

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6. GRÜNFLÄCHEN
NA Allgemeine Wohngebiete § 4 Bau NVO	Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse (Hochsigr.)	Pflanzgebiet heimische Sträucher und Hecken § 9 (1) 25a BauGB
0.3 Grundflächenzahl GRZ § 19 Bau NVO	Pflanzbindung Einzelbaum § 9 (1) 25b BauGB
0.6 Geschosflächenzahl GFZ § 15 + 70 Bau NVO	Pflanzbindung heimischer Einzelbaum § 9 (1) 25a BauGB
3. BAUWEISE	Pflanzbindung heimische Hecke § 9 (1) 25b BauGB
0 Offene Bauweise § 22 (1-2) Bau NVO	7. SONSTIGE PLANZEICHEN
ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. § 22 (2) Bau NVO	Haupt-Gebäude-Hinrichtung § 9 (1) 2 BauGB
4. BEGRENZUNGSLINIEN	Statteldach, Wanddach
1 Baugrenze § 23 (3) Bau NVO	Wohnrechnerische Gebäude
2 Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 Bau NVO	Bereich runde Füll- und Ausfahrten
3 Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 (7) Bau GB	Bereich innerhalb von Bebauung freihalten (Sichtbereich) § 9 (1) Nr. 10 BauGB
4 Grundstücksgrenze unverbindlich	Geh- / Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs.(1) Nr. 21 BauGB
5 Abgrenzung unterschiedlicher Firstlinien	Transtation
5. VERKEHRSLÄCHEN	20 KV - Leitung unterirdisch
1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8. NUTZUNGSSCHABLONE
2 Gehweg	Art der baulichen Nutzung
3 Verkehrsgrün	Zahl der Vollgeschosse
4 Straße	Grundflächenzahl GRZ
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.	Geschosflächenzahl GFZ
	Bauweise
	Dachform, Dachneigung

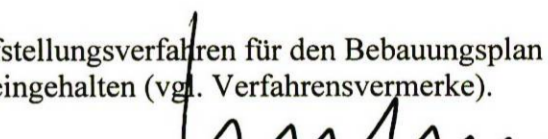
VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 20. Feb. 1995
Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 am 24. Feb. 1995
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 29. April 1996 bis 31. Mai 1996
Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 am 26. April 1996
- Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am 22. Juli 1996; öffentliche Auslegung von Entwurf und Begründung vom 12. Aug. 1996 bis 13. Sept. 1996.
Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 31 am 02. Aug. 1996
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat am 14. Okt. 1996
- Vorlage zur Genehmigung an das Landratsamt Main-Tauber-Kreis gem. § 11 BauGB am 20. Dez. 1996.
- Genehmigungsverfügung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom **20. JAN. 1997**
- Amtliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 5 vom **31. JAN. 1997**
- Mit dieser amtlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kilsheim, den **03. FEB. 1997**

 Kuhn
 Bürgermeister

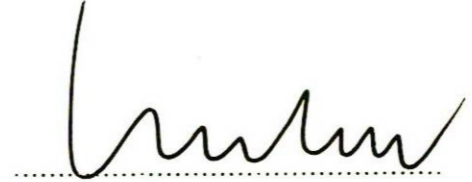
Ausfertigungsvermerk

- Der hier vorliegende Bebauungsplan "Am Seeweg", bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vom 01.04.1996/10.07.1996, gefertigt vom Arch.-Büro Friederich, Bad Mergentheim, und die örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 01.04.1996/10.07.1996, gefertigt vom Arch.-Büro Friederich, Bad Mergentheim, entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Kilsheim vom 14.10.1996.
 - Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensvermerke).
- Kilsheim, den **27. JAN. 1997**

 Kuhn
 Bürgermeister

Main - Tauber - Kreis
Stadt Kilsheim

Bebauungsplan
" Am Seeweg "

M 1 : 500

Kilsheim, den **10. Juli 1996**

 Kuhn
 (Bürgermeister)

Städtebauliche Planung
 Mathias Friederich
 Dipl. Ing. Architekt
 Dipl. Ing. Stadtplaner

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan "Am Seeweg" Kilsheim

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach §9 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

1.1.1 Ausnahme zu WA

(§4 Abs.3 BauNVO)

In Anwendung von §1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1,4 und 5 nicht zugelassen.

1.1.2 Nebenanlagen zu WA

(§14 BauNVO)

a) Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage i.S. von §50 Abs.1 Nr.1 LBO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Dächer sind als Satteldach auszuführen.

b.)Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit dem Wohnhaus verbunden zulässig, die Grundfläche wird auf max. 15qm beschränkt. Überdachungen dieser Pergolen sind zulässig, wenn diese verdeckt zwischen den Auflagebalken angebracht werden.Die Seitenteile dürfen nicht verglast werden.
(§74 Abs.1 Nr.1)

c.)Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. §14 Abs.2 BauNVO als Ausnahme zulässig. Sie sind mit geneigtem Dach von 30-35° auszuführen und mit Ziegel einzudecken, falls sie nicht erdüberdeckt ausgeführt werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

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

siehe Einschrieb im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. §16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschöß nur als ausgebautes Dachgeschöß zulässig ist.

1.3 Bauweise

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO festgelegt:



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

o offene Bauweise



1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung festgelegt. Nebenfirste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig.

1.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO und §18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,50m zur Straßenhöhe differieren, wobei die maßgebende Höhe aus dem Schnitt Mitte Grundstück/Straßenhöhe ermittelt wird.

Traufhöhe max. 4,00m, gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe max. 9,00m, gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und Dachfirst.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 3 pro Wohngebäude beschränkt.

1.7 Flächen für Garagen mit Ihren Einfahrten

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §12 und §21a BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhenlage der Garagen darf max. 50cm zu der Erdgeschoßfußbodenhöhe differieren. Zur Gehwegbegrenzungslinie ist von den Garagen ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten. Bei Reihenhäusern ist in jedes Einzelhaus eine Garage zu integrieren.

Im Bereich des Verkehrsgrüns ist für jedes Grundstück eine Zufahrt von max. 5m Breite vorgesehen.

1.8 Pflanzgebot, Pflanzbindung

(§9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume und Sträucher sind bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen. Zulässig sind nur einheimische Laubgehölze (z.B.Obstbäume, Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Esche, Rotbuche, Hainbuche, Eiche, Vogelbeere, usw.), Sträucher (z.B.Haselnuß, Wildrose, Hartriegel, Schlehe, Liguster, Pfaffenhütchen, Holunder, gemeiner Schneeball, Weißdorn, usw.) und Stauden. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Von den im Plan eingezeichneten Standorten kann abgewichen werden, wenn dies durch Einfahrten bzw. bauliche Gegebenheiten ectr. erforderlich wird.

Die als Pflanzbindung eingetragenen Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

In der als Pflanzgebot ausgewiesenen Obstbaumwiese auf den Flst. Nr. 8538, 8537 und teilweise 8536, 8535 ,8534 und 8533 sind großkronige heimische Obstgehölze (z.B. Apfelbaum, Birnbaum, Kirschbaum, Zwetschgen, Walnuß, usw.) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

In den als Verkehrsgrün ausgeführten Bereichen entlang der Straßen werden öffentliche Parkplätze und Zufahrten zu den Grundstücken mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasenfugenpflaster oder Schotterrassen) hergestellt.

1.9 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

(§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Sichtfelder für den fließenden Verkehr sind von allen sichtbaren Nutzungen (z. B. Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung, Parken von KFZ) freizuhalten, die eine Höhe von max. 0,80m überschreiten.



1.10 Gehrecht / Fahrrecht / Leitungsrecht

(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Im Bereich des öffentlichen Grüns ist ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Badenwerks und ein Geh- und Fahrrecht der Anlieger Flst.Nr. 8584 und 8584/9 eingetragen. Das Geh- und Fahrrecht ist jedoch ohne Anrecht auf Ausbau und eine weitere Erschließung.

1.11 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.13 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

2. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§74 der Landesbauordnung -LBO- in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Nr.24 S.617).

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen (einschl. Garagen) sind nur in Putz oder Holz und in hellen und gedeckten Farben zulässig.

"Schwarz" oder "Anthrazit" sind nicht zulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform/ Dachneigung

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

a) Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Satteldächer.

b) Die Dachneigung wird auf 28° - 45° festgelegt.

c) Die Dächer für Garagen sind in der Dachform dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Die Dachneigung darf jedoch differieren (mind.28° - max.45°).

d) Nebenanlagen sind mit Satteldach entspr. Ziff. 1.1.2 auszuführen.

2.2.2 Dachgestaltung

Es dürfen nur Ziegel oder Betondachsteine in der Farbe naturrot verwendet werden.



2.2.3 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.2.3.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Länge der Dachgauben darf max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite betragen (Außenmaß);
- von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,00m einzuhalten;
- Der First muß mind. 1,00m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen;
- Dachdeckungen in Blech oder Glas sind zugelassen;

2.2.3.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50m und von der Traufe 0,80m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.2.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand (Dachvorsprung) darf max. 0,70m betragen.
Dies gilt nicht für gedeckte Sitzplätze und Balkone.

2.3 Niederspannungsfreileitungen

(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in §1 Telegrafengesetz, nicht zulässig.

2.4 Antennen

(§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sonst ist pro Gebäude nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Von den Baugrundstücken ist eine Fläche von mind. 30% der maßgebenden Grundstücksfläche als unversiegelte offene Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist, unter Einbezug der im Plan eingezeichneten Bäume pro 150 qm Fläche mind. 1 heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

2.6 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind so wenig wie möglich zu versiegeln. Sie dürfen nur aus Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche hergestellt werden.

2.7 Plätze für Abfallbehälter

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die Standplätze für Abfall-/Müllbehälter sind gegen öff. Verkehrsflächen sowie gegen das unmittelbar angrenzende Grundstück durch Bepflanzung abzuschirmen.



2.8 Einfriedigungen

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80m zugelassen. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 0,50m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedigungen bis 1,50m Höhe zugelassen, Mauern nur bis zu 1,00m Höhe. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

2.9 Aufschüttungen , Abgrabungen und Stützmauern

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis 1m Höhe zugelassen. Erforderliche Stützmauern sind nur bis 1m Höhe zulässig.

2.10 Werbeanlagen und Automaten

(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1qm Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen jede Seite max. 1qm) unterhalb der Traufe zulässig. Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

2.11 Ordnungswidrigkeiten

(§75 LBO)

Ordnungswidrig nach §75 handelt, wer den aufgrund von §74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

3. **HINWEISE**

3.1 Denkmalschutz

Es wird nachrichtlich auf das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz), §20 hingewiesen.

3.2 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

3.3 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnen, Gehwege, Parkstreifen, öffentliches Verkehrsgrün ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

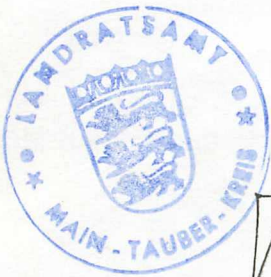
Külsheim, den 01.04.1996 / erg.10.07.1996



(Kuhn)
Bürgermeister

Genehmigt nach § 11 des Baugesetzbuches i. d. Fassung
der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253).

Tauberbischofsheim, den 20. Jan. 1997



Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -

[Handwritten signature]

[Faint handwritten scribble]