

# Festsetzungen

zur baulichen Ordnung und Gestaltung im Baugebiet  
"In den Weinbergen II" der Gemeinde Kälbertshausen,  
Odenwaldkreis.

## § 1 = Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes "In den Weinbergen" ergibt sich aus der Anlage Nr. 4 (Bebauungsplan M. 1 : 500).

## § 2 = Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zugelassen. Sonstige Ausnahmen sind nicht zugelassen (§ 4.3 BauNVO).

## § 3 = Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

1. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens 2 Geschosse begrenzt. In der stärker geneigten Hangzone sind an der Landstraße bergseitig 1 Geschos und talseitig 2 Geschosse zugelassen; eine hangmäßige, d.h. versetztgeschossige Bauweise ist vorzunehmen.
2. Die Grundflächenzahl darf folgende Werte nicht überschreiten:

bei einem Vollgeschos	0,4
bei zwei Vollgeschossen	0,4
3. Die Geschosflächenzahl darf folgende Werte nicht überschreiten:

bei einem Vollgeschoss	0,4
bei zwei Vollgeschossen	0,7

## § 4 = Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Die Überbaubaren, die nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan, Anlage Nr. 4., festgesetzt.

#### § 5 = Gestaltung der Grundstücke

1. Die Mindestfrontlänge der Baugrundstücke soll nach Möglichkeit 22 m nicht unterschreiten.
2. Bei Auffüllungen oder Abtragungen auf dem Grundstück muß auf die natürliche Geländebeschaffenheit Rücksicht genommen werden. Diese bedürfen ab 1.0 m Höhe der Genehmigung.
3. Die durch Anlage von Straßen und Wegen entstehenden Böschungen sind auf dem Privatgelände zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde abgegraben werden.
4. Die Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Einfriedigungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 0.8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Sträucher und Hecken sind unzulässig.

#### § 6 = Gestaltung der Bauten

1. Die Dächer der Baukörper sind als Walm- oder Satteldächer auszubilden. Ihre Dachneigung darf max.  $15^{\circ}$  -  $30^{\circ}$  betragen. Flachdächer sind nicht zugelassen.
2. Für die Dachdeckung sind nur dunkle Materialien zulässig.

#### § 7 = Stellplätze und Garagen

1. In Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen und Stellplätze in ausreichender Zahl vorzusehen.
2. Die Erstellung von Garagen und Nebengebäuden vor Errichtung des Hauptgebäudes ist nicht zugelassen.

#### § 8 = Nebengebäude

Die Nebengebäude dürfen maximal  $35 \text{ m}^2$  Grundfläche nicht überschreiten und sind mit dem Hauptgebäude in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie müssen hinsichtlich ihrer Form, Größe und Lage klar als solche erkenntlich sein.

**§ 9 = Einfriedigung der Grundstücke**

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sollen einheitlich gestaltet werden. Hierbei ist auf bereits vorhandene Einfriedigungen Rücksicht zu nehmen. Die Einfriedigungshöhe darf 0,80 m nicht übersteigen.

**§ 10 = Pflanzgebot**

Durch Baum- und Strauchgruppen ist das Baugebiet auf dem im Plan dargestellten Flächen gegenüber der freien Landschaft einzugrünen.

12. JUNI 1973

Kälbertshausen, den .....

Bürgermeisteramt



.....

Bürgermeister