

Bei der Dullenwiese

BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÜLSHEIM

GEWANN: „BRUNNENGÄSSLEIN“, „NEURIED“ } BAUTEIL III
„AM EIERSCHEIMER WEG“

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: WOHNBEBAUUNG
BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE

LEGENDE

— GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
- - - IN AUSSICHT GENOMMENE VORDERE BEBAUUNGSRENZE
- - - IN AUSSICHT GENOMMENE RÜCKWÄRTIGE UND SEITLICHE BEBAUUNGSRENZE

- 3 - GESCHOSSIGE HÄUSER 26° - 30°
- 2 - GESCHOSSIGE HÄUSER 26° - 30°
- 1 - GESCHOSSIGE HÄUSER 26° - 30°
- 1 1/2 - GESCHOSSIGE HÄUSER 48° - 50°

MINDESTGRENZABSTAND 1 GESCH. BEB. 4,0 m GEBÄUDEABSTAND MIND. 8,0 m
MINDESTGRENZABSTAND 1 1/2 GESCH. BEB. 5,0 m GEBÄUDEABSTAND MIND. 12,0 m
MINDESTGRENZABSTAND 2 GESCH. BEB. 4,0 m GEBÄUDEABSTAND MIND. 8,0 m
MINDESTGRENZABSTAND 3 GESCH. BEB. 6,0 m GEBÄUDEABSTAND MIND. 18,0 m (6m)

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
REIHENHÄUSER PRO EINHEIT 220qm

— IN AUSSICHT GENOMMENE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
— VORHANDENE STRASSENFLÄCHE
— GEPLANTE STRASSENFLÄCHE
— LANDSTRASSE (STRASSEN BEZEICHNEN)

— GEMEINBEDARFSFLÄCHEN (OFFENTL. GRÜNFLÄCHEN)
— GRÜNFLÄCHEN ALLGEMEINER ART (VORGÄRTEN)
— EINSCHNITTSBÖSCHUNG
— AUFTRAGSBÖSCHUNG

GEFERTIGT:
TAUBERBISCHOFSCHEIM, DEN 3.III. 1962
DER ARCHITEKT: ING.-BORO K.SACK
ADELSHEIM - TAUBERBISCHOFSCHEIM
TEL. 296 TEL. 7762

DIE STADT KÜLSHEIM, DEN 3.III. 1962
DER BÜRGERMEISTER:

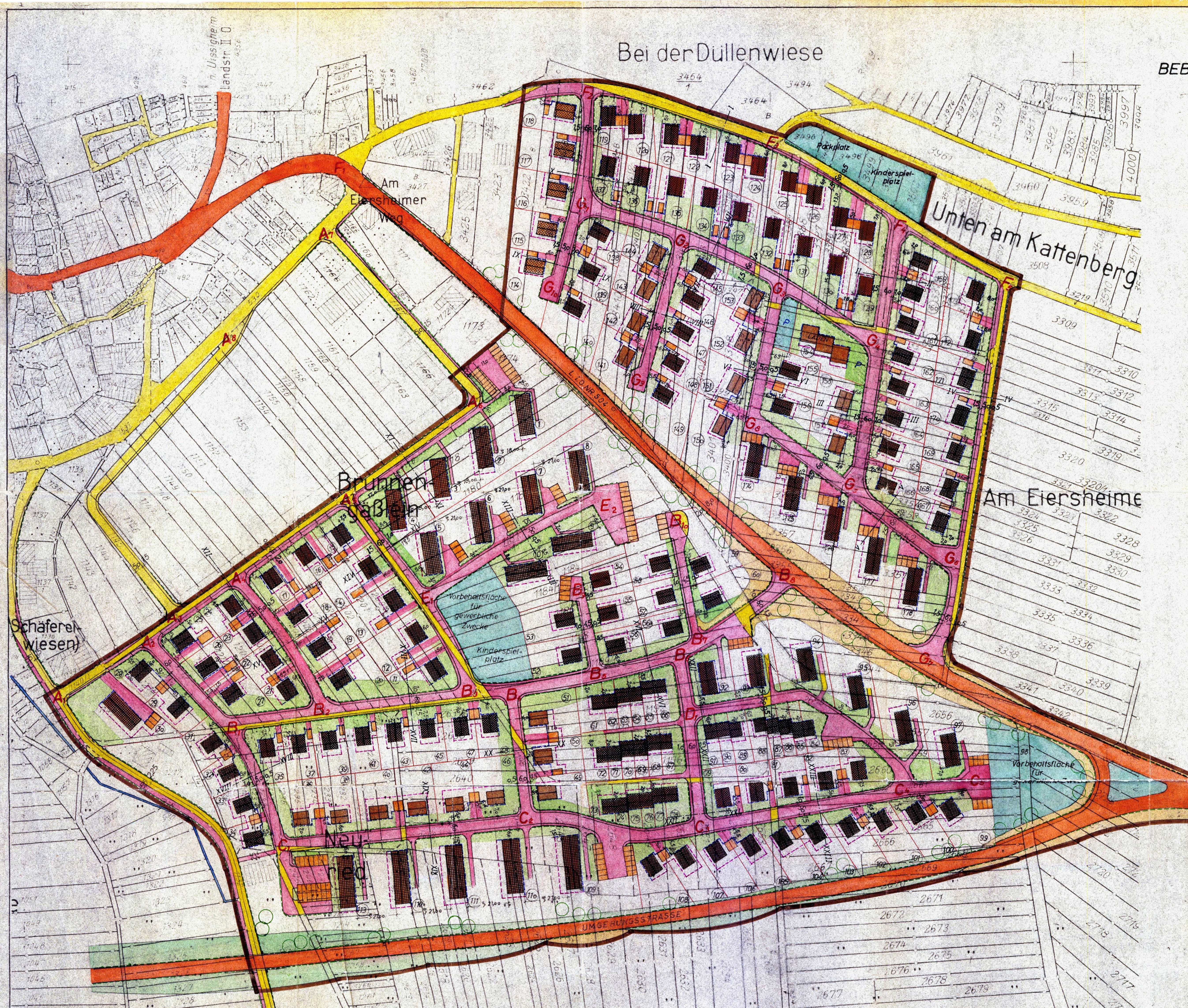
SICHTVERMERK DES LANDRATSAMTES

Genehmigt nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1961, mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2. DVO zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961
Tauberbischofsheim, den 15. Jan. 1963
Landratsamt - Bauamt



NORDEN
M. 1:1000

1:1000



Genehmigung des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 i. V. mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2. DVO zum Bundesgesetz vom 27. 6. 1961

Bebauungsvorschrag



Tauberbischofsheim, den 15. Januar 1963
Landratsamt - Bauamt -

Der Stadt Kulsheim, Kreis Tauberbischofsheim
zum Bebauungsplan vom 3. III. 1962 für das Baugebiet
über die Gewanne: "Brunnengässlein, Neuried und Am
Eiersheimer Weg".

I

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan vom 3. III. 1962, festgestellt durch das Landratsamt - Bürgermeisteramt 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 landwirtschaftliche 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 (§ 22 LBO) 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 und einheitlich gestaltet werden).
- 2) Für die zulässige Geschoszahl, 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 entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan bzw. den in den Erläuterungen angegebenen Maßen sein.

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 12,00 m breit und dürfen bis zu 22,00 m lang sein. Die 3-geschossigen Gebäude Nr. 1 bis Nr. 10 dürfen in der Breite wie vor, in der Länge jedoch bis zu 27,00 m lang sein, während die 3-geschossigen Gebäude Nr. 109 bis Nr. 113 bis zu 33,00 m lang sein dürfen.
Die 2-geschossigen Reihenhäuser der Grundstücke Nr. 61 bis Nr. 78 und Nr. 84 bis Nr. 91 dürfen eine Breite (senkrecht zur Straße gemessen) bis zu 12,00 m und eine Länge (parallel zur Straße gemessen) bis zu 8,50 m haben.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante - oder von natürlichem Gelände - oder vom eingeebneten Gelände jeweils im Mittel gemessen - bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Sparren betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei eineinhalbgeschossigen Gebäuden	4,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,30 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,00 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) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6) Beim Reihenhaustyp, (Bauplätze Nr. 61 bis einschl. Nr. 78 und Nr. 84 bis einschl. Nr. 91 sind die Gebäudeversetzungen so anzuordnen, daß eine Dachfläche möglichst ohne Unterbrechung durchläuft. Der Baukörper des Bauplatzes Nr. 154 soll möglichst im Bungalowstil errichtet werden.
- 7) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden höchstens zwischen 26° und 30° (flachgeneigtes Dach) betragen. Ausschließlich die Hauptgebäude der Grundstücke Nr. 114 bis einschl. 118. Diese Gebäude sind eineinhalbgeschossig und haben ein ca. 48° bis 50° Dach. Für die Dacheindeckung sollen in der Regel dunkel engobierete Tonziegel verwendet werden.
- 8) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei drei- und mehrgeschossigen 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 letzter Geschoßdecke und dem Schnittpunkt 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 Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei den eineinhalbgeschossigen Gebäuden (Bauplätze Nr. 114 bis einschl. Nr. 118) zugelassen. 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 Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, der jeweiligen Seitenlänge 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 und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

- 1) 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 5,00 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. Das gleiche gilt für die im Bebauungsplan eingezeichneten Garagengruppen bei den Mehrfamilienhäusern, d.h. hier darf die Breite einer Garageneinheit bis zu 3,00 m im Lichten sein. Die maximale Gesamtbreite dieser Garagengruppe darf das Maß von 12,00 m nicht überschreiten. Bei entsprechenden Geländeverhältnissen dürfen die Garagen paarweise in ihrer Höhe dem Gelände angepasst werden, d.h. in der Höhe abgestuft werden. Die zusammengefaßte Garagengruppe beim Mehrfamilienhaus Nr. 113 muß in der Mitte, d.h. an den aneinanderstoßenden Rückseiten entwässert werden.

Die Dacheindeckung der Nebengebäude muß aus ziegelfarbigem Asbestzement - Wellplatten mit einer Neigung von 6° ($\sim 10\%$), oder durch ein Betonflachdach mit Zementglattstrich oder Dachpappisolierung mit einer Neigung von ca. 2 - 3 % nach der Rückseite hergestellt werden. Zwei an der Grenze beieinanderliegende Nebengebäude müssen an der Stirnseite zur Straße gleich hoch erstellt werden. Das gilt für alle Nebengebäude, sofern diese nachfolgend nicht anders beschrieben sind.

- 3) Die Nebengebäude für die Bauplätze Nr. 11 bis einschl. Nr. 20 sind im rückwärtigen Teil des Bauplatzes zu erstellen, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.
- 4) Nebengebäude der Bauplätze Nr. 114 bis einschl. Nr. 118 werden entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan mit dem Giebel zur Straße alleinstehend errichtet.
Die Dachneigung dieser Nebengebäude beträgt 48° . Für die Dacheindeckung sollen wie bei diesen Hauptgebäuden engobierte 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 OK. Decke höchstens 2,40 m betragen. Die maximale Grundrißfläche der Nebengebäude der Bauplätze Nr. 114 bis einschl. Nr. 118 darf das Maß von 3,50 m Breite und 7,00 m Länge nicht überschreiten. Bei allen zusammengefaßten Nebengebäuden soll die maximale Grundrißfläche das Maß von 7,00 m Breite und 6,00 m Länge nicht überschreiten.
- 5) Die Nebengebäude der Bauplätze Nr. 119 bis einschl. Nr. 128 werden mit einer Breite von je 5,00 m (ab der Nachbargrenze gemessen) so zwischen den Hauptgebäuden erstellt, daß ein Abstand zwischen den Hauptgebäuden von 10,00 m entsteht, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan. Die Tiefe dieser Nebengebäude beträgt 6,00 m.
- 6) Für die Mehrfamilienhäuser sind eine Garagengruppe, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan zu erstellen.

- 7) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- 8) 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. I. S. 219).

VII

Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidungsbedingungen zu behandeln. (Verputzen, abschlämmen, oder dergleichen) 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

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen 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 Winkel-
eisen mit oder ohne Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,90 m nicht überschreiten.

- 2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stachelraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

IX

Bauplatz- und 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 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 3) Vorplätze und Garageneinfahrten müssen geplant und befestigt werden.

X

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten (bei zentralen Kläranlagen).
- 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 Bauvorschriften 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 15. Jan. 1963

Landratsamt - Bauamt -

Külsheim, den 3. III. 1962



Me/Sg.