

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan " NORD II " 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 BauNVO).

1.1.1 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung
nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4.5.6 werden nicht Bestandteil des Beb. Plans

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO Ziff. 1 "Betriebe des
Beherbergungsgewerbes", Ziff. 2 "Sonstige nicht störende Gewerbe-
betriebe", Ziff. 3 "Anlagen für Verwaltung und für sportliche
Zwecke " sind allgemein zulässig.

1.2 Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Ge-
werbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1
BauNVO)

1.2.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 6 u. 7
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.3 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die
max. zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,7 begrenzt.

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 wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 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.
(s. Anlage Nr. 4)
- 4.2 Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 4.3 Bei Senkrechtstellung von Garagen zur Verkehrsfläche ist grundsätzlich ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
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 zu entnehmen.

6. Festsetzungen zur Höhenlage
(§ 9 Abs. 2 BBauG, § 111 Abs. 8 LBO)

- 6.1 Die Fußbodenhöhe des 1. sichtbaren Geschosses, bzw. des Erdgeschosses, darf 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 auf max. 10,0 m über dem Fußboden des Erdgeschosses festgelegt.

7. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BBauG, § 111 LBO)

- 7.1. Im Baugebiet sind nur geneigte Dächer von 25 - 38° zulässig.
- 7.1.1 Abweichend hiervon sind für Garagen im Bauwuch nach § 7 Abs. 3 LBO Flachdächer zugelassen.
- 7.2 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig. (§ 111 Abs. 4 LBO)
- 7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§ 111 Abs. 5 LBO)
- 7.3.1 ~~Einfriedigungen einschl Stützmauern dürfen zur Verkehrsfläche ein Maß von 100 cm Höhe nicht überschreiten.~~
siehe Genehmigungsauflage
- 7.3.2 Die nicht befestigten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.
- 7.3.3 Im Bereich der festgesetzten Sichtwinkelflächen müssen in einer Höhe von 70 cm über der jeweils angrenzenden Straßenbezugshöhe die räumlichen Sichtverbindungslinien von jeglicher Sichtbeeinträchtigung freigehalten werden. Falls erforderlich, ist das Gelände entsprechend abzu-