

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan " N O R D I " der GEMEINDE HASSMERSHEIM,  
ORTSTEIL HASSMERSHEIM

1. Art der baulichen Nutzung

---

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen  
(4 Abs. 1 BauNVO).

1.1.1 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die nach  
§ 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Ziff. 4 Gartenbaubetriebe

Ziff. 5 Tankstellen

Ziff. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu  
Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen  
Nebenerwerbsstellen

1.1.2 Als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind Ziff. 1 "Betriebe  
des Beherbergungsgewerbes", Ziff. 3 "Anlagen für Verwaltung und  
für sportliche Zwecke" allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2)

1.2 Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von  
Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
(§ 6 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2, Ziff. 6 und 7  
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

---

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 20 BauNVO)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet richtet sich nach den  
Eintragungen in der Nutzungsschablone (Anlage Nr. 4) und gilt  
dort als Höchstgrenze.

2.2 Dabei bedeutet:

II = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen

III = Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen

2.3 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max.  
zulässige Geschößflächenzahl auf 0,7 begrenzt.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche

---

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im Baugebiet wird die offene Bauweise, und eine offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

3.2 Für die First- und Traufrichtung oder Gebäudelängsachse gelten die in der Anlage Nr. 4 dargestellten Symbole.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Garagenlinien in der Anlage Nr. 4 festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

---

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG, § 12 BauNVO)

4.1 Bei Senkrechtstellung von Garagen zur Verkehrsfläche ist grundsätzlich ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

4.2 Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

5. Verkehrsflächen

---

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)

5.1 Die Ausbildung der Verkehrsflächen und ihre Lage ist durch die Eintragungen im Lageplan (Anlage Nr. 4) festgesetzt.

5.2. Die Höhenlage der Straßen ist der Örtlichkeit zu entnehmen.

6. Festsetzungen zur Höhenlage

---

(§ 9 Abs. 2 BBauG, § 111 Abs. 8 LBO)

6.1 Die Fußbodenhöhe des 1. sichtbaren Geschosses, bzw. des Erdgeschosses, darf bei vollständigen Neubauten max. 0,50 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

6.1.1 Die beim Bauentwurf gewählte Fußbodenhöhe ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird bei 2 Vollgeschossen auf max. 10,0 m über dem Fußboden des Erdgeschosses festgelegt.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BBauG, § 111 LBO)

7.1 Im Baugebiet sind nur geneigte Dächer von 25 - 48° zulässig.

7.1.1 Abweichen hiervon sind für Garagen im Bauwuch nach § 7 Abs. 3 LBO, Flachdächer zugelassen.

7.2 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.

7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke  
(§ 111 Abs. 5 LBO)

7.3.1 Einfriedigungen einschl. Stützmauern dürfen zur Verkehrsfläche ein Maß von 100 cm Höhe nicht überschreiten.  
----- siehe Genehmigungsaufgabe

7.3.2 Die nicht befestigten Vorgärtenbereich sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.

7.3.3 Im Bereich der festgesetzten Sichtwinkelflächen müssen in einer Höhe von 70 cm über der jeweils angrenzenden Straßenbezugshöhe die räumlichen Sichtverbindungslinien von jeglicher Sichtbeeinträchtigung freigehalten werden. Falls erforderlich, ist das Gelände entsprechen abzutragen. Das Anlegen von Zu- und Ausfahrten über Sichtwinkelflächen ist unzulässig.

~~7.3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m Höhe sind unzulässig.~~ siehe Genehmigungsaufgabe

7.3.4 Auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist zu achten.