

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 06.07.1999
Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 29 am 23.07.1999
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 26.07.1999 bis 27.08.1999
Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 29 am 23.07.1999
3. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am 08.11.1999, öffentliche
Auslegung von Entwurf und Begründung vom 10.01.2000 bis 11.02.2000.
Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 52 am 31.12.1999
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat am 13.03.2000
5. Vorlage zur Genehmigung an das Landratsamt Main-Tauber-Kreis
gem. § 10 BauGB am 21.03.2000
6. Genehmigungsverfügung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom **20. JUNI 2000**
7. Amtliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. **27** vom **07. JULI 2000**
8. Mit dieser amtlichen Bekanntmachung am **07. JULI 2000** tritt der Bebauungsplan
in Kraft.

Külshcim, den **28. JULI 2000**

 Kuhn, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

1. Der hier vorliegende Bebauungsplan „Platte, Birnberg, Hochhäuser Grund“, bestehend
aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 20.03.1996, geändert
am 29.09.1999/12.04.1999/28.07.1999 und den Schriftlichen Festsetzungen vom
30.07.1999, geändert am 08.11.1999/02.03.2000 mit den zugeordneten örtlichen Bauvor-
schriften, gefertigt vom Stadtbauamt Külshcim entsprechen dem Satzungsbeschluss des
Gemeinderates der Stadt Külshcim vom 13. März 2000.
2. Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan
und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensmerkmale).

Külshcim, den **06. JULI 2000**

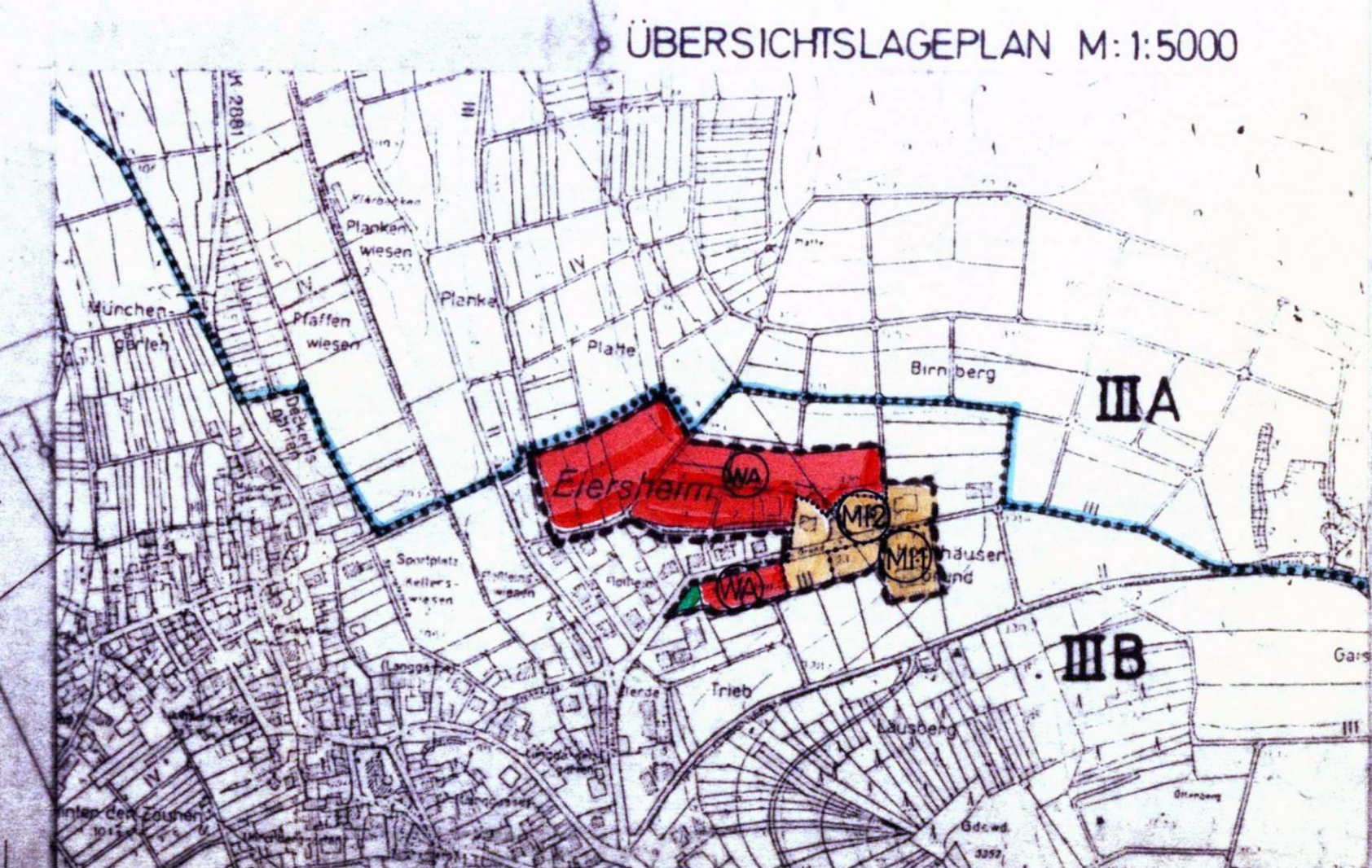
 Kuhn, Bürgermeister

Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 - MI** Mischgebiet § 6 BauNVO
- 2. Mass der baulichen Nutzung**
siehe Einschrieb im Plan
- 3. Bauweise**
 - 0** Offene Bauweise § 22 (1+2) BauNVO
- 4. Begrenzungslinien**
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - Straßenbegrenzende Linie § 9 (1) Nr. 11 BauNVO
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - Grundstücksgrenze unverbindlich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 (5) BauNVO
- 5. Verkehrsflächen**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Gehweg, Straße, die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich
 - Hohenlinie
- 6. Grünflächen**
 - Öffentliche und Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - Pflanzgebiet heimische Sträucher und Hecken § 9 (1) 25a BauGB
 - Pflanzgebiet heimischer Einzelbaum § 9 (1) 25a BauGB
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - Haupt-Gebäude Firstrichtung § 9 (1) 2 BauGB
 - SDWD Satteldach, Walmdach
 - Bereich innerhalb von Bebauung erhalten (Sichtbereich) § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen WSG III A / III B
 - 110 KV-Leitung
- 8. Nutzungsschablonen**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform, Dachneigung

GEÄNDERT: 29.09.98 G.R.
 12.04.99 G.R.
 28.07.99 BE.



STADT KÜLSHCIM
 STADTTEIL EIERSHEIM
 BEBAUUNGSPLAN
 PLATTE, BIRNBERG,
 HOCHHÄUSER GRUND
 LAGEPLAN
 DATUM 20.3.96. M 1:500 GEZ: §
 PROJNR PLAN NR. I
 STADTBAAUAMT KÜLSHCIM *Kuhn*

Schriftliche Festsetzungen (Textteil)

zum Bebauungsplan "Platte, Birnberg, Hochhäuser Grund" der Stadt Kilsheim auf Gemarkung Eiersheim

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

A.) Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit den §§ 1 – 27 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1 Arten der Nutzung im MI (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI 1 und 2 Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In MI 2 sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nur mit tagzeitlicher Produktion zulässig.

1.2 Ausnahme zu WA (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

1.3 Ausnahme zu MI (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächen – Geschößflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BauNVO) - sh. Einschrieb im Plan.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

2.2.1 Die Traufhöhe werden wie folgt festgesetzt:

Wohnhäuser Hanglage	4,00 m bergseits ab EFH
	6,60 m talseits ab KFH
Wohnhäuser Ebene (Bauplatz Nr. 18+19)	4,00 m ab EFH
Wohnhäuser MI 1 und 2	6,60 m ab EFH

2.2.2 Die Traufhöhe wird gemessen von der festgelegten EFH (bergseits) bzw. KFH (talseits) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2.3 Die Traufhöhe ist auf mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Ziff.3) u. § 20 Abs.1 BauNVO)

2.3.1 siehe Einschrieb im Plan.

2.3.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt, wobei im WA das zweite Vollgeschoß nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig ist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Siehe Einschrieb im Plan.

3.2 Gemäß § 22 Abs.2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Plan.

5. **Höhenlage der Gebäude (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe bergseits bzw. KFH talseits darf zur Straßenhöhe wie folgt differieren: bis 0,50 m unter Straßenniveau und bis 1,00 m über Straßenniveau, wobei die maßgebende Höhe aus dem Schnitt Mitte Grundstück / Straßenhöhe ermittelt wird.

6. **Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.4 BauGB u.§§ 12 und 21a BauNVO)**

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
6.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
6.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur einzeln oder im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude oder Garage in den überbaubaren Flächen zu errichten.
Die Grundfläche darf 12 m² nicht überschreiten.

7. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)**

- 7.1 Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.
7.2 Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

8. **Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB u. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Höhenlage der Verkehrsflächen wird in besonderen Erschließungsplänen festgesetzt.

9. **Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)**

Die im Plan festgelegten Sichtdreiecke dürfen baulich nicht genutzt werden. Anpflanzungen dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

10. **Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)**

Auf Flst.Nr. 2360/1 wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche wird als Rasenfläche erhalten; zusätzlich werden 3 heimische Laubbäume gepflanzt.

11. **Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)**

- 11.1. Sämtliche nicht in den unmittelbaren Baubereich des einzelnen Bauvorhabens fallenden Obstbäume sind zu erhalten. Für notwendige Rodungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
11.2. Für abgängige Obstbäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
11.3. Auf obstbaumfreien Grundstücken sind mindestens jeweils 4 Obstbäume zu pflanzen.

- 11.4. Für die übrige gärtnerische Gestaltung dürfen keine Nadelgehölze und Koniferen verwendet werden. Es sind nur einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen.

12. Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Nachtinsekten und um die Lichtbelastung möglichst gering zu halten, sind im Plangebiet zur Außenbeleuchtung/Straßenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen insektenfreundlichen energiesparenden Lichtspektrum zulässig (Natrium-Niederdrucklampen). Die Lampen sind in möglichst geringer Höhe zu installieren.

13. Freileitungsschutzstreifen und Mindestabstände nach DIN VDE 0210 (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

1. Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung gelten für die Planung baulicher Anlagen eingeschränkte Bauhöhen. Es können nur solche Gebäude mit Dacheindeckungen nach DIN 4102, Teil 7, errichtet werden, bei denen die Mindestabstände bezogen auf
 - Dachneigung größer 15 ° von 3,0 m und
 - Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis einschließlich 15 ° von 5,0 m
 zu den bei ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.
2. Bei den Bauvorhaben, wo das Grundstück von Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Dabei ist in den Schnitten der Antragspläne die Bauwerkshöhe bezogen auf Meter über Normal-Null (NN) anzugeben.
3. Bei den zu pflanzenden Baum- und Strauchgehölzen sind nur solche niedrigwachsene Arten vorzusehen, die wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes von 2,50 m keine Rückschnitte erfordern.
4. Die Grenzwerte nach § 4 der 26. BimSchV betragen bei der Errichtung oder wesentlichen Änderungen von Niederfrequenzanlagen in der Nähe von Gebäuden (z.B. Wohnungen) 5 kV/m bzw. 100 µT. Darüber hinaus kann auf nach oben offenen Balkonen und Dachgärten in unmittelbarer Nähe der Leiterseile nicht ausgeschlossen werden, daß der Vorsorgegrenzwert der elektrischen Feldstärke von 5 kV/m überschritten wird. Bei der Planung von Gebäuden muß der Architekt dies beachten.

14. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft werden die Grundstücke Flst.Nr. 10250 und 11205 als Ausgleichsflächen festgesetzt. (§ 1a Abs. 3 BauGB) Die Kosten dieser Ausgleichsmaßnahmen werden den Bauplätzen innerhalb des Bebauungsplanes (nicht den öffentlichen Flächen) zugeordnet. Sie werden nach Maßgabe der zulässigen Nutzungsfläche verteilt.

B.) Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

- 1.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- 1.2 Die äußere Farbgebung muß in gedeckten, der näheren Umgebung angepaßten Farbtönen wie Sand-, Erd- oder Ockerfarbtönen erfolgen.
- 1.3 Zur Verkleidung bzw. Verschalung der Gebäude dürfen keine Zementfaserplatten, Profilbleche oder ähnliche Materialien verwendet werden. Es ist nur Holz zugelassen.
- 1.4 Nebenanlagen sind nur in Holz - (zimmermannsmäßiger Konstruktion) und Massivbauweise zugelassen.

2. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

- 2.1 Wohnhäuser, Garagen und Nebenanlagen sind nur mit Sattel- oder Walmdach zulässig.
- 2.2 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
 - 2.2.1 WA

- Wohnhäuser	30° - 40°
- Garagen u. Nebengebäude	30° - 40°
 - 2.2.2 MI

- Wohnhäuser	30° - 40°
- Garagen, Nebengebäude	30° - 40°
- gewerbliche Gebäude	22° - 40°

3. Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Ziff.1 LBO)

- 3.1 Zur Dachgestaltung dürfen nur naturrote und rot- bis dunkelbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.
- 3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.3 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- und Giebelgauben zugelassen.
- 3.3 Die Breite der Dachaufbauten darf zusammen maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 3.4 Die Dachaufbauten müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 2.00 m einhalten.
Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.20 m nicht überschreiten (bei Giebelgauben an der Traufe gemessen) und ist so zu begrenzen, daß die Aufbauten bei Giebelgauben mind. 0.50 m und bei Schleppgauben mind. 1.00 m unterhalb des Hauptfirstes enden.
- 3.5 Die Dachneigung der Dachaufbauten muß bei:
 - Schleppgauben: mind. 7°
 - Giebelgauben : mind. 25°
 betragen.
- 3.6 Die gleichzeitige Errichtung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ist nicht gestattet.
- 3.7 Der Dachvorsprung darf maximal 0.50 m betragen.
- 3.8 Im Bereich des Ortganges darf der Dachvorsprung maximal 0.40 m aufweisen.

4. Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Ziff.3 LBO)

- 4.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 4.2 Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Rasengittersteine oder Rasenpflaster zu versehen.

5. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Als Einfriedigung sind nur Draht- oder Holzzäune, Hecken und Mauern zugelassen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,20 m, entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen 0,80 m, nicht überschreiten. Drahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg oder Schrammbord ist ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

6. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Veränderungen sind zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände ist übergangslos herzustellen.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C.) Hinweise

1.) Durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 25. Juli 1990 wurde rechtskräftig ein Wasserschutzgebiet festgelegt. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B. Die dortigen Bestimmungen sind zu beachten.

2.) Denkmalschutz

Es wird nachrichtlich auf das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) § 20 hingewiesen.

3.) Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

4.) Beleuchtungseinrichtungen in privaten Grundstücken

Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan.

Külsheim, den 30.07.1999 / 08.11.1999 / 02.03.2000



Kuhn
Bürgermeister