

1x 4

G E M E I N D E      H A I N S T A D T  
=====

Bebauungsplan "Schneckenberg"

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Lageplan Maßstab 1: 500, Anlage Nr. 5a) und 5b), Blatt 1 und 2

2. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Ziff. 1a BBauG)

2.1. Reines Wohngebiet ( § 3 BNVO)

- a) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.
- b) Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmen

nach § 3 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

2.2. Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BNVO)

- a) Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- b) Zulässig sind:
  - 1) Wohngebäude,
  - 2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - 3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen:

§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 und 6 werden allgemein zugelassen.

2.3. Dorfgebiet I (§ 5 BNVO)

- a) Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen.
- b) Zulässig sind:
  - 1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
  - 2) Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  - 3) Wohngebäude,
  - 4) Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - 5) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - 6) Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
  - 7) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - 8) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - 9) Gartenbaubetriebe,
  - 10) Tankstellen.

2.4. Dorfgebiet II (§ 5 Abs. 3 BNVO)

Im beschränkten Dorfgebiet (MD II) werden aufgrund des § 5 Abs. 3 BNVO nur folgende Anlagen zugelassen:

- a) Wohngebäude (Abs. 2, Ziff. 3)
- b) Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (Abs. 2, Ziff. 2)



- c) Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2, Ziff.8)

#### 2.5. Gewerbegebiet I ( § 8 BNVO)

- a) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- b) Zulässig sind:
  - 1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten i.S. des § 11 Abs. 3 Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
  - 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - 3. Tankstellen.

##### Ausnahmen:

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 werden allgemein zugelassen.

#### 2.6. Gewerbegebiet II ( § 8 Abs. 4 BNVO)

- 1. Im beschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen wie Verwaltungsgebäude, Lagerplätze, Lagergebäude, Textilbetriebe, feinmechanische Betriebe und ähnliche Einrichtungen zulässig, wobei 55 dB (A) bei Tag und 40 dB (A) bei Nacht nicht überschritten werden dürfen.
- 2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind grundsätzlich zulässig.

## 2.7. Größe der Grundstücke

Die Grundstücke im WR- und WA-Gebiet sollen eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> haben.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

### A. Wohngebiet (WR- und WA-Gebiet)

1. a) Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone.  
b) Bei den Hanghaustypen ( I und H, s. Plan) wird ein weiteres Vollgeschoß talseitig zugelassen.
2. Die Grundflächenzahl darf max. 0,4 betragen
3. Die Geschoßflächenzahl wird bei
  - a) Hangbauweise auf max. 0,5 und
  - b) sonst auf max. 0,8 festgesetzt.

### B. Dorfgebiet I und II

1. Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone und gelten als Höchstgrenzen.
2. Die Grundflächenzahl darf max. 0,4 und
3. die Geschoßflächenzahl max. 0,8 betragen.

### C. Gewerbegebiet I und II

1. Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Eintragungen der Nutzungsschablone und sind Höchstgrenzen.
2. Die Grundflächenzahl darf max. 0,8 betragen und
3. Die Geschoßflächenzahl wird auf max. 2,0 festgesetzt.



#### 4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

##### 4.1. Bauweise

- a) Im WR, WA und MD I und II- Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, in der Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.
- b) In den, im Planbereich besonders dargestellten Zonen, sind auch Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zugelassen.
- c) Im Gewerbegebiet I und II wird die besondere Bauweise festgesetzt, wobei Grenzabstände gemäß § 7 LBO einzuhalten sind, die Gebäude eine max. Länge von 100 m haben dürfen.

##### 4.2. Trauf- und Firstrichtung

Für die Trauf- und Firstrichtung und Richtung der Gebäudelängsachsen gelten die zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlg. Nr. 5A u. 5B.)

##### 4.3. Überbaubare Grundstücksfläche ( § 23 BNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Lageplan, Anl. Nr. 5a und 5b festgelegt.

#### 5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1. Die Höhenlage der baulichen Anlagen-Oberkante des Erdgeschoßfußbodens oder Bodenplatte des ersten Geschosses wird auf  $\pm 0,50$  m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

5.2. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde zugelassen werden, wenn dies aus topographischen Gründen notwendig ist.

#### 6. Garagen und Stellplätze

6.1. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

6.2. Von der Straßen-bzw. Gehwegkante ist mit dem Garagentor ein Mindestabstand von 5,-m einzuhalten.

6.3. Stellplätze für die gewerblichen Betriebe sind entsprechend § 69 LBO und dem Garagenerlaß (Stellplatzrichtlinien) im notwendigen Umfange herzustellen.

6.4. Die Stellplätze müssen von der öffentlichen Straße aus verkehrssicher zu erreichen sein und müssen eine zentrale Zufahrt erhalten.

## 7. Ställe für Kleintierhaltung

7.1. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind bis zu 30,-m<sup>2</sup> zulässig.

7.2. Diese genannten Nebengebäude sind an die Hauptgebäude oder die Garagen gestalterisch einwandfrei anzubauen.

## 8. Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 3 und 4 BBauG)

Für die Verkehrsflächen und ihre Höhenlage gelten die Planeintragungen im Lageplan und in den Längsschnitten.

## 9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ( § 111 Abs. 1 Ziff. 1 ff LBO)

9.1. Die Dachneigung richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone.

Ausnahmen können bei Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen notwendig ist.

9.2. Bei geneigten Dächern darf nur dunkles Dachdeckungsmaterial (rotbraun oder dunkelgrau) verwendet werden.

9.3. Dachgaupen und Dachaufbauten werden untersagt.



- 9.4. Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Erstellung zu verputzen bzw. außenwandig fertigzustellen.

10. Außenanlagen ( § 111 Abs. 1 Ziff. 1 ff LBO)

- 10.1. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,-m sind genehmigungspflichtig.
- 10.2. Die Sichtwinkelbereiche sind zu- und ausfahrtsfrei zu halten. Das Gelände im Sichtwinkelbereich ist auf mind. + 0,20 m über Straßenoberkante abzutragen.
- 10.3. Bepflanzungen und Einfriedigungen sind im Sichtwinkel unzulässig.
- Ausnahmesweise können kriechende Gewächse zugelassen werden.
- 10.4. Die unüberbaubaren Flächen, insbesondere zu den öffentlichen Straßen sind als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu pflegen.
- 10.5. Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Straßen und Anlagen sind nur als Naturhecken oder Holzschereenzäune mit 0,80 m Höhe zulässig. Bei den gewerblich genutzten Grundstücken darf die Einfriedung bis 2,-m Höhe haben, hier kann auch Maschendraht verwendet werden.
- 10.6. Stützmauern sind soweit erforderlich bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- Ausnahmen können aus topographischen Gründen zugelassen werden, wenn dies gestalterisch vertreten werden kann.
- 10.7. Die im Plan eingetragenen Bepflanzungen sind zu erhalten und die gekennzeichneten Grünflächen sind mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 10.8. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 sind in den nicht bebaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit sie erforderlich sind.

Hainstadt, den 9.9.74

Planer:

ING. (GRAD) HEINZ WOLFRAM  
FREIER ARCHITEKT  
6967 BUCHEN/ODW.  
AM GR. ROTH 4 TEL 06281/703



Bürgermeister:

*Lindh*