

II. Schriftliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

zum Bebauungsplan für ein Wochenend- und Ferienhausgebiet
im Gewann " Gaug " der Gemeinde HARMERSHEIM, Ortsteil Neckarmühlb

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 (5) BBauG)

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan
(Lageplan M. 1 : 500).

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

2.1 Im Wochenendhausgebiet sind ausschließlich Wochenend- und Ferien-
häuser als Einzelhäuser zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 a) BBauG)

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Geschoß begrenzt,

3.2 Die Grundflächenzahl wird auf 0,15, die Geschoßflächenzahl eben-
falls auf 0,15 begrenzt.

3.3 Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf 50 qm nicht unter- und
70 qm nicht überschreiten.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 b) BBauG)

4.1 Für das Wochenendhausgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.2 Die Firstrichtung bzw. Hauptgebäudestellung ist durch das ent-
sprechende Planzeichen im Lageplan festgesetzt.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 d) BBauG)

5.1 Die Gebäude sind in ihrer Höhenstellung in der Regel so zu errich-
ten, daß talseits eine Gebäudesockelhöhe von 1,00 m nicht über-
schritten wird. Aus topographischen Gründen müssen jedoch die Wo-
chenendhäuser talseits des Straßenzugs A - B und bergseits des
Straßenzugs C - D wegen der steilen Hanglage auf Stützpfeiler von
einer max. Höhe von 1,50 m gestellt werden. Diese Wochenendhäuser
dürfen jedoch nicht unterkellert werden.

6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 e) BBauG)

6.1 Es sind nur Sammelstellplätze vorgesehen, da im gesamten Bebau-
ungsplanbereich durch die starke Hanglage die Schaffung von Ein-
zelstellplätzen in den Grundstücken nicht möglich ist.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 u. 4 BBauG)

- 7.1 Für die Verkehrsflächen und ihre Höhenlage gelten die Planeintragungen im Lageplan und in den Längsschnitten. Die zur Anlage der Straße notwendigen Böschungen sind auf Privatgelände zu dulden. Die Straßenfläche wird als Gemeinschaftsgrundstück ausgewiesen.

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 8.1 Die Dächer der Gebäude müssen gemäß dem beigegebenen Typenplan als Sattel- oder Pultdach mit talseitigem Gefälle von 12-15° ausgebildet werden.
- 8.2 Zur Dachdeckung sollen nur dunkelfarbige Materialien verwendet werden.
- 8.3 Die Sockel der Gebäude bzw. die erforderlichen Stützen auf der Talseite können aus ordnungsgemäßem Sichtbeton oder aus standortgebundenem Kalksteinmauerwerk hergestellt werden. Hierbei wird eine Zurücknahme der Sockelmauer von mind. 15 cm gegenüber dem Baukörper gefordert.
- 8.4 Zusätzliche Nebengebäude, wie Geräteräume u. dgl., dürfen nicht errichtet werden.
- 8.5 Es sind nur Blockhäuser mit naturfarbener Imprägnierung zulässig.

9. Außenanlagen

- 9.1 Aufschüttungen oder Abtragungen sowie Stützmauern über 1,00 m Höhe sind genehmigungspflichtig.
- 9.2 Die Sichtflächen evtl. erforderlicher Stützmauern sind aus Kalksteinmauerwerk oder aus Sichtbeton mit anschließender Begrünung durch standortgebundenen Bewuchs herzustellen.
- 9.3 Einfriedigungen sind im gesamten Planbereich nicht zulässig.
- 9.4 Die Grundstücksflächen sind so weit als möglich in ihrer natürlichen Beschaffenheit zu erhalten. 50 % des vorhandenen Baumbestandes sind mind. zu erhalten. Diese Bewuchsbereiche sind außerdem im Lageplan zeichnerisch festgehalten.
- 9.5 Kabelverteilerschächte und Versorgungsleitungen sind in den nicht bebaubaren Grundstücksflächen zu dulden.
- 9.6 Soweit die Gebäude nicht elektrisch beheizt werden, müssen evtl. Kamine mit einem Funkenflugschutz versehen werden.
- 9.7 Im westlichen Planbereich ist ein Abstand zum Wald von mind. 20 m vom Waldbesitzer einzuhalten.

10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1 Die Verwendungs- und Benutzungsregelung zwischen Erschließungsträger und zukünftigem Käufer ist ein Bestandteil des Bebauungsplanes und ist bei der Bebauung und Benutzung der Grundstücke zu berücksichtigen.

