

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

zum Bebauungsplan " Seeacker " der Gemeinde HASSMERSHEIM,  
Ortsteil Neckarmühlbach

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 (5) BBauG)

- 1.1 Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der Anlage Nr. 4  
(Bebauungsplan M. 1 : 500).

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 a) BBauG)

- 2.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen  
(§ 4 Abs. 1 BauNVO).
- 2.2 Als Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind nur Ziff. 1  
"Betriebe des Beherbergungsgewerbes", Ziff. 2 "Sonstige  
nicht störende Gewerbebetriebe", Ziff. 3 "Anlagen für Ver-  
waltung und für sportliche Zwecke" zulässig.

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 (Lageplan) und gilt dort  
als Höchstgrenze.
- 3.11 Dabei bedeutet :
- I + D = Gebäude mit max. 1 Vollgeschoß und einem als Voll-  
geschoß anrechenbarem Dachgeschoß (s. Regelquer-  
schnitt, Anlage Nr. 4)
- 3.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max. zu-  
lässige Geschoßflächenzahl auf 0,6 begrenzt, soweit in der Nut-  
zungsschablone (Lageplan) keine kleineren Werte festgesetzt 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, gemäß den Eintragungen in der Nutzungsschablone (Lageplan), festgesetzt.
- 4.2 Für die First- und Traufrichtung oder Hauptgebäudelängsachse gelten die in der Anlage Nr. 4 dargestellten Symbole.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 d) BBauG)

- 5.1 Die Fußbodenoberkante des ersten sichtbaren Geschosses wird auf max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.
- 5.2 Die Traufhöhe der Gebäude wird auf max. 3,50 m, die Firsthöhe auf max. 8,00 m, auf der Talseite, über dem natürlichen Gelände festgelegt.
- 5.3 Die Baurechtsbehörde kann in Ausnahmefällen die Geländeoberfläche, im Einvernehmen mit der Gemeinde, festlegen.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 e) BBauG)

- 6.1 Die Garagen und überdachten Stellplätze sind gemäß den Eintragungen im Lageplan oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nach den jeweils geltenden Richtzahlen, zu erstellen.
- 6.2 Straßenabstand :
1. Bei Senkrechtstellung ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.
- 6.3 Bei Einzelstellung oder Grenzbebauung sind die Garagen grundsätzlich mit Flachdach zu versehen.
- 6.4 Bei Anbau an das Wohngebäude wird empfohlen, die Garagen mit dem Hauptgebäude unter ein Dach zu vereinigen.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
(§ 111 Abs. 1 LBO)

- 7.1 Es sind nur Satteldächer zugelassen (ausgenommen davon bleiben Garagen, siehe 6.3).
- 7.2 Die Dachneigung darf bei geneigten Dächern 25 - 38° betragen.
- 7.3 In allen Gebieten sind bei geneigten Dächern nur dunkle Dachdeckungsmaterialien vorzusehen.
- 7.4 Dachgaupen und Dachaufbauten sind unzulässig.
- 7.5 Aufdringlich wirkende Außenfarben und reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.

8. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 3 + 4 BBauG)

- 8.1 Für die Verkehrsflächen und ihre Höhenlage gelten die Planeintragungen in den Straßenlängsschnitten und im Lageplan.
- 8.11 Für exakte Höhenentnahmen ist der Straßenentwurf zu verwenden.

9. Außenanlagen

- 9.1 Aufschüttungen und Abtragungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.
- 9.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Das gleiche Maß gilt für Stützmauern (Mehrhöhen sind abzuböschten).
- 9.21 Es wird empfohlen, auf Einfriedigungen zu verzichten.
- 9.3 Einfriedigungen und Bepflanzungen im Sichtwinkelbereich sind bis auf Ausnahmen von kriechenden Gewächsen unzulässig. Das Gelände ist hier auf  $\pm 0,20$  m über Oberkante Straße oder Gehweg abzutragen oder aufzuschütten.
- 9.4 Im Sichtwinkelbereich sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.
- 9.5 Auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist zu achten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.

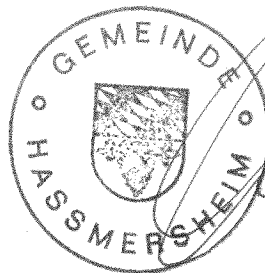
10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1 Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch Kabelnetz.
- 10.2 Evtl. vom Badenwerk oder Fernmeldeamt zu errichtende Maststützpunkte oder Kabelverteilerschächte sind in dem nicht bebaubaren Bereich der öffentlichen Grundstücke zu dulden.
- 10.3 In den im Plan kenntlich gemachten Straßenbereichen ist das Anlegen von Zu- und Ausfahrten unzulässig.
- 10.4 Der im Lageplan kenntlich gemachte Baum- und Gebüschbewuchs im Bereich des Grabens ist zwingend zu erhalten.
- 10.5 Neuanpflanzung größerer Baum- und Gebüschgruppen darf nur mit standortgebundenen Gehölzen erfolgen.
- 10.6 Die Wirkung der im Gewann "Seeacker" verlegten Dränage, die durch das Baugebiet im südlichen Bereich berührt wird, darf nicht beeinträchtigt werden. Die Enden der Saugleitung sind bei Umbau gut zu verschließen.
- 10.7 Im Gewann "Seeacker" muß mit bronzezeitlichen Funden gerechnet werden. Bei evtl. Auftreten von Funden ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.  
Baugesuche sind im Genehmigungsverfahren dem Landesdenkmalamt zur Stellungnahme vorzulegen.

Hals...

Aufgestellt :

Haßmersheim, den 4. Mai 1976



*[Handwritten signature]*