



ZEICHENERKLÄRUNG

BAULICHE NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschossflächenzahl
- Fh** Firsthöhe (Höchstmaß)

BAUWEISE; BAUGRENZEN

- o** offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Fußweg

GRÜNFLÄCHE

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

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

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

- Geltungsbereichsgrenze

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Bauplatznummern
- geplante Grundstücksgrenze
- bestehende Grenze
- 5409** Flurstücknummer
- DN 18-40 Grad Dachneigung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG FIRSTHÖHE

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am.....
 Amtliche Bekanntmachung am.....
 Öffentliche Auslegung vom.....bis.....
 Ortsübliche Bekanntmachung am.....
 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) durch den Gemeinderat am.....
 Bekanntmachungen (§ 12 BauGB) am.....
 Inkrafttreten am.....

Anlage:

Bebauungsplan für das Wohngebiet der Stadt Kilsheim Stadtteil Steinbach Gewann: "Steinwiesen III"

zeichnerische Festsetzungen
M. 1:500

Kilsheim, den

Fassung vom:

Stadtbauamt
Kilsheim

Bürgermeister Dienstsigel



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Steinwiesen III“ in Külsheim-Steinbach

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 ff.)
 - Baunutzungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 2003 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58)
 - Landesbauordnung (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- in den jeweils gültigen Fassungen -

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinwiesen III“ in Külsheim-Steinbach werden ergänzend zur Planzeichnung die nachfolgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

1.) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.1.2 Ausnahme zu WA

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

1.1.3 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 geneigtes Dach, Dachneigung 18° - 40 ° auszuführen.

b) 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 mit 18° bis 40 ° auszuführen und mit Ziegel einzudecken, falls sie nicht erdüberdeckt ausgeführt werden.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (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 Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss oder Untergeschoss ausgebildet werden darf.
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und § 22 BauNVO)**
Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.
- 1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)**
Die Firsthöhe beträgt max. 9,00 m, gemessen von Gebäudemitte straßenseitig ab Oberkante natürlichem Gelände.
- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 2 beschränkt.
- 1.6 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur Bäume der beiliegenden Pflanzliste und heimische Sträucher. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- 1.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen
An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten mit einem STU von mind. 16-18 cm oder Obstbäume als Hochstamm (STU mind. 10-12 cm) zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Baumstandorten können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.
Pro Grundstück ist jeweils 1 Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 1.7.2 Gärtnerisch anzulegende private Flächen
Von den unüberbauten bzw. nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mind. 25% der Gartenflächen unter Einbezug der im Plan festgesetzten Pflanzgebote mit nachgenannten einheimischen Straucharten und heimischen Stauden zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen an die Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzt, 60-100 cm.

1.7.3 Privates Pflanzgebot Sträucher und freiwachsende Hecken
 In den mit Pflanzgebot Sträucher ausgewiesenen Flächen sind Straucharten vollflächig entsprechend der unten genannten Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind 2x verpflanzt, 60-100 cm, Pflanzenraster je nach Art 1-2 qm / Pflanze.

1.7.4 Pflanzbindung Einzelbaum
 Die als Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.7.5 Pflanzlisten

Straucharten (einheimische Arten)

Corylus avellana	Haselnuß	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Crataegus laevigata	zweiggriffliger Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Heckenrose	
Rosa glauca	Wildrose	
Sambucus nigra	Holunder	
Cornus mas	Kornelkirsche (eingebürgerte Arten)	
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	

Baumarten

Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Quercus robur	Stieleiche	
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	
Ulmus glabra	Bergulme	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Malus silvestris	Wildapfel	
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum	
Sobus aucupuria	Eberesche	3. Ordnung
Obstbäume als Hochstamm	(regional übliche Sorten)	

1.8 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 0,50 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.9 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

2.) Nachrichtliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter

2.1 Zufällige Funde

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies 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 das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

Das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege- und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekannt werdenden Funde unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege- mitzuteilen.

2.2 Bei Verdacht von Altablagerungen auf Baugrundstücken ist von den Bauherrn sofort die Stadt zu verständigen.

2.3 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 abzuschieben, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 zu lagern und möglichst wieder einzubauen.

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

2.5 Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Aufbauplan. Nachträge Umstellung auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt auf eigene Kosten

- 2.6 Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Stadt Kulsheim 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) TrinkwV2001 und den Bestimmungen der DIN 1989-1 auszuführen.
Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) TrinkwV2001 ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 Abs. 1).

Stadt Kulsheim

Kulsheim, den 22. Mai 2006



Kuhn, Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Gebiet „Steinwiesen III“ in Kilsheim-Steinbach

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBL.S.617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBL.S.521) und vom 19.12.2000 (GBL.S.760)

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. Dächer

2.1 Dachform / Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Zulässig sind freie Dachformen. Flachdächer sind unzulässig.

b) Die Dachneigung wird auf 18° - 40° festgelegt.

c) Die Dächer für Garagen sind mit geneigtem Dach (mind. 18° - max. 40°) auszuführen.

d) Nebenanlagen entspr. Ziffer 1.1.3 der Schriftlichen Festsetzungen sind mit geneigtem Dach auszuführen.

2.2 Dachgestaltung

Es dürfen keine leuchtenden, reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne in der Dachdeckung verwendet werden. Metallische Dacheindeckungen, wie z.B. Titanzink sind zugelassen. Photovoltaikanlagen und Solarthermen sind zugelassen.

2.3 Dachaufbauten /Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.3.1 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. 1,00 m einzuhalten;
- Der First von Giebelgauben und der oberste Anschluss von Schleppegauben an das Hauptdach muss mind. 0,50 m (bei Ziegeleindeckung 2 Ziegelreihen) unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen;
- Dachdeckungen in Blech oder Glas sind zugelassen;

2.3.2 Dacheinschnitte

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

2.3.3 Dachüberstand

Der Dachüberstand (Dachvorsprung) darf max. 1,00 m bis Vorderkante Rinne (Traufbereich) betragen. Zur Überdachung von Balkonen und Terrassen kann ein größerer Überstand ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Errichtung von Holzhäusern gilt dies gleichermaßen.

3. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrt, Wege und einer Terrasse, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Pflanzgebote siehe 1.7 der Schriftlichen Festsetzungen)
4. **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 wasserdurchlässigen Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche hergestellt werden.
5. **Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Einfriedigungen (Hecken, Zäune, Sockelmauern) sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen hin nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zugelassen. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.
6. **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.
Abweichend von Ziffer 67 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhenunterschied außerhalb der baulichen Anlagen der Kenntnisaufgabe nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO.
7. **Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1 qm 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.
8. **Drainagen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**
Zum Schutz des Wasserhaushalts 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 nach Möglichkeit an die öffentliche Drainageleitung anzuschließen.
9. **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**
Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Külsheim, den 22. Mai 2006 / 31.07.2006/ 13.11.2006



Kuhn, Bürgermeister