

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan " ZIEGELHELDE II " der Gemeinde HASSMERSHEIM,  
OT NECKARMÜHLBACH.

### 1. Geltungsbereich

( § 9 Abs. 7 BBauG)

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 BBauG)

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

2.1.1 Als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 der BauNVO kann nicht zuge-  
lassen werden :

Ziff. 5 " Tankstellen "

2.2 In der Friedhofsfläche sind zweckgebundene bauliche Anla-  
gen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen überbaubaren  
Grundstücksfläche zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

( § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet richtet sich nach  
den Eintragungen in der Nutzungsschablone (Lageplan) und  
gilt dort als Höchstgrenze.

3.1.1 Dabei bedeutet :

II = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen

I + H = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, das  
aber talseitig nur 2 und bergseitig nur  
1 sichtbares Geschoß aufweisen darf

3.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die  
max. zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,7 begrenzt, soweit  
in der Nutzungsschablone (Lageplan) keine kleineren Werte  
festgesetzt sind.

#### 4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

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

4.1 Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise, gemäß den Eintragungen in der Nutzungsschablone (Lageplan), festgesetzt.

4.1.1 Bereichsweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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. 2 BBauG)

5.1 Die Fußbodenoberkante des ersten sichtbaren Geschosses wird zur Talseite auf max. 1,00 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände festgelegt.

5.2 Die Traufhöhe der Gebäude wird zur Talseite auf max. 7,00 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

5.3 Die Baurechtsbehörde kann in Ausnahmefällen die Höhenlage der baulichen Anlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde, festlegen, wenn topographische Gründe bzw. die Bebauung des Nachbargrundstückes dies erforderlich machen.

#### 6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und § 22 BauNVO)

6.1 Die Garagen und überdachten Stellplätze sind, gemäß den Eintragungen im Lageplan oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach den jeweils geltenden Richtlinien, zu erstellen.

6.2 Straßenabstand :

6.2.1 Bei Senkrechtstellung ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche in der Regel ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

- 6.2.2 Bei schwierigen topographischen Verhältnissen kann der Senkrechtabstand auf 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche reduziert werden.  
(Siehe auch Garagenlinien im Bebauungsplan).
- 6.2.3 Bei Parallelstellung ist ein Abstand von 1,0 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.
- 6.5 Garagen dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- 6.6 Zufahrten zu Garagen über Sichtwinkelflächen sind unzulässig.

## 7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ( § 111 Abs. 1 LBO und § 9 Abs. 4 BBauG)

- 7.1 Als Dachformen sind Flach- und Satteldächer zulässig.
- 7.1.1 Die Dachneigung darf bei geneigten Dächern 0 - 25° betragen.
- 7.1.2 Bei geneigten Dächern sind nur dunkle Dachdeckungsmaterialien vorzusehen.
- 7.2 Aufdringlich wirkende Außenfarben und reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.

## 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

- 8.1 Für die Verkehrsflächen und ihre Höhenlage gelten die Plan-  
eintragungen in den Straßenlängsschnitten und im Lageplan.

8.1.1 Für exakte Höhenentnahmen noch nicht ausgebauter Straßen ist der Straßenentwurf zu verwenden.

8.2 Die beim Ausbau der Straßen entstehenden Böschungen sind auf Privatgelände zu dulden.

## 9. Außenanlagen

9.1 Aufschüttungen und Abtragungen sowie die Errichtung von Stützmauern über 1,00 m Höhe sind genehmigungspflichtig.

9.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

9.2.1 Die Einfriedigung entlang der Wege und Plätze ist einheitlich herzustellen, wobei auf vorhandene Anlagen Rücksicht zu nehmen ist.

9.3 Einfriedigungen und Bepflanzungen im Sichtwinkelbereich sind so zu gestalten, daß ab einer Höhe von 70 cm, bezogen auf die an die Sichtfläche angrenzenden Straßenachsen, keine Sichtbeeinträchtigungen mehr vorhanden sind.

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.

9.5.1 Die geschützten Grünbestände sind aus dem Lageplan des Bebauungsplankonzeptes ersichtlich; sie dürfen nicht entfernt werden. Bei Verlust ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

9.6 Das Anbringen von Schaukästen, Automaten und Leuchtreklamen an Gebäuden, die nur Wohnungen beinhalten, ist nicht gestattet.

} 19/4 → 1/11/15 7  
2.11.12

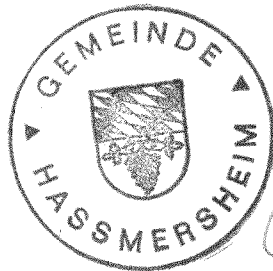
10. Sonstige Festsetzungen

---

- 10.1 Evtl. vom Badenwerk oder Fernmeldeamt zu errichtende Maststützpunkte oder Kabelverteilerschächte sind in dem nicht bebaubaren Bereich der öffentlichen Grundstücke zu dulden.
- 10.2 In dem im Plan kenntlich gemachten Bereich entlang der L 588 ist das Anlegen von Zu- und Ausfahrten unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Zugang zum Friedhof und die Zufahrt zum Grundstück Flst. Nr. 389.

Aufgestellt :

Hassmersheim, den ..10. April 1978 .. 1977



*[Handwritten signature]*

## A u f l a g e n

zum Bebauungsplan "Ziegelhelde II" der Gemeinde  
Hassmersheim OT Neckarmühlbach v. 25.7.1978

### Schriftliche Festsetzungen

- 1) Bei Ziff. 4.1 ist das Wort "bereichsweise" ersatzlos zu streichen.
- 2) Ziff. 5, die Rechtsgrundlage ist um § 111 Abs. 1 Ziff. 8 Landesbauordnung zu ergänzen.
- 3) Ziff. 6, die Rechtsgrundlage ist zu ergänzen, § 12 BauNVO i.V. mit § 23 BNVO
- 4) Bei Ziff. 6.1 sind folgende Worte zu streichen:  
"nach den jeweils geltenden Richtlinien"
- 5) Die Ziffern 6.4 u. 6.5 werden ersatzlos gestrichen.
- 6) Ziff. 8.2 wird aufgehoben.
- 7) Ziff. 9 -Aussenanlagen- ist die Rechtsgrundlage zu ergänzen: § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BB auG, § 9 Abs. 4 BBauG i. V. mit § 111 LBO.
- 8) Ziff. 9.6 wird aufgehoben.
- 9) Ziff. 10.1 erhält folgenden Wortlaut:  
"Vom Badenwerk oder Fernmeldeamt zu errichtende Mastenstützpunkte oder Kabelverteilerschächte sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Sichtwinkelbereiche zulässig"

