

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "OBERER HÖHWEG" der GEMEINDE HASSMERSHEIM  
ORTSTEIL HOCHHAUSEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1 Das Dorfgebiet (MD) wird nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert.

1.1.2 Das Dorfgebiet<sub>1</sub> (MD<sub>1</sub>) dient vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen Land- und Forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; sie dienen auch dem sonstigen Wohnen.

1.1.2.1 Nutzungseinschränkungen werden nicht festgesetzt.

1.1.3 Das Dorfgebiet<sub>2</sub> (MD<sub>2</sub>) wird in den zulässigen Nutzungen des § 5 Abs. 2 BauNVO eingeschränkt.

1.1.3.1 Zulässig sind:

§ 5 Abs. 2 Ziff. 3 Sonstige Wohngebäude

Ziff. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ziff. 6 Handwerksbetriebe die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen.

Ziff. 7 Sonstige, nicht störende, Gewerbebetriebe.

Ziff. 8 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 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:

I + D = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, wobei nur ein Vollgeschoß unterhalb des Dachraumes zulässig ist.

~~I + H = G~~ ~~en, wobei~~  
~~-d~~ siehe Genehmigungsaufgabe ~~Untergeschoß~~  
~~z~~

II = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen

2.3 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max. zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,7 begrenzt, sofern in der Anlage Nr. 4 keine kleineren Werte festgelegt sind.

### 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. siehe Genehmigungsaufgabe

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 und Wohnbautiefen in der Anlage Nr. 4 festgesetzt.

### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen

---

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

4.1 ~~Garagen un~~ ~~überbaubar~~ siehe Genehmigungsaufgabe ~~innerhalb der~~ (~~s. Anlage Nr. 4~~)

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 Höhenentwicklung der Straßen ist den Straßenentwürfen zu entnehmen.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straße erforderlich sind

---

(§ 9 Abs. 26 BBauG)

~~6.1 Die Flächen im Lageplan (Anlage) sind im Anzepte festgesetzt~~ siehe Genehmigungsaufgabe

6.2 Die Böschungsflächen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten ausgebildet und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden Grundstücke im Privateigentum.

(§ 14 Abs. 5 Straßengesetz)

7. Festsetzungen zur Höhenlage

---

(§ 9 Abs. 2 BBauG, § 111 Abs. 8 LBO)

7.1 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.

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

7.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird bei 2 Vollgeschossen auf max. 10,0 m über dem Fußboden des ersten sichtbaren Geschosses festgelegt.

7.2.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird bei der Festlegung I + D auf 8,0 m über dem Fußboden des ersten sichtbaren Geschosses festgelegt.

7.2.3 Die Firsthöhenbegrenzung gilt nicht für landwirtschaftlich genutzte Gebäude.