

BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÜLSHEIM

GEWANNE : „BRUNNENGÄSSLEIN, NEURIED, AM EIRSHEIMER WEG“

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS 11a BAU G u. § 1 BAU NVO)

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WR REINES WOHNGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS 11a BBAU G u. § 16 u 17 BAU NVO)

- 04 GRUNDFLÄCHENZAHL (19 BAU NVO)
- 06 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (20 BAU NVO)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE (§ 9 ABS 11b BBAU G § 22 BAU NVO)

- o OFFENE BAUWEISE
- △ NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BAU NVO)

— BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS 1.3 BBAU G)

- FAHRBAHN ANLAGE 2
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS 18 BBAU G)

- ♻️ SPIELPLATZ

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- ☐ FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 ABS 11e BBAU G)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS 5 BBAU G)
- - - VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- TRAU- UND FIRSTRICHTUNG
- GLEICHE NUTZUNG
- ⚡ UMSPANNSTATION

Genehmigt nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1969 i. V. mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2. DVO zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961

Tauberbildsch. Zeichner, der *S. Dier* 1972
Landratsamt - Bauamt -

MIT GENEHMIGUNG DIESER PLANES WERDEN ALLE FRÜHEREN BEBAUUNGSPLÄNE UNGÜLTIG

FÜR DIE STADT:
KÜLSHEIM, DEN 25.2.1972
DER BÜRGERMEISTER

GEFERTIGT:

Konrad Sack, Ingenieur-Büro
Adelheim/Baden Ruf 296

gezeichnet SH	Betreff: BEBAUUNGSPLAN
geprüft	DER STADT KÜLSHEIM
geändert	GEW. BRUNNENGÄSSL.
Maßstab 1:1000	NEURIED, EIRSHEIMWEG
Plan Nr. 100/6/1-1	Adelheim, den 25.2.1972



Bebauungsplan K ü l s h e i m
Gewanne "Brunnengäßlein, Neuried,
Eiersheimer Weg"

Schriftliche Festsetzungen, (§ 9.1 BBauG)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9.1.1a BBauG

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nach § 4 (3) keine Ausnahmen zugelassen werden.

1.2 Im Gewerbegebiet können nach BauNVO

§ 8, 2.1 Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahmen von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigung zur Folge haben können.

§ 8, 2.3 Tankstellen

§ 8, 3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

zugelassen werden.

1.3 Die Zahl der Vollgeschoße ist für das jeweilige Teilbaugebiet im Lageplan und Regelprofilen dargestellt (§ 16.3 BauNVO). Geringe Abweichungen nach unten können im Einzelfalle zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

2.0 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen, § 9.1.1b BBauG

2.1 Im Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (vgl. Planeintrag).

2.2 Für die Trauf- bzw. Firstrichtung gelten die zeichnerischen Eintragungen.

2.3 Im gesamten Planungsgebiet können die Gebäude im Rahmen des § 2 Abs. 4 LBO und nach Maßgabe von 1.3 als Hanghäuser erstellt werden.

3.0 Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9.1.1d BBauG

3.1 Für die Höhenlage sind die in 1.3 angegebenen Querprofile bezogen auf die geplante Straßenhöhe im mittleren Bereich der jeweiligen baulichen Anlage maßgebend.

4.0 Stellplätze und Garagen, § 9.1.1e BBauG

4.1 Die Errichtung von Garagen ist nur auf den besonders hierfür vorgesehenen Flächen und -soweit erschließungstechnisch möglich- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig..

4.2 Im Bauwuch dürfen Garagen nur errichtet werden, soweit dies in der Planung vorgesehen ist, oder soweit der Bauwuch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

4.3 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m, andernfalls mindestens 5,0 m zum Fahrbahnrand betragen.

- 5.0 Verkehrsflächen und deren Höhenlage, § 9.3 und 4 BBauG
- 5.1 Für die Höhenlage der Verkehrsflächen gelten die Maßangaben der Längsprofile als Festsetzung.
- 6.0 Gestaltung der baulichen Anlagen, § 111.1 LBO
- 6.1 Dächer (§ 111.1 LBO). Alle Hauptgebäude sind mit Walm- oder Satteldächern auszuführen. Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung und im Bereich der eingeschossigen Bebauung ist eine Dachneigung von 22° bis 37° zulässig.
- 6.2 Wo Garagen nicht im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden errichtet werden, sind ebene Dächer auszuführen.
- 6.3 Dachgauben und -aufbauten sind nicht gestattet.
- 6.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. (§ 111.1.2 LBO).
- 6.5 Hausgruppen und Doppelhäuser sind farblich einheitlich zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.
- 7.0 Außenanlagen, § 111.1.4 LBO
- 7.1 Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen oder Abgrabungen außerhalb der vorgesehenen Planung von mehr als 0,50 m Höhe sind genehmigungspflichtig.
- 7.2 Für die Höhenlage des Geländes im engeren Bereich der baulichen Anlagen sind die Eintragungen in den Querprofilen maßgebend. Das Gelände in benachbarten Bauwischen ist entsprechend der Topographie durch Böschungen -evtl. in Verbindung mit niederen Stützmauern- zu terrassieren und anzugleichen.
- 7.3 Einfriedigungen. Soweit Umwehrungen gemäß § 4 AVO/LBO erforderlich werden, sind diese nur bis 0,80 m Höhe von OK Bordstein gemessen und in Verbindung mit heckenartiger Bepflanzung auszuführen. Auf kleineren Stützmauern und Böschungen und bei ebenen Geländeanschlüssen sind Einfriedigungen nur als heckenartige Bepflanzung mit einer Regelhöhe von 0,80 m zulässig. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken darf nur als Buschgruppe bis zu 1,0 m Höhe erfolgen.

Für die Stadt:
Külsheim, den 25. Febr. 1972



Für die Aufstellung:
Adelsheim, den 25. Febr. 1972

ING.-BURO K. SACK
ADELSHEIM - TAUBERBISCHOFHEIM
TEL. 06291/296 TEL. 09341/3071

1. st. d. H. f. l.
2. Wand im G.
3. D. d. f. f. f.
4. Höhe des Einb.

Genehmigt nach § 11 des Bundesbau-
gesetzes vom 23. 6. 1960 i. V. mit § 2
Abs. 2 Ziffer 1 der 2. DVO zum Bundes-
baugesetz vom 27. 6. 1961

Tauberbischofsheim, den 5. Mai 1972

Landratsamt - Bauamt -

