



Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Schafscheuer II" in  
Kilsheim-Uissigheim

- Schriftliche Festsetzungen -

---

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Bundesbaugesetz -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 mit Änderungen durch Gesetz vom 06.07.1979 und Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.
  - 1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1-6 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16-21a BauNVO)
  - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,3
  - 2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) ist 0,5
  - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: I
3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit § 22 BauNVO)
  - 3.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
  - 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
4. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. m. §§ 12,14 BauNVO)
  - 4.1 Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von der Straßengrenze bis zur Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
  - 4.2 Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder der Garage zulässig. Erforderliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet können als Ausnahme zugelassen werden

5. Pflanzgebot und Pflanzbindung

( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BBauG)

Auf der Fläche zwischen nördlicher Baugrenze und dem Weg Lgb.Nr. 2713 sind vorhandene Obstbäume zu erhalten oder es sind pro Bauplatz mindestens 3 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 73 und 74 Landesbauordnung -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983)

1. Baugestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. In diesem Verfahren wird ebenfalls geregelt, wie das Gelände an die Höhenlage der Geschosse anpassen ist. Amtliche Geländeprofile sind dem Baugesuch beizugeben. Darin müssen auch die Höhenlage baulicher Anlagen und die Geländehöhe auf den Nachbargrundstücken sowie die Erschließungsanlagen eingetragen sein.

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird auf 3,20 m, gemessen zwischen der festgesetzten EFH und der Traufe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut), festgesetzt.

1.2 Glänzende Materialien sind als Fassadenverkleidung nicht zulässig. Die Farbgebung der baulichen Anlagen ist jeweils mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

2. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Die Dachneigung ist festgesetzt auf  $30^{\circ}$  -  $40^{\circ}$ . Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.

2.2 Dachgauben und Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zulässig.

2.3 Für die Dacheindeckung sind nur rote Ton- bzw. Zementziegel zugelassen.

2.4 Freistehende Garagen (einschließlich Fertiggaragen) sind mit Satteldach auszuführen. Bei an das Wohngebäude angebauten Garagen ist das Hauptdach über die Garage abzuschleppen.

3. Freiflächengestaltung und Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 3.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind heimische Sträucher, Obst- und Laubbäume zu verwenden. Dort vorhandene Obstbäume sind zu erhalten.
- 3.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen und Anböschungen unzulässig, deren Höhe 0,80 m, gemessen von Oberkante Straßenhöhe, überschreiten.
- 3.3 Die Einfriedigungen sind wie folgt auszuführen:  
Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

4. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

5. Energieversorgung (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Stromversorgung im Planungsbereich hat durch Erdkabel zu erfolgen.

6. Automaten und Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

- 6.1 Automaten sind im Baugebiet nicht zulässig.
- 6.2 Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Ergeschoßzone zu beschränken.
- 6.3 Großflächenwerbung, Werbung mit bewegtem Licht und grellen Farben sind unzulässig.

Külsheim, den 06. Juli 1987



Reichel  
Stadtbaumeister



Kuhn  
Bürgermeister