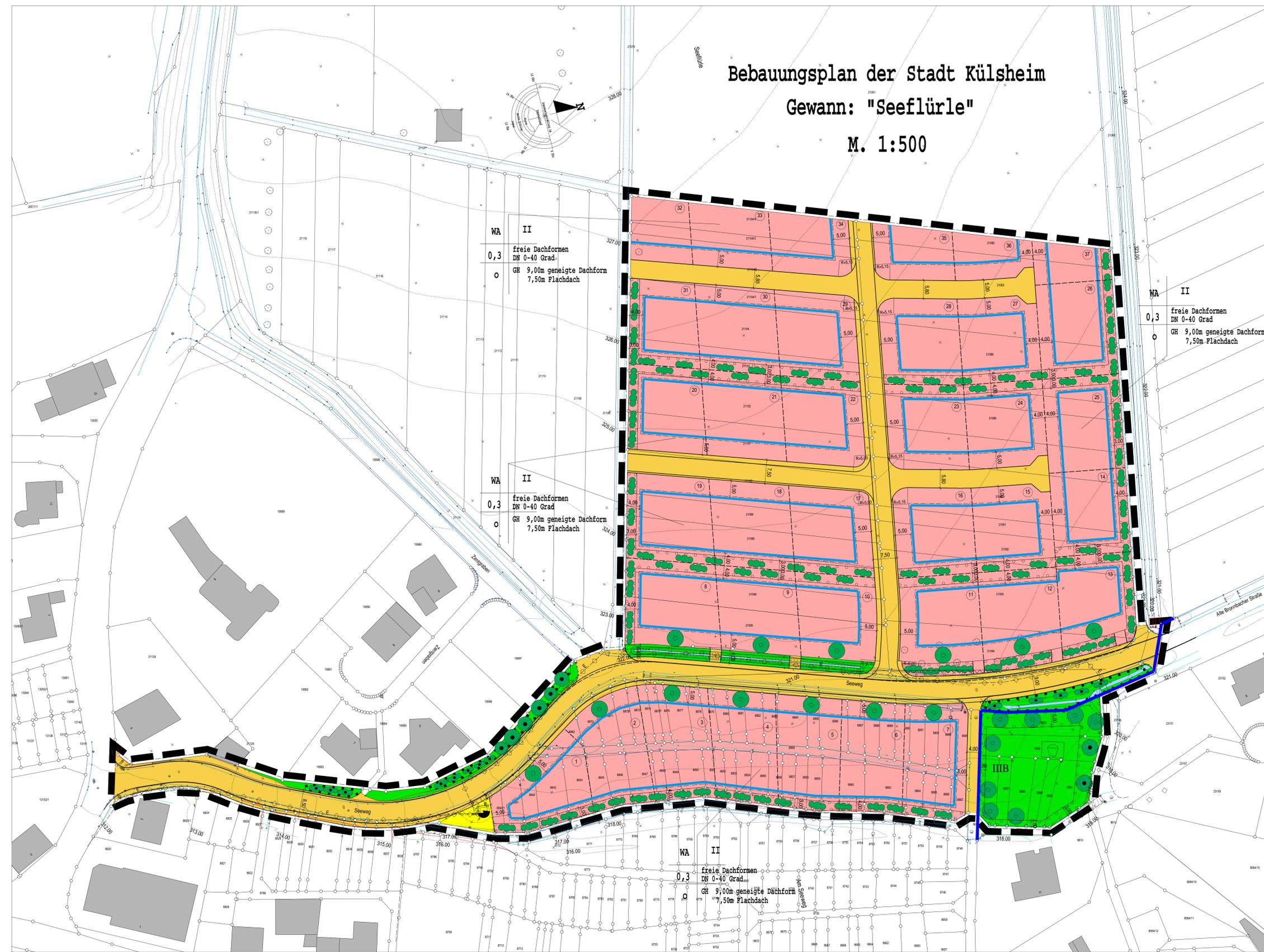


# Bebauungsplan der Stadt Kilsheim

Gewann: "Seeflürle"

M. 1:500



## RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)
- die Bauabstandsverordnung (BAuV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)

## RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND:

Die Landesbauordnung (LBO) vom 09.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), vom 17.11.2009 (GBl. S. 809, 814) und vom 05.03.2010 (GBl. S. 271)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### BAULICHE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- GH** Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

### BAUWEISE; BAUGRENZEN

- O** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

### FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Freizuhaltende Sichtwinkelfläche

### VERKEHRSLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie

### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung:  
Elektrizität

### HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Leitung unterirdisch
- Zweckbestimmung:  
Elektrizität

### GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:  
Spielplatz

### FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

## FLÄCHE ZUM ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Erhalten:  
Bäume  
Sträucher

## FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen:  
Bäume  
Sträucher

## GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Geltungsbereichsgrenze

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- IIIb Wasserschutzzone IIIb
- bestehende Grenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 21089 Flurstücknummer
- Höhenschichtlinie

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	DACHFORMEN
BAUWEISE	DACHNEIGUNG GEBÄUDEHÖHE

Anlage: 3

# Bebauungsplan der Stadt Kilsheim Gewann: "Seeflürle"

Entwurf  
zeichnerische Festsetzungen  
M. 1:500

Kilsheim,

Fassung vom: 24.10.2012  
09.07.2012

Bürgermeister

Dienstiegel

Ausgefertigt  
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem  
Satzungsbeschluss des Gemeinderates  
vom.....überein.  
Kilsheim,

**ibs**  
ingenieur-büro  
sack & partner  
97341 Taubertschhofshaus  
Telefon 09341 929200  
E-mail: info@ibs-sackupartner.de

Bürgermeister

Dienstiegel

Planverfasser

# STADT KÜLSHEIM



## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS WOHNGBIET DER STADT KÜLSHEIM GEWANN: „SEEFLÜRLE“

**ENTWURF**

*FASSUNG VOM*      *24.10.2012*  
                                 *09.07.2012*

**Ausgefertigt:**  
Külsheim, den

**Planverfasser**  
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH  
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....  
Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel

.....  
Planverfasser

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>SEITE 2</b>
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>Seite 3</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung .....	Seite 3
1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	Seite 3 - 4
1.3. Bauweise .....	Seite 4
1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	Seite 4
1.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	Seite 5
1.6. Verkehrsflächen.....	Seite 5
1.7. Flächen für Versorgungsanlagen.....	Seite 5
1.8. Hauptversorgungsleitungen.....	Seite 5 - 6
1.9. Grünflächen .....	Seite 6
1.10. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses.....	Seite 6
1.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	Seite 6 - 7
1.12. Flächen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern .....	Seite 7
1.13. Pflanzflächen .....	Seite 8 - 10
1.14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .	Seite 10
1.15. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen.....	Seite 10
1.16. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	Seite 11
1.17. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter .....	Seite 11 - 12

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
DES BEBAUUNGSPLANES  
FÜR DAS WOHNGEBIET  
DER STADT KÜLSHEIM  
GEWANN: „SEEFLÜRLE“**

---

**RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES  
SIND:**

- o Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- o Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- o Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- o Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze v. 15.12.1997 (GBl. S. 521), v. 19.12.2000 (GBl. S. 760), v. 17.11.2009 (GBl. S. 809, 814) und vom 05.03.2010 (GBl. S. 271)  
- in den jeweils gültigen Fassungen -

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichen folgendes festgesetzt:

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 N. 1 – 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 – 21 BauNVO)

1.2.1 **0,3**

Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

1.2.2

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.2.1 **GH**

Gebäudehöhe, die Höhenangabe von 7,50 m bezieht sich auf Flachdachgebäude bis OK Attika, von 9,00 m bezieht sich bei den sonstigen Gebäuden auf den höchsten Punkt des Daches.

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) und sie wird für bauliche Anlagen mit Flachdach auf 7,50 m und alle übrigen Dachformen auf 9,00 m begrenzt.

1.2.3

Die Höhenlage der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes und der Baugrenzen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,50 m zum natürlichen Gelände differieren, wobei die maßgebende Höhe aus dem Schnitt des natürlichen Geländes in der Mitte des Grundstückes mit der, der Straße zugewandten, Baugrenze ermittelt wird.

1.2.4 **II**

Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- 1.2.5 Begrenzung der Wohnungsanzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen zulässig.

**1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 1 - 2 BauNVO)

- 1.3.1 ○ Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.3.2 ■ Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

**1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

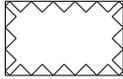
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- 1.4.1 Nebenanlagen  
Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
  
Nebenanlagen für Nutztierhaltungen sind ausgeschlossen.
- 1.4.2 Stellplätze  
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrtslänge darf jedoch von der öffentlichen Verkehrsfläche max. 10 m betragen. Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden; sie sind mit Rasengittersteinen oder einem gleichwertigen Belag auszuführen.
- 1.4.3 Garagen  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrtslänge darf jedoch von der öffentlichen Verkehrsfläche max. 10 m betragen. Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden; sie sind mit Rasengittersteinen oder einem gleichwertigen Belag auszuführen.

### **1.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.5.1



Freizuhaltende Sichtwinkelfläche

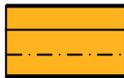
1.5.2

Die festgelegten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

### **1.6. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1



Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.2



Straßenbegrenzungslinie

### **1.7. Flächen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.7.1



Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.7.1.1

Zweckbestimmung

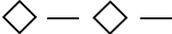
1.7.1.1.1



Elektrizität

### **1.8. Hauptversorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.8.1  unterirdisch

E Zweckbestimmung:  
Elektrizität

### **1.9. Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.9.1  öffentliche Grünfläche

1.9.1.1 Zweckbestimmung

1.9.1.1.1  Spielplatz

### **1.10. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.10.1  Wasserfläche

### **1.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.11.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

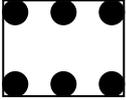
Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Als Lager sind Mieten vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

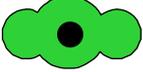
Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Feldgehölze und Feldhecken führen können, sind verboten. Pflege und Unterhaltungsarbeiten, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Biotope notwendig sind, sind zulässig. Die Maßnahmen sind vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **1.12. Flächen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.12.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

1.12.1.1  Erhalten von Bäumen

1.12.1.2  Erhalten von Sträuchern

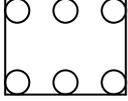
1.12.2 Pflanzbindungen  
In den im Plangebiet festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

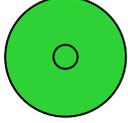
Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

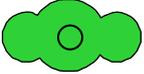
Bei Baumaßnahmen sind sie zu schützen. Insbesondere ist die Fläche unter dem Kronentrauf bei Baumaßnahmen durch einen Schutzzaun gegen Befahren und gegen Ablagerungen zu schützen.

**1.13. Pflanzflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.13.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

1.13.1.1  Anpflanzen von Bäumen

1.13.1.2  Anpflanzen von Sträuchern

1.13.2 Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Auf den verbleibenden Flächen (außerhalb der Pflanzstreifen) ist zur Durchgrünung des WA je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

1.13.3 Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Feldhecke	Feldgehölz	Einzelbaum
<b>Acer campestre (Feldahorn)</b>	++	++	+
Acer platanoides (Spitzahorn) *		++	++
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		++	++
<b>Alnus glutinosa (Schwarzerle) *</b>	++	++	
<b>Betula pendula (Hängebirke) *</b>			++
<b>Carpinus betulus (Hainbuche) *</b>	++	++	++
Cornus mas (Kornelkirsche)			++
<b>Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</b>	++	++	

<b>Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)</b>	++	++	
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)	++	++	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	++	++	
<b>Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *</b>	+	++	++
Juglans regia (Walnuss)			++
<b>Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)</b>	++		
Malus domestica (Apfel)			++
Mespilus germanica (Mispel)			++
<b>Prunus avium (Vogelkirsche) *</b>		++	+
Prunus avium L. (Süßkirsche)			++
Prunus domestica (Zwetschge)			++
<b>Prunus spinosa (Schlehe)</b>	++		
Pyrus communis (Birne)			++
<b>Quercus petraea (Traubeneiche) *</b>	++	++	++
<b>Quercus robur (Stieleiche) *</b>	++	++	++
<b>Rosa canina (Echte Hundsrose)</b>	++	++	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	++		
Salix caprea (Salweide)	++	++	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	++		
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	++		
Sorbus aria (Mehlbeere)			++
Sorbus aucuparia (Eberesche)			++
Sorbus domestica (Speierling)			++
Sorbus torminalis (Elsbeere)		++	++
Tilia cordata (Winterlinde) *	++	++	++
Tilia platiphyllos (Sommerlinde) *	++	++	++
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	++	++	

++ = gut geeignet      + = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden. Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit "\*" gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

#### **1.14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.14.1                      Aufschüttungen, Abgrabungen  
Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken angelegt werden, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.

1.14.2                      Stützmauern  
Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 1,0 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

#### **1.15. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.15.1                      Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung/Straßenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

### **1.16. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.16.1 ■■■■■ ■■■■■ Geltungsbereichsgrenze

### **1.17. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter**

1.17.1 Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

1.17.2 Beim Verdacht von Altablagerungen auf den Baugrundstücken ist von den Bauherren sofort die Stadt zu verständigen.

1.17.3 Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen (GAB. L16 (1991) s. 434).  
Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.  
Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen bzw. der Wiederverwendung zu zuführen.

1.17.4 Die Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen. Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern, sind die Bauflächen bis zur Bebauung regelmäßig zu mähen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

1.17.5 Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

1.17.6 Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigen-

tümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan. Nachträgliche Umstellung auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt auf eigene Kosten.

1.17.7

Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Stadt Kilsheim anzuzeigen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2001 den Bestimmungen der DIN 1989-1 auszuführen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

1.17.8



Wasserschutzzone IIIB

1.17.9

**21089**

Flurstücknummer

1.17.10



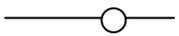
Höhenschichtlinie

1.17.11



geplante Grundstücksgrenze

1.17.12



bestehende Grenzen

1.17.13

Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

# GEMEINDE KÜLSHEIM



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### DES BEBAUUNGSPLANES

### FÜR DAS WOHNGEBIET

### DER STADT KÜLSHEIM

### GEWANN: „SEEFLÜRLE“

## ENTWURF

*FASSUNG VOM*      **24.10.2012**  
                                 **09.07.2012**

**Ausgefertigt:**  
Külsheim, den

**Planverfasser**  
**Ing.-Büro Sack & Partner GmbH**  
**Adelsheim - Tauberbischofsheim**

.....  
Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel

.....  
Planverfasser

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>RECHTSGRUNDLAGE .....</b>	<b>Seite 2</b>
<b>1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>Seite 2</b>
1.1. Dächer .....	Seite 2 - 3
1.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	Seite 3 - 4
1.3. Antennen .....	Seite 4
1.4. Niederspannungsfreileitungen .....	Seite 4
1.5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grund- stücke .....	Seite 4
1.6. Einfriedungen.....	Seite 5
1.7. Werbeanlagen .....	Seite 5
1.8. Stellplatzverpflichtung.....	Seite 5
1.9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	Seite 5
1.10. Drainagen .....	Seite 6
1.11. Ordnungswidrigkeiten .....	Seite 6

## 1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), in der ab 1. März 2010 geltenden Fassung.

### 1.1. Dächer

(§74 Abs. 1 LBO)

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 1.1.1 | Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude         | Freie Dachform.<br>Dachneigung 0 – 40 Grad.  |
| 1.1.2 | Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen         | Freistehende, d. h., nicht an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Nebenanlagen, sind mit demselben Dachtyp und derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.  |
| 1.1.3 | Dachform und Dachneigung der Garagen und Carports | Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude liegen, mit demselben Dachtyp und derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.<br><br>Freistehende Garagen und Carports können auch als begrüntes Flachdach ausgeführt werden.<br>Aneinandergebaute Garagen und Carports sind bezüglich der Gestaltung, Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen. |
| 1.1.4 | Dachaufbauten und –einschnitte                    | Als Dachaufbau sind Schleppl-, Giebel- Walm-, Trapez- und Dreiecksgauben sowie Gauben mit gewölbter Dachform zulässig.   |

Von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Der First von Giebelgauben und der oberste Abschluss von SchlepPGAuben an das Hauptdach müssen mind. 0,50 m (bei Ziegelddeckung 2 Reihen) unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

Pro Gebäudeseite sind

- mehrere Dachgauben, mit einer max. Gesamtbreite in der Summe von höchstens 1/2 der Trauflänge zulässig.

Dacheinschnitte sind mit einer Breite bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig und müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50 m und von der Traufe 0,80 m einhalten.

#### 1.1.5 Dachdeckung

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtende und reflektierende Materialien oder grelle Farbtöne verwendet werden, beschichtete metallische Dacheindeckung, ist zulässig.

#### 1.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die äußere Farbgebung aller baulicher Anlagen muss in hellen und gedeckten Farbtönen erfolgen, schwarz und anthrazit sind nicht zulässig.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Putz-, Sichtmauerwerk, Holzverschalung oder Glasflächen (Glasvorbauten, Wintergarten u. ä.) zulässig.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur in Holz (zimmermannmäßiger Konstruktion), Stahl-, Glas- oder Massivbauweise zulässig.

Aneinandergebaute Garagen sind bezüglich Oberflächenbehandlung und Farbgebung einheitlich auszuführen.

- |  |  |
|--|--|
| 1.3. Antennen<br>(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)   | Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne (Terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.  |
| 1.4. Niederspannungsfreileitungen<br>(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)                               | Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.  |
| 1.5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke<br>(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.<br>Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen, graddurchlässigen Materialien wie z. B. Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu versehen. |
| 1.6. Einfriedungen   | Einfriedungen sind nur in offener Form   |

- (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.  
Geschlossene Einfriedungen (Mauersockel) sind nur im Bereich von Straßen- bzw. Gehweganschlüssen zulässig und dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht übersteigen.  
Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Feldwegen ist mit Einfriedungen ein Abstand von 2,00 m einzuhalten.
- 1.7. Werbeanlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 1 m<sup>2</sup> Größe zulässig. Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeaufschriften ist unzulässig.
- 1.8. Stellplatzverpflichtung  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) Die Stellplatzverpflichtung wird pro Wohnung auf 2,0 Stellplätze festgesetzt.
- 1.9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO) Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis 1,00 m Höhe zugelassen. Erforderliche Stützmauern sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig.

- 1.10. Drainagen  
(§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- Zum Schutz des Wasserhaushaltes dürfen grundsätzlich Drainagen, auch solche, die zur Erstellung von Baukörpern evtl. erforderlich sind, nicht an die Haus- bzw. öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Wasser aus den eingebrachten Drainagen, im Besonderen Hausdrainagen sind über einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück abzuleiten oder an die öffentliche Drainage anzuschließen.
- 1.11. Ordnungswidrigkeiten  
(§ 75 LBO)
- Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.