



**Bebauungsplan Kulsheim - Eiersheim**  
Gewann „Flößlein II“  
M 1: 500

Entwurf

**Planzeichen**

- WA Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0.4 Grundflächenzahl (§ 17 (1) und § 19 BauNVO)
- ⊙ 0.8 Geschossflächenzahl (§ 17 (1) und § 19 BauNVO)
- △ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
- ↔ Bestehende Freileitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Alte Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
- SD Satteldach

Wahlschema der Nutzungsschablone

Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Art der Bebauung	Dachneigung
Dachform	

**Schriftliche Festsetzungen (§9 (1) BBauG)**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1a BBauG
  - 1.1 Für die Bebauung der Grundstücke gelten die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß der Planzeichnungsverordnung (PlanZVO).
  - 1.2 Die im Bebauungsplan angegebene bauliche Nutzung ist in den einzelnen Baugebieten als Höchstgrenze festgelegt.
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1b BBauG
  - 2.1 Die eingeschlossenen Gebäude dürfen unter Ausnutzung der Geländehängigkeit als Hanghäuser, d.h. talseitig zweigeschossig, bergseitig eingeschossig ausgebildet werden.
  - 2.2 Im WA-Gebiet sind rechteckige Anbauten (L-förmige Gebäude) mit der gleichen Dachform zulässig, jedoch muß der Anbau in seiner Größe in harmonischem Verhältnis zum Hauptbau stehen. Anbauten dürfen nur nach einer Seite, entweder Osten oder Westen ausgeführt werden.
  - 2.3 Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der nach VDE 0210 vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 3,0 m zum ruhenden und auch zum ausgeschwungenen Leiterseil eingehalten ist.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1d BBauG
  - 3.1 Die Gebäude sollen sich gut in das Gelände einfügen. Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den ursprünglichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern. Die genauen Erdgeschosfußbodenhöhen werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.
  - 3.2 Die Höhen sind von der Gemeinde anzugeben bzw. durch deren Beauftragte zu schlagen.
  - 3.3 In sämtlichen Ansichts- und Schnittzeichnungen des Bauantrages ist die Höhenlage des bestehenden sowie des neuen Geländes darzustellen. Außerdem ist in der Straßenansicht der Straßenverlauf höhenmäßig mit den evtl. schon bestehenden Nachbargebäuden (in ihren Umrissen) als Straßenabwicklung darzustellen.
4. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 1a und 1e BBauG
  - 4.1 Wenn keine besondere Fläche für die Erstellung von Garagen auf dem Grundstück ausgewiesen ist, sind Garagen innerhalb der bebaubaren Fläche des Grundstückes zu errichten.
  - 4.2 Ein Stauraum von 5,00 m ist vor jeder Garage oder anderen, zeitweilige hindernden Anlagen anzuordnen.
  - 4.3 Als Dachform für freistehende Garagen sind Flachdächer (Massivbauweise) oder die des Hauptgebäudes zulässig.

- 4.4 Garagen, die nebeneinander auf verschiedenen Grundstücken liegen, sind auf die selbe Höhe zu legen und mit gleicher Dachhöhe zu errichten, wenn es die Geländesituation erlaubt. Kellergaragen in talseitig gelegenen Häusern sind nicht zulässig, wenn sie von der Bergseite angefahren werden.
5. Küßere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO
  - 5.1 Dächer: Die Dachneigung sowie die Dachform des Baugebietes ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Sie ist mit  $\pm 2^\circ$  einzuhalten. Als Dachdeckung sind dunkel gefärbte Tonziegel, Betonpfannen und 60 cm lange, dunkelfarbige Wellasbestplatten oder Asbestplatten zugelassen.
  - 5.2 Kniestock: Die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante Fußboden der obersten Decke bis Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachsparrenunterkante. Die Höhe des Kniestockes darf max. 30 cm betragen.
  - 5.3 Dachgauben sowie dacheinschnitte sind nicht gestattet.
  - 5.4 Verbeanlagen sind nur an der Stütze der eigenen Leistung zulässig (§ 111.1.2 LBO).
  - 5.5 Putz, Verkleidung: Sämtliche Gebäude sind in gefälliger Weise zu verputzen, zu verkleiden oder mit sonstigen, gefälligen Material zu versehen. Die Farben sollen harmonisch abgestimmt sein und sich in die Gesamtgestaltung einordnen.
6. Außenanlagen

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen oder Abrabungen von mehr als 1,00 m Höhe gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche sind genehmigungspflichtig.
7. Einfriedigungen
  - 7.1 Die talseitigen Einfriedigungen der Grundstücke an einer Straße (Verkehrsfläche) sind einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht höher als 0,25 m über Gehwegoberkante sein. Vorgeschlagen wird, auf der Grundstücksgrenze zum Gehweg einen Rabattenstein ca. 5 - 10 cm über Oberkante Gehweg oder Schirambord zu setzen und dahinter mit der Begrünung zu beginnen (Rasen oder lebende Hecke). 25 cm hohe Naturstein- oder mit Waschbetonplatten verkleidete Einfriedigungsmauern sind zugelassen. Drahtzäune, Holzzäune oder ähnliches entlang der öffentlichen Straßen sind nicht gestattet. Im Bereich der im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke darf jegliche Bepflanzung 60 cm Gesamthöhe nicht überschreiten. Die bergseitige Einfriedigung muß mindestens 0,25 m und darf höchstens 1,00 m betragen.
  - 7.2 Die Errichtung von Böschungsmauern und Einfriedigungen jeglicher Art ist genehmigungspflichtig.
  - 7.3 Die Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sollen mit Buschgruppen evtl. in Verbindung mit niederem Maschendrahtzaun erfolgen, dessen Höhe 1,0 m nicht überschreiten darf.

**Verfahrensmerke:**

Die Übereinstimmung des Lageplanes mit dem Kataster und der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.

....., den .....

Dipl.-Ing. Heinrich Hohlwegler  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
6972 Tauberbischofsheim  
Am Sprait 3 - Tel. 09341-3142/3877

Für die Planung:  
Tauberbischofsheim, den 13.6.75 Am Sprait 3. Tel. 09341-3142/3877

Der Rat der Stadt Kulsheim hat am ..... nach § 2 (6) des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Kulsheim, den ..... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Kulsheim, den ..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Kulsheim hat am ..... nach § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Kulsheim, den ..... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom..... genehmigt worden.

Tauberbischofsheim, den ..... Landratsamt

**DIPL.-ING. HEINRICH HOHLWEGLER**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
6972 Tauberbischofsheim 7 500 Karlsruhe 5 1  
Am Sprait 3 - Tel. 09341 - 3142/3877 Reinhold Schneider-Str. 73 Tel. 0721 - 385382

Projekt: Eiersheim  
Flößlein II  
Bebauungsplan

Bauherr: Stadt Kulsheim

Bearbeitet:	Datum	Name	Geändert	Datum	Name
Gezeichnet:	Nov. 74	Bo			
Geprüft:	Nov. 74	Bo			

Für den Auftraggeber:  
den ..... 19 .....

Für den Auftragnehmer:  
Tauberbischofsheim / Karlsruhe,  
den 13.6. 19 75  
*n.A. Beck*

Planinhalt:	Format:	Fertigung:
Lageplan mit schriftlichen Festsetzungen	1:45 / 30	
	Maßstab: 1:500	Anlage:
	Projekt Nr.: 035.18	Zeichnung Nr.: