

Gem. Kulsheim




ANLAGE 4





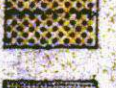



BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÜLSHEIM

BAUTEIL I: "AM ECKWEG" 
 BAUTEIL II: "RIEDFLÜRLE" 

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: WOHNBEBAUUNG
 BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE

LEGENDE









 GELTUNGSBEREICHSGRENZE, DES BEBAUUNGSPLANES
 IN AUSSICHT GENOMMENE VORDERE BEBAUUNGSGRENZE
 IN AUSSICHT GENOMMENE RÜCKWÄRTIGE UND SEITLICHE BEBAUUNGSGRENZE

 3 - GESCHOSSIGE HÄUSER 2° - 3° 
 2 - GESCHOSSIGE HÄUSER 2° - 3° 
 HANGHAUS TYP 2° - 3° 
 1 1/2 - GESCHOSSIGE HÄUSER 48° - 52° 

MINDESTGRENZABSTAND 2 GESCH. BEB. 30m GEBÄUDEABSTAND MIND. 8m
 MINDESTGRENZABSTAND 3 GESCH. BEB. 30m GEBÄUDEABSTAND MIND. 18m
 MINDESTGRENZABSTAND HANGHAUS 30m GEBÄUDEABSTAND MIND. 11m
 MINDESTGRENZABSTAND 1 1/2 GESCH. BEB. 30m GEBÄUDEABSTAND MIND. 11m

DIE GRENZABSTÄNDE KÖNNEN NACH VEREINBARUNG DER NACHBARN ANDERS FESTGELEGT WERDEN, WENN DER ZULÄSSIGE GEBÄUDEABSTAND NICHT UNTERSCHRITTEN WIRD.

MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE
 EINZELHÄUSER 500qm — NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 DOPPELHÄUSER PRO EINHEIT 440qm

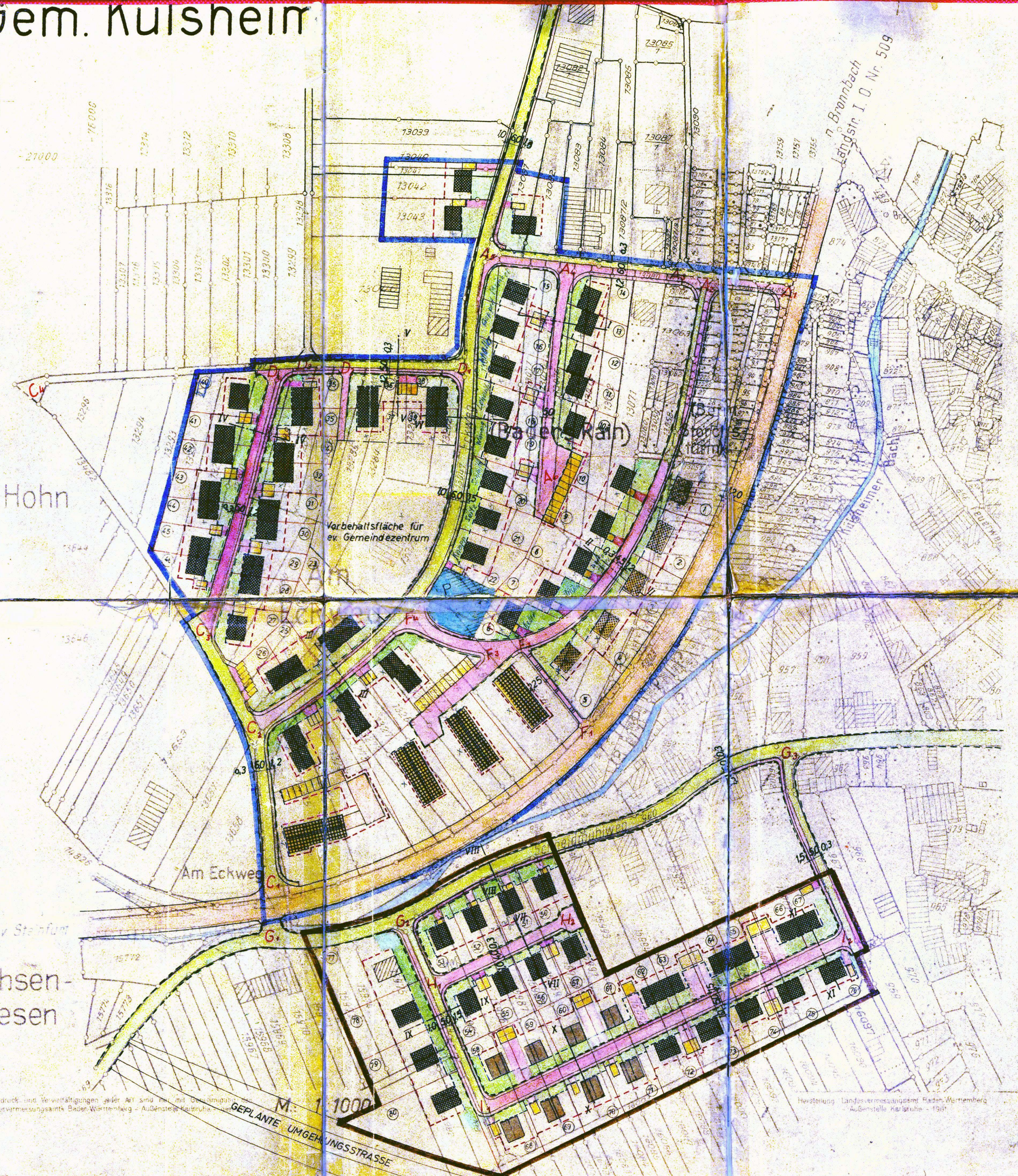
 IN AUSSICHT GENOMMENE STRASSENBEGRÄNZUNGSLINE
 VORHANDENE STRASSENFLÄCHE
 GEPLANTE STRASSENFLÄCHE
 LANDSTRASSE (STRASSEN BEZEICHNEN)
 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN
 OFFENTL. GRÜNFLÄCHEN
 GRÜNFLÄCHEN ALLGEMEINER ART
 VORGÄRTEN

GEFERTIGT:
 TAUBERBISCHOFSHHEIM, DEN 15.3.1962
 DER ARCHITEKT ARCHITEKTUR-BÜRO K. SACK
 ADELSHEIM - TAUBERBISCHOFSHHEIM
 TEL. 296 *T.H. Sack*

DIE STADT:
 KÜLSHEIM, DEN 15.3.1962
 DER BÜRGERMEISTER: *[Signature]*

SICHTVERMERK DES LANDRATSAMTES
 Genehmigt am 17. Juni 1962
 Abt. 2
 Landratsamt
 Tauberbischofsheim
 17. Juni 1962
 Landratsamt

*26PC
 AM ECK-
 WEG*



Nachdruck und Verwertigungen jeder Art sind nur mit Genehmigung des Landesvermessungsamts Baden-Württemberg - Außenstelle Karlsruhe.

Herstellung: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg - Außenstelle Karlsruhe - 1961

GEPLANTE UMGEBUNGSTRASSE
 M. 1:1000

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

Der Stadt Kulsheim, Kreis Tauberbischofsheim
zum Bebauungsplan vom 15.3.1962 für das Baugebiet
über die Gewanne " Am Eckweg, (Baders Rain), (Beim Storchsturm)"
und "Riedflürle".

I

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan
vom 15.3.1962, festgestellt durch das Landratsamt- Bürgermeister-
amt am

II

Zweckbestimmung des Baugebietes

- 1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden
(Vgl. VI Abs. 1) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich
zum Wohnen bestimmt sind. Einzelne gewerbliche sowie landwirt-
schaftliche Betriebe können zugelassen werden, soweit diese sich
mit dem Charakter des Wohngebietes vereinbaren lassen, außerdem
bedarf es der Zustimmung des Gemeinderates für die Erstellung
solcher Gebäude.
- 2) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe,
Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen
belästigen können, sind verboten. Tankanlagen für den öffentlichen
Verkehr sind nur gestattet, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen
sind.

III

Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstückes darf nicht mehr als 25% der
Grundstücksfläche betragen, bzw. entsprechend den Eintragungen im
Bebauungsplan.

IV

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser) nach Maßgabe des Bebauungsplanes vorgeschrieben. (Doppelhäuser sollen möglichst gleichzeitig ausgeführt werden und einheitlich gestaltet werden).
- 2) Für die zulässige Geschößzahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 3) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 3,00 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten.

V

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Einzelhäuser sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden, im Verhältnis etwa 1 : 1,25. (Das gilt für die Einzelhäuser). Die Grundrisse der Doppelhäuser können in der Regel bis zu 10,00 m breit und dürfen bis zu 20,00 m lang sein, während für die 3-geschoß. Häuser eine Breite bis zu 12,00 m und eine Länge bis zu 30,00 m zugelassen ist.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante - oder von natürlichem Gelände - oder von eingeebnetem Gelände jeweils im Mittel gemessen - bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m
bei eineinhalbgeschossigen Gebäuden	4,80 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,30 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 1,00 m, bzw. im Mittel gemessen 0,50 m betragen.
- 4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig 2-geschossig hangseitig eingeschossig in Erscheinung treten. (Hanghaustyp)

Das gilt für die Bauplätze Nr. 1 bis Nr. 5. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 2,20 m beträgt.

- 5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 7) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden zwischen 26° u. 30° (flachgeneigtes Dach) betragen. Ausschließlich die Hauptgebäude der Grundstücke Nr. 58 bis 61 und 68 bis 71. Diese Gebäude sind eineinhalbgeschossig und haben ein 48° - 52° Dach. Für die Dacheindeckung sollen in der Regel dunkelbraun engobierte Tonziegel verwendet werden.
- 8) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei den dreigeschossigen Gebäuden untersagt. Bei den ein- u. zweigeschossigen Gebäuden ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, und bei den eineinhalbgeschossigen Gebäuden bis zu 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, ein Kniestock zugelassen.
- 9) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist der Einbau von Einzelwohnräumen nur an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei den Gebäuden der Bauplätze Nr. 58 bis 61 und 68 bis 71 gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird.
In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupe bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachflächen und Unterkante der Sparren gemessen nicht mehr als 0,90 m betragen.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen, das gleiche gilt auch für den First des Hauptdaches. Die Seitenwangen der Dachgaupen sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

- 11) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

VI

Nebengebäude und Garagen

- 1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

Um größere Baukörper zu erhalten, sind die freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

- 2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden und zwar die Stirnseite zur Straße gerichtet darf nicht höher als 3,00 m sein, die maximale Grundrißfläche darf das Maß von 3,50 m Breite und 6,00 m Länge nicht überschreiten. Das bedeutet für 2 auf der Grenze zusammengefaßte Garagen eine maximale Grundrißfläche von 7,00 m Breite und 6,00 m Länge.

Die Dacheindeckung der Nebengebäude muß aus ziegelfarbigem Asbestzement - Wellplatten mit einer Neigung von 6° ($\sim 10\%$) nach der Rückseite hergestellt werden. Zwei an der Grenze beieinanderliegende Nebengebäude müssen an der Stirnseite zur Straße gleich hoch gestellt werden. Das gilt für alle Nebengebäude, sofern diese nachfolgend nicht anders beschrieben sind.

- 3) Die Nebengebäude der Bauplätze Nr. 1 bis Nr. 5 werden jeweils bei Planvorlage von Fall zu Fall vom Gemeinderat bzw. von der Ortsbaukommission genehmigt. Diese Nebengebäude sollen harmonisch den Hauptgebäuden untergeordnet und angegliedert werden.

Ebenso die Nebengebäude der Bauplätze Nr. 77 bis Nr. 80 werden jeweils bei Planvorlage von Fall zu Fall vom Gemeinderat bzw. von der Ortsbaukommission genehmigt.

- 4) Die erforderlichen Nebengebäude für die Bauplätze Nr. 10 a bis Nr. 14 sind entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan bei Punkt A6 zusammenzufassen, und die Nebengebäude der Bauplätze Nr. 15 bis Nr. 20 sind im rückwärtigen Gelände zusammenzufassen, wie im Bebauungsplan ersichtlich.
- 5) Die Garagen für die Bauplätze Nr. 6 bis Nr. 10 und Nr. 50 bis Nr. 55 einschließlich, sollen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan im Untergeschoß untergebracht werden und zwar so, daß die Decke der Garage gleichzeitig als Terasse auf Erdgeschoßfußbodenhöhe ausgebildet werden kann. Der Vorsprung der Garage vom Hauptgebäude soll mindestens 2,00 m und maximal 3,50 m betragen.
- 6) Nebengebäude der Bauplätze Nr. 58 bis Nr. 61 werden mit der Traufe parallel zur Straße und zwar 2 Nebengebäude zusammengefaßt auf der Grenze erstellt. Die Nebengebäude der Bauplätze Nr. 68 bis Nr. 71 werden entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan mit dem Giebel zur Straße alleinstehend errichtet. Die Dachneigung dieser Neubaugebiete beträgt 48° . Für die Dachdeckung sollen wie bei diesen Hauptgebäuden engoblierte Tonziegel verwendet werden. Die Ausführung eines Kniestockes ist nur bei diesen Nebengebäuden erlaubt, und zwar bis zu einer Höhe von 0,20 m. Die Höhe dieser Nebengebäude darf von Straßenoberkante- oder vom natürlichen Gelände - oder vom eingeebneten Gelände bis zu Traufe höchstens 2,40 m betragen. Die maximale Grundrißfläche der Nebengebäude der Bauplätze Nr. 68 bis 76 darf das Maß von 3,50 m Breite und 7,00 m Länge nicht überschreiten. Bei den zusammengefaßten Nebengebäuden der Bauplätze Nr. 58 bis Nr. 61 soll die maximale Grundrißfläche das Maß von 6,00 m Breite und 8,50 m Länge nicht überschreiten.
- 7) Für die Mehrfamilienhäuser sind Garagengruppen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan zu erstellen.
- 8) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- 9) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung - RGaO -) vom 17. Februar 1939 (RGBl. IS.219).

Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (Verputzen, abschlämmen, verschindeln oder dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten.
- 2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- 3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

VIII

Einfriedungen

- 1) Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, - oder- quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit oder ohne Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- 2) Die Stützmauern für die Einfriedigung der Bauplätze Nr. 6 bis Nr. 10 sind entsprechend dem Geländeverlauf auszuführen und dürfen bis zu einer max. Höhe von 1,00 m hergestellt werden. Die evtl. restliche Höhendifferenz bis zum eingeebneten Gelände ist durch bepflanzte Böschungen anzulegen.
- 3) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

IX

Bauplätze- u. Geländebeziehungen

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude - nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

X

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten (bei zentralen Kläaranlagen).
- 2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

XI

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

XII

Nachsichten

Die Baupolizeibehörde kann nach Anhörung der Gemeindeverwaltung auf Antrag in begründeten Fällen ganz oder teilweise Befreiung von Bestimmungen dieser Bebauungsvorschriften erteilen. Die Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

XIII

Schlußbestimmungen

Für die Genehmigung der Bauvorhaben und Einfriedigungen sind die einschlägigen Vorschriften der Landesbauordnung, bzw. der Kreisbauordnung zu Grunde zu legen.

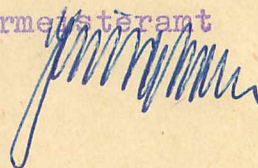
Genehmigt nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 i. V. mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2. DVO zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961

Tauberbischofsheim, den 27. Juni 1962

Landratsamt - Bauamt -

Külsheim, den . 15. März. 1962.

Bürgermeisteramt



Me/En.