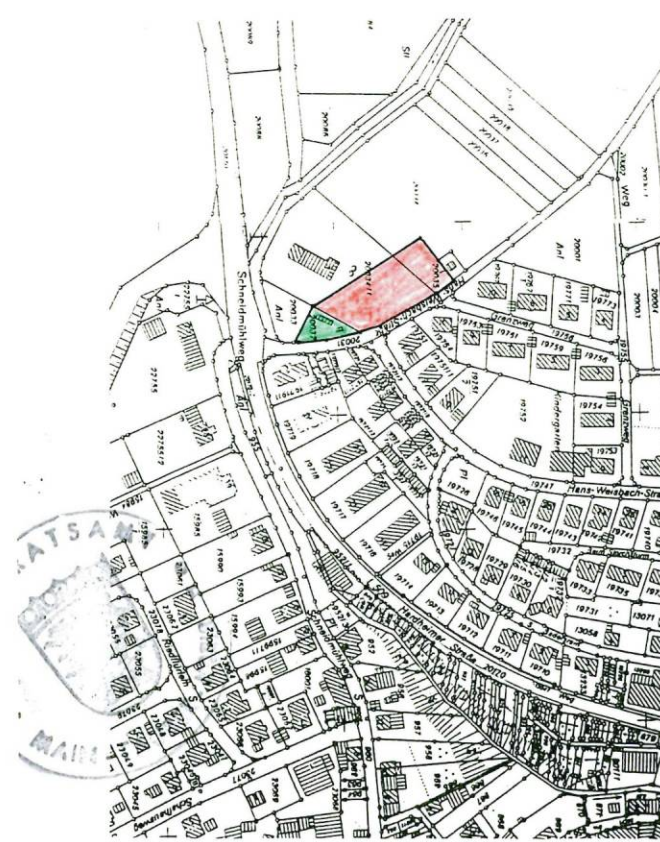




## Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Mass der baulichen Nutzung**  
 siehe Einschrieb im Plan
- Bauweise**  
 0 Offene Bauweise § 22 (1+2) BauNVO
- Begrenzungslinien**  
 Baugrenze § 23 (3) BauNVO  
 Straßenbegrenzende Linie § 9 (1) Nr. 11 BauNVO  
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB  
 Grundstücksgrenze unverbindlich
- Verkehrsflächen**  
 Gehweg, Straße, die Anteil Verkehrsflächen ist invert
- Grünflächen**  
 Pflanzgebot heimische Str. u. Hecken § 9 (1) 25a Bau  
 Pflanzgebot heimischer Einzelbaum § 9 (1) 25a Ba  
 Pflanzgebot zur Erhaltung vorhandener Sträucher § 9 (1) 25a BauGB  
 Pflanzgebot zur Erhaltung vorhandener Bäume § 9 (1) 25a BauGB  
 Vorhandene private Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**  
 Haupt-Gebäude Firstrichtu § 9 (1) 2 BauGB  
 Satteldach

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M.1:5000



8. Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vol
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßfläc
Bauweise	Dachneigun
Dachform	

**STADT KÜLSHEIM**

Kulsheim-Stadt

**Bebauungsplan "An der Hans-Weisbach-Strasse"**

Lageplan  
 GEÄ. 05.05.00  
 Datum: 14.02.2000/ M: 1:500

Stadtbauamt Kulsheim *R. Kuhn*

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat am **20.09.1999**  
 Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 38 am **24.09.1999**
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung vom **08.03.2000** bis **7.04.2000**  
 Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 am **03.03.2000**
- Entwurfsbeschuß durch den Gemeinderat am **08.05.2000**; öffentliche Auslegung von Entwurf und Begründung von **29.01.2000** bis **30.06.2000**.  
 Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 20 am **19.05.2000**
- Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat am 10.07.2000
- Vorlage zur Genehmigung an das Landratsamt Main-Tauber-Kreis gem. § 10 BauGB am **28.07.2000**
- Genehmigungsverfügung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom **23.10.2000**
- Amtliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. **45** vom **10.11.2000**
- Mit dieser amtlichen Bekanntmachung am **10.11.2000** tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kulsheim, den 14.11.2000

Kuhn, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK:

- Der hier vorliegende Bebauungsplan „An der Hans-Weisbach-Strasse“, bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 14.02.2000, geändert am 05.05.2000 und den Schriftlichen Festsetzungen vom 16.02.2000, geändert am 05.05.2000 mit den zugeordneten örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Begründung vom 16.02.2000, gefertigt vom Stadtbauamt Kulsheim entsprechen dem Satzungsbeschuß des Gemeinderates der Stadt Kulsheim vom 10. Juli 2000.
- Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensvermerke).

Kulsheim, den 06.11.2000

Kuhn, Bürgermeister

## Bebauungsplan „An der Hans-Weisbach-Straße“ der Stadt Kilsheim Schriftliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141).  
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

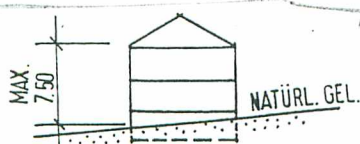
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).  
Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG- vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Art der baulichen Nutzung<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>und §§ 1 – 15 BauNVO)     | siehe Einschrieb im Plan<br>WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO   |
| 1.1 | Ausnahmen<br>(§ 4 Abs. 3 BauNVO)  | Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.   |
| 1.2 | Nebenanlagen<br>(§ 14 BauNVO)<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)                         | In den überbaubaren Grundstücksflächen ist 1 Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Der umbaute Raum darf max. 50 m <sup>3</sup> betragen. Nicht zulässig sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig. |
| 2.  | Maß der baulichen Nutzung<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u.<br>§§ 16 bis 21 a BauNVO) | siehe Einschrieb im Plan<br>Es handelt sich um Höchstwerte.   |
| 2.1 | Höhe der baulichen Anlagen<br>(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNOV)                          | Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf max. 7,50 m, gemessen zwischen dem tiefsten natürlichen Geländepunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe) betragen.   |



- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 u. § 20 BauNVO) siehe Einschrieb im Plan  
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
3. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) siehe Einschrieb im Plan  
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB) Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.  
PKW-Garagen und Nebenanlagen gemäß Ziffer 1.2 sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche zulässig. Ein Stauraum von 5,00 m Hinterkante Schrammord ist einzuhalten.
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Entsprechend den Eintragungen im Plan.  
Von der im Plan dargestellten Gliederung bzw. von den angegebenen Straßenbreiten kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.
6. Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) siehe Eintrag im Plan
- 6.1 Sämtliche nicht in dem unmittelbaren Baubereich des einzelnen Bauvorhabens fallenden Obstbäume sind zu erhalten. Für notwendige Rodungen sind Ersatzpflanzungen in Form von Obsthochstämmen einheimischer Sorten unter Anrechnung der im Plan eingezeichneten Bäumen vorzunehmen.
- 6.2 Für abgängige Obstbäume sind Ersatzpflanzungen wie Pkt. 6.1 vorzunehmen. Einheimische Laubbäume sind zugelassen.
- 6.3 Die nicht im unmittelbaren Baubereich der einzelnen Bauvorhaben bestehende Hecke ist zu erhalten. Für notwendige Rodungen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 6.4 Für die übrige gärtnerische Gestaltung dürfen keine Nadelgehölze und Koniferen verwendet werden.
7. Techn. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Zur Minimierung der Spitzenabflüsse beim Regenereignis sind PKW-Abstellflächen sowie Grundstückszufahrten wasserdurchlässig auszubilden.



## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben sowie Kunststoffverkleidungen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Es sind Putze in gedeckten, der näheren Umgebung angepaßten Farbtönen zu verwenden. Zur Verkleidung bzw. Verschalung der Gebäude dürfen keine Zementfaserplatten, Profilbleche und ähnliche Materialien verwendet werden. Es ist nur Holz zugelassen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in Holz- und Massivbauweise und holzfarbenem Anstrich zulässig. Bei Errichtung von Nebenanlagen sind Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- 1.1 Dachform und -neigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

siehe Einschrieb im Plan  
a) Zulässig sind Sattel- und versetzte Satteldächer.  
b) Die Dachneigung wird auf 22 – 45 ° festgelegt.  
c) Als Dächer für Garagen und Nebenanlagen sind Sattel- und Pultdächer zulässig.
- 1.2 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es dürfen nur Ziegel und Betondachsteine in der Farbe naturrot oder braun verwendet werden. Gauben oder Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen von der Giebelseite mindestens 1,50 m und von der Traufe mindestens 0,80 m Abstand halten.
2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen sind in Form von Rasenpflaster oder wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, ausgenommen sind Zugangsflächen.
3. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen können auch in Form von Sträuchern angelegt werden. Einfriedigungsmauern oder Sockel sind nur zulässig, soweit diese zur Abstützung von Böschungen notwendig sind. Die Höhe darf 0,50 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
5. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Dies sind unverzüglich einer Denkmal-Schutzbehörde 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 das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

6. Bodenschutz Es wird darauf hingewiesen, daß der Erdmassenausgleich des Bodenaushubes auf dem Baugrundstück erfolgen soll.
7. Hinweis der Wehrbereichsverwaltung V  
Das Baugebiet „An der Hans-Weisbach-Straße“ befindet sich im Nahbereich der Prinz-Eugen-Kaserne. Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen, die die für „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ zulässigen Planungsrichtpegel überschreiten können, ist daher Tag und Nacht zu rechnen.  
Bei der Bauausführung können Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten realisiert werden.

Külsheim, den 16. Februar 2000 / 05. Mai 2000



Kuhn  
Bürgermeister

