



**Verfahrensvermerk**  
 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen am 02.07.1990 - öffentl. Bekanntmachung am 06.07.1990  
 Beteiligung der Bürger (§ 3 BauGB) Anhörungstermin vom 13.08.1990 bis 07.09.1990  
 Beteiligung der Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) benachrichtigt am 08.08.1990  
 Als Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen am 08.10.1990 öffentl. ausgelegt vom 29.10.1990 bis 30.11.1990  
 Als Satzung (§ 10 BauGB u. § 73 LBO) von Gemeinderat beschlossen am 11.02.1991  
 Aufgestellt und beurkundet: Kulsheim, den 16.02.1991 Kuhn, Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**  
 Der vorliegende Bebauungsplan "Steinwiesen II" der Stadt Kulsheim, Gemarkung Steinbach, bestehend aus Lageplan und schriftlichen Festsetzungen, entspricht dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 11. Februar 1991.  
 Die gestalterischen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren werden eingehalten.  
 Aufgefertigt: Kulsheim, den 09. April 1991 Kuhn, Bürgermeister

**Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 11 BauGB)** beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis vom 22. März 1991  
**In Kraft getreten (§ 12 BauGB)** durch öffentliche Bekanntmachung am 05. April 1991  
 Aufgestellt und beurkundet: Kulsheim, den 09. April 1991 Kuhn, Bürgermeister

**PLANZEICHEN**  
 PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 ABS. 1 ZIFFER 1 BBAUG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

I-II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE  
 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL  
 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

**BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
 § 9 ABS. 1 ZIFFER 2 BBAUG

ED OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

--- GRUNDSTÜCKSGRENZEN GEPLANT

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG BZW. HAUPTBAUKÖRPERSTELLUNG

SD SATTELDACH  
 TH ÜBER EG. FBH.  
 DN DACHNEIGUNG

**FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**  
 § 9 ABS. 1 ZIFFER 10 BBAUG

SICHTFLÄCHEN

**VERKEHRSLÄCHEN**  
 § 9 ABS. 1 ZIFFER 11 BBAUG

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN  
 GEHWEG

PT OFFENTL. PARKFLÄCHE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	
ART DER BEBAUUNG	GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHNEIGUNG	BAUWEISE
DACHFORM	TRAUFHÖHE

**OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**  
 § 9 ABS. 1 ZIFFER 15 BBAUG

SPIELPLATZ / OFFENTLICHES GRÜN

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
 § 9 ABS. 1 ZIFFER 20+25 BBAUG

PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFT PFLANZUNGEN

PFLANZGEBOT FÜR BAUME

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**  
 § 9 ABS. 7 BBAUG

PLANGRENZE

••••• ABGRENZUNG ZUR ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE (NUTZUNGSÄNDERUNG)

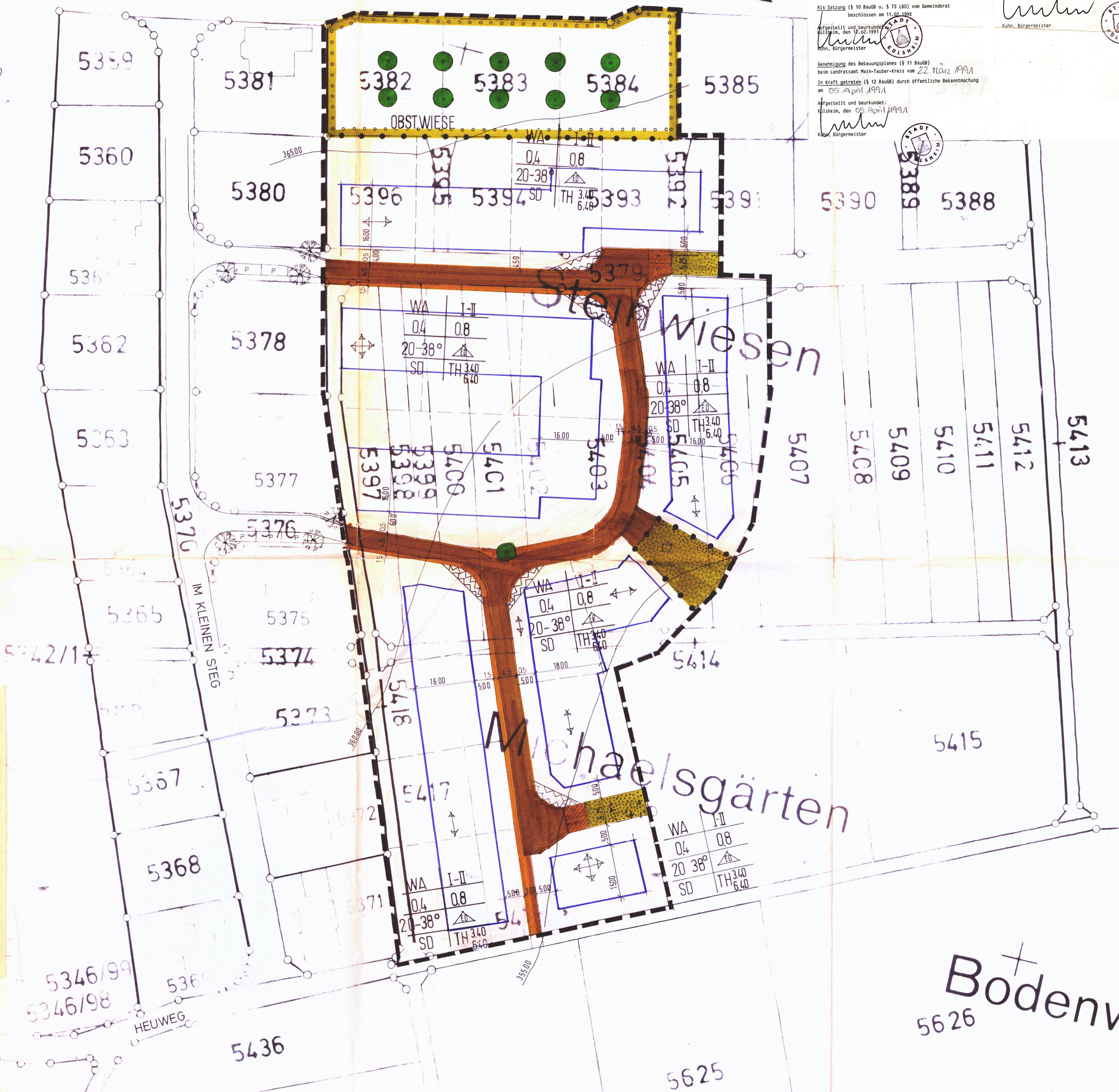
**STADT KULSHHEIM**  
**STADTTTEIL STEINBACH**

**BEBAUUNGSPLAN STEINWIESEN II**

**LAGEPLAN M 1:500**

24. 7. 1990 / 08. Okt. 90

DER BÜRGERMEISTER *Kuhn* DER PLANFERTIGER *...*



heim  
bach

IM KLEINEN STEG

HEUWEG

Bodenv

5625



## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINWIESEN II" IN KÖLSHEIM/STEINBACH

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. IS. 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 133)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983  
mit Änderung vom 01.04.1985

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)  
WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO sind nicht  
zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)  
Entsprechend Eintrag im Lageplan. Es handelt sich um Höchstwerte.



1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist verbindlich.

1.4 Flächen für Stellplätze , Garagen + Nebenanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) in Verbindung mit § 12, 14 BauNVO.

1.4.1 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen einzeln oder im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude zu errichten. Sammelgaragen sind nicht erlaubt.

1.4.2 Nebenanlagen sind nur einzeln oder im baulichen Zusammenhang mit Wohngebäude oder Garage in den überbaubaren Flächen zu errichten, Größe höchstens 12 qm Grundfläche.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§9 Abs.1 Nr. 17 sowie Nr. 26 BauGB)

1.5.1 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 73 Abs. 2 Ziff. 1 LBO):

Abweichend von § 52 Abs. 1 Ziff. 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der baurechtlichen Genehmigung.



Geländeveränderungen sind nur insofern zulässig, als sie im Zusammenhang zur Erreichung des an das Grundstück angrenzende Niveau der Erschließungsstraße und der Nachbargrundstücke erforderlich werden.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

#### 1.6 Festsetzungen der Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

#### 1.7 Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a) Die gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten einheimischen und hochstämmigen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.

Die Obstbaumwiese auf den Grundstücken Flst. Nr. 5382, 5383 und 5384 ist im Lageplan mit dem auf der Legende mit dem auf der Legende dargestellten Planzeichen für flächenhafte Pflanzungen zu kennzeichnen.

b) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

c) Die bestehenden Obstbäume sind, soweit sie die künftigen neuen Baukörper nicht tangieren, zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 73 LBO)

2.1 Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung

a) Folgende Dachformen sind für die Hauptgebäude zulässig:

- Satteldächer, versetzte Satteldächer
- Dachneigung von 20° bis 38° für Satteldächer oder versetzte Satteldächer
- Aneinandergebaute Doppelhäuser müssen gleiche Dachneigungen erhalten

b) Folgende Dachformen sind für die Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig:

- Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude liegen oder erdüberdeckt sind, mit einem Satteldach und derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.
- Aneinandergebaute Garagen und Carports müssen gleiche Dachneigung erhalten.
- Nebenanlagen sind mit einem Satteldach mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude oder die Garage zu erstellen.

2.1.1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:





- es sind maximal 2 Dachgauben pro Gebäudeseite mit einer maximalen Länge von je 2.0 m zulässig.
- ihr Abstand muß mindestens 1,5 m von der Giebelseite betragen
- ihr First muß mindestens 1,0 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen.
- Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

### 2.1.3 Dachdeckung

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material im Farbton ziegelrot zulässig (Ziegelformate).

Schwarze Dachdeckungen sind unzulässig.

### 2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Wohngebäude sind in erdgebrochenen Farbtönen auszuführen. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig.

### 2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.



## 2.4 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen (Mauersockel) sind nur im Bereich von Straßen und Gehweganschlüssen bis zu einer Höhe von 0.4 m erlaubt. Gegen die freie Landschaft sind Einfriedigungen mit Maschendrahtzäunen bis zur Höhe von 1,0 m mit Hinterpflanzung von freiwachsenden heimischen Gehölzen oder senkrechte Lattenzäune.

## 2.5 Gebäudehöhe (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

### 2.5.1 Die Traufhöhe ist als Höchstgrenze festgelegt.

Die Traufhöhe darf bezogen auf OK. EG.FBH.

- a) bei 2 Geschossiger Bauweise 6.40 m
- b) bei 1 Geschossiger Bauweise 3.40 m

nicht übersteigen.

Dies gilt bei 1-2 Geschossiger Bauweise am Hang sinngemäß bergseitig 3.40 m, talseitig 6.40 m.

### 2.5.2. Die max. Gebäudehöhe wird am First auf 10 m über OK. EG.FBH. festgelegt.

## 2.6 Rundfunk- u. Fernsehantennen (§ 73 Abs. 1, Ziff. 3 Landesbauordnung)

Sobald der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

Gefertigt:  
Külsheim, den 07. Dezember 1990

  
(Reichel)  
Stadtbaumeister



Genehmigt nach § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F.  
vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) i. V. m. § 1 Abs. 1  
der Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums  
zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom  
25. August 1987 (GBI. S. 329).

Tauberbischofsheim, den **22. März 1991**



Landratsamt Main-Tauber-Kreis  
- Kreisbauamt -



Fertig  
am 08. Dezember 1990  
[Handwritten signature]