

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6. GRÜNLÄCHEN
WA Allgemeine Wohngebiete § 4 Bau NVO	Öffentliche und Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
MD Dorfgebiet § 5 Bau NVO	Pflanzgebiet heimische Straucher und Hecken § 9 (1) 25a BauGB
siehe Einschrieb im Plan	Pflanzbindung Einzelbaum § 9 (1) 25b BauGB
	Pflanzgebiet heimischer Einzelbaum § 9 (1) 25a BauGB
3. BAUWEISE	Die ausgewiesenen Obstbaumwiesen werden als Ausgleichsfläche nach § 8a BNatSchG den Bauplätzen innerhalb des Bebauungsplangebietes (nicht den Straßen- und Vegetationsflächen) zugeordnet.
0 Offene Bauweise § 22 (1+2) Bau NVO	
4. BEGRENZUNGSLINIEN	7. SONSTIGE PLANZEICHEN
Baugrenze § 23 (3) Bau NVO	Haupt-Gebäude: Firstrichtung § 9 (1) 2 BauGB
Straßenbegrenzende Linie § 9 (1) Nr.11 Bau NVO	SD, WD Satteldach, Walmdach
Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 (7) Bau GB	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Grundstücksgrenze unverbindlich	Bereich innerhalb von Bebauung freihalten (Sichtbereich) § 9 (1) Nr.10 BauGB
Abgrenzung Unterschiedlicher Firstlinien	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen WSG III A
Abgrenzung Unterschiedlicher Festsetzungen § 16 (5) Bau NVO	Umspannstation Badenwerk
5. VERKEHRSFLÄCHEN	20 KV-Kabel und Leitung wird verlegt bzw. verkabelt
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Gehweg Verkehrsgrün Straße Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. bestehende Straßenflächen	8. NUTZUNGSSCHABLONE
	Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl GRZ Geschossflächenzahl GFZ
	Bauweise Dachform, Dachneigung

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 08.07.1996 Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 29 vom 19.07.1996
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 28.10.1996 bis 29.11.1996 Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 44 vom 31.10.1996
- Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am 17.03.1997. Öffentliche Auslegung von Entwurf und Begründung vom 07.04.1997 bis 09.05.1997 Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 13 vom 27.03.1997
- Erneute öffentliche Auslegung vom 15.09.1997 bis 17.10.1997 Bekanntmachung der erneuten Auslegung im Amtsblatt Nr. 36 vom 05.09.1997
- Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB beschlossen durch den Gemeinderat am 08.12.1997 Benachrichtigung der betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 11.12.1997
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat am 19.01.1998
- Vorlage zur Genehmigung an das Landratsamt Main-Tauber-Kreis gemäß § 11 BauGB am 26.01.1998
- Genehmigungsverfügung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 12.02.1998
- Amtliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 8 vom 20.02.1998
- Mit dieser amtlichen Bekanntmachung am 20.02.1998 tritt der Bebauungsplan in Kraft

Külshcim, den 23.02.1998

Kuhn
Kuhn, Bürgermeister



**Main - Tauber - Kreis
Stadt Kulsheim
Stadtteil Uissigheim**

**Bebauungsplan
"Hinterm Dorf / Leimengrube"**

M : 500

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

Külshcim, den 19. FEB. 1998

Kuhn
Kuhn, Bürgermeister



Textliche Festsetzungen Bebauungsplan "Hinterm Dorf/Leimengrube" Kilsheim-Uissigheim

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
MD - Dorfgebiet gem. §5 BauNVO
- 1.1.2 Arten von Nutzungen im MD
(§5 Abs.2 BauNVO)
In Anwendung von §1 Abs.5 BauNVO sind in MD 1, 2 und 3 Nutzungen nach §5 Abs.2 Nr. 5, 7, 8, und 9 BauNVO nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In MD 4 und 5 sind nur sonstige Wohnhäuser und landwirtschaftliche Maschinen- und Gerätehallen zugelassen; nicht zulässig sind hier jedoch Stallgebäude (§1 Abs.4 BauGB).
- 1.1.3 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.
- 1.1.4 Ausnahme zu MD
(§5 Abs.3 BauNVO)
In Anwendung von §1 Abs.6 BauNVO ist die Ausnahme nach §5 Abs.3 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.1.5 Nebenanlagen zu WA und MD 4 und MD 5
(§14 BauNVO)
 - a) Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage i.S. von §50 Abs.1 Nr.1 LBO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Flächen 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 einem Zeltdach mit 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 Geschoßflächenzahl (GFZ) siehe Planentwurf.



- 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 im WA und bei Wohnhäusern im MD 4 und 5 das zweite Vollgeschoß nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig ist.
- 1.3 Bauweise
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)
Es wird offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO festgelegt.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den vorgegebenen Baufenstern durch die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend 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 Höhe der baulichen Anlage im MD 1, 2 und 3 wird auf max. 2 Vollgeschosse festgelegt.
Im MD 4 und 5 und im WA werden die Höhenlage und die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 1,00m über Straßenniveau und max. 0,50m unter Straßenniveau liegen.
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 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 Schotterrasen) 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. 0,60m überschreiten.

1.10 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 Breiten 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 im WA und MD 3,4 und 5 auf 28° - 45° festgelegt.

Die Dachneigung wird im MD 1 und 2 auf 40° - 50° 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. 1.1.5 auszuführen.

2.2.2 Dachgestaltung

Es dürfen nur Ziegel oder Betondachsteine in der Farbe naturrot verwendet werden. Ausnahme im MD 1,2 und 3 : freistehende Nebengebäude mit rotem Material.

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 von Giebelgauben und der oberste Anschluß von Schleppegauben an das Hauptdach 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. 0,50m betragen. Dies gilt nicht für gedeckte Sitzplätze und Balkone.

2.3 Niederspannungsfreileitungen

(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in §1 Telegrafenerwegesetz, 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.3 und § 74 Abs.3 Nr.1LBO)
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 Wasserschutzgebiet - WSG III B

Es wird darauf hingewiesen, daß Teile des Plangebietes in der Schutzzonze III B des rechtskäftigen Wasserschutzgebietes "Steckbrunnen und Gotthardsquelle " - Eiersheim und "Quellfassung im Maisenbachtal "-Uissigheim liegen (sh. Lageplan). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 25. Juli 1990 zum Schutz des Gebietes sind einzuhalten.

3.2 Denkmalschutz

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

3.3 Bodenschutz

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


3.4 20 KV - Kabel und 20 KV - Freileitung

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich das eingetragene 20-KV-Kabel und die 20 KV-Freileitung. Im Zuge der Erschließung werden die Leitungen umgelegt bzw. verkabelt, wenn die entsprechenden Voraussetzungen dazu getroffen sind. Bis zur Außerbetriebnahme darf das Kabel nicht überbaut werden und zur Freileitung sind die nach DIN VDE 0105 und 0210 geforderten Mindestabstände einzuhalten.

3.5 Beleuchtungseinrichtungen in privaten Grundstücken

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 Ausbauplan.

Külsheim, den 10.09.1996 / 17.03.1997 / 01.07.1997 / 13.01.1998



(Kuhn)
Bürgermeister



Genehmigt gem. § 233 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141) i. V. m. § 11 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986
(BGBl. I. S. 2253).

Tauberbischofsheim, den *12.02.98*

Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -



[Handwritten signature]

