

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**0,3** Grundflächenzahl

**0,5** Geschossflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**o** offene Bauweise

Baugrenze

**V** Verkehrsberuhigter Bereich

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsfachplan besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg

Verkehrsfachplan besonderer Zweckbestimmung hier: Feldweg

Bereich ohne Aus- und Einfahrt

**P** öffentliche Parkplätze

Trafostelle

öffentliche Grünflächen

Weg

Kassengraben mit seitlicher Anpflanzung max. 30cm hoch

Anpflanzung von Bäumen, Lössen oder Knaulbau

bestehende geschützte Hecken

anzulegende Hecken

Wasserschutzgebiet

Lärmschutzwall

Leitungsnetz

Satteldach

Waldschutzwand

Flurstrich

Nutzungsachse

ART DER BEBAUUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSS
GRUNDFLÄCHENZAH	GESCHOSSFLÄCHENZAH
BAUWEISE	DACHFORM

vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

Grenze des baulichen Geltungsbereiches

22430 Flurstücknummer

Bestehende Wohn- und Nebengebäude

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß des BauGB und der BNVO

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 31 Nr. 1 BauGB und 4 BNVO)  
Allgemeines Wohngebiet, vgl. gen. § 4 BauVO  
Tafelstellen gen. § 4 (3) Nr. 5 BauVO sind unzulässig (§ 1 (5) Nr. 1 BauVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 31 Nr. 1 BauGB und § 10 (2) BauVO)  
2.1 siehe Eintrag im Plan  
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) u. (3) und § 18 (1) BauVO)  
Die Festsetzungen werden nachfolgend festgelegt:  
2.2.1 Die Traufhöhe wird festgesetzt für alle Wohngebäude TH 3,20m  
2.2.2 Die Traufhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dachstuhl.  
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (3) Nr. 2 u. § 20 (1) BauVO)  
siehe Eintrag im Plan.  
2.4 Kniestockhöhe max. 0,50m.
- BAUWEISE** (§ 31 Nr. 2 BauGB und § 22 BauVO)  
3.1 siehe Eintrag im Plan.  
3.2 Gem. § 22 (2) BauVO wird die offene Bauweise festgesetzt.
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 31 Nr. 2 BauGB)  
siehe Eintrag im Plan.
- HÖHENABGABE DER GEBÄUDE** (§ 31 Nr. 2 BauGB)  
5.1 Die Endgeschosshöhe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Maßstab wird, 15cm über der oberkannte Straßenecke liegen.  
5.2 In statischen Plänen und Schnittzeichnungen des Bauantrages ist die Höhenlage des bestehenden sowie des neuen Geländes darzustellen.
- GARAGEN, STELLPLATZE** (§ 31 Nr. 4 BauGB und § 10 (2) BauVO)  
6.1 Garagen sind nur innerhalb der bebauten Flächen zulässig. Garagen sind außen (wenn nicht in Hochgaragen integriert sind) mit einem Satteldach zu versehen. Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten.  
6.2 Vor den Garagen ist ein Bauwerk von mind. 5,00m einzuhalten.
- NEBENANLAGEN** (§ 31 Nr. 5 BauGB und § 14 (1) BauVO)  
Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbauten Fläche und in baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude bzw. der Garage errichtet werden und sind bis zu einem Volumen von 25 cbm zulässig.
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 31 Nr. 11 BauGB)  
10.1 Entsprechend den Einreichungen im Plan.  
10.2 Von der im Plan dargestellten Flächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.
- PFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 31 Nr. 12 BauGB und § 24 (1) Nr. 2 Naturschutzgesetz)  
10.1 Die zu bebauenden Flächen der Grundstücke sind mit Sträuchern, Laubbäumen, Nadelbäumen, Kletterpflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind Buchenarten und Laubbäume entsprechend einheimischer Vegetation zu pflanzen (z.B. Buche, Eiche, Ahorn, Linden, Hainbuche). Die entlang des Feldweges verlaufende Hecke ist gen. § 24 Abs. 1 Nr. 5 Naturschutzgesetz besonders geschützt und deshalb zu erhalten. Ebenso zu erhalten sind die im Plan eingetragenen neu anzulegenden Hecken, Sträucher und Gehölze. Die am Ortsrand des Plangebietes gelegenen Grundstücke müssen zur Einbindung in die Landschaft eine durchgängige Anpflanzung (vorgeschrieben werden Obstbaumreihen sowie sonstige einheimische Laubbäume und Sträucher) erhalten.  
10.2 Das Pflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen ist unzulässig.  
10.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 2-Jahre nach der Fertigstellung des Wohngebäudes vorzunehmen.
- TECHNISCHE VORBEHALTEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 31 Nr. 24 BauGB)  
10.1 Die im Lageplan dargestellte Lärmschutzwand ist auf der ganzen Breite mindestens 3,00m hoch anzulegen. Auf der östlichen Seite flucht sich die Wand auf Null ab. Der im Lageplan vorzunehmende "Nebenschutzwand" von Asphalt und Verfüllung ist für den Lärmschutzwand zu verwenden. Die Anpflanzung hat entsprechend Ziff. 10.1 zu erfolgen.  
10.2 Werden in die westlich stehenden Gebäude in die Giebelseite Fenster eingebaut, müssen diese der Schallschutzklasse 2 gemäß VOI - Richtlinien Nr. 219 (Ausgabe März 1973) entsprechen.  
10.3 Zum Schutz der Nachbarn und um die Lichtbelastung möglichst gering zu halten, sind im Plangebiet zur Außenbeleuchtung/Strassenbeleuchtung nur zueigenlichte Leuchten (Plankonstruktoren mit einem Uhrzeiger, Insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zu niedrig (Natrium-Niederdrucklampe). Die Lampen sind in möglichst geringer Höhe zu installieren.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

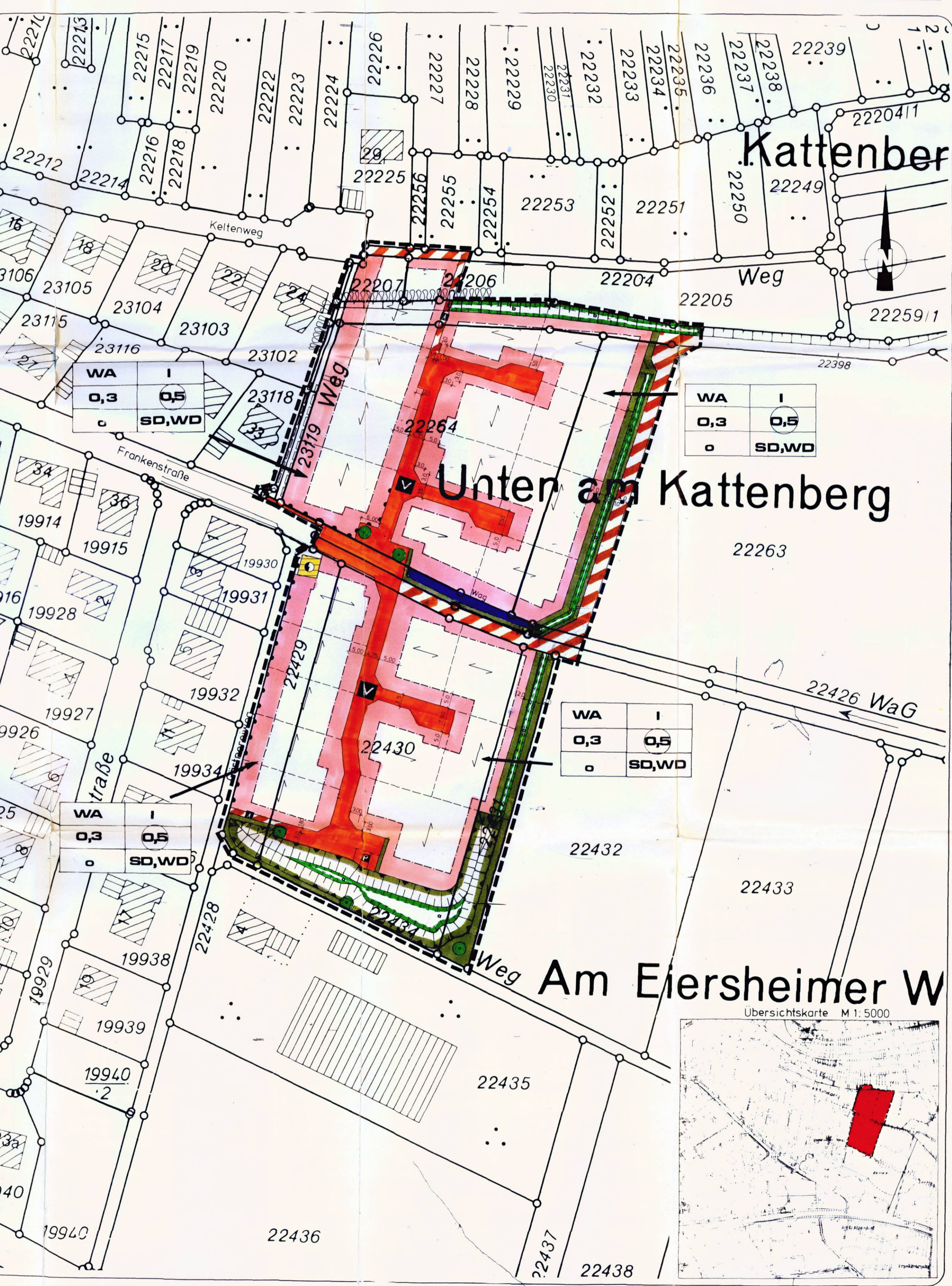
gemäß der LBO v. Baden-Württemberg

- AUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 73 (1) Nr. 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 Farben wie Rot, Erd- oder Olivgrün gehalten werden.  
1.3 Zur Verkleidung bzw. Verschönerung der Gebäude dürfen keine Zementfaserplatten, Profilbleche oder ähnliche Materialien verwendet werden.  
1.4 Die Verwendung von Glasbausteinen, Klinker- und Fliesengiebeldecken ist nicht gestattet.  
1.5 Als Balkon- bzw. Terrassenbrüstung dürfen nur senkrechteleuhende Holzgitter verwendet werden. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist unzulässig.  
1.6 Nebenanlagen (und nur im Falle 2-stemmennutziger Konstruktion) und Fassadenputze sind zulässig.
- DACHFORM UND DACHNEIGUNG** (§ 73 (1) Nr. 2 LBO)  
2.1 Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur mit Sattel- oder Walddach zulässig.  
2.2 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:  
2.2.1 Wohngebäude 35° - 40°  
2.2.2 Garage wie Wohngebäude  
2.2.3 Nebenanlage wie Wohngebäude
- DACHGESTALTUNG** (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)  
3.1 Es dürfen nur naturrote und rot- bis rotbraune Dachziegel verwendet werden.  
3.2 Baugen dürfen max. 1/3 der Dachflächenbreite in Anspruch nehmen. Es sind bis 3 Baugen zugelassen.  
3.3 Kniestock- bzw. Sattel- und Schiepgiebel sind zulässig. Es sind Sattel- und Schiepgiebel zugelassen. Der Einchnitt des Daches der Schiepgiebel muß mind. 1,00m senkrecht, der Einchnitt des Daches der Sattelgiebel mind. 0,50m senkrecht unter der Hauptdachlinie liegen. Die Dachziegel dürfen nicht höher als 1,50m sein.  
3.4 Dachbalkone bzw. -terrace sind nicht zulässig.  
3.5 Die gleiche Errichtung von Dachaufbauten und Dachflächenramen ist nicht zulässig.
- ANTENNEN** (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)  
Sobald ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Antennen unzulässig.
- GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHE DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE** (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)  
5.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
5.2 Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Rasengitterstein oder Rasenplaster zu versehen.
- EINFRIEDUNGEN** (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)  
6.1 Als Einfriedungen sind nur Draht- oder Holzbohle und Hecken sowie Mauern zugelassen. Die Höhe der Mauern maximal 0,50m, die Höhe der Holzbohle maximal 1,20m und die Höhe der Drahtbohle maximal 1,20m betragen. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20m nicht überschreiten.  
6.2 Grundstückseinfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen hin, müssen einen Abstand von 0,50m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- GELÄNDEBESTALTUNG** (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)  
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Der Beschluß an das vorzunehmende Gelände, Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen.
- GRUNDSTÜCKSGRANIZEN** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)  
Die Grundstücke nach § 74 (2) Nr. 2 LBO handeln, von vorübergehendem oder teilweise abgegrenzt, gemächlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zu handeln.

**HINWEISE**

- Durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 25. Juli 1990 wurde nachträglich ein Wasserschutzgebiet festgelegt. Im Norden des Plangebietes liegt ein Teilbereich der Grundstücke 22205 u. 22207 in der Schutzzone IIB. Die rechtlichen Bestimmungen, die für die Schutzzone IIB gelten, sind zu beachten.
- Beschilderung des Verkehrsberuhigten Bereiches  
Der Bereich des Verkehrsberuhigten Bereiches ist das Straßenschild mit dem Zeichen 325 und auf der Rückseite mit dem Zeichen 326 auszustatten. Die mit Zeichen 325 versehenen Straßen müssen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, daß die Aufenthaltshaltung überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat.
- Straßengestaltung  
Auf der ganzen Straßenebreite von 4,75m wird ein niveaugleicher Ausbau erforderlich. Die zum Parken bestimmten Flächen innerhalb des Verkehrsberuhigten Bereiches werden durch Bodenmarkierung z.B. Pflasterung gekennzeichnet.
- Teilverriegelung  
Park- und Abstellflächen sowie Zufahrten sollen mit einer Teilverriegelung befestigt werden, um die Bodenfunktionen nach § 1 des Bodenschutzgesetzes soweit wie möglich zu erhalten.
- Fund von Kulturdenkmälern (§ 20 DSBG)  
Vor Beginn der Bauarbeiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß sie ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder historisch-ethnologischen Gründen ein öffentliches Interesse besitzen, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder die Landesbehörde schriftlich eine kurzfristige Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es abweist, in ihrem Ersatz zu leisten.

**STADT KÜLSHEIM  
BEBAUUNGSPLAN  
"ZUM KÖNIGSGRUND" M = 1 : 500**



**Verfahrensvermerk**  
Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen am 01.03.1993 - öffentliche Bekanntmachung am 05.03.1993  
Beteiligung der Bürger (§ 3 BauGB) Anhörungsfrist vom 08.03.1993 bis 05.04.1993  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) benachrichtigt am 08.03.1993  
Als Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen am 01.03.1993  
- öffentlich ausgelegt vom 10.05.1993 bis 11.06.1993  
Als Satzungsbeschlüssen (§ 10 BauGB und § 73 LBO) - vom Gemeinderat am 21.06.1993

Aufgestellt und beurkundet:  
Külshcim, den 30. Juli 1993  
*Kühn*  
Kühn, Bürgermeister

Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 11 BauGB) beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis vom 15. Juli 1993  
In Kraft getreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung am 30. Juli 1993  
Aufgestellt und beurkundet:  
Külshcim, den 02. Aug. 1993

Lutz  
Bürgermeister-Stellv.

**Ausfertigungsvermerk**  
Der vorliegende Bebauungsplan "Zum Königsgrund" der Stadt Külshcim, Gemarkung Külshcim, bestehend aus Lageplan und schriftlichen Festsetzungen, entspricht dem Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates vom 21.06.1993.  
Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Ausgefertigt:  
Külshcim, den 22. Juli 1993  
*Kühn*  
Kühn, Bürgermeister

**DIPL.-ING. HEINRICH HOHLWEGLER  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN**

02707 Kulsheim, Am Sport 3  
02707 Kulsheim, Eiersheimer W. 43  
02707 Kulsheim, Eiersheimer W. 52  
02707 Kulsheim, Heilbrunnener Str. 24

Tel.: (0391) 4071  
Tel.: (0391) 87170  
Tel.: (0391) 88793  
Tel.: (0391) 53405

Fax: (0391) 4071  
Fax: (0391) 87170  
Fax: (0391) 88793  
Fax: (0391) 53405

Projekt: Külshcim "Zum Königsgrund" Bebauungsplan

Bauherr: Stadt Külshcim	Standort:	Datum:	Name:
Beauftragter: Herr Kühn	Datum:	15.02.1993	Erstellung:
21. Juni 1993	Datum:	04.11.1993	11.06.1993

Beauftragter: Herr Kühn  
Für den Auftragnehmer: Herr Kühn  
Erstellung: Herr Kühn

Beauftragter: Herr Kühn  
Für den Auftragnehmer: Herr Kühn

Bebauungsplan mit Textteil  
Maßstab: 1:500/5000  
Projekt Nr.: 035/23  
Tafelnummer: 1/2/3/4