

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9.1 BBauG):

- 1.0 **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1.a BBauG:**
- 1.1 In dem Mischgebiet (MI) werden nach § 6 (1+2) BauNVO insbesondere Wohngebäude, nichtstörende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe zugelassen.
- 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plan als zulässige Höchstgrenze festgesetzt. Durch den vorhandenen Geländesprung im südlichen u. östwärtigen Bereich wird dort zur besseren Einfügung nur max. eingeschossige Bebauung zugelassen.
- 2.0 **Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1.b BBauG:**
- 2.1 Im Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
- 2.2 Für die Trauf- bzw. Firstrichtungen gelten die zeichnerischen eingetragenen Richtungen.
- 3.0 **Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1.d BBauG:**
- 3.1 Für die Höhenlage der Gebäude sind die im Lageplan angegebenen Straßenhöhen maßgebend. Eine Sockelhöhe von 0,60 m sollte nicht überschritten werden. Talseitige Abgrabungen zulässig.
4. **Stellplätze und Garagen § 9 (1) 1.a BBauG:**
- 4.1 Die Errichtung von Garagen ist auf den besonders hierfür vorgesehenen Flächen zulässig, ebenso innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bauwisch (seitl. Grenzabstand).
- 4.2 Die Reihengaragen an dem Wendehammer können von Bauinteressenten nach Bedarf errichtet werden, wenn sie das erforderliche Gelände vorher erworben haben.
- 4.3 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mind. 5,0 m zum Fahrbahnrand betragen, ausgenommen die geplanten Reihengaragen.
- 5.0 **Verkehrsflächen und deren Höhenlage § 9 (3 + 4) BBauG:**
- 5.1 Für die Höhenlage der Verkehrsflächen gelten die Höhen der vorhandenen Anlagen.
- 6.0 **Gestaltung der baulichen Anlagen § 111.1 LBO:**
- 6.1 **Dächer (§ 111.1 LBO):** Alle Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdach auszuführen. Es ist eine Dachneigung von 20° bis 38° zulässig, 30 cm Kniestock erlaubt.
- 6.2 Wo Garagen nicht im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden, sind ebene Dächer auszuführen.
- 6.3 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 6.4 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig (es gelten § 111 LBO in Verbindung mit den §§ 16 + 17 LBO).
- 7.0 **Außenanlagen § 111.1.4 LBO:**
- 7.1 Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der vorgesehenen Planung von mehr als 0,50 m Höhe sind genehmigungspflichtig.
- 7.2 **Einfriedigungen:** Soweit Umwehrungen gemäß § 4 AVD/LBO erforderlich werden, sind diese nur bis 0,60 m Höhe von O.K. Bordstein gemessen und in Verbindung mit heckenartiger Bepflanzung auszuführen. Auf kleineren Stützmauern und Böschungen sowie bei ebenen Geländeanschlüssen sind Einfriedigungen nur als heckenartige Bepflanzung mit einer Regelhöhe von 0,60 m zulässig. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken darf nur als Buschgruppe bis zu 1,0 m Höhe erfolgen.
- 8.0 **Vorhandene Freileitung:**
- 8.1 Die Bebauung im Bereich der vorhandenen 20 kV Freileitung (siehe Planeintrag) Kulsheim/Seeweg - Kulsheim/Roter Rain ist beschränkt möglich, d.h. die am weitesten ausladenden Teile von Bauwerken dürfen sich dem untersten stromführenden Leiterseil bei Temperaturen von Plus 40° und in dessen ausgeschwungenen Zustand, im Sinne der VDE 0210 auf höchstens 3,0 m nähern.

GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG:

- 1.1 Für das Gebiet wurde eine Planaufstellung erforderlich, um einem einheimischen Gewerbebetrieb eine Erweiterung zu ermöglichen der bereits in diesem Gebiet Hauptgrundstückseigentümer ist. Da er auf dem alten Betriebsgelände keine weiteren Baumöglichkeiten hat soll in unmittelbarer Nachbarschaft eine Möglichkeit geschaffen werden, um eine Abwanderung zu verhindern. Ferner sollen auch neue Flächen für nichtstörende Gewerbe geschaffen werden im Zusammenhang mit möglicher Wohnbebauung.
- 1.2 Durch die Planaufstellung wird eine sinnvolle Abrundung der Bebauung zwischen Baderstein und Seeweg möglich, welche besonders der Situation an der neuen Post zugute kommt.

Flächennutzungsplan:

- 2.1 Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan für die Stadt Kulsheim aufgestellt.
- 2.2 Der Teilbebauungsplan "Am Zehntgraben" ist als Bau-erwartungsland im Flächennutzungsplan enthalten.

Bestehende Verhältnisse:

- 3.1 Das Gebiet des Entwurfes grenzt im Nordwesten der Stadt an die bestehende Bebauung des Ortsetters an. Es ist sinnvoll für den Bebauungsplan eine Nutzung als Mischgebiet auszuweisen, da die benachbarten bebauten Gebiete eine ähnliche Struktur aufweisen.
- 3.2 Zur Zeit wird das Gelände teilweise noch landwirtschaftlich genutzt; die über das Gelände führende Freileitung (20 kV) wird in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend berücksichtigt.

Erschließung und Versorgung:

- 4.1 Infolge der günstigen Lage zu der vorhandenen Bebauung ist die Erschließung relativ einfach. Zu erreichen ist das Gebiet über die bereits ausgebauten Straßen Steinbacher Weg und Seeweg. Hauptanlieger Pahl wird aus betrieblichen Gründen seine Zu- und Abfahrten vom Steinbacher Weg her erhalten, um eine Lärmbelastung für die umliegende Bebauung auszuschließen.
- 4.2 **Wasserversorgung:** Vom bestehenden Ortsnetz (Hans-Weißbach-Straße) her ist die Trink- und Brauchwasserversorgung gesichert.
- 4.3 **Stromversorgung:** Sie erfolgt von der bestehenden Ortsnetzumspannung Kulsheim / Seeweg aus und ist im üblichen Rahmen möglich.
- 4.4 **Entwässerung:** Schmutz- und Regenwasser werden über Mischwasserkanäle dem bestehenden Ortsnetz zugeleitet, welches an die Gemeinschaftskläranlage angeschlossen ist.

Absehten der Planung:

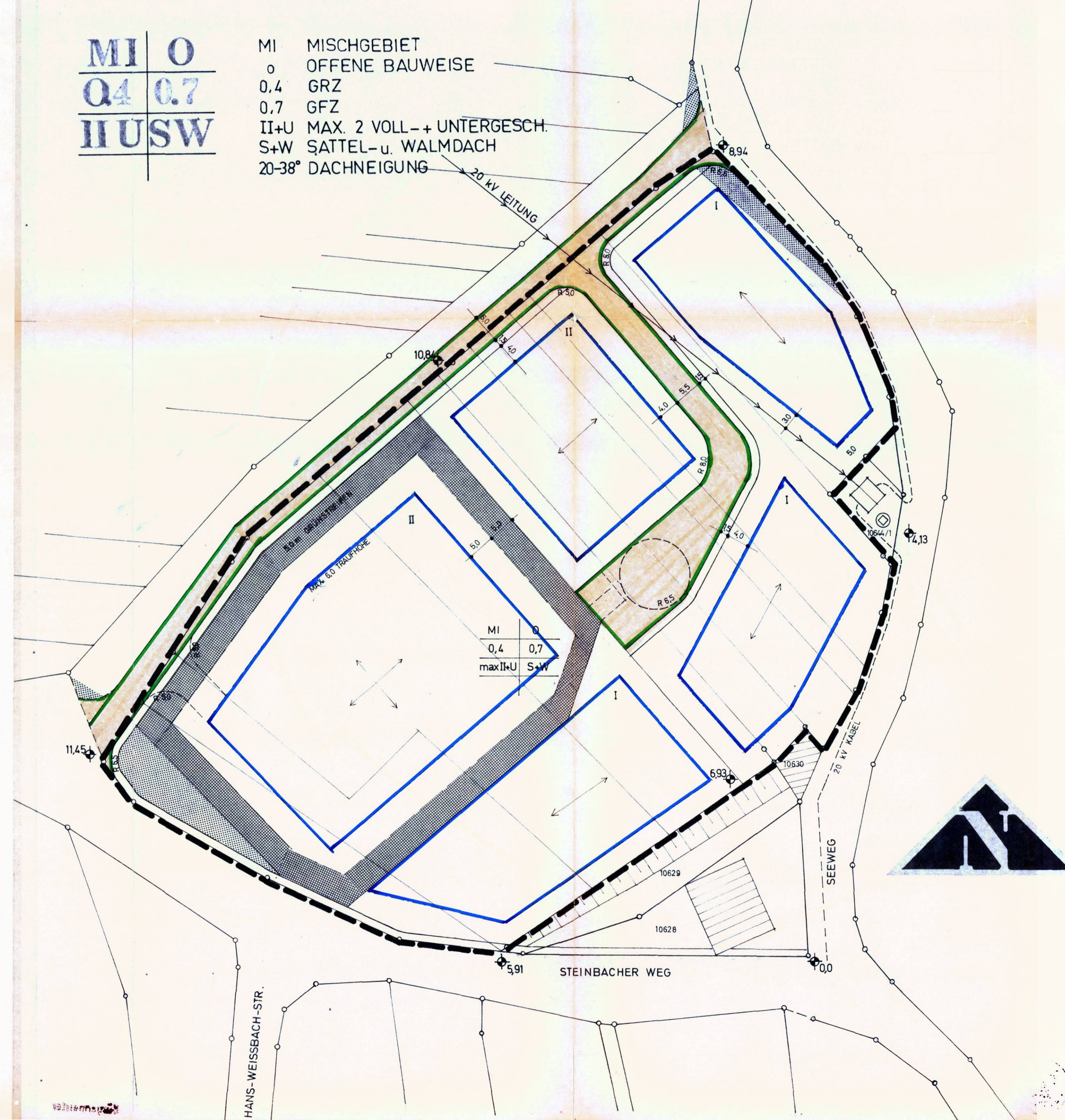
- 5.1 Es ist eingeschossige bzw. zweigeschossige Bebauung vorgesehen (max. Traufhöhe 6,0 m). Mit der Verwirklichung der Planung wird eine sinnvolle städtebauliche Abrundung in nördlicher und westlicher Richtung erreicht.
- 5.2 Allgemein wird auf eine der Umgebung angepasste Bepflanzung hingewiesen (standortgerechte Hölzer). Insbesondere ist für eine Bepflanzung zwischen gewerblich genutztem Gelände und dem Steinbacher Weg zu sorgen.
- 5.3 Eine Baulandumlegung sollte beantragt werden.

Geschätzte Kosten im Endausbau:

6.1 Grunderwerb entfällt, da in Interessentenhand	= DM -----
Für Straßen, Gehwege mit Beleuchtung (10 Leuchten) einschließlich Stromversorgung, Straßenverbreiterung, Straße neu, Einlenkungen u. Ausfahrten	2 300.- qm = DM 225 000,00
Kanalisation ohne Ringleitung	300.- lfdm = DM 120 000,00
Wasserversorgung ohne Ringleitung	300.- lfdm = DM 45 000,00
Vermessung und Planungskosten	= DM 10 000,00
	DM 400 000,00

MI O
Q4 0.7
HUSW

MI MISCHGEBIET
o OFFENE BAUWEISE
0.4 GRZ
0.7 GFZ
II+U MAX. 2 VOLL- + UNTERGESCH.
S+W SATTEL- u. WALMDACH
20-38° DACHNEIGUNG



LEGENDE: (PLANZEICHENVO. V. 19. 01. 65)

- UMSPANNWERK
- HÖHENKOTE
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- ALTE VORH. GRENZEN
- MÖGL. FIRSTRICHTUNG
- BAUGRENZE
- II HÖCHSTZUL. GESCHOSSZAHL
- ANFAHRSICHTWEITE (RAL - K 1969) (STASSENQUERSCH. RAST - Q [7])
- GRÜNSTREIFEN
- BEGRENZUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

**TEILBEBAUUNGSPLAN
"AM ZEHNTGRABEN"
GEMARKUNG KULSHEIM
MAIN-TAUBER-KREIS**

MASSTAB 1:500

KULSHEIM DEN 27. 03. 1976
DER BÜRGERMEISTER:
[Signature]
Genehmigt nach § 11 des Bundesbau-
gesetzes vom 23. 6. 1960 i. V. mit § 2
Abs. 2 Ziffer 1 der 2. DVO zum Bundes-
baugesetz vom 27. 6. 1961
Kulsheim, den 15. 6. 76
Landratsamt - Bauamt -



DER ARCHITEKT:
[Signature]

ERGÄNZT 31.05.1976 HCH.	
BAUHERR / STADT KULSHEIM	MASSTAB / 1 / 500
BAUORT / KULSHEIM - STADT	DATUM / 27. 03. 1976
VORHABEN /	BLATTGR. / 45 / 92
TEILBEBAUUNGSPLAN "AM ZEHNTGRABEN"	GEZ. / J. HCH.

Für die Stadt: Kulsheim, den 29.03.1976

[Signature]
Bürgermeister

Für die Aufstellung: Kulsheim, den 29.03.1976

[Signature]
GERHARD REINRICH PRIBER ARCHITEKT
6987 KULSHEIM, AM KÄTTENBERG TEL. 128

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9.1 BBauG):

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1.a BBauG:
- 1.1 In dem Mischgebiet (Mi) werden nach § 6 (1+2) BauNVO insbesondere Wohngebäude, nichtstörende Gewerbetriebe und Handwerksbetriebe zugelassen.
- 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plan als zulässige Höchstgrenze festgesetzt. Durch den vorhandenen Geländesprung im südlichen u. ostwärtigen Bereich wird dort zur besseren Einfügung nur max. eingeschossige Bebauung zugelassen.

2.0 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1.b BBauG:

- 2.1 Im Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
- 2.2 Für die Trauf- bzw. Firstrichtungen gelten die zeichnerischen eingetragenen Richtungen.

3.0 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1.d BBauG:

- 3.1 Für die Höhenlage der Gebäude sind die im Lageplan angegebenen Straßenhöhen maßgebend. Eine Sockelhöhe von 0,60 m sollte nicht überschritten werden. Talseitige Abgrabungen zulässig.

Stellplätze und Garagen § 9 (1) 1.a BBauG:

- 4.1 Die Errichtung von Garagen ist auf den besonders hierfür vorgesehenen Flächen zulässig, ebenso innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bauwich (seitl. Grenzabstand).
- 4.2 Die Reihengaragen an dem Wendehammer können von Bauinteressenten nach Bedarf errichtet werden, wenn sie das erforderliche Gelände vorher erworben haben.
- 4.3 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mind. 5,0 m zum Fahrbahnrand betragen, ausgenommen die geplanten Reihengaragen.

5.0 Verkehrsflächen und deren Höhenlage § 9 (3 + 4) BBauG:

- 5.1 Für die Höhenlage der Verkehrsflächen gelten die Höhen der vorhandenen Anlagen.

6.0 Gestaltung der baulichen Anlagen § 111.1 LBO:

- 6.1 Dächer (§ 111.1 LBO): Alle Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdach auszuführen. Es ist eine Dachneigung von 20° bis 38° zulässig, 30 cm Kniestock erlaubt.
- 6.2 Wo Garagen nicht im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden, sind ebene Dächer auszuführen.
- 6.3 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 6.4 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig (es gelten § 111 LBO in Verbindung mit den §§ 16 + 17 LBO).

7.0 Außenanlagen § 111.1.4 LBO:

- 7.1 Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der vorgesehenen Planung von mehr als 0,50 m Höhe sind genehmigungspflichtig.
- 7.2 Einfriedigungen: Soweit Umwehrungen gemäß § 4 AVO/LBO erforderlich werden, sind diese nur bis 0,60 m Höhe von O.K. Bordstein gemessen und in Verbindung mit heckenartiger Bepflanzung auszuführen. Auf kleineren Stützmauern und Böschungen sowie bei ebenen Geländeanschlüssen sind Einfriedigungen nur als heckenartige Bepflanzung mit einer Regelhöhe von 0,60 m zulässig. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken darf nur als Buschgruppe bis zu 1,0 m Höhe erfolgen.

8.0 Vorhandene Freileitung:

- 8.1 Die Bebauung im Bereich der vorhandenen 20 kV Freileitung (siehe Planeintrag) Kulsheim/Seeweg - Kulsheim/Roter Rain ist beschränkt möglich, d.h. die am weitesten ausladenden Teile von Bauwerken dürfen sich dem untersten stromführenden Leiterseil bei Temperaturen von Plus 40° und in dessen ausgeschwungenen Zustand, im Sinne der VDE 0210 auf höchstens 3.0 m nähern.

Für die Stadt:

Kulsheim, den 29.03.1976



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Für die Aufstellung:

Kulsheim, den 29.03.1976

[Handwritten Signature]
GERHARD REINRICH, FREIER ARCHITEKT
6987 KULSHEIM, AM KATTENBERG - TEL. 328