

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan " Wingert - Rappel " der Gemeinde  
HASSMERSHEIM, OT HOCHHAUSEN

### 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 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO werden bis auf Ziff. 1 " Betriebe des Beherbergungsgewerbes " nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Das Sondergebiet für Wochenendhäuser (SO<sub>w</sub>) dient der Unterbringung von Wochenendhäusern als Einzelhäuser.

1.2.1 Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf 80 qm festgesetzt.

### 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 + H = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoß nur als Untergeschoß zulässig ist. (Hanghaus)

II = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen

Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max. zulässige Geschößflächenzahl auf 0,8 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 Gesamtgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
- 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 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 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, bzw. der Bestandsaufnahme, zu entnehmen.

6. Flächen für Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung der Straße erforderlich sind

---

(§ 9 Abs. 26 BBauG)

6.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind im Lageplan (Anlage Nr. 4) des Bebauungsplankonzeptes festgesetzt.

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. 0,75 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 bei vollständigen Neubauten in den Baugesuchunterlagen nachzuweisen.

7.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 10,0 m über dem Fußboden des Erdgeschosses, bzw. des 1. sichtbaren Geschosses festgelegt.