

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

zum Bebauungsplan " Hühnerberg II " der Gemeinde HASSMERSHEIM,
Ortsteil Hassmersheim

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 (5) 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 a) BBauG)

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

2.1.1 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 Verwaltung u. 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.

3.1.1 Dabei bedeutet :

I + H = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, das aber tal-
seitig nur 2 und bergseitig nur 1 sichtbares Ge-
schoß 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. 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 den Anlagen Nr. 4 dargestellten Symbole.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

- 5.1 Die Fußbodenoberkante des ersten sichtbaren Geschosses wird zur Talseite auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände gestgelegt.
- 5.2 Die Traufhöhe der Gebäude wird zur Talseite auf max. 6,50 m 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 in der Regel 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 Als Dachformen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
- 7.2 Die Dachneigung darf bei geneigten Dächern 18 - 38° betragen.
- 7.3 Bei geneigten Dächern sind nur dunkle Dachdeckungsmaterialien vorzusehen.
- 7.4 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 Plan-
eintragungen 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 + 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 Bereichen ist das Anlegen von Zu- und Ausfahrten unzulässig.
- 10.4 Beim Auftreten frühgeschichtlicher Bodenfunde ist das Landesdenkmalsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen. Die Bauarbeiten sind bis zu ihrer weiteren Freigabe, durch diese Behörde, zu unterbrechen.

- 10.5 Bei der Einfriedigung der Grundstücke gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind § 7 und § 11 des Baden-Württ. Nachbarrechtes zu beachten. Der Mindestabstand beträgt 0,50 m.

Aufgestellt :

Hassmersheim, den 26. Sep. 1977



Bürgermeister



A u f l a g e n

zum Bebauungsplan "Hühnerberg" der Gemeinde
Hassmersheim v. 9.5.1978

Schriftliche Festsetzungen:

- 1) Ziff. 6.4 wird aufgehoben
- 2) Ziff. 9.21 wird aufgehoben
- 3) Ziff. 10.2 wird ersatzlos gestrichen, da diese Fest-
legung nach § 9 BBauG nicht möglich ist.

