

# STADT KÜLSHEIM



## **BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÜLSHEIM, STADTTEILE HUNDHEIM-STEINBACH SONDERGEBIET „SPORTANLAGEN/FEUERWEHR“**

**FASSUNG VOM**      **06.07.2020**  
                                 **20.01.2020**  
                                 **12.09.2019**

**AUFTRAGGEBER:**  
**STADT KÜLSHEIM**

**ERSTELLT DURCH:**

**ibs**

ingenieur-büro  
sack & partner



Adelsheim - Tauberbischofsheim

# STADT KÜLSHEIM



**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
DES BEBAUUNGSPLANES  
DER STADT KÜLSHEIM,  
STADTTEILE HUNDHEIM-STEINBACH  
SONDERGEBIET „SPORTANLAGEN/FEUERWEHR“**

**ENTWURF**

*FASSUNG VOM*      *20.01.2020*  
                                 *12.09.2019*

**Ausgefertigt:**  
**Kulsheim, den**

**Planverfasser**  
**Ing.-Büro Sack & Partner GmbH**  
**Adelsheim - Tauberbischofsheim**

.....  
Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel

.....  
Planverfasser

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>SEITE 3</b>
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>Seite 4</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung .....	Seite 4
1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	Seite 4 - 5
1.3. Bauweise .....	Seite 6
1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	Seite 6
1.5. Verkehrsflächen.....	Seite 7
1.6. Hauptversorgungsleitungen.....	Seite 7
1.7. Grünflächen .....	Seite 7 - 8
1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	Seite 8 - 9
1.9. Flächen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	Seite 9
1.10. Pflanzflächen .....	Seite 10 - 12
1.11. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen.....	Seite 12
1.12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	Seite 12
1.13. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.....	Seite 12
1.14. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter .....	Seite 12 - 14
<b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>Seite 15</b>
2.1. Dächer .....	Seite 15
2.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	Seite 15 - 16
2.3. Antennen .....	Seite 16

2.4.	Niederspannungsfreileitungen .....	Seite 16
2.5.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	Seite 16
2.6.	Einfriedungen .....	Seite 16
2.7.	Werbeanlagen .....	Seite 16
2.8.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	Seite 17
2.9.	Drainagen .....	Seite 17
2.10.	Ordnungswidrigkeiten .....	Seite 17

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
DES BEBAUUNGSPLANES  
DER STADT KÜLSHEIM,  
STADTTEILE HUNDHEIM-STEINBACH  
SONDERGEBIET „SPORTANLAGEN/FEUERWEHR“**

---

**RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES  
SIND:**

- ❑ Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- ❑ Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786)
- ❑ Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509)
- ❑ Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S.313) in Kraft getreten am 01. August 2019

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichen folgendes festgesetzt:

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1



Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden, Geräten und baulichen Anlagen für kommunale Feuerwehrzwecke (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.1.2



Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Sportheim und Mehrzweckhalle (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 – 21 BauNVO)

1.2.1

Grundfläche


1.2.1.1 **GR**

Größe der Grundfläche, Fläche für Gemeinbedarf-Feuerwehr  
(§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

- 1.2.1.2 **GR** Größe der Grundfläche, Fläche für Sportanlagen  
(§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
- 1.2.2.1 **GH** Gebäudehöhe, Fläche für Gemeinbedarf -Feuerwehr, die Höhenangabe von 7,50 m bezieht sich auf Flachdachgebäude bis OK Attika, bei den sonstigen Gebäuden auf den höchsten Punkt des Daches. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) und sie wird für bauliche Anlagen auf 7,50 m begrenzt.
- 1.2.2.2 **GH** Gebäudehöhe, Fläche für Sportanlagen, Sportheim, die Höhenangabe von 6,50 m bezieht sich auf Flachdachgebäude bis OK Attika, bei den sonstigen Gebäuden auf den höchsten Punkt des Daches. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) und sie wird für bauliche Anlagen auf 6,50 m begrenzt.
- 1.2.2.3 **GH** Gebäudehöhe, Fläche für Sportanlagen, Mehrzweckhalle, die Höhenangabe von 5,00 m bezieht sich auf Flachdachgebäude bis OK Attika, bei den sonstigen Gebäuden auf den höchsten Punkt des Daches. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) und sie wird für bauliche Anlagen auf 5,00 m begrenzt
- 1.2.3 Die Höhenlage der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes und der Baugrenzen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,50 m zum natürlichen Gelände differieren, wobei die maßgebende Höhe aus dem Schnitt des natürlichen Geländes in der Mitte des Grundstückes mit der, der Straße zugewandten, Baugrenze ermittelt wird.
- 1.2.5 **I** Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

### **1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 1 - 2 BauNVO)

- 1.3.1           ○           Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.3.2                      Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.3.2.1                   Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

### **1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**





(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- 1.4.1                   Nebenanlagen  
Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4.2                   Stellplätze  
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer im Sondergebiet Feuerwehr nicht versiegelt werden; sie sind mit Rasengittersteinen oder einem gleichwertigen wasserdurchlässigen Belag auszuführen. Im Sondergebiet Feuerwehr sind die Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen wasserundurchlässig auszuführen und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen
- 1.4.3                   Garagen  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten dürfen außer im Sondergebiet Feuerwehr nicht versiegelt werden; sie sind mit Rasengittersteinen oder einem gleichwertigen wasserdurchlässigen Belag auszuführen. Im Sondergebiet Feuerwehr sind die Zufahrten wasserundurchlässig auszuführen und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen



### **1.5. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.5.1  Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 1.5.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung:
-  Parkplatz

### **1.6. Hauptversorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.6.1  unterirdisch
- Zweckbestimmung:
- A Abwasser
- T Telekom

### **1.7. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.7.1  private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
-  Sportplatz
-  Spielplatz



Bikepark

## **1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Wenn bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen wird, ist dies entsprechend §49 (2) WHG unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltschutzamt) anzuzeigen.

Bereits im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Gehölze, die gerodet werden müssen, in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Astwerk ist unverzüglich abzuräumen. In diesem Zeitraum sind auch die Holzlager auf den Wiesen abzuräumen.

Im Vorfeld terminierter Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Acker- und Wiesenflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen oder zu mulchen, damit Bodenbrüter keine Nester in einer aufkommenden Vegetation anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **1.9. Flächen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.9.1  Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

1.9.1.1  Erhalten von Bäumen

1.9.1.2  Erhalten von Sträuchern

1.9.2 Pflanzbindungen  
In den im Plangebiet festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

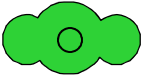
Bei Baumaßnahmen sind sie zu schützen. Insbesondere ist die Fläche unter dem Kronentrauf bei Baumaßnahmen durch einen Schutzzaun gegen Befahren und gegen Ablagerungen zu schützen.

**1.10. Pflanzflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

1.10.1.1  Anpflanzen von Bäumen

1.10.1.2  Anpflanzen von Sträuchern

1.10.2 Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen.

1.10.3 Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Hecke u. Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	X	
Betula pendula (Hängebirke) *		X
Carpinus betulus (Hainbuche) *	X	X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	X	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	X	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	X	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	
Frangula alnus (Faulbaum)	X	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	X	
Prunus avium (Vogelkirsche)		X
Prunus spinosa (Schlehe)	X	

Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	X	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	X	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	X	
Salix caprea (Salweide)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X	
Sorbus domestica (Speierling)		X
Sorbus torminalis (Elsbeere)		X
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	X	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein.  
 Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Eberesche
Sorbus aucuparia „Rossica Major“	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: Obstbaumarten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenap-

	fel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139


**1.11. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.11.1 Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung/Straßenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.


**1.12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.12.1  Geltungsbereichsgrenze

**1.13. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

(§ 16 Abs. 5 BauGB)

- 1.13.1  Abgrenzungslinie zwischen den unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzungen

**1.14. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter**

- 1.14.1 Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zu-

stimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

1.14.2 Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

1.14.3 Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Einzelbauvorhaben gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen. Es sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

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 abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen bzw. der Wiederverwendung zu zuführen.

1.14.4 Die Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation der zu bebauenden Flächen sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen. Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern, sind die Baufeldflächen bis zur Bebauung regelmäßig zu mähen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

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


1.14.6 Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Stadt Kilsheim anzuzeigen.

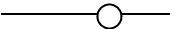
Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2001 den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 auszuführen.

Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV).

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13(3) ist nach § 13 Abs. 1 und 4 TrinkwV 2001 mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für die Prüfung und Abrechnung der Regenwasser- und Abwassermenge ist eine Zähleranlage einzubauen.

1.14.7      **5567**      Flurstücknummer

1.14.8            Höhenschichtlinie

1.14.9            bestehende Grenzen

1.14.10      Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.



## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBL. S. 358), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 21. November 2017 (GBL. Nr. 612, 613).

### 2.1. Dächer

(§74 Abs. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Pulldach, Flachdach  
Dachneigung 0 – 20 Grad.

#### 2.1.2 Dachdeckung

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtende und reflektierende Materialien oder grelle Farbtöne verwendet werden, beschichtete metallische Dacheindeckung, ist zulässig.  
Flachdächer sollten als Gründächer ausgeführt werden.

### 2.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die äußere Farbgebung aller baulicher Anlagen muss in hellen und gedeckten Farbtönen erfolgen, schwarz und anthrazit sind nicht zulässig.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Putz-, Sichtmauerwerk, Holzverschalung oder Glasflächen (Glasvorbauten, Wintergarten u. ä.) zulässig.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

Aneinandergebaute Garagen sind bezüglich Oberflächenbehandlung und Farbgebung einheitlich auszuführen.

- 2.3. Antennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne (Terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist zulässig.
- 2.4. Niederspannungsfreileitungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- 2.5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu versehen.
- 2.6. Einfriedungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Einfriedungen sind nur in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- 2.7. Werbeanlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- Werbeanlagen sind nur als befestigte Werbeanlage an der Gebäudewand und auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften zulässig. Die Beleuchtung der Werbeaufschriften ist zulässig.

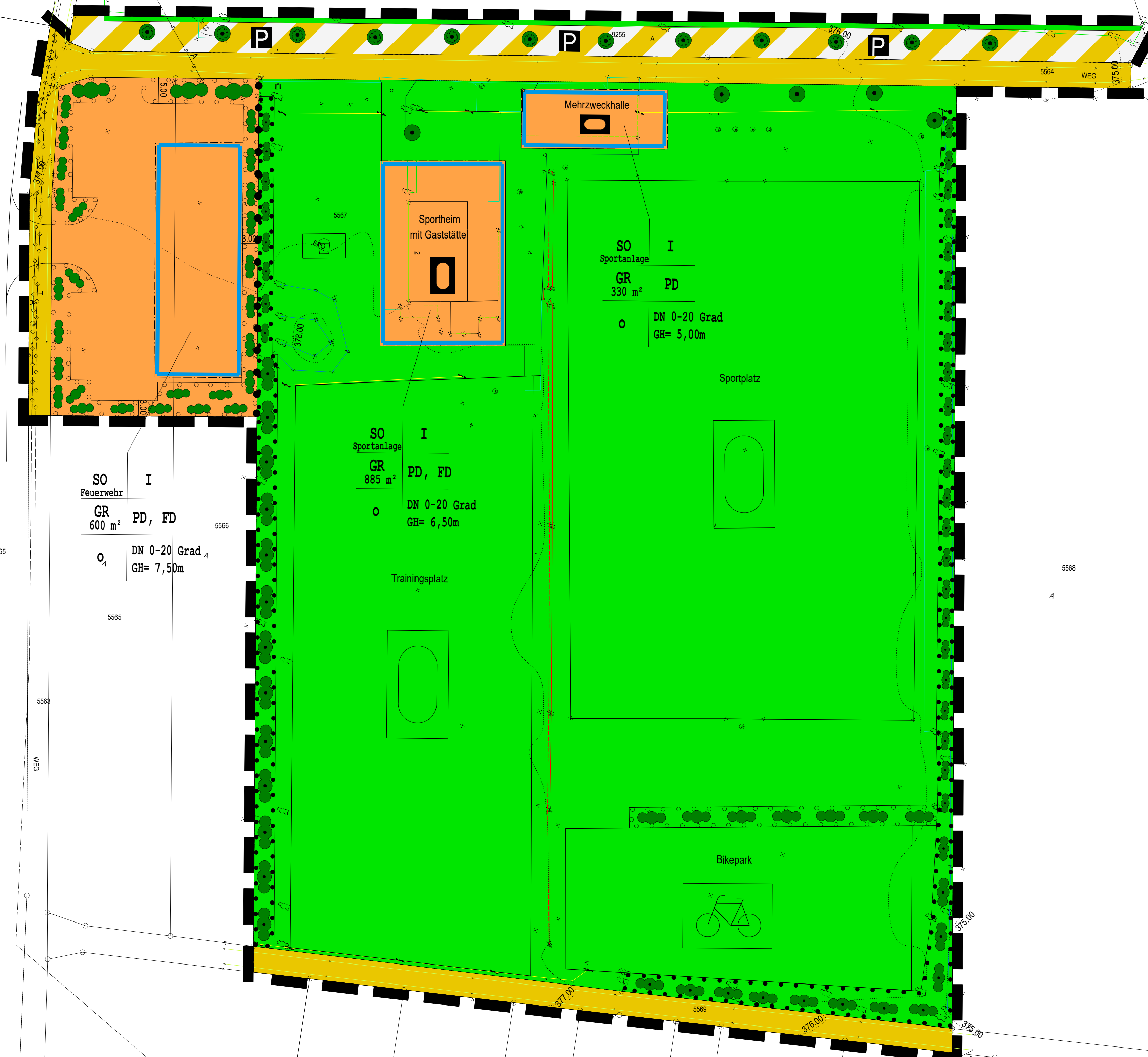
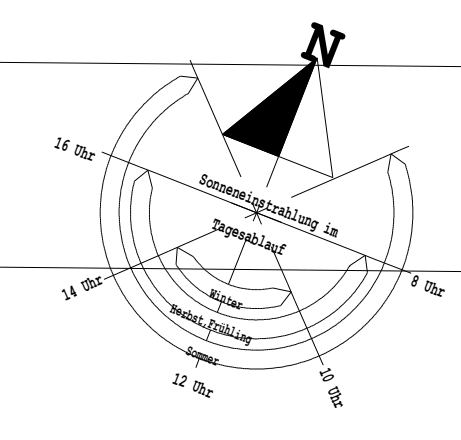
- 2.8. Aufschüttungen, Abgrabungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und  
§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)
- Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände außerhalb des an baulich Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis 0,50 m Höhe zugelassen.
- 2.9. Drainagen  
(§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- Zum Schutz des Wasserhaushaltes 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 an die vorhandenen bzw. zu erstellende Zisternen anzuschließen.
- 2.10. Ordnungswidrigkeiten  
(§ 75 LBO)
- Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

# Bebauungsplan der Stadt Kilsheim

## Stadtteile Hundheim-Steinbach

### Sondergebiet "Sportanlagen/Feuerwehr"

M. 1:500



SO Feuerwehr  
GR 600 m<sup>2</sup>  
I PD, FD  
DN 0-20 Grad  
GH= 7,50m

SO Sportanlage  
GR 885 m<sup>2</sup>  
I PD, FD  
DN 0-20 Grad  
GH= 6,50m

SO Sportanlage  
GR 330 m<sup>2</sup>  
I PD  
DN 0-20 Grad  
GH= 5,00m

#### RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- 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 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1509)

#### RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND:

Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S.313) in Kraft getreten am 01.08.2019

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- SO Sondergebiet Feuerwehr (§11 BauNVO)
- SO Sportanlagen (§11 BauNVO)
- GR Grundfläche (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 und § 16 Abs. 2 Nr. 3 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)

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

- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung:  
P Parkplatz

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

- Leitung unterirdisch
- Zweckbestimmung:  
A Abwasser  
T Telekom

##### GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung:  
Sportplatz  
Spielplatz  
Bikepark

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

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

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

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

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

- Geltungsbereichsgrenze

#### ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- bestehende Grenze
- 5567 Flurstücknummer
- Höhengichtlinie

#### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHE	DACHFORMEN
BAUWEISE	DACHNEIGUNG GEBÄUDEHÖHE

Anlage: 3

## Bebauungsplan der Stadt Kilsheim Stadtteile Hundheim - Steinbach Sondergebiet "Sportanlagen/Feuerwehr"

zeichnerische Festsetzungen  
M. 1:500

Kilsheim, Fassung vom: 06.07.2020  
20.01.2020  
12.09.2019

Bürgermeister      Dienststempel

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



Bürgermeister      Dienststempel

Planverfasser