

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

zum Bebauungsplan "Ferienpark Hoher Berg" der Gemeinde Hainstadt,
Odenwaldkreis.

1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan (Lageplanteil) im Maßstab 1:500.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1a BBauG)

- 2.1 Die Sonderbaugebiete SO I und SO II dienen nur der Unterbringung von Wohn- und Ferienhäusern.
- 2.2 Das Sonderbaugebiet SO III dient der Unterbringung von Versorgungseinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Lebensmittel- und Kurzwarengeschäfte, Milchbar, Café, Schank- und Speisewirtschaft usw.).
- 2.3 Das Sonderbaugebiet SO IV dient der Unterbringung von Sport- und Spielflächen sowie den erforderlichen Baulichkeiten, soweit diese nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung den Einzelnutzungen dienen.
- 2.4 Das Sonderbaugebiet SO V dient der Unterbringung von See- und Erholungsflächen, sowie den erforderlichen Baulichkeiten, soweit die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung der allgemeinen Erholung und der Erhaltung des landschaftlichen Charakters des Gebietes dienen.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1a BBauG)

- 3.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (Lageplan) und gelten dort als Höchstgrenze.

3.11 Dabei bedeuten:

- | | | |
|-------|---|--|
| I | = | Gebäude mit max. 1 Vollgeschoß |
| I + H | = | Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen (i.S. der LBO) das aber talseits nur zwei und bergseitig nur ein sichtbares Geschoß aufweisen darf (sog. Hanghaus). |
| II | = | Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen |

3.2 Die max. zulässige überbaute Grundstücksfläche darf im SO I-Gebiet max. 165 qm, im SO II-Gebiet max. 110 qm betragen.

3.3 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max. zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,8 begrenzt, soweit in der Nutzungsschablone (Lageplan) keine kleineren Werte festgesetzt sind.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 22 BauNVO)

4.1 In Teilbereichen des Gesamtgebietes wird die offene oder besondere Bauweise festgelegt, gem. den Eintragungen in der Nutzungsschablone.

4.11 In der offenen Bauweise sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis max. unter 50 m Gesamtgebäudelänge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4.12 In der besonderen Bauweise sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis max. 100 m Gesamtgebäudelänge mit seitlichem Grenzabstand zulässig, soweit dies die Baugrenzen zulassen.

4.2 Für die First- und Traufenrichtung oder Hauptgebäudelängsachse gelten die im Lageplanteil dargestellten Symbole.

5. Nebenanlagen (§ 14 Bau NVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden in allen Baugebieten ausgeschlossen.

5.2 Ausnahmsweise können Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Telefon, Wärme und Wasser sowie Abwasseranlagen im Planbereich zugelassen werden.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 d BBauG)

- 6.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen OK. Bodenplatte des ersten Geschosses wird auf $\pm 0,50$ m über dem natürlichen Gelände festgelegt.
- 6.2 Die Baurechtsbehörde kann bei Notwendigkeit die Geländeoberfläche festlegen und Ausnahmen von 6.1, soweit dies topografisch bedingt ist, zulassen.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Die Garagen und Stellplätze sind gem. den Eintragungen im Lageplan oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach den jeweils geltenden Richtzahlen zu erstellen.
- 7.11 Sind Sammelgaragen oder Sammelstellplätze für Einzelbereiche vorgesehen, so sind die notwendigen Stellplätze oder Garagen hier , nachzuweisen.
- 7.2 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.
- 7.3 Straßenabstand:
- a. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist bei Senkrechtstellung ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
 - b. Zwischen Garagenwand und Straße ist bei Parallelstellung ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 111 Abs. 1 LBO)

- 8.1 Die Dachformen sind gem. den Eintragungen in der Nutzungsschablone (Lageplan) einzuhalten, soweit welche angegeben sind.
- 8.2 Die Dachneigung darf max. $0 - 30^{\circ}$ betragen, soweit keine kleineren Werte in der Nutzungsschablone angegeben sind oder nur das Flachdach zulässig ist.
- 8.3 In allen Gebieten sind bei geneigten Dächern nur dunkle Dachdeckungsmaterialien zulässig.
- 8.4 Garagen an Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich mit einem Flachdach zu versehen.
- 8.5 Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.

9. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 3 und 4 BBauG)

9.1 Die im Lageplanteil eingetragenen Verkehrsflächen sowie ihre Ausbaubreiten sind genau einzuhalten.

10. Außenanlagen

10.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.

10.2 Einfriedungen aller Art sind unzulässig.

10.21 Ausnahmsweise werden Sichtschutzpflanzungen zugelassen, soweit diese mit dem Grünflächenplan vereinbart sind.

10.3 Ein für das Baugebiet notwendiger Grünflächenplan ist im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde zu erstellen.

10.4 In Sichtwinkelbereichen sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.

10.41 Das Gelände ist hier auf $\pm 0,20$ m über OK - Straße oder Gehweg abzutragen.

10.42 Bepflanzungen und Einfriedigungen sind im Sichtwinkelbereich generell unzulässig.

10.5 Beim Bau von öffentlichen Straßen entstehende talseitige Böschungen sind auf Privatgelände zu dulden und dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde abgeändert werden.

10.6 Der vorhandene Bewuchs ist im SO V-Gebeit zwingend zu erhalten und darf nur im notwendigen Umfang abgeändert werden.

11. Aufgrund des § 111 LBO werden zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes folgende zusätzliche bauliche Regelungen über Anlagen und Einrichtungen getroffen.

11.1 In allen Gebietsteilen werden Garten- und Gerätehütten als unzulässig erklärt.

- 11.2 Müllbehälter aller Art dürfen im Baugebiet nicht aufgestellt werden. Die Müllbeseitigung darf nur auf den ausgewiesenen Plätzen für Müllcontainer erfolgen.
- 11.3 Elektroheizungen oder Gasheizungen werden für alle Wohngebäude (aus Gründen der Umweltfreundlichkeit) verbindlich festgelegt.

architekturbüro
dipl. ing. marquardt
8700 wittenberg
gosbertsteige 10 ruf 42725