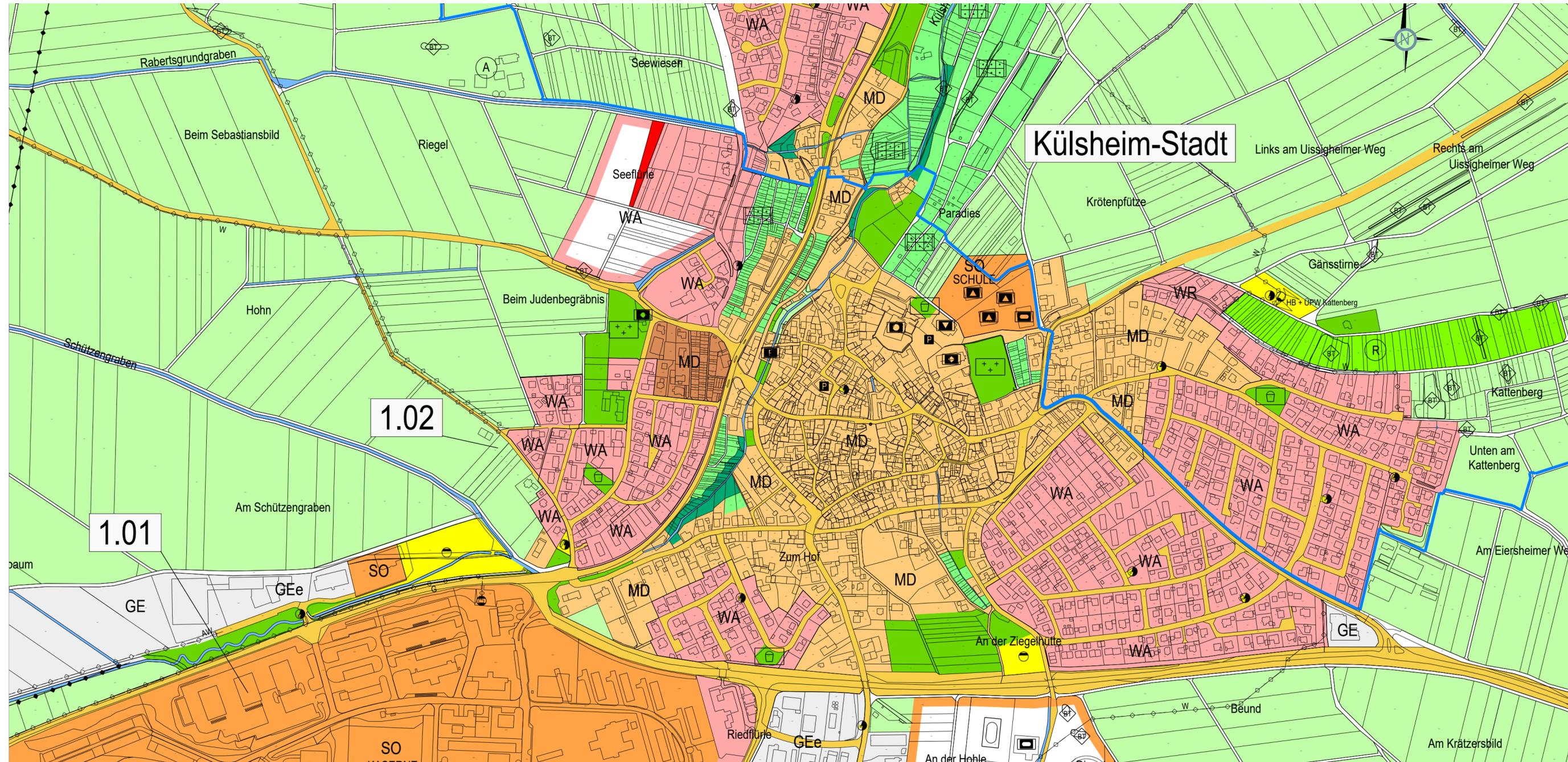


Planungsgebiet



**Erweiterung des Bebauungsplan
der Stadt Kilsheim
Gewann: "Seeflürle"
im vereinfachten Verfahren
nach §13 BauGB**

Übersichtslageplan
M. 1:5000

Kilsheim,

Fassung vom: 23.11.2020

Bürgermeister Dienstsiegel

Ausgefertigt
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom.....überein.
Kilsheim,

Bürgermeister Dienstsiegel



97941 Tauberbischofsheim
Telefon 09341/92300
E-mail: infotbb@sackupartner.de

Planverfasser

Erweiterung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Seeflürle“, Kilsheim im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

B E G R Ü N D U N G

Im Jahr 2013 wurde der Bebauungsplan „Seeflürle“ für ein allgemeines Wohngebiet aufgestellt, der am 05. Juli 2013 rechtskräftig wurde.

Dieser Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass insgesamt 37 Bauplatzflächen entstehen.

Nachdem man bei der damaligen Abgrenzung nicht in das nordwestlich gelegene große Grundstück eingreifen wollte und man keine so starke Nachfrage nach Bauplätzen erwartete, war bereits damals schon klar, dass die Bauplätze Nr. 32-37 aufgrund ihres Zuschnittes nicht ordentlich bebaut werden können. Dies sollte zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit der weiteren Überplanung reguliert werden.

Geplant war, die Erschließung des Wohnbaugebietes Zug um Zug, je nach Bedarf abschnittsweise umzusetzen.

Deshalb wurde im Jahr 2013 der erste Bauabschnitt mit insgesamt 13 Plätzen erschlossen. Bereits im Jahr 2017 wurde der zweite Bauabschnitt mit weiteren 12 Plätzen umgesetzt und alle Bauplätze sind bereits verkauft bzw. bebaut.

Nun stehen bereits weitere 16 Interessenten auf der Warteliste. Deshalb soll nun die Restfläche des im Jahr 2013 aufgestellten Bebauungsplanes Seeflürle erschlossen werden.

Damit jedoch die Baugrundstücke Nr. 32 – 37 voll nutz- und bebaubar sind, ist eine Berichtigung der Abgrenzung des Bebauungsplangebietes in westlicher Richtung zur Arrondierung der Grundstücke erforderlich.

Der Erweiterungsbereich hat eine Fläche von 0,21 ha und umfasst eine Teilfläche von Flst.Nr. 21081.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Änderung bzw. Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches lediglich zur Herstellung bebaubarer Grundstücke im östlichen Planbereich dient. Deshalb wird das erforderliche Bebauungsplan-Verfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 12. Oktober 2020 gefasst und die Verwaltung beauftragt, einen Planentwurf auszuarbeiten.

Bauliche Nutzung

Die Schriftlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschriften sollen für den Erweiterungsbereich voll inhaltlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Seeflürle aus dem Jahre 2013 übernommen und beibehalten werden.

Es wurde angedacht, die Festsetzungen für das gesamte Gebiet in diesem Zusammenhang im Hinblick auf den Klimaschutz zu modifizieren. Dies ist jedoch aufgrund der weit fortgeschrittenen Bebauung aus rechtlichen Gründen nicht möglich, da zu sehr in die Grundrechte der Wohnhauseigentümer eingegriffen werden würde.

Natur- und Artenschutz

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Seeflürle vorgenommen.

Aufgrund Geringfügigkeit wird eine Bilanzierung innerhalb der relativ geringen Erweiterungsfläche von lediglich 0,21 ha für nicht erforderlich gehalten.

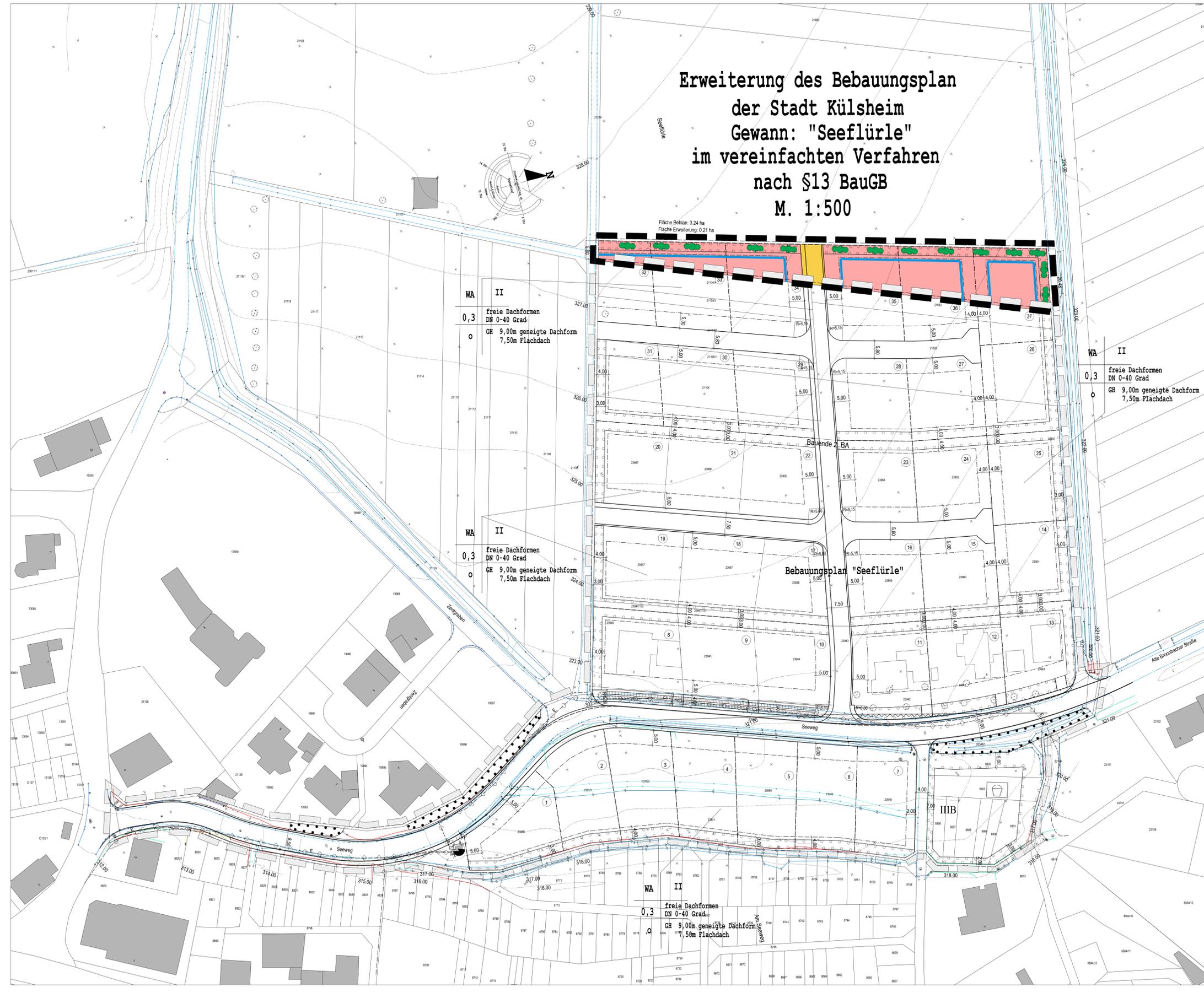
Des Weiteren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung ebenfalls für nicht erforderlich gehalten, da durch die sehr intensiven Bautätigkeiten in den letzten Jahren im Bereich des Bebauungsplangebietes erhebliche Störfaktoren entstanden sind, die keine Vogelarten mit dem Verbreitungsschwerpunkt im Offenland zulassen, bzw. ungestörte Brutstätten ermöglichen.

Stadt Külsheim

Külsheim, den 23. November 2020

Schreglmann,
Bürgermeister

Erweiterung des Bebauungsplan der Stadt Kilsheim Gewann: "Seeflürle" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB M. 1:500



**RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN
DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN SIND:**

Die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), vom 17.11.2009 (GBl. S. 809, 814) und vom 05.03.2010 (GBl. S. 271)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BAULICHE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- GH** Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- O** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

**FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN
SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- Freihaltende Sichtweckfläche

VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- ⦿** Zweckbestimmung: Elektrizität

**HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- Leitung unterirdisch
- E** Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- ⦿** Zweckbestimmung: Spielplatz

**FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- Wasserflächen

**FLÄCHE ZUM ERHALTEN VON BÄUMEN
UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

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

**FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN
UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

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

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

- Geltungsbereichsgrenze
- Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes "Seeflürle"

SONSTIGE PLANZEICHEN

- III/B Wasserschutzzone III/B
- bestehende Grenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 21089** Flurstücknummer
- Höhenschichtlinie

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	DACHFORMEN
BAUWEISE	DACHNEIGUNG GEBÄUDEHÖHE

Anlage: 3

Erweiterung des Bebauungsplan der Stadt Kilsheim Gewann: "Seeflürle" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

zeichnerische Festsetzungen
M. 1:500

Kilsheim, Fassung vom: 23.11.2020

Bürgermeister Dienstsiegel

Ausgefertigt
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom überein.
Kilsheim,

ibs
ingenieur-büro
sack & partner
97841 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 192300
E-mail: info@ibsack-partner.de

Bürgermeister Dienstsiegel Planverfasser

**Erweiterung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Seeflürle“, Külsheim
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Örtliche Bauvorschriften
zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Seeflürle“,
Külsheim**

Rechtsgrundlagen

- ▶ Landesbauordnung (LBO) vom 05. März 2010 (GBL. S. 358) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBI. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 01. August 2019

Die im Bebauungsplan „Seeflürle“ festgesetzten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.07.2012, geändert am 24.10.2012 gelten vollinhaltlich und uneingeschränkt im Erweiterungsbereich, Teilfläche von Flst.Nr. 21081.

Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Stadt Külsheim

Külsheim, 23. November 2020

Schreglmann,
Bürgermeister

**Erweiterung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Seeflürle“, Kilsheim
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Schriftliche Festsetzungen
zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Seeflürle“,
Kilsheim**

Rechtsgrundlagen

- ▶ Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- ▶ die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I s. 3786)
- ▶ Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1509)
- ▶ Landesbauordnung (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (BGI. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 01. August 2019

Die im Bebauungsplan „Seeflürle“ festgesetzten planungsrechtlichen Festsetzung in der Fassung vom 09.07.2012, geändert am 24.10.2012, gelten vollinhaltlich und uneingeschränkt im Erweiterungsbereich, Teilfläche von Flst.Nr. 21081.

Stadt Kilsheim

Kilsheim, den 23. November 2020

Schreglmann,
Bürgermeister