungstrassen sind jedoch grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen." Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]  
Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

**IV. VERFAHRENSVERMERKE**

Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss [§ 2 Abs. 1 BauGB]: \_\_\_\_\_

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: \_\_\_\_\_

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange [§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB]: \_\_\_\_\_

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit: \_\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 2 BauGB], Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 2 BauGB]: vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange [§ 1 Abs. 7 BauGB]: \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss [§ 10 Abs. 1 BauGB]: \_\_\_\_\_

Ausgefertigt Pfalzgrafenweiler, den \_\_\_\_\_

.....

Dieter Bischoff, Bürgermeister

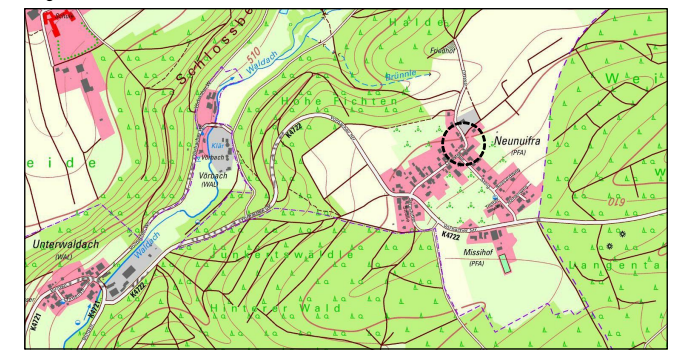
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten): \_\_\_\_\_

Anzeige § 4 GemO Landratsamt Freudenstadt \_\_\_\_\_

.....

Stempel / Unterschrift

**Lage im Raum**



Bebauungsplan "Steig, 1. Änderung" in Pfalzgrafenweiler - Neu-Nuifra Landkreis Freudenstadt

**Zeichnerischer Teil - Entwurf**

Maßstab: 1 : 500	Projektnummer: 13188
	Plannummer: 13188/bbp-1.1
Gez./Geä. Datum Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2019_GK_92
SP/WJ 07.03.22 -	

**GFRÖRER INGENIEURE**

info@gf-kom.de  
www.gf-kommunal.de  
Tel +49 7485-9769-0