STADT KÜLSHEIM

BEBAUUNGSPLAN
DER STADT KÜLSHEIM
STADTTEIL UISSIGHEIM
GEWANNE: „AUSSEN AM KIESGRUBENWEG“, „UNTER DER SCHAFSCHEUER“, „BEI DER SCHAFSCHEUER“, „SCHAFÄCKER“

ENTWURF

FASSUNG VOM 07.03.2022

AUFTRAGGEBER:

STADT KÜLSHEIM

ERSTELLT DURCH:

ibs
ingenieur-büro
sack & partner
Adelsheim - Tauberbischofsheim

BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÜLSHEIM

STADTTEIL UISSIGHEIM

GEWANNE: "AUSSEN AM KIESGRUBENWEG", "UNTER DER SCHAFSCHEUER", "BEI DER SCHAFSCHEUER", "SCHAFÄCKER"

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

Anlage 1: **Begründung**

Anlage 2: **Übersichtslageplan, M 1:5000**

Anlage 3: **Bebauungsplan, M 1:500**

Anlage 4: **Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Anlage: 1

1. Änderung des Teil-Bebauungsplanes der Gewanne „Außen am Kiesgrubenweg, Unter der Schafscheuer, Bei der Schafscheuer, Schafäcker“ in Külsheim-Uissigheim im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

B E G R Ü N D U N G

Die frühere Gemeinde Uissigheim hat im Jahr 1970 den Bebauungsplan „Außen am Kiesgrubenweg, Unter der Schafscheuer, Bei der Schafscheuer, Schafäcker“ für ein allgemeines und reines Wohngebiet, sowie für ein Kleinsiedlungsgebiet aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 10. Oktober 1970 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan der Stadt Külsheim als Wohnbaufläche dargestellt.

In diesem Bebauungsplan wurde das Grundstück Flst.Nr. 102 mit einer Fläche von 829 m² als Spielplatzfläche ausgewiesen.

Seit 1970 wurde das Baugebiet zügig bebaut und der im Bebauungsplan ausgewiesene und auch realisierte Spielplatz wurde sehr stark genutzt.

Zwischenzeitlich hat sich die Altersstruktur in diesem Baugebiet sehr stark verändert und der Spielplatz wurde jahrelang nicht mehr genutzt.
Des Weiteren wurde im Jahr 2014 im Dorfmittelpunkt im Bereich des Gemeinschaftshauses und der Grundschule ein neuer kommunaler Spielplatz errichtet. Dieser befindet sich lediglich ca. 100 m Luftlinie vom Spielplatz Höhenstraße entfernt.

Nachdem der neue Spielplatz sehr gut angenommen und der „alte Spielplatz“ nicht mehr bespielt wurde, wurden die Spielgeräte im Jahr 2014 abgebaut.

Seit dieser Zeit entwickelte sich diese Fläche zur Wiesen-/Brachfläche und diente teilweise als Bolzplatz.

Im Rahmen der Aktivierung innerörtlicher Potenziale hat es sich nun angeboten, im Bereich des „ehemaligen“ Spielplatzes eine Baufläche zu schaffen, um so eine Nachverdichtung im Baugebiet zu erzielen.

Zwischenzeitlich hat sich ein Bauinteressent gefunden, der dieses Grundstück gerne mit einem Einfamilienwohnhaus bebauen möchte.
Um dies zu ermöglichen ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da sich die Änderung lediglich auf das Grundstück Flst.Nr. 102 mit einer Fläche von 829 m² bezieht und die Nutzung als Spielplatz bereits vor Jahren aufgegeben wurde.

Aus diesem Grund kann das erforderliche Bebauungsplan-Verfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 26. Juli 2021 gefasst und die Verwaltung beauftragt, einen Planentwurf auszuarbeiten.

Bauliche Nutzung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich so gefasst, dass ein zeitgemäßes Bauen möglich ist und sich das entsprechende Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung integriert. Somit wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Des Weiteren ist eine eingeschossige Bauweise als offene Bauweise vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 möglich. Die Höhenlage des Gebäudes erfolgt unter Berücksichtigung des Straßenniveaus und der Baugrenze. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,50 m zum Straßenniveau differieren.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Stellplätze und überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche gebaut werden.

In den örtlichen Bauvorschriften wird Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 20-30° festgesetzt. Bei den Nebenanlagen sind freie Dachformen möglich.

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtende und reflektierende Materialien oder grelle Farbtöne verwendet werden.
Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist als Grünfläche oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen, grasdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu versehen.

Schottergärten sind nicht erlaubt.
Die Einfriedung an der öffentlichen Straße darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Naturschutz

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

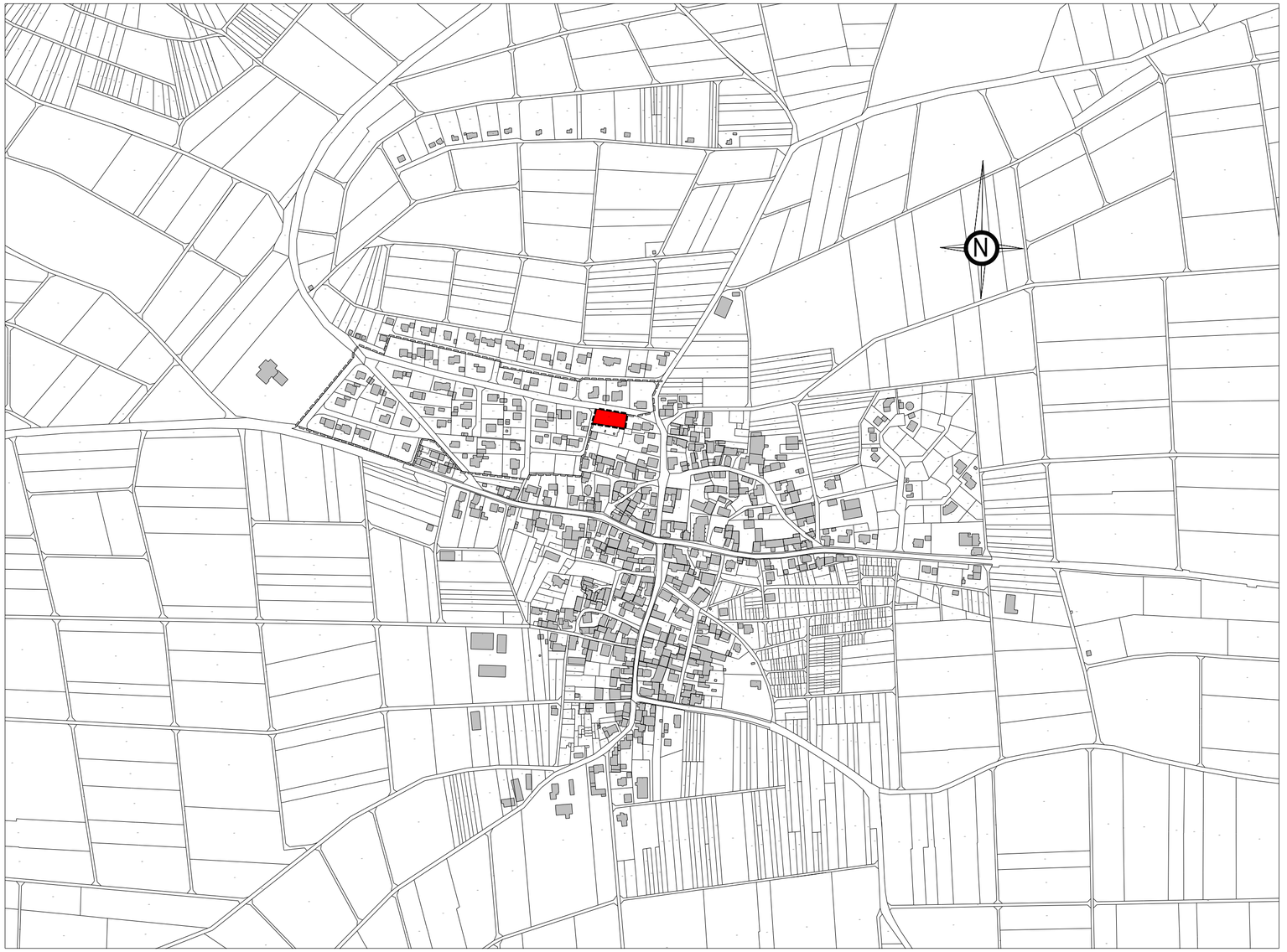
Der Änderungsbereich ist bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan überplant und als Spielplatz ausgewiesen. Aufgrund der historischen Nutzung (Spielplatz und anschließend Bolzfläche) und der jetzt geplanten Baufläche werden naturschutzrechtliche Belange nicht tangiert.
Durch die festgesetzten Pflanzgebote und die gärtnerische Gestaltung der nicht

bebauten Fläche werden die Eingriffe kompensiert. Eine konkrete Bilanzierung wird nicht durchgeführt.

Artenschutzrechtliche Belange

Die ehemalige Spielplatzfläche wurde in den letzten Jahren nach wie vor ganzjährig zum freien Fußballspiel genutzt. Aufgrund dieses Störfaktores konnten sich keine geschützten Pflanzen- und Tierarten ansiedeln.

Artenschutzrechtliche Belange sind somit nicht berührt.



Planungsgebiet

Bebauungsplan der Stadt Külsheim
Stadtteil Uissigheim
Gewanne: "Außen am Kiesgrubenweg", "Unter der Schafscheuer", "Bei der Schafscheuer", "Schafäcker"
1. Änderung

Entwurf

M. 1:5000

Koordinatensystem: UTM

Külsheim,

Fassung vom: 07.03.2022

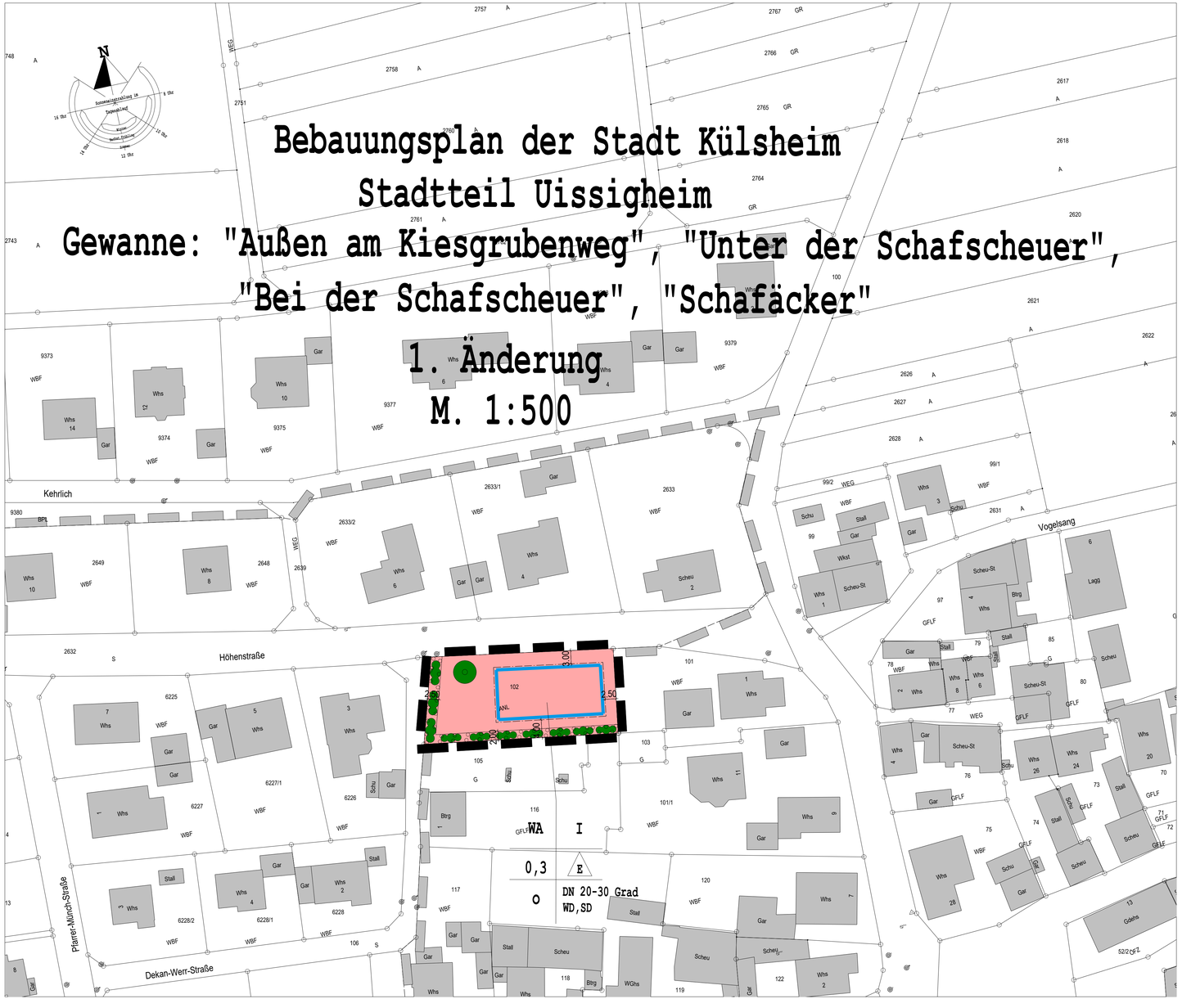
ibs
ingenieur-büro
sack & partner

97941 Tauberbischofsheim
Telefon 09341/92300
E-mail: infotbb@sackupartner.de

Bürgermeister

Dienstsiegel

Planverfasser



RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I.S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I.S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND:

Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BAULICHE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und und § 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

BAUWEISE; BAUGRENZEN

O	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
E	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

	Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzen:
	Bäume
	Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

	bestehende Grenze
102	Flurstücknummer

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GEBÄUDETYP
BAUWEISE	DACHNEIGUNG FACHFORMEN

Anlage: 3

Bebauungsplan der Stadt Külsheim
Stadtteil Uissigheim
Gewanne: "Außen am Kiesgrubenweg", "Unter der Schafscheuer", "Bei der Schafscheuer", "Schafäcker"
1. Änderung

Entwurf

zeichnerische Festsetzungen

M. 1:500

Koordinatensystem: UTM

Külsheim, Fassung vom: 07.03.2022

Bürgermeister Dienstsiegel

Ausgefertigt
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom.....überein.
Külsheim,

Bürgermeister Dienstsiegel

ibs ingenieure
ingenieur-büro sack & partner
97941 Tauberbischofsheim
Telefon 09341/92300
E-mail: infotbb@sackupartner.de

Planverfasser

ingenieur-büro
sack & partner

Anlage: 4

STADT KÜLSHEIM

BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÜLSHEIM, STADTTEIL UISSIGHEIM, GEWANNE: „AUSSEN AM KIESGRUBENWEG“, „UNTER DER SCHAFSCHEUER“, „BEI DER SCHAFSCHEUER“, „SCHAFÄCKER“

1. ÄNDERUNG

ENTWURF

FASSUNG VOM 07.03.2022

Ausgefertigt
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom …….. überein.

Külsheim, den

Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....	.....	.....
Bürgermeister	Dienstsiegel	Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

1 RECHTSGRUNDLAGEN 1

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 2

2.1 Art der baulichen Nutzung 2

2.1.1 Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 2

2.2 Maß der baulichen Nutzung 2

2.2.1 Grundflächenzahl 2

2.2.2 Vollgeschosse 2

2.2.3 Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen 3

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen 3

2.3.1 Offene Bauweise 3

2.3.2 Baugrenze 3

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 3

2.4.1 Garagen und Stellplätze 3

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 4

2.5.1 Böschungen 4

2.5.2 Bodeneingriffe 4

2.5.3 Schädliche Bodenveränderungen 4

2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung 4

2.6.1 Flächenumgrenzung zum Anpflanzen 5

2.6.2 Bepflanzung 5

2.6.3 Pflanz-/Artenliste 5

2.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7

2.7.1 Grenze des Geltungsbereichs 7

2.8 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter 7

2.8.1 Entdeckung von Funden 7

2.8.2 Grundwasser 8

2.8.3 Altablagerungen 8

2.8.4 Beachtung Bodenschutzgesetz 8

2.8.5 Abräumen von Gehölzen und sonstiger Vegetation 8

2.8.6 Regenerative Energiesysteme 9
2.8.7 Brauchwasseranlagen 9
2.8.8 Flurstücknummer 10
2.8.9 Bestehende Grenzen 10
3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) 11
3.1 Dächer 11
3.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude 11
3.1.2 Dacheindeckung 11
3.2 Antennen 11
3.3 Niederspannungsfreileitungen 12
3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 12
3.5 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen 12
3.6 Drainagen 13
3.7 Ordnungswidrigkeiten 13

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT KÜLSHEIM
STADTTEIL UISSIGHEIM,
GEWANNE: „AUSSEN AM KIESGRUBENWEG“,
„UNTER DER SCHAFSCHEUER“, „BEI DER SCHAFSCHEUER“, „SCHAFÄCKER“
1. ÄNDERUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 S. 3786) zuletzt geändert 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802).

- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802).

- Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichen folgendes festgesetzt:

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 9 BauNVO)

2.1.1 Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.2.1 Grundflächenzahl

2.2.1.1 Grundflächenzahl GRZ

0,3 Grundflächenzahl GRZ im WA 1 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

2.2.2 Vollgeschosse

I Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA auf max. 1 Vollgeschoss festgelegt (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

2.2.3 Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen

Höhenfestlegung EFH + 0,50 m über Straßenniveau, gemessen in der Mitte, des an die Straße angrenzenden Grundstückverlaufs.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1 Offene Bauweise

O — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

2.3.2 Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

2.4.1 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abstand der überdachten Stellplätze von 1,00 m zur Straße.

Stellplätze sind nicht in den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zulässig.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.5.1 Böschungen

Entstehende Böschungen sind mit einer Mindestneigung von 1:1,5 anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.

2.5.2 Bodeneingriffe

Bei Erdarbeiten muss das Aushubmaterial auf einer Halde zwischengelagert und eine chemische Analyse des Bodens nach der Verwaltungsvorschrift und Deponieverordnung durchgeführt werden; Erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial ist getrennt zu halten. Die Entsorgung des Bodens erfolgt nach den Vorschriften des Abfallrechts.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

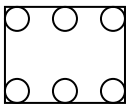
2.5.3 Schädliche Bodenveränderungen

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

2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

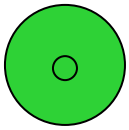
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6.1 Flächenumgrenzung zum Anpflanzen

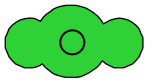


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern.

2.6.1.1 Anpflanzen von Bäumen



2.6.1.2 Anpflanzen von Sträuchern



2.6.2 Bepflanzung

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.

2.6.3 Pflanz-/Artenliste

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Hecke u. Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	X	
Betula pendula (Hängebirke) *		X
Carpinus betulus (Hainbuche) *	X	X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	X	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	X	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	X	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	

Frangula alnus (Faulbaum)	X	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	X	
Prunus avium (Vogelkirsche)		X
Prunus spinosa (Schlehe)	X	
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	X	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	X	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	X	
Salix caprea (Salweide)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X	
Sorbus domestica (Speierling)		X
Sorbus torminalis (Elsbeere)		X
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	X	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit "*" gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Eberesche
Sorbus aucuparia "Rossica Major"	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

2.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.7.1 Grenze des Geltungsbereichs

2.8 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

2.8.1 Entdeckung von Funden

Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muss auf die Ordnungswidrigkeiten des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

2.8.2 Grundwasser

Wenn bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen wird, ist dies entsprechend § 49 (2) WHG unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltschutzamt) anzuzeigen.

2.8.3 Altablagerungen

Beim Verdacht von Altablagerungen auf den Baugrundstücken ist von den Bauherren sofort die Stadt zu verständigen.

2.8.4 Beachtung Bodenschutzgesetz

Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen.

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

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

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

2.8.5 Abräumen von Gehölzen und sonstiger Vegetation

Die Gehölze und sonstige Vegetation in den Bauflächen sind vor Beginn von Baumaßnahmen im Zeitraum von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Die Bauflächen sind dabei möglichst kurz zu mähen.

Ein erneuter Aufwuchs von Vegetation bis zum Baubeginn ist durch regelmäßige Mahd (alle zwei Wochen) zu verhindern, um zu vermeiden, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

2.8.6 Regenerative Energiesysteme

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

2.8.7 Brauchwasseranlagen

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen empfohlen. Die Erstellung von Zisternen ist in den Bauvorlagen darzustellen. Die Zisternen müssen einen Überlauf besitzen, welcher an den Mischwasserkanal angeschlossen wird. Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Stadt Külsheim anzuzeigen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2001 den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 auszuführen.

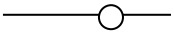
Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) ist nach § 13 Abs. 1 TrinkwV 2001 mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für die Prüfung

und Abrechnung der Regenwasser- und Abwassermenge ist eine Zähleranlage einzubauen.

2.8.8 Flurstücknummer

1062

2.8.9 Bestehende Grenzen



3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBL. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

3.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 LBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Walmdächer, Satteldächer
Dachneigung 20 - 30 Grad im WA

3.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne mit Ausnahmen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen verwendet werden. Eine beschichtete verwitterungsfeste metallische Dacheindeckung ist zulässig.
Eine Dachbegrünung ist zulässig.

3.2 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne (Terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

3.3 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von Schottergärten nicht erlaubt.

3.5 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m Höhe zulässig.
Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste unter Ziffer 2.6.3 auszubilden.
In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei zulässig.
Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Die sich hieraus ergebende Abstandsfläche ist zu unterhalten.

3.6 Drainagen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zum Schutz des Wasserhaushaltes dürfen grundsätzlich Drainagen, auch solche, die zur Erstellung von Baukörpern evtl. erforderlich sind, nicht an die Haus- bzw. öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

3.7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.