

a) zur baulichen Ordnung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reinskopf" Sondergebiet SO (Ferienhäuser) (§ 10 (4) BauNVO) festgesetzt.

Zweckgebundene bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Sondergebietes "Reinskopf" ist für die baulichen Anlagen die I-geschossige Bauweise festgesetzt.



Das Sockelgeschoß darf im Mittel nicht mehr als 1,20 m aus dem Erdreich hinausragen. Bezugshöhe ist hierbei das natürliche Gelände.
Das Sockelgeschoß ist somit nicht als Vollgeschoß zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziffer 2, BBauG)

Die Gebäude sind in ihrer größten Ausdehnung in der durch Symbol (↔) aufgezeigten Richtung zu erstellen.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nach § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf bei bergseitiger Erschließung nicht höher als 0,20 m über der zugehörigen Verkehrsfläche errichtet werden.

Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschoßfußbodenoberkante nicht mehr als 0,20 m über bergseitig angrenzendem Gelände hinausragen; bezogen auf die jeweils dem Gelände nächstgelegene Erdgeschoßfußbodenoberkante.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziffer 4 BBauG)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Sockelgeschoß zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 124 LBauO)

2.1 Dachgestaltung

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° zulässig.

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 können ~~mit~~^{wich} "Nurdachhäuser" errichtet werden.

2.2 Äußere Gestaltung

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige blanke Metallelemente und grelle Farben zu vermeiden.

Die Dacheindeckung muß dunkelfarbig erfolgen. Dachaufbauten und Drempel sind nicht gestattet.

~~Die Dacheindeckung muß dunkelfarbig erfolgen.~~
weise erfolgen.

3. Hinweis

Damit sichergestellt bleibt, daß die Ferienhäuser von einem dauernd wechselnden Personenkreis genutzt werden, ist eine Aufteilung in Einzelgrundstücke nicht zulässig.



b) zur Grünordnung

Gemäß § 9 Abs. 1 20 u. 25 BBauG werden folgende Festsetzungen getroffen:

Das gesamte Ferienhausgebiet wird durch eine Einfriedung von max. 1,80 m Höhe eingegrenzt. Der Zaun ist mit einem Mindestabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze zu errichten, sodaß außerhalb und innerhalb der Einfriedung je ein 2,00 m breiter Pflanzstreifen gemäß des vorgegebenen Pflanzschemata zu pflanzen ist.

Für weitere Pflanzungen innerhalb des Ferienhausgebietes gelten folgende Festsetzungen:

Alle vorhandenen Baum- und Strauchgruppen, sowie Einzelbäume - sind soweit es bauliche Maßnahmen zulassen - zu erhalten. Für Bäume und Sträucher, die bei Baumaßnahmen beschädigt werden, ist Ersatz zu schaffen.

Bei der Neuanlage von Pflanzungen ist auf nachstehende 3- Teilung zu achten:

1. Bepflanzung entlang des Bachlaufes:

Das bestehende Gewässer III. Ordnung ist in seinem Verlauf - einschließlich Uferbewuchs - zu pflegen und zu unterhalten.

Bei Neu- und Ergänzungspflanzungen sind ausschließlich Gehölze aus nachstehender Liste zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Fraxinus exelsior	-	Esche
Salix alba	-	Silberweide
Populus nigra	-	Schwarzpappel

Bäume II. Ordnung:

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Alnus incana	-	Grauerle
Salix fragilis u.a.	-	Bruchweide u.a.

Sträucher:

Salix in Arten	-	Weiden in Arten
Viburnum opulus	-	Schneeball
Rhamnus frangula	-	Faulbaum

2. Bepflanzung in unmittelbarer Nähe der Häuser:

Zur Erhaltung des Gesamtbildes der Ferienhaussiedlung sind Einzeleinfriedungen nicht zulässig.

Für Hecken und sonstiger Bepflanzung der direkten Umgebung der Häuser können jederzeit Pflanzen aus der in Punkt 3 aufgeführten Liste, sowie Ziergehölze aus orts-nahen Baumschulen verwendet werden.

An Nadelgehölzen sind jedoch nur Kiefern zu verwenden.

3. Sonstige Grünflächen:

Nicht überbaubare Flächen sind - soweit sie nicht in Punkt 1 und 2 gesondert behandelt wurden - als großflächige Wiesenflächen zu erhalten und durch Baum- und Strauchgruppen zu gliedern.

Im Eingangsbereich sollen als gestalterisches Element vor-wiegend Wildrosen verwendet werden.

Bei Neupflanzungen sind Gehölze aus nachstehender Auf-führung zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Pinus silvestris	-	Kiefer
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	-	Elsbeerbaum

Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Eunoymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	-	Färberginster
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Traubenholunder
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball

Weitere standortgerechte Gehölze der heimischen Flora sind zulässig.

Parkbuchten sind - soweit nicht Großbäume gesetzt werden - mit Sträuchern dieser Gehölzauswahl abzapflanzen.