

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

zum Bebauungsplan " AM UNTEREN AUWEG " der GEMEINDE HASSMERSHEIM,  
ORTSTEIL HASSMERSHEIM.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

- 1.1 Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 6 Abs. 1 BauNVO)
- 1.2 Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. (§ 8 Abs. 1 BauNVO)
- 1.3 Das Industriegebiet (GI) dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

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
- IV = Gebäude mit max. 4 Vollgeschossen
- 2.3 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,7, die max. zulässige Geschoßflächenzahl auf 1,4 begrenzt, sofern in der Anlage Nr. 4 keine kleineren Werte festgelegt sind.

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die nachfolgenden Bauweisen festgesetzt:

o = offene Bauweise, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen bis zu einer Länge von höchstens 50m zu errichten.

g = geschlossene Bauweise, die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, die vorhandene Bebauung oder zeichnerische Festsetzung verlangt eine Abweichung.

b = besondere Bauweise, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gesamtgebäudeausdehnungen bis 150m zulässig sind.

△ = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.  
siehe Genehmigungsauflage

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. — — — — —  
(siehe Anlage Nr. 4) siehe Genehmigungsauflage

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.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die nachfolgenden Bauweisen festgesetzt:

o = offene Bauweise, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen bis zu einer Länge von höchstens 50m zu errichten.

g = geschlossene Bauweise, die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, die vorhandene Bebauung oder zeichnerische Festsetzung verlangt eine Abweichung.

b = besondere Bauweise, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gesamtgebäudeausdehnungen bis 150m zulässig sind.

△ = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.  
siehe Genehmigungsauflage

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. — — — — —  
(siehe Anlage Nr. 4) siehe Genehmigungsauflage

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.

6. Festsetzungen zur Höhenlage

(§ 9 Abs. 2 BBauG, § 111 Abs. 8 LBO)

6.1 Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses, bzw. des Erdgeschosses, darf bei vollständigen Neubauten max. 0,50m über dem angrenzenden natürlichen Gelände liegen.  
Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

6.1.2 Die beim Bauentwurf gewählte Fußbodenhöhe bzw. Geländehöhe ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

6.2 Die Gesamthöhe der Gebäude wird bei der Festlegung II Vollgeschosse auf max. 10,0 m, bei III Vollgeschossen auf max. 13,0 m und bei IV Geschossen auf max. 17,0 m über dem Fußboden des ersten sichtbaren Geschosses festgelegt.

7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BBauG, § 111 LBO)

7.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

7.1.1 Im Baugebiet sind bei Wohngebäuden Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 45° zulässig.

7.1.2 Bei gewerblichen Bauten sind bezüglich Dachform und Dachneigung alle für gewerbliche Nutzung geeigneten Formen zulässig.

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(§ 111 Abs. 5 LBO)

7.2.1 Einfriedigungen einschl. Stützmauern von Wohngrundstücken dürfen zur Verkehrsfläche ein Maß von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

7.2.2 ~~Einfriedigungen gewerblicher genutzter Grundstücke dürfen ein Maß von 2,00 m nicht überschreiten.~~ siehe Genehmigungsaufgabe

7.2.3 Im Gewerbebereich sind nur offene Einfriedigungen zulässig.