

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan " Im Tal " der Gemeinde HASSMERSHEIM,  
Ortsteil Hochhausen

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs.1 Ziff. 16 BBauG)

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der Anlage  
Nr. 4 des Bebauungsplankonzeptes (Lageplan M. 1 : 500).

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 a) BBauG)

2.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen  
(§ 4 Abs. 1 + 2 BauNVO).

2.11 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2.2 Das Dorfgebiet (MD) dient vorwiegend der Unterbringung der  
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe  
und dem Wohnen (§ 5 Abs. 1 + 2 BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Ziff. 1 a) BBauG)

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet richtet sich nach  
den Eintragungen in der Nutzungsschablone und gilt dort als  
Höchstgrenze.

3.11 Dabei bedeuten:

II	Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen
I + H	Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, das aber talseitig nur zwei und bergseitig nur ein sichtbares Geschoß aufweisen darf.

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

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

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

- 4.1 Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt.
- 4.2 Für die Firstrichtung gilt das in der Anlage Nr. 4 dargestellte Symbol.

#### 5. Nebengebäude

- 5.1 Nebengebäude sind nur im Dorfgebiet zulässig, dürfen eine Grundfläche von 35 qm nicht überschreiten und sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen.

#### 6. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 d) BBauG)

- 6.1 Die Fußbodenoberkante des ersten sichtbaren Geschosses wird auf max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

#### 7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 e) BBauG)

- 7.1 Die Garagen und überdachten Stellplätze sind gemäß den Eintragungen im Lageplan oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach den jeweils geltenden Richtzahlen zu erstellen.
- 7.2 Der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß mind. 5,00 m betragen. (bei Senkrechtstellung)
- 7.3 Garagen an Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich mit einem Flachdach zu versehen, wenn sie nicht mit dem Hauptbaukörper und dessen Dachform verbunden sind.

## 8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 111 Abs. 1 LBO)

- 8.1 Als Dachformen sind Walm- und Satteldächer zugelassen.  
(für Hauptgebäude)
- 8.2 Bei eingeschossigen Baukörpern darf die Dachneigung max.  $15 - 30^{\circ}$  betragen, bei zweigeschossigen Baukörpern max.  $15 - 25^{\circ}$ .
- 8.3 Als Dachdeckungsmaterialien sind nur dunkelfarbige Baustoffe zulässig.
- 8.4 Dachgaupen und Dachaufbauten sind unzulässig.
- 8.5 Aufdringlich wirkende Außenfarben und reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.

## 9. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 3 + 4 BBauG)

- 9.1 Für die Verkehrsflächen und ihre Höhenlage gelten die Planeintragungen im Lageplan und in den Längsschnitten.
- 9.2 Die zur Anlage der Straßen notwendigen Böschungen sind auf Privatgelände zu dulden und dürfen ohne Einverständnis der Gemeinde nicht verändert werden. Insbesondere ist die Veränderung der talseitigen Böschung nur dann zulässig, wenn die Festigkeit des Straßenbaukörpers nicht gefährdet wird.

## 10. Außenanlagen

- 10.1 Aufschüttungen und Abtragungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.
- 10.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Das gleiche Maß gilt für notwendige Stützmauern (Mehrhöhen sind abzuböschern).

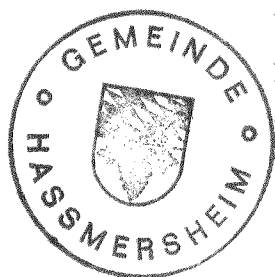
- 10.3 Einfriedigungen und Bepflanzungen im Sichtwinkelbereich sind bis auf Ausnahme von kriechenden Gewächsen unzulässig. Das Gelände ist hier auf 0,20 m über Oberkante Straße oder Gehweg abzutragen.
- 10.4 Im Sichtwinkelbereich sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.
- 10.5 Auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist zu achten. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu pflegen und zu unterhalten.
- 10.6 Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes (Talgraben) ist der dort vorhandene Bewuchs unverändert zu belassen. Die dort ausgewiesene Grünzone wird den Baugrundstücken zugeschlagen, kann jedoch zur baulichen Nutzung nicht herangezogen werden (Ermittlung der Geschoß- und Grundflächenzahl ohne diesen Flächenanteil).

#### 11. Sonstige Festsetzungen

- 11.1 Von der eingetragenen 20 KV-Freileitung müssen bei Errichtung von Gebäuden die Abstände der VDE-Bestimmungen eingehalten werden. Bei größtem Durchhang und Ausschwingung der Leitung beträgt der Abstand 3,00 m allseitig.
- 11.2 Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch Kabelnetz.
- 11.3 Evtl. vom Badenwerk oder Fernmeldeamt zu errichtende Kabelverteilerschächte u. dgl. sind in dem nicht bebaubaren Bereich der öffentlichen Grundstücke zu dulden.
- 11.4 Bei allen Gebäuden, die im 50-m Bereich zum Wald errichtet werden, sind die Kamine grundsätzlich mit Funkenfängern auszustatten.

Haßmersheim, den ..... 7. Jan. 1975...

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*  
.....