



Gemeinde

**Pfedelbach**

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

„Lortzingstraße – 2. Änderung“

Gemarkung Pfedelbach

Textlicher Teil:           Planungsrechtliche Festsetzungen  
                                  Örtliche Bauvorschriften  
                                  Hinweise

Entwurf

Planstand: 10.03.2026

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025 geändert worden ist.

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am      |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am      |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss  | am      |
| 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,<br>Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und<br>Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB |         |
| 4.1 Bekanntmachung   | vom bis |
| 4.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung  | vom bis |
| 4.3 Beteiligung der Nachbarkommunen  | vom bis |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am      |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am      |

Zur Beurkundung  
Pfedelbach, den .....

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

Geänderte Festsetzungen und Inhalte im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sind rot markiert.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

##### a) Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.1 c) sind unzulässig. Ausnahmsweise ist Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wenn sie in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet.

##### b) Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE/E) gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) BauNVO

GE/E<sub>1</sub> =

Zulässig sind Betriebe des Eisen-, Stahl-, Blech- und Metallwarengewerbes, der Holzver- und -bearbeitung, Lager aller Art sowie andere Betriebe, deren Lästigkeitsgrad nicht höher ist, jeweils in geschlossenen Hallen ohne genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder nach dem Abfallbeseitigungsgesetz, ausgenommen Anlagen, soweit sie für Stahl-, Eisen- und sonstige Metallbearbeitungs- und Kraftfahrzeugherstellungsbetriebe notwendig sind.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.1 c) sind unzulässig. Ausnahmsweise ist Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wenn sie in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet.

GE/E<sub>2</sub> =

Zulässig sind ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, z.B. soll es sich um den Verwaltungs- oder Lagerbereich der im anschließenden GE/E<sub>1</sub> liegenden Betriebe handeln. Ebenso sind Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die nicht mehr im MI zulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.1 c) sind unzulässig. Ausnahmsweise ist Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wenn sie in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet.

GE/E<sub>3</sub> =

Zulässig sind ausschließlich Gewerbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, z.B. soll es sich um den Verwaltungs- oder Lagerbereich der im anschließenden GE/E1 liegenden Betriebe handeln. Ebenso sind Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die nicht mehr im MI zulässig sind.

c) Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente

Gemäß dem 2009 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Pfedelbach sind folgende Sortimente zentrenrelevant und in Verbindung mit den Festsetzungen der Ziffern 1.1 a) und 1.1 b) unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogeriewaren / Kosmetik, Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- Schuhe, Lederwaren
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefonate und Zubehör
- Fotowaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik
- Heimtextilien, Gardinen
- Optik, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Musikalien

d) Fremdkörperfestsetzung

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet Erneuerung des Bestandes und Änderungen im Rahmen der im Einzelfall genehmigten Nutzungen und Flächengrößen zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

### 2.2 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

### 2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

~~Bezugspunkt für die festgesetzte max. Höhe der Gebäudeoberkante ist die im Mittel gemessene Gebäudeoberfläche.~~

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine Bezugshöhe (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe (B) wird bezogen auf eine festgelegte Höhe über NHN festgesetzt.

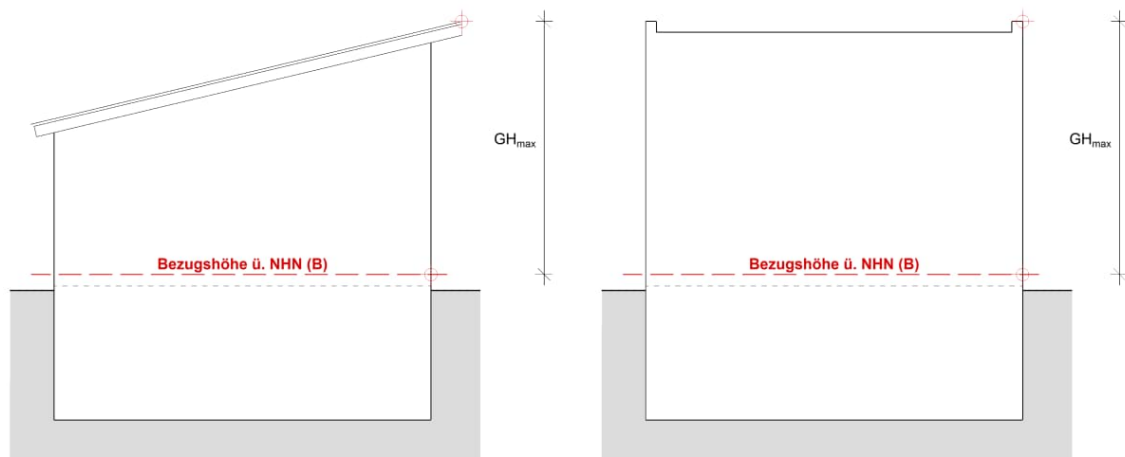
Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH) entsprechend Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt für geneigte Dächer gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Als oberer Bezugspunkt für Flachdächer gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit dem oberen Abschluss der Attika.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl, Druckluft, Elektroanlagen inkl. Sicherheitsbeleuchtung, Brandmeldeanlage, EDV-Serveranlagen, etc.) um bis zu 4,0 m überschritten werden. Die Fläche der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wird auf maximal 15 % der realisierten Grundfläche des Gebäudes begrenzt.

Erläuterungsskizze:



### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise

- a) offen, zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Länge (o).
- b) besondere (abweichende) Bauweise, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i. S. der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung (b)

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

Anlagen für die Löschwasserrückhaltung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

### 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe freizuhalten.

Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

### 6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

#### 6.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

## 7. Anbaubeschränkung gem. § 24 Straßengesetz für Baden-Württemberg

- a) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 1050 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Mit Leuchtwerbeanlagen muss ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 1050 eingehalten werden. Leuchtwerbeanlagen dürfen keine Blendwirkung oder sonstige gefährdende Wirkungen auf den Verkehr haben.  
Die Verwendung der amtlichen Signalfarben ist unzulässig.  
**Ausnahmen können in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde zugelassen werden.**
- b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 1050 dürfen als Abstellfläche für Fahrzeuge aller Art, als Materiallagerfläche oder als Stellfläche für Ausstellungsgegenstände benützt werden, sofern die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## 8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 8.1 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen gemäß Planeintrag.

### 8.2 Zu- und Ausfahrtsverbote

**In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.**

## 9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E)

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

### b) Pflanzzwang – flächig (PZ)

Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen standortgerechten Laubsträuchern und hochwachsenden heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 73 Abs. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan. Satteldächer sind mit rotbraunen Ziegeln oder ähnlichem Material zu decken.
- b) Farbgebung der Außenfassaden:  
Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
- c) Baukörper über 50 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

### 2. Gebäudehöhen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut im Mischgebiet: bei zwei Vollgeschossen max. 6,50 m

### 3. Einfriedungen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Rabattenplatte oder Sockelmauer bis 0,5 m Höhe und Hecken aus bodenständigen Sträuchern mit einer max. Höhe bis 1,0 m auszuführen.

### 4. Garagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 10 LBO)

Garagen sind als Grenzbauten zulässig und müssen als Stauraum einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Gehweghinterkante) haben.

### 5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. § 1 des Telegraphenwegegesetzes bleibt unberührt.

### III. HINWEISE

#### 1. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

#### 2. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### 3. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

#### 4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

## 5. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

## 6. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

## 7. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasserrückhaltung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

### Empfehlung konstruktiver Maßnahmen

Für die Baufenster im Bereich der Überflutungsausbreitung bei Starkregen gemäß Starkregengefahrenkarte sollten ebenerdige Türen und Fenster wasserdicht gestaltet werden.

Um einen Zufluss von Oberflächenwasser in die Lichtschächte zu verhindern, sollten die Aufkantungen der Lichtschächte idealerweise 60 bis 110 cm über der Geländeoberkante liegen. Die Sohlen der Lichtschächte sollten mindestens 15 cm unterhalb der Kellerfenster

liegen, damit Wasser, das in den Lichtschacht gelangt, nicht auf die Kellerfenster einwirken kann. Somit kann ein Schutz bei entsprechenden Überflutungstiefen gewährleistet werden. Für den Bedarfsfall können außerdem wasserdichte Kellerfenster sowie Überdachungen an Kellereingängen und Lichtschächten vor größeren Schäden schützen. Weiterführende Informationen zur Sicherheit von Gebäuden gegenüber Hochwasser sind unter anderem in der „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und der Broschüre „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ (WBW) zu finden.

Auch die Elektroinstallationen im Neubau sind überflutungssicher zu planen und zu schützen, um die Elektrosicherheit im Ernstfall zu gewährleisten. Um Schäden zu vermeiden, müssen nach der VDE-Vorschrift in hochwassergefährdeten Gebieten bei Neubau oder Sanierung Hausanschluss sowie Zählerplätze und Stromkreisverteiler oberhalb der zu erwartenden hundertjährigen Überschwemmungshöhe positioniert werden. Bei Starkregengefährdung sollten die Elektroinstallationen über der Wasserspiellage liegen.

Eine weitere Gefahr für den Neubau besteht durch Kanalrückstau. Die öffentliche Kanalisation ist nicht auf die Niederschlagsspenden bei Starkregen dimensioniert. Aus diesem Grund kann es bei starkem Regen zu einem Einstau im Kanal und Rückstau in die Haus/Grundstücksanschlüsse kommen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit für Sicherungseinrichtungen. Rückstauklappen, die den Weg des Abwassers bei einer bedrohlichen Situation absperrt und von selbst öffnet, wenn der Rückstau vorüber ist, bzw. entsprechende technisch sachgemäße Systeme sind in jedem Fall zu empfehlen.

## 8. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

Aufgestellt:

Pfedelbach, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de