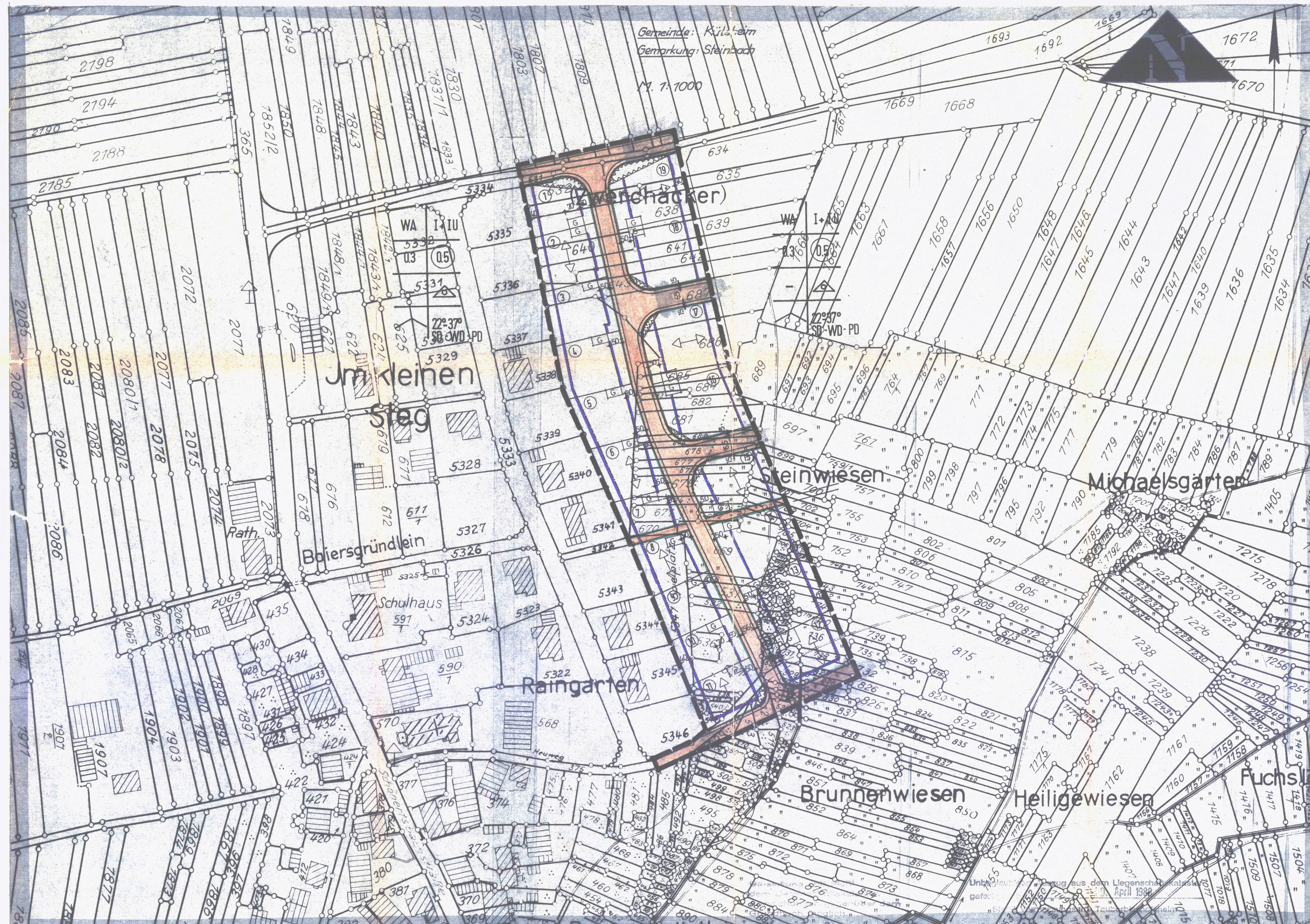


BEBAUUNGSPLAN „STEINWIESEN“ STEINBACH



Bebauungsplan Steinwiesen

A. BEGRÜNDUNG

- 1.0 Gründe für die Planaufstellung**
- 1.1 Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet Steinwiesen als Wohngebiet gekennzeichnet; Auf Grund der ständig steigenden Nachfrage nach Bauplätzen in dem Ortsteil Steinbach, der Stadt Kilsheim, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 31.03.1980 einstimmig die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Gebiet Steinwiesen beschlossen. Damit werden 19 neue Bauplätze geschaffen, von denen 5 sofort nach Genehmigung bebaut werden.
- 2.0 Bestehende Verhältnisse**
- 2.1 Das Planungsgebiet hat eine Größe von 1,95 ha und liegt an einem leicht nach Südosten geneigten Hang.
- 2.2 Die Grundlage für die Aufteilung in diesem Gebiet wurde mit dem Flurbereinigerverfahren Hundheim-Steinbach geschaffen. Weitere Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.
- 2.3 Das Planungsgebiet ist abgegrenzt, im Norden durch die Flurstücke Nr. 5574, 5575, 5576, 5577, im Osten durch die Flurstücke-Nr. 5382, 5396, 5379, (geplanter Weg) und 5418 (Feldweg), im Süden Flurstück-Nr. 5419 (Feldweg) und 536, im Westen durch den Bebauungsplan "Raingärten" mit den Flurstücken-Nr. 5335 bis 5346;
- 3.0 Beschreibung des Baugebietes mit Erschließung:**
- 3.1 Das Planungsgebiet, das an den vorhandenen Bebauungsplan "Raingärten" anschließt, wird über die auszubauende neue Anliegerstraße parallel zur Raingartenstraße verkehrsmäßig erschlossen, und die Einmündung wird bei der Tankstelle Schaefermann entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen ausgebaut. Der Hauweg an der Südgrenze des Gebietes wird in beiden Richtungen für den Verkehr gesperrt (Anlieger frei).
- 3.2 Die Wasserversorgung für die Bewohner des Neubaugebietes wird bzw. ist durch eine Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes teilweise durchgeführt.
- 3.3 Die Ableitung des Regen- und Schmutzwassers erfolgt über das bereits vorhandene Rohrnetz und wird der neuen Kläranlage für die Ortsteile Hundheim u. Steinbach zugeführt.
- 3.4 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch Erweiterung des Stromnetzes entsprechend den Anweisungen der Badenerwerk AG, Karlsruhe.
- 3.5 Die nach Erfahrungswerten überschlägigen Erschließungskosten, ohne den Zuleitungsanteil für die Kläranlage belaufen sich auf:
- a) Öffentliche Verkehrsflächen DM 250.000,-
 - b) Wasserversorgung DM 60.000,-
 - c) Entwässerung DM 120.000,-
- Die Ausführung zu b) ist billiweise und zu c) bereits ganz erfolgt. Die Kosten werden über die Erschließungsbeiträge entsprechend den geltenden Bestimmungen und Satzungen an die Bauplatzeigentümer bzw. Bauverber verrechnet. Nicht ausgeworfen werden Kosten für Gehweg, Beleuchtung und Stromversorgung.

B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9.1 BBauG)

- 1.0 Art u. Maß der baul. Nutzung § 9(1) 1.a BBauG:**
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden unter § 4 BauNVO nur Wohngebäude und die der Versorgung dienende Gebäude zugelassen.
- 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plan als zulässige Höchstgrenze talseitig festgesetzt. Kniestock bis 50 cm erlaubt.
- 2.0 Bauweise u. Stellung der baul. Anlagen § 9(1) 1.b BBauG:**
- 2.1 Im Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO) Einzel- u. Doppelhäuser.
- 2.2 Für die Trauf- bzw. Firstrichtungen gelten die zeichnerischen einseitigen Richtungen. (Hauptfirstrichtung) Winkelhäuser sind zulässig, wenn die Hauptfirstrichtung im Eintragung im Plan entspricht.

Architekturbüro Heinrich-Volkert
Kilsheim, den 08. April 1980

Volkert

Stadt Kilsheim



Kulm

- 2.3 Für die überbaubaren Grundstücksflächen gelten die zeichnerischen Eintragungen im BBauPl.
- 3.0 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9(1) 1.d. BBauG:**
- 3.1 Für die Höhenlage der Gebäude sind die in den Schritten angegebenen Höhen maßgebend, ebenso die angegebene Sockelhöhe. Talseitige Abgrabungen sind bis zur Höhe 5,50 m von Traufe zulässig.
- 3.2 Gebäudehöhe: Höchstmaß zwischen mittlerer natürlicher Geländehöhe und O.K. Traufe wird wie folgt festgesetzt: Bergseite max. 4,20 m Talseite max. 5,75 m
- 4.0 Stellplätze und Garagen § 9(1) 1.e BBauG:**
- 4.1 Die Errichtung von Garagen ist auf den besonders hierfür vorgesehenen Flächen zulässig, ebenso innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bauwuch (seitl. Grenzabstand).
- 4.2 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mind. 5,00 m zur Straßengrenze betragen.
- 5.0 Verkehrsflächen u. deren Höhenlage § 9(3+4) BBauG:**
- 5.1 Die Höhe der vorhandenen Verkehrsfläche wird beibehalten.
- 5.2 Die Breite der Straße wird mit 6,00 m und 2 x 1,50 m Gehweg geplant.
- 6.0 Gestaltung der baulichen Anlage § 111.1 LBO:**
- 6.1 Dächer (§ 111.1 LBO) Alle Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen (Sattel-Pult- u. Walmdach) mit mind. 22° Neigung. Steil-Kniestock erlaubt. Bei Winkelbauten muß die Hauptfirstrichtung den Eintragungen im Plan entsprechen. Das Pultdach ist nur als dopp. Pultdach gegenüber laufend zulässig.
- 6.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind bis 1/4 der Dachlänge erlaubt, jedoch nicht in Verbindung mit Dachanschnitten.
- 6.3 Dachanschnitte bis 1/4 der Dachlänge sind erlaubt, jedoch nicht in Verbindung mit Dachgauben oder Dachaufbauten.
- 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 u. 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 in Verbindung mit heckenartiger Bepflanzung heimischer Gehölze auszuführen. Auf Böschungen, sowie bei ebenen Geländeanschlüssen sind Einfriedigungen nur als heckenartige Bepflanzung mit einer Regelhöhe von 0,60 m Höhe zulässig. Die Einfriedigung zu den Grundstücken darf nur als Hecke oder Buschgruppe bis 1,50 m Höhe erfolgen.
- 7.3 Stützmauern:**
- Zur Überprüfung des geneigten Geländes sind sie nicht erlaubt, sondern nur Böschungen. (Siehe 7.1)



Genehmigt nach § 11 des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18. Aug. 1976 i. V. mit § 2 Abs. 1 der 2. BVO zum Bundesbaugesetz i. d. F. vom 16. Febr. 1977.
Tauberbischofsheim, den 24. April 1980.
Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbaumeister -

WA	I+IU	WA	= ALLEMEINES WOHNBEZIEH.
0.3	(0.5)	I+IU	= ZAHL DER MAX. MÖGLICHEN VOLLGESCHOSSE
-	△	0.3	= GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
△	△	0.5	= GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
△	△	22°-37°	= NUR ENDEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
△	△	SD	= OFFENE BAUWEISE
△	△	WD	= DACHNEIGUNG
△	△	PO	= SATTELDACH
△	△	PD	= WALMDACH
△	△	PD	= GENEIGTE DÄCHER

— FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE - SICHTRECKE -

— BAUGRENZE

— GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

— HAUPTFIRSTRICHTUNG

— PERMANENTGRÜN HELL

BÜRGERMEISTER / *Kulm*

ARCHITEKT / *Volkert*

BAUHERR / STADT KÜLSHEIM	M. 1:1000
BEBAUUNGSPLAN / KÜLSHEIM - STEINBACH -	BLATT NR. 1
„STEINWIESEN“	04.06.1980
HEINRICH + VOLKERT, FREIE ARCHITEKTEN 5987 KÜLSHEIM, AM KARTENBERG 19 TEL. KÜ. 09348/828 + WERTH. 09342/5797	BL. GR.117/65
	GEPR.

B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9.1 BBauG)

1.0 Art u. Maß der baul. Nutzung § 9(1) 1.a BBauG. :

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden unter § 4 BauNVO nur Wohngebäude und die der Versorgung dienende Gebäude zugelassen.
- 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plan als zulässige Höchstgrenze talseitig festgesetzt. Kniestock bis 50 cm erlaubt.

2.0 Bauweise u. Stellung der baul. Anlagen §9(1) 1.b BBauG.:

- 2.1 Im Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (§22 (2) BauNVO) Einzel- u. Doppelhäuser.
- 2.2 Für die Trauf- bzw. Firstrichtungen gelten die zeichnerischen eingetragenen Richtungen. (Hauptfirstrichtung) Winkelhäuser sind zulässig, wenn die
- 2.3 Für die überbaubaren Grundstücksflächen gelten die zeichnerischen Eintragungen im BBauPl.

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

- 3.1 Für die Höhelage der Gebäude sind die in den Schnitten angegebenen Höhe maßgebend, ebenso die angegebene Sockelhöhe. Talseitige Abgrabungen sind bis zur Höhe 5.50 m von Traufe zulässig.
- 3.2 Gebäudehöhe: Höchstmaß zwischen mittlerer natürlicher Geländehöhe und O.K. Traufe wird wie folgt festgesetzt:
Bergseite max. 4,20 m
Talseite max. 5,75 m

4.0 Stellplätze und Garagen §9(1) 1.e BBau G. :

- 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 Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mind. 5,00 m zur Straßengrenze betragen.

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

- 5.1 Die Höhe der vorhandenen Verkehrsfläche wird beibehalten.
- 5.2 Die Breite der Straße wird mit 6,00 m und 2 x 1,50 m Gehweg geplant.

6.0 Gestaltung der baulichen Anlage § 111.1 LBO :

- 6.1 Dächer (§ 111.1 LBO) Alle Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen (Sattel-Pult- u. Walmdach) mit mind. 22° Neigung. 50 cm Kniestock erlaubt. Bei Winkelbauten muß die Hauptfirstrichtung den Eintragungen im Plan entsprechen. Das Pultdach ist nur als dopp. Pultdach gegenüber einander laufend zulässig.
- 6.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind bis 1/4 der Dachlänge erlaubt, jedoch nicht in Verbindung mit Dach einschnitten.
- 6.3 Dacheinschnitte bis 1/4 der Dachlänge sind erlaubt, jedoch nicht in Verbindung mit Dachgauben oder Dachaufbauten.
- 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 u. 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 in Verbindung mit heckenartiger Bepflanzung heimischer Gehölze auszuführen. Auf Böschungen, sowie bei ebenen Geländeanschlüssen sind Einfriedigungen nur als heckenartige Bepflanzung mit einer Regelhöhe von 0,60 m Höhe zulässig. Die Einfriedigung zu den Grundstücken darf nur als Hecke oder Buschgruppe bis 1,50 m Höhe erfolgen.

7.3 Stützmauern :

Zur Überwindung des geneigten Geländes sind sie nicht erlaubt, sondern nur Böschungen.
(Siehe 7.1)