

BEBAUUNGSPLAN KÜLSHEIM - HUNDHEIM GEWANN „SEESTRASSE“



PLANZEICHEN (§ 2 ABS. 4 PLZVO)

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
- II** Anzahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben (§ 17 und 18 Bau NVO)
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 65** Geschossflächenzahl (§ 17 (1) und § 19 Bau NVO)
- 0,35** Grundflächenzahl (§ 17 (1) und § 19 Bau NVO)
- △** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Bau NVO)
- Baulinie (§ 23 Bau NVO)
- Baugrenze (§ 23 Bau NVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
- P** Öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
- △** Umformerstation (§ 14 Bau NVO)
- Bestehende Freileitung
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Ar. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
- Ga St** Garagen
- ▨** Von jeder Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 4 Bau NVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Alte Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
- WD** Walmdach
- SD** Satteldach
- FD** Flachdach

Füllschema 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 Bebauungsplanplan gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZVO).
 - 1.2 Die in Bebauungsplan angegebene bauliche Nutzung ist in den einzelnen Baubereichen als Höchstgrenze festzulegen.
2. **Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1b BBAUG**
 - 2.1 Es sind eingeschossige und zweigeschossige Bauten vorzuschreiben. Die eingeschossigen Gebäude dürfen unter Ausnutzung der Geländehängigkeit als Hanohäuser, d.h. talseitig zweigeschossig, bergseitig eingeschossig ausgebildet werden.
 - 2.2 Im WR-Gebiet sind rechtwinklige 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 20 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 Abtragungen dürfen den ursprünglichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern. Die genauen Erdgeschosß-Fußbodenhöhen werden im Baunehmungsverfahrens festgesetzt. Richtlinie sind die beigefügten Querprofile.
 - 3.2 In den Querschnitten sind Sockel- und Traufhöhen anzugeben, die auf die jeweilige Erdgeschosßfußbodenhöhe (EGFH) bezogen einzuhalten sind.
 - 3.3 Die Höhen sind von der Gemeinde anzugeben bzw. durch deren Beauftragte zu schlagen.
 - 3.4 In sämtlichen Ansichts- und Schnittzeichnungen des Bauantrages ist die Höhenlage des bestehenden sowie des neuen Gelände 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 Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - 4.2 Wenn keine besondere Fläche für die Erstellung von Garagen auf dem Grundstück ausgewiesen ist, sind Garagen innerhalb der bebaubaren Fläche des Grundstückes zu errichten.
 - 4.3 Die Garagen der hangesetzten Häuser sollen in den Hang hineingebaut und mit Erdreich angedeckt und bepflanzt werden.
 - 4.4 Ein Stauraum von 5,00 m ist vor jeder Garage oder anderen, zeitweilig hindernden Anlagen anzuordnen.
 - 4.5 Als Dachform für freistehende Garagen sind Flachdächer (Massivbauweise) oder die des Hauptgebüdes zulässig.
 - 4.6 Ein Stellplatz von 5,00 m Tiefe ist zusätzlich zur Garage auf jedem Grundstück anzuordnen.
5. **Verkehrsflächen und deren Höhenlage § 9 (3) und 4) BBAUG**

Für die Höhenlage der Verkehrsflächen gelten die Maßangaben der Längsprofile.

6. **Außere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO**
 - 6.1 Dächer: Die Dachneigung ist jeweils für jedes Baubereich im Bebauungsplan gesondert ausgewiesen. Sie ist mit $\pm 20^\circ$ einzuhalten. Als Dachdeckung sind dunkel gefärbte Tonziegel, Betonpfannen und 60 cm lange, dunkelfarbige Wellenbestplatten oder Asbestplatten zugelassen.
 - 6.2 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.
 - 6.3 Dachgauben bei ausgebautem Dach sowie anderweitige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
 - 6.4 Bei der Gestaltung der Wohnbauten mit Walmdach ist ein Dachausbau nicht zulässig.
 - 6.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig (§ 111.1.2 LBO).
 - 6.6 Putz, Verkleidung: Sämtliche Gebäude sind in gefälliger Weise zu verputzen. Zu verkleiden oder mit sonstigen, gefälligem Material zu versehen. Die Farben sollen harmonisch abgestimmt sein und sich in die Gesamtgestaltung einordnen.
7. **Außenanlagen**

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen oder Abtragungen von mehr als 1,00 m Höhe gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche sind genehmigungspflichtig.
8. **Einfriedigungen**
 - 8.1 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 Schrammbord zu setzen und dahinter mit der Begrünung zu beginnen (Rasen oder lebende Hecke). 25 cm hohe Naturstein- oder mit Waschbetonplatten verkleidete Einfriedigungsmauern sind zulässig. Drahtzäune, Holzzäune oder ähnliches entlang der öffentlichen Straßen sind nicht gestattet. Im Bereich der im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke darf beliebige Bepflanzung 60 cm Gesamthöhe nicht überschreiten. Die berseitige Einfriedigung muß mindestens 0,25 m und darf höchstens 1,50 m betragen.
 - 8.2 Die Errichtung von Böschungsmauern und Einfriedigungen jeglicher Art ist genehmigungspflichtig.
 - 8.3 Die Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sollen mit Buschgruppen evtl. in Verbindung mit niederem Maschendrahtzaun erfolgen, dessen Höhe 1,0 m nicht überschreiten darf.
9. **Leistungsrechte**

Entlang der Stichstraßen ohne Gehweg und Schrammbord ist generell beidseitig ein Leistungsrecht auf eine Breite von 0,50 m einzuräumen. Privatrechte sind auf den Privatzeilen zu dulden und müssen grundbuchrechtlich gesichert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Für die Planung:
Tauberbischofsheim, den

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

Der Rat der Stadt Külsheim hat am nach § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Külsheim, 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 7500 Karlsruhe 51
Am Spratz 3 - Tel. 09341 - 3142/3877 Reinhold Schneider-Str. 73 Tel. 0721 - 385382

Projekt: **Bebauungsplan Gewann „Seestraße“ Külsheim - Hundheim**

Bauherr: **Stadt Külsheim**

Rearbeitet	Juli 1973	Da	Geändert	Datum	Name
Gerechnet	Juli 1973	Du			
Geprüft	Juli 1973	Da			

Für den Auftraggeber:
Külsheim
den **18. Okt. 1973** 19

Für den Auftragnehmer:
Tauberbischofsheim / Karlsruhe,
den Juli 1973

Planname: **Lageplan mit schriftlichen Festsetzungen**

Format: **A4** Fertigung: **Anlage**

Maßstab: **1:500**

Projekt Nr. **035 09** Zeichnung Nr. **035 09**