



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO Woch Sondergebiet, die der Erholung dienen § 10 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung

siehe Einschrieb im Plan und Gebäudeskizze

3. Bauweise

O Offene Bauweise § 22 (1 + 2) BauNVO

4. Begrenzungslinien

- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Straßenbegrenzende Linie § 9 (1) Nr. 11 BauNVO
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Grundstücksgrenze unverbindlich

5. Verkehrsflächen

Schotterstraße, Zufahrt Grundstücke öffentlicher Feldweg

6. Versorgungsleitungen

oberirdisch
Zweckbestimmung:
E Elektrizität

7. Grünflächen

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
- Erhaltung von Sträuchern
- Anpflanzung von Sträuchern

8. Sonstige Planzeichen

- PD** Pultdach
- SD** Satteldach
- Firstrichtung parallel zum Feldweg

9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche mit Flächenangabe	Dachform
Bauweise	Dachneigung Firshöhe

STADT KÜLSHEIM
Stadtteil: Uissigheim

**1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan Sondergebiet
Wochenendgebiet "Rübenrain/Judenpfad"**
Lageplan

Datum: 07.10.2016/30.11.2017
M: 1:1000
Stadtbauamt Külsheim

gez.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Wochenendgebiet Rübenrain/Judenpfad“ in Külsheim-Uissigheim 1. Änderung und Erweiterung

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BAUNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05. März 2010 (Gesetzblatt S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGI. S. 612, 613)

- in den jeweils gültigen Fassungen -

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendgebiet Rübenrain/Judenpfad“ in Külsheim-Uissigheim werden ergänzend zur Planzeichnung die nachfolgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

1.) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 SO – Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO
Zulässig ist das Wohnen mit zeitlich begrenztem Aufenthalt von Menschen zu Erholungszwecken. Dauerwohnnutzung ist nicht gestattet.

1.1.2 Nebenanlagen zu SO (§ 14 BauNVO)
a) Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage mit einer max. Grundfläche von 30 m² i.S. von § 50 Abs. 1 Nr. 1 LBO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die Dächer sind als Pult- oder Satteldächer, Dachneigung max. 12° auszuführen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächen
Die Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf maximal 98 m²

festgesetzt.

Die Überdachung der Terrasse ist nur in Verbindung mit dem Wochenendhaus mit einer max. Grundfläche von 30 m² zugelassen. Nebenanlagen werden mit einer max. Grundfläche von 30 m² zugelassen. Die Gesamtgrundfläche der baulichen Anlagen (Wochenendhaus, Terrassenüberdachung und Nebenanlage) wird auf max. 125 m² je Baugrundstück festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Größe der baulichen Anlagen

Die Gesamtlänge der baulichen Anlagen (Wochenendhaus, Terrassenüberdachungen und Nebenanlage) wird auf max. 18,50 m und die Breite auf max. 10,00 m festgesetzt.

1.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und § 22 BauNVO)**

Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

1.4 **Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)**

Die Höhenlage und die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Die Firsthöhe, gemessen von OK FFB bis Dachhaut (Pultdach oder Satteldach) wird auf max. 4,00 m festgesetzt.

1.6 **Flächen für Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

Pro Grundstück werden zwei Stellplätze zugelassen.

Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer max. Grundfläche von 30 m² zulässig.

1.7 **Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Errichtung des Wochenendhauses erfolgt sein. Zulässig sind nur Bäume der beiliegenden Pflanzliste und heimische Sträucher. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten mit einem STU von mind. 16-18 cm oder Obstbäume als Hochstamm (STU mind. 10-12 cm) zu pflanzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Baumstandorten können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.

- 1.7.2 Gärtnerisch anzulegende private Flächen
 Von den unüberbauten bzw. nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mind. 25% der Gartenflächen unter Einbezug der im Plan festgesetzten Pflanzgebote mit nachgenannten einheimischen Straucharten und heimischen Stauden zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen an die Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzt, 60-100 cm.
- 1.7.3 Privates Pflanzgebot Sträucher und freiwachsende Hecken
 In den mit Pflanzgebot Sträucher ausgewiesenen Flächen sind Straucharten vollflächig entsprechend der unten genannten Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind 2x verpflanzt, 60-100 cm, Pflanzenraster je nach Art 1-2 qm / Pflanze.
- 1.7.4 Pflanzbindung Einzelbaum
 Die als Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- 1.7.5 Pflanzlisten
- Straucharten (einheimische Arten)
- | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|--|
| Corylus avellana | Haselnuß | |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | |
| Crataegus laevigata | zweigrifflicher Weißdorn | |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | |
| Ligustrum vulgare | Liguster | |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | |
| Prunus spinosa | Schlehe | |
| Rosa canina | Heckenrose | |
| Rosa glauca | Wildrose | |
| Sambucus nigra | Holunder | |
| Cornus mas | Kornelkirsche (eingebürgerte Arten) | |
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne | |
- Baumarten
- | | | |
|-------------------------|---------------------------|------------|
| Tilia cordata | Winterlinde | 1. Ordnung |
| Quercus robur | Stieleiche | |
| Acer campestre | Feldahorn | 2. Ordnung |
| Carpinus betulus | Hainbuche | |
| Ulmus glabra | Bergulme | |
| Prunus avium | Vogelkirsche | |
| Malus silvestris | Wildapfel | |
| Sorbus torminalis | Elsbeerbaum | |
| Sobus aucupuria | Eberesche | 3. Ordnung |
| Obstbäume als Hochstamm | (regional übliche Sorten) | |

1.8 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

2.) Nachrichtliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter

2.1 Zufällige Funde

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten. Das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege- und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen. Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekannt werdenden Funde unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege- mitzuteilen.

2.2 Bei Verdacht von Altablagerungen auf Baugrundstücken ist von den Bauherrn sofort die Stadt zu verständigen.

2.3 Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen (GAB.L16(1991) s.434).

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen.

2.4 Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Für die Wärmegewinnung

mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

2.5 Das Plangebiet befindet sich in Zone III A und III B des Wasserschutzgebietes Pfaffenbrunnen (128-139). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 23.09.2003 sind einzuhalten. Es ist darauf zu achten, dass bei Einschnitten in das Gelände die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion erhalten bleibt.

2.6 Das anfallende häusliche Abwasser ist an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist schadlos zu beseitigen, eine dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- Ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- Genügend große Versickerungsflächen
- Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden
- Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei von Dachflächen (nicht gewerblich), befestigten Grundstücksflächen und Erschließungsstraßen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickern oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.

Sofern Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser errichtet werden oder schon in Betrieb sind, ist folgendes zu beachten: die Installation einer Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasseranlage) ist nach den Bestimmungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen. Anlagen im Bestand sind dem Gesundheitsamt, soweit noch nicht erfolgt, nachträglich anzuzeigen.

Stadt Kilsheim

Kilsheim, den 07. Oktober 2016 / 30.11.2017 / 26.02.2019

Schreglmann, Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum „Wochenendgebiet Rübenrain/Judenpfad“ in Kilsheim-Uissigheim

1. Änderung und Erweiterung

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Gesetzblatt S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

1. **Äußere Gestaltung des Gebäudes (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen sind nur in Putz oder Holz und in hellen und gedeckten Farben zulässig.

Terrassenüberdachungen müssen mindestens 2-seitig offen bleiben.

2. **Dächer**

2.1 Dachform / Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Zulässig sind Pult- und Satteldächer und Gründächer

b) Die Dachneigung wird auf max. 12° festgelegt.

c) Die Dächer für Carports sind mit geneigtem Dach (max. 12°) auszuführen.

d) Nebenanlagen (entspr. Ziffer 1.1.2 der Schriftlichen Festsetzungen) sind als Pult- oder Satteldach mit einer max. Dachneigung von 12° auszuführen.

2.2 Dachgestaltung

Es dürfen keine leuchtenden, reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne in der Dachdeckung verwendet werden. Metallische Dacheindeckungen, wie z.B. Titanzink sind zugelassen.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung gegen Verwitterung zu behandeln.

2.3.3 Dachüberstand

Der Dachüberstand (Dachvorsprung) darf max. 1,00 m bis Vorderkante Rinne (Traufbereich) betragen. Zur Überdachung von Balkonen und Terrassen kann ein größerer Überstand ausnahmsweise zugelassen werden.

3. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrt und Wege gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Pflanzgebote siehe 1.7 der Schriftlichen Festsetzungen)

4. **Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind so wenig wie möglich zu versiegeln. Sie dürfen nur aus wasserdurchlässigen Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche hergestellt werden.

5. **Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Tote Einfriedigungen sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis

zu einer max. Höhe von 1,50 m nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zugelassen. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe zugelassen, Mauern nur bis zu 1,00 m Höhe. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis 1,00 m Höhe zugelassen. Erforderliche Stützmauern sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig.

7. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1 qm Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen jede Seite max 1qm) unterhalb der Traufe zulässig.

Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

8. Drainagen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zum Schutz des Wasserhaushalts dürfen grundsätzlich Drainagen, auch solche, die zur Erstellung von Baukörpern evtl. erforderlich sind, nicht an die Haus- bzw. öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Wasser aus den eingebrachten Drainagen, im besonderen Hausdrainagen sind über einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück abzuleiten.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Külsheim, den 07. Oktober 2016 / 30.11.2017 / 26.02.2019

Schreglmann, Bürgermeister