

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

zum Bebauungsplan " RÄDERWEG " 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 u. 2 BauNVO)
- 1.1.1 Als Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind
- Ziff. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes"
 - Ziff. 2 "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe"
 - Ziff. 3 "Anlagen für Verwaltung und für sportliche Zwecke"
- allgemein zulässig
- 1.2 Das Dorfgebiet (MD) dient vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen, Land- und Forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; es dient auch dem sonstigen Wohnen. (§ 5 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
- 1.3 Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 6 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
- 1.3.1 Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 4 Die öffentliche Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung eines kirchlichen Gemeindezentrums und wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ausgewiesen.

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 0,5, die max. zulässige Geschößflächenzahl auf 1,2 begrenzt, sofern in der Anlage Nr. 4 (Bebauungsplan) 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 sind verschiedene Bauweisen festgesetzt. Dabei bedeutet:
- 3.1.1 Offene Bauweise:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zu errichten.
- 3.1.2 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen werden.
- 3.2 Für die First- und Traufenrichtung oder Gebäudelängsachsen 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 Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

- 4.2 Bei Senkrechtstellung der Garagen ist zwischen Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)

siehe Genehmigungsaufgabe

- 5.1 Die Ausbildung der Verkehrsflächen und ihre Lage ~~und Höhenlage~~ ist durch die Eintragung im Lageplan ~~und die beigelegten Längsschnitte~~ ersichtlich.

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. 11,0 m, bei 3 Vollgeschossen auf max. 14,0 m über dem Fußboden des ersten sichtbaren Geschosses festgelegt.

- 6.2.1 Entlang der Theodor-Heuss-Straße wird keine First- und Traufhöhenbegrenzung festgelegt.

- 6.2.2 Ein eventueller Kirchturmbau auf dem öffentlichen Gemeinbedarfsgrundstück ist von der Höhenbegrenzung ausgenommen.