

### TEILBEBAUUNGSPLAN DER STADT KÜLSHEIM "OBERER KATTENBERG"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9.1.1a BBauG + §1.3 BauNVO)

WR REINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9.11 a BBauG + §§ 16+17 BauNVO)

- ⊙ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) §20 BauNVO
- ⊙ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) §19 BauNVO
- ⊙ II ZAHL DER MAX. MÖGL. VOLLGESCHOSSE (Z) §18 BauNVO

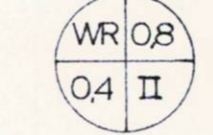
BAUWEISE (§9.11b BBauG + §22 BauNVO)

△ OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- u. DOPPELHÄUSER

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§23 BauNVO)

— BAUGRENZE

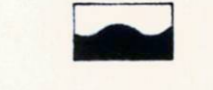
ZEICHENERKLÄRUNGEN:



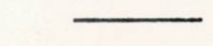
WASSERBEHÄLTER



SCHULE



HALLENBAD



NEUE GRENZEN



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

INSGESAMT 10 PLÄTZE

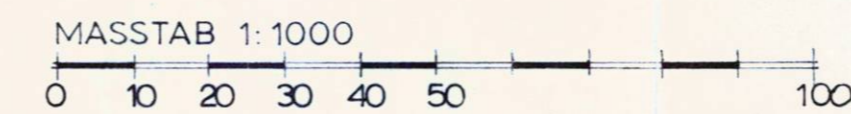
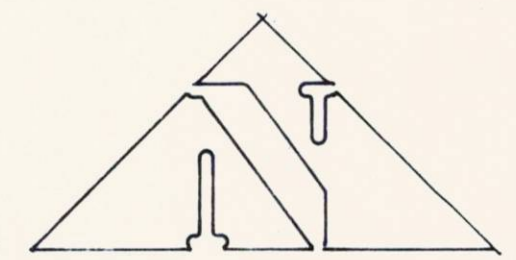
FÜR DIE STADT KÜLSHEIM 25.05.72  
DER BÜRGERMEISTER:



*Handwritten signature*

PLANFERTIGER

GERHARD HEINRICH · FREIER ARCHITECT  
4967 KÜLSHEIM, AM KATTENBERG · TEL. 328



TEILBEBAUUNGS- PLAN OBERER KATTENBERG KÜLSHEIM	BLATTNR. 1
	BLATTGR. 75 / 30
	MASSTAB 1 : 1000
	DATUM : 25.05.72
	GEZ. : <i>F. Heinrich</i>
GERHARD HEINRICH · FREIER ARCHITECT 4967 KÜLSHEIM, AM KATTENBERG · TEL. 328	

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

Tauberschaafheim, den 21. 11. 72

Landratsamt - Bauamt -

Teilbebauungsplan K ü l s h e i m

Gewann "Oberer Kattenberg"



Schriftliche Festsetzungen ( § 9.1 BBauG ):

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

- 1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) werden nach § 3 (3) BauNVO keine Ausnahmen zugelassen.
- 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist für das Teilbebauungsgebiet im Lageplan und Regelprofilen dargestellt ( § 16.3 BauNVO ). Geringe Abweichungen 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 sowie § 22 (2) BauNVO ).
- 2.2 Für die Trauf- bzw. Firstrichtung gelten die zeichnerischen Eintragungen.
- 2.3 Im gesamten Bebauungsgebiet könnendie 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 1.2 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 Bauwich ( seitl. Grenzabstand ) dürfen Garagen nur errichtet werden, soweit dies in der Planung vorgesehen ist, oder soweit der Bauwich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.
- 4.3 Die Garagen auf den Grundstücken nördlich des "Kattenberg - Weges" sollen in den Hang hinein errichtet werden, die südlich des "Kattenberg - Weges" am Hang entlang, parallel des Weges.
- 4.4 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 u. 4 BBauG :

- 5.1 Für die Höhenlage der Verkehrsflächen gelten die Maßangaben der Längs- und Querprofile als Festsetzung.

6.0 Gestaltung der baulichen Anlagen § 111.1 LBO :

- 6.1 Dächer ( §111.1 LBO ): Alle Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Pultdächern (mit Hangneigung) auszuführen. Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung und im Bereich der eingesch. Bebauung ist eine Dachneigung von  $12^{\circ}$  ( Asbestzement in dunkelgrau oder rotbraun ) bis  $30^{\circ}$  ( Ziegel ) zulässig.
- 6.2 Wo Garagen nicht im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden, sind ebene Dächer auszuführen.
- 6.3 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 6.4 Werbeanlagen sind nicht zulässig. (§111.1.2 LBO in Verbindung mit §§ 16 + 17)
- 6.5 Hausgruppen und Doppelhäuser sind farblich einheitlich zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden (§16 LBO).

7.0 Außenanlagen § 111.1.4 LBO :

- 7.1 Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und 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 sowie 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 30.08.1972

Für die Aufstellung:  
Külsheim, den 30.08.1972



*i. b. J. J. J.*

*A. F. Heinrich*

GERHARD HEINRICH · FREIER ARCHITECT  
6987 KÜLSHEIM, AM KATTENBERG · TEL 328

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

Tauberscheidt, den 21. 11. 72

Landratsamt - Bauamt -