ABB.1

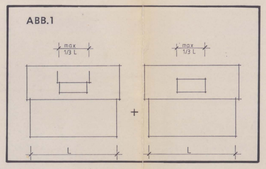


ABB. 2

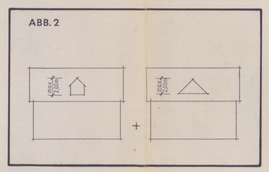


ABB. 3

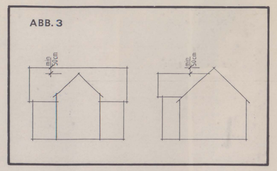
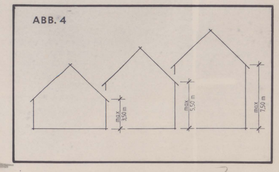


ABB. 4



Zeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

- WS — Kleinsiedlungsgebiet
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WB — Besonderes Wohngebiet

Gemischte Bauflächen

- MD — Dorfgebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet

Gewerbliche Bauflächen

- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet

Sonderbauflächen

- SO — Sondergebiet

Mass der baulichen Nutzung

- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 3,0 — Baumassenzahl

Bauweise

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baulinie
- Baugrenze

Einrichtungen u. Anlagen zur Versorgung mit Gütern u. Dienstleistungen

- Schule
- 20 kV Freileitung
- Umformerstation

Verkehrsflächen

- Gehweg
- Fahrbahn
- Wohnstrasse
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuss- und Radweg
- Private Verkehrsfläche
- P — Parkplätze

Grünflachen

- Öffentliche Grünfläche
- Dauerkleingarten
- Bolzplatz
- Spielplatz
- V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v. § 127 (2) 4 BauGB
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Strassenkörpers
- Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche)
- Anpflanzungen und Eintriedungen max. 0,80 m hoch

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft

Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

- Pflanzbindung für Einzelbäume und Sträucher
- Pflanzgebot für Einzelbäume (Laubbäume)
- Pflanzgebot für Sträucher (Feldgehölze)
- Pflanzgebot für Extensivfläche

Sonstige Planzeichen

- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- TGa — Tiefgarage
- Best. Gebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Hauptrichtung der Gebäudeaußenseite bzw. Hauptfirstrichtung
- Geplante Grenze (unverbindlich)
- Geplante Zufahrt (unverbindlich)
- N — Nebenanlagen
- D — Kulturdenkmal
- Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Geschossflächen-zahl
Dachneigung	Bauweise

Textteil

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253)

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 16.09.1977 (BGBL I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 127) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1963 (GBL. S. 770).

In Ergänzung der Planeintragungen wird folgendes festgesetzt

Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 (1) BauGB

1. Bauliche Nutzung — § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden entgegen § 4 (3) BauNVO auch in Ausnahmen nicht zugelassen

1.1.2 Mischgebiet — § 6 BauNVO

1.2 Mass der baulichen Nutzung — § 16 (2) BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und zulässige Geschossfläche (GFZ) gemäss Planeinschrieb. Zahl der Vollgeschosse laut Planeinschrieb.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen — § 16 (3) BauNVO
Firsthöhe als Höchstgrenze, bezogen auf NN, laut Planeinschrieb.

2. Bauweise — § 22 (2) BauNVO
Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig, gemäß Planeinschrieb.

3. Stellung der baulichen Anlagen — § 9 (1) 2 BauGB
Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten — § 9 (1) 4 BauGB
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche od. in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei Grenzgaragen wird ein Bauwich von 80 cm zugelassen, wenn der Nachbar aus planungsrechtl. Festsetzungen keine Grenzagrage erstellen darf. Die Benutzung von Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen zum Abstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen ist unzulässig. Die als Gemeinschaftsstellplatz festgesetzte Fläche am Einmündungsbereich Friedhofstraße/Wohnstraße B ist als Carport auszubilden.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 (1) 10 BauGB
Die Sichtflächen an der Einmündung sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

6. Öffentliche und private Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB
Maßgebend für die Nutzung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist der Planeintrag.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindung für Bepflanzung — § 9 (1) 25 BauGB
Die mit Pflanzgebot für Einzelbäume ausgewiesenen Standorte sind Richtlinie. Die Standorte können, soweit die Anlagen- und Gebäudestellung es erfordern, geringfügig geändert werden. Im Straßenraum sind hochwachsende, standortgerechte Laubbäume zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Ahorn (Acer platanoides), Linde (Tilia parvifolia), Eberesche (Sorbus aucuparia).
Für Nadelbäume besteht Pflanzverbot (außer Eiben und Lärchen).
Bauwiche an Garagen (vgl. Ziff. 4) sind zu bepflanzen.

8. Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB
Die Aufteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fußweg) ist unverbindlich. Die Wohnstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.
Die Grundstücksgrenzen an Verkehrsflächen werden auf Hinterkante Randstein bzw. Rabatte festgelegt.

9. Böschungen und Einbauten an Verkehrsflächen — § 9 (1) 26 BauGB
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen (Straßenkörper) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer gemäß Planeinschrieb auf den Grundstücksflächen zu dulden. Ebenso der Hinterbeton für die Bordsteine oder Rabatten, sowie das Aufstellen von Lichtmasten und Verkehrszeichen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen — § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO; § 73 (1) 1 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben und großflächiger Wandverkleidungen (Faserzementplatten, Metallverkleidungen) ist nicht zulässig. Die Dachdeckung soll mit Dachziegel oder Dachsteinen in den Farben Naturrot bzw. Rotbraun ausgeführt werden. Die Fenster sollen als stehende Formate, möglichst mit Sprossenteilung ausgeführt werden. Alle baulichen Veränderungen an best. Gebäuden sind insbesondere hinsichtlich Gebäudetyp, Art und Größe der Baukörper, Dachausbildung, Gliederung der Fassade, Verhältnis von Wandfläche zu Öffnungen, Material der Oberflächen und Farbe der Oberflächen in der Weise auszuführen, daß die in der Begründung dieses Bebauungsplanes näher dargelegte städtebauliche Eigenart des Gebietes gesichert und gefördert wird.

2. Dachform und Dachneigung — § 73 (1) 1 LBO
Die Dächer sind als Satteldächer, Mansardendächer und Pultdächer auszuführen.
Dachneigung und Bauform gemäß Planeinschrieb.
Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig (Vergl. Abb. 1), wobei Dacheinschnitt + Dachgaube auf einer Dachfläche nicht zulässig ist.
Dreiecksgauben dürfen in ihren Ansichtsflächen 2,00 m Höhe nicht überschreiten (Vergl. Abb 2). Dreiecksgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben. Quergiebel sind zulässig. Der First des Quergiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen (Vergl. Abb. 3). Bei Dachgauben, wie Kastengaube od. Tonnengaube sind Metallverkleidungen (Kupfer, Titanzink) zulässig.
Garagen sind, wenn nicht in das Hauptgebäude einbezogen, in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen als gemeinsames, nachbarschaftliches Grenzbauwerk sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen — § 73 (1) 4 LBO
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Das vorhandene 20 kV Kabel und die Umformerstation werden verlegt. Regenwasserspeicher zur Gartenbewässerung sind zulässig. Drainagen dürfen nicht an die Ortskanalisation angeschlossen werden.

4. Außenantennen — § 73 (1) 3 LBO
Das Anbringen von Aussenantennen ist nicht zulässig. Es sind lediglich Unterdach-Antennen möglich.
Die Versorgung soll über BK-Kabel erfolgen.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen — § 73 (2) 1 LBO
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

6. Gebäudehöhen — § 73 (1) 7 LBO
Die Firsthöhe der Gebäude bezogen auf NN ist laut Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt. Als Firsthöhe ist die Oberkante der Firstziegel anzusehen.
Die Wandhöhe wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

max. 3,50 m bei 1 Vollgeschoß
max. 5,50 m bei 2 Vollgeschossen
max. 7,50 m bei 3 Vollgeschossen

Die Wandhöhe wird von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut gemessen. (Vergl. Abb. 4)

7. Garagen und Stellplätze — § 73 (1) 1 LBO
Die Garagenvorplätze u. Stellplätze dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden. Garagenvorplätze und Stellplätze sollen gepflastert werden, vorzugsweise als Rasenpflaster, bituminöses Material bzw. durchgängige Betonbodenplatten sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind erdüberüberdeckt und bepflanzt auszuführen.

8. Einfriedungen — § 73 (1) 5 LBO
Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträuchern und Hecken ohne Höhenbegrenzung und/oder mit max. 1,00 m hohen Zäunen eingefriedet werden.
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zäune und Mauern mind. 0,80 m von der Grenze zurückbleiben, u. müssen nach außen bepflanzt werden.

9. Nicht überbaute Grundstücksfläche — § 73 (1) 5 LBO
Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Busch- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

10. Nebenanlagen — § 2 (3) LBO
Nebenanlagen sind nur in den mit N gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Dachneigung richtet sich nach dem Hauptgebäude, ebenso die Firstrichtung. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die zulässige Gebäudegröße beträgt 20 cbm umbauter Raum. die Traufhöhe wird mit max. 2,50 m von der mittleren Geländehöhe festgelegt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß vom § 2 (1) BauGB	10. Juli 1990
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 2 (1) BauGB	27. Juli 1990
Beteiligung der Träger öffentl. Belange am § 4 (1) BauGB	20. Juli 1990
Vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgerversammlung) § 3 (1) BauGB	27. Sept. 1990
Auslegungsbeschluß vom § 3 (2) BauGB	02. Okt. 1990
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	19. Okt. 1990
Öffentliche Auslegung vom § 3 (2) BauGB	29. Okt. bis 28. Nov. 1990
Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange am § 3 (2) BauGB	18. Okt. 1990
Erneuter Auslegungsbeschluß vom § 3 (3) BauGB	19. Febr. 1991
Erneute ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (3) BauGB	1. März 1991
Erneute Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange am § 3 (3) BauGB	25. Febr. 1991
Erneute öffentliche Auslegung vom § 3 (3) BauGB	11. März – 10. April 1991 je einschließlich
Dieser Bebauungsplan wurde am gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Pfedelbach als Satzung beschlossen	4. Juni 1991

Pfedelbach, den 10. Juni 1991

(Weeker, Bürgermeister)

Genehmigt mit Erlaß vom § 11 BauGB	05. Juli 1991
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am § 12 BauGB	26. Juli 1991
In Kraft getreten am § 12 BauGB	26. Juli 1991

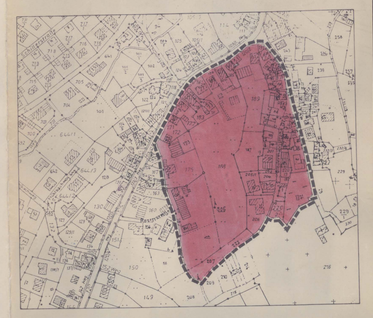
Für die Gemeinde Pfedelbach
Pfedelbach 05. Aug. 1991

(Weeker, Bürgermeister)

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Künzelsau, den 14. Aug. 1991
Landratsamt Hohenlohekreis
Hammdörfer

Übersichtsplan

Flurkartenausschnitt M 1 : 2500



Für die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

(Rutsch)
Ö.b.V.I.

Hohenlohekreis

Gemeinde Pfedelbach

Bebauungsplan Löwenareal-Friedhofstraße

Masstab 1 : 500

0 5 10 25 50M

Für den Entwurf

interplan
Gelbinger Gasse 54
7170 Schwäbisch Hall

Geändert: 02. Oktober 1990
10. Oktober 1990
08. Februar 1991
16. April 1991

(H.D. Storz)
Stadtplaner SFB.