

PLANZEICHEN

- MD DORFGEBIET
- OFFENE BAUWEISE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSGRÜN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBER. DES BEBAUUNGSPL.
- SICHTFLÄCHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN
- VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG
- 30-50° DACHNEIGUNG BEI WOHNGEBÄUDEN (SD/WD)
- 25-50° DACHNEIGUNG BEI GARAGEN (SD/WD) NEBENGEBAUDE (SD)
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH

Verfahrensvermerke
 Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen am 24.08.1992 - öffentl. Bekanntmachung am 04.09.1992
 Beteiligung der Bürger (§ 3 BauGB)
 Anhörungstermin vom 07.09.1992 bis 02.10.1992
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) benachrichtigt am 04.09.1992
 Als Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen am 23.11.1992
 - öffentlich ausgelegt vom 07.12.1992 bis 08.01.1993
 Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB und § 73 LBO)
 - vom Gemeinderat am 29. März 1993

Aufgestellt und beurkundet:
 Kilsheim, den 08. April 1993
Kuhn
 (Kuhn), Bürgermeister

Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 11 BauGB) beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis vom 07. Mai 1993

In Kraft getreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung am 28. Mai 1993

Aufgestellt und beurkundet:
 Kilsheim, den 01. Juni 1993
Kuhn
 (Kuhn), Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
 Der vorliegende Bebauungsplan "Am Dorfwiesenbild" der Stadt Kilsheim, Gemarkung Uissigheim, bestehend aus Lageplan und schriftlichen Festsetzungen, entspricht dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29. März 1993. Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Ausgefertigt:
 Kilsheim, den 24. Mai 1993
Kuhn
 (Kuhn), Bürgermeister

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BEBAUUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
DACHFORM	

STADT KÜLSHEIM

STADTTEIL UISSIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN
GEWANN: AM DORFWIESENBILO

LAGEPLAN

GEÄNDERT: 20.11.92

DATUM 24.9.92 M:1:500 GEZ *[Signature]*

PROJ NR _____ PLAN NR I

STADTBAUAMT KÜLSHEIM *[Signature]*

Kuhn
 KUHNS
 BÜRGERMEISTER

N
 Obere
 Dorfwies



Schriftliche Festsetzungen (Textteil)

zum Bebauungsplan "Am Dorfwiesenbild der Stadt Kilsheim auf Gemarkung Uissigheim.

A.) Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

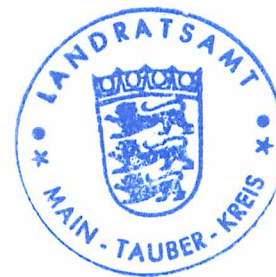
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
- Tankstellen gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 9 BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 siehe Einschrieb im Plan
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 u. 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.
- 2.2.1 Die Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:
- Wohnhäuser : TH1 = 6.00 m
- Garagen u. Nebenanlagen : TH2 = 3.00 m
- 2.2.2 Die Traufhöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2.3 Die Traufhöhe ist auf mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.



2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs.3 Ziff.2 u. § 20 Abs.1 BauNVO)

2.3.1 siehe Einschrieb im Plan.

2.3.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

3. **Bauweise**

(§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB u. § 22 BauNVO)

3.1 siehe Einschrieb im Plan.

3.2 Gem. § 22 Abs.2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. **Stellung der baulichen Anlage**

(§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

siehe Einschrieb im Plan.

5. **Höhenlage des Gebäudes**

(§ 9 Abs.1 u. § 9 Abs.2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) der Gebäude wird nach Herstellung der Verkehrsflächen durch die Baurechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt. Den Bauvorlagen ist ein amtlicher Geländeschnitt beizufügen.

6. **Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten**

(§ 9 Abs.1 Ziff.4 BauGB u. § 12 u. § 21a BauNVO)

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5.00 m einzuhalten.

6.3 Die Garagen sind wahlweise links oder rechts des Hauptgebäudes anzuordnen.

Sie dürfen jedoch nur auf einer Seite angeordnet werden.

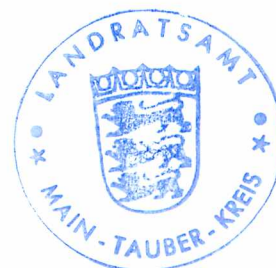
Die Anordnung der Ausfahrten wird wie folgt festgelegt:

6.3.1 Auf Flst.Nr. 775 sind zwei Bauplätze möglich. Für beide Plätze wird nur eine Zufahrt zugelassen.

6.3.2 Für die Flst.Nr. 830 und 829 bzw. 828 wird nur eine gemeinsame Zufahrt zugelassen.

6.3.3 Für die Flst.Nr. 782 und 780 wird bei Bildung eines weiteren separaten Grundstückes im Bereich von Flst.Nr. 780 ebenfalls nur eine gemeinsame Zufahrt zugelassen.

6.3.4 Die Doppelzufahrten dürfen eine maximale Zufahrtsbreite von 6 m nicht überschreiten.



6.3.5 Die Stadt Kulsheim wird im Zuge der Einzelgenehmigungsverfahren dafür sorgen, daß diese Festlegungen eingehalten werden. Dies gilt auch für die dort erforderlichen Sichtfelder.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)

- 7.1 Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.
7.2 Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

8. Höhenlage der Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB u. § 9 Abs.2 BauGB)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen wird in besonderen Erschließungsplänen festgesetzt.

9. Sichtflächen
(§ 9 Abs.1 Ziff.10 BauGB)

Die im Plan festgelegten Sichtdreiecke dürfen baulich nicht genutzt werden. Anpflanzungen dürfen die Höhe von 0.80 m nicht überschreiten.

10. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Ziff.25 BauGB)

1. Sämtliche nicht in den unmittelbaren Baubereich des einzelnen Bauvorhabens fallenden Obstbäume sind zu erhalten. Für notwendige Rodungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
2. Für abgängige Obstbäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
3. Auf Obstbaum-freien Grundstücken sind mindestens jeweils 4 Obstbäume im Norden und im Süden zu pflanzen (insgesamt 8 Bäume).
4. Für die übrige gärtnerische Gestaltung dürfen keine Nadelgehölze und Koniferen verwendet werden.



11. Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Nachtinsekten und um die Lichtbelastung möglichst gering zu halten, sind im Plangebiet zur Außenbeleuchtung/Straßenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen insektenfreundlichen energiesparenden Lichtspektrum zulässig (Natrium-Niederdrucklampen). Die Lampen sind in möglichst geringer Höhe zu installieren.

12. Hinweise:

Durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 25. Juli 1990 wurde rechtskräftig ein Wasserschutzgebiet festgelegt. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B. Die dortigen Bestimmungen sind zu beachten.



Genehmigt nach § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F.
vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) i. V. m. § 1 Abs. 1
der Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums
zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom
25. August 1987 (GBI. S. 329).

Tauberbischofsheim, den **07. Mai 1993**



Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Landesbauordnung von Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) mit Änderung vom 01.04.1985.

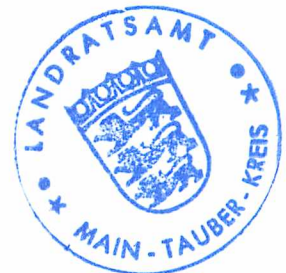
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen **(§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)**

- 1.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- 1.2 Die äußere Farbgebung muß in gedeckten, der näheren Umgebung angepaßten Farbtönen wie Sand-, Erd- oder Ockerfarbtönen erfolgen.
- 1.3 Zur Verkleidung bzw. Verschalung der Gebäude dürfen keine Zementfaserplatten, Profilbleche oder ähnliche Materialien verwendet werden. Es ist nur Holz zugelassen.
- 1.4 Die Verwendung von Glasbausteinen, Klar- und Plexiglaseindeckungen ist nicht gestattet.
- 1.5 Als Balkon- bzw. Terrassenbrüstung dürfen nur senkrechtstehende Holzbretter verwendet werden.
Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist unzulässig.
- 1.6 Nebenanlagen sind nur in Holz - (zimmermannsmäßiger Konstruktion) und Massivbauweise zugelassen.

2. Dachform und Dachneigung **(§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)**

- 2.1 Wohnhäuser und Garagen sind nur mit Sattel- oder Walmdach zulässig.
- 2.2 Landwirtschaftliche Gebäude und Nebenanlagen dürfen nur mit Satteldach errichtet werden.
- 2.3 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

- Wohnhäuser	:	30° - 50°
- Garagen u. Nebengebäude	:	25° - 50°



3. Dachgestaltung **(§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)**

- 3.1 Zur Dachgestaltung dürfen nur naturrote und rot- bis dunkelbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.
- 3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.3 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- und Giebelgauben zugelassen.
- 3.3 Die Breite der Dachaufbauten darf zusammen maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 3.4 Die Dachaufbauten müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 2.00 m einhalten.

- Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.20 m nicht überschreiten (bei Giebelgauben an der Traufe gemessen) und ist so zu begrenzen, daß die Aufbauten bei Giebelgauben mind. 0.50 m und bei SchlepPGAuben mind. 1.00 m unterhalb des Hauptfirstes enden.
- 3.5 Die Dachneigung der Dachaufbauten muß bei:
- SchlepPGAuben: mind. 7°
 - Giebelgauben : mind. 25° betragen.
- 3.7 Die gleichzeitige Errichtung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ist nicht gestattet.
- 3.8 Pro Dachfläche sind nur 2 Dachflächenfenster zulässig.
Die Größe der Dachflächen darf 1.50/1.00 m nicht überschreiten.
- 3.9 Der Dachvorsprung darf maximal 0.50 m betragen.
- 3.10 Im Bereich des Ortsganges darf der Dachvorsprung maximal 0.40 m aufweisen.

4. Antennen
(§ 73 Abs.1 Ziff.3 LBO)

- 4.1 Ist der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich, sind Außenantennen unzulässig.
Ist kein Anschluß möglich, dürfen pro Gebäude nur eine konventionelle sowie eine Satellitenantenne errichtet werden.
- 4.2 Der Durchmesser der Satellitenempfangsantenne darf 80 cm nicht überschreiten.
- 4.3 Bei rechteckigen Empfangsanlagen darf die längste Seite maximal 80 cm aufweisen.

5. Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke
(§ 73 Abs.1 Ziff.5 LBO)

- 5.1 Die nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 5.2 Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Rasengittersteine oder Rasenpflaster zu versehen.

6. Einfriedigungen
(§ 73 Abs.1 Ziff.5 LBO)

- 6.1 Einfriedigungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Gesamthöhe von 0.80 m nicht überschreiten.
- 6.2 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur als Holzzaun in Form eines Staketenzaunes ausgeführt werden.
- 6.3 Jäger- bzw. Scherenzäune sind unzulässig.



7. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 73 Abs.2 Ziff.1 LBO)

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm sind genehmigungspflichtig.
- 7.2 Aufschüttungen dürfen die Höhe von 1.20 m nicht überschreiten.

8. Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 Abs.2 Ziff.2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs.2 Ziff.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

Külsheim, den 25. März 1993



Kuhn,
Bürgermeister



Genehmigt nach § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. .
vom 8. Dezember 1986 (EGBl. I S. 2253) i. V. m. § 1 Abs. 1
der Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums
zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom
25. August 1987 (GBI. S. 329).

Tauberbischofsheim, den **07. Mai 1993**



Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -