

F e s t s e t z u n g e n

zur baulichen Ordnung und Gestaltung im
Bereich des Baugebietes "Hühnerberg" und
"Illeinhölde" der Gemeinde H a ß m e r s h e i m

1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan Anlage 4, Maßstab 1 : 500.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das Baugebiet wird gemäß der §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 und 26.11.1968 zum Reinen Wohngebiet (WR) und zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan erklärt. Ferner umfaßt der Bebauungsplan den als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen bestehenden Friedhof und die geplante Reservefläche.

b) Im Reinen Wohngebiet (WR) sind folgende baulichen Anlagen zugelassen:

Wohngebäude

c) Ausnahmsweise können im Reinen Wohngebiet zugelassen werden:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

^c d) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende bauliche Anlagen zugelassen:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

e) Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Tankstellen sind in der allgemeinen Wohngebietszone auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

f) In der öffentlichen Grünfläche (Friedhof) können folgende bauliche Anlagen zugelassen werden:

Einrichtungen und Gebäude, die sich auf die Zweckbestimmung der Friedhofszone beziehen (Leichenhalle usw.) mit den dazugehörigen baulichen Einrichtungen für das Friedhofsgebiet und die erforderlichen öffentlichen Parkplätze.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- a) Die Zahl der Vollgeschosse im Reinen Wohngebiet (WR) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf höchstens 2 begrenzt. Das bedeutet im Bereich der Hanglagen (Nachtigallenweg usw.) talseitig ein Untergeschoß und ein Obergeschoß, bergseitig nur das Obergeschoß.
- b) Im übrigen bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung für das Reine Wohngebiet und das Allgemeine Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, soweit in der Anlage Nr. 4 keine kleineren Werte festgesetzt sind.

Vollgeschoßzahl	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet		
1	0,4	0,5
2	0,4	0,8

4. Bauweise

a) Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise vorgeschrieben.

b) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan Anlage Nr. 4, durch die Festsetzung der zwingenden Baulinien, der Baugrenzen und der Bestimmungen der Landesbauordnung über einzuhaltende Abstände.

5. Gestaltung

a) Hauptgebäude

Sämtliche Gebäude sind als Massivbauten zu errichten. Die Ausbildung der Dachflächen ist freigestellt. Die max. Dachneigung darf jedoch 32° nicht übersteigen. Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder bei Holzbauten mit ordnungsgemäßer Schalung zu versehen. Der Außenputz ist in hellen Farbtönen zu halten. Aufdringlich wirkende Farben sind nicht gestattet.

b) Nebengebäude

Außer Garagen können Nebengebäude nur dann errichtet werden, wenn sie mit dem Charakter des Wohngebietes in Form, Gestaltung und Nutzung vereinbar sind. Für jedes Wohngebäude ist mind. die Errichtung einer Garage oder eines Einstellplatzes vorgesehen, soweit ein erhöhter Bedarf nicht eine größere Anzahl von Garagen oder Einstellplätzen bedingt.

Garagen benachbarter Grundstücke sollen möglichst zusammengefaßt und einheitlich gestaltet werden.

Der Abstand der Garagen von der festgelegten Straßenflucht des Bebauungsplanes muß jedoch im Falle, daß die Garage im Vorgartengelände erstellt wird, mind. 1,50 m bei den Garagen entlang der Bergseite des Nachtigallenweges und des nördlich verlaufenden Panoramaweges betragen. In den anderen Baugebietsbereichen sind mind. 5,00 m Abstand zwischen Garage und Straßengrenze einzuhalten.

c) Gestaltung der Grundstücke

Bei Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück muß auf die natürliche Beschaffenheit des Geländes Rücksicht genommen werden. Das gleiche gilt für die Nachbargrundstücke bei der Anlage von Stützmauern und Böschungen. Auf- und Abtragungen über 1,50 m sind genehmigungspflichtig. Böschungen, die durch die Anlage der Neubaustraßen entstehen, sind auf dem Privatgelände zu dulden.

Vorgärten sind ordnungsgemäß anzulegen und zu erhalten. Die Einfriedigung der Grundstücke soll zur Straße hin durch Naturhecken mit evtl. Maschendraht- oder Holzscherenzäunen hergestellt werden. Entsprechend den topografischen Gegebenheiten sind Söckel oder Stützmauern zulässig. Im Bereich von Sichtwinkeln dürfen die Einfriedigungen 0,80 m nicht übersteigen. Die Grundstückseinfriedigungen zwischen den Grundstücken sollen bei Holz- und Maschendrahtzäunen 1,00 m, bei lebenden Zäunen 1,30 m nicht übersteigen.

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, auf Anpflanzung, Erhaltung und Nachpflanzung eines entsprechenden Baumbestandes im Baugebiete zu achten, damit die Neubauten in einer Grünzone eingebettet sind.

Haßmersheim, den 30. JUNI 1963
Der Bürgermeister:

.....

Genehmigt gem. § 11 Grundsteuergesetz

Mosbach, den 26.10.1979

Landratsamt



Dr. Westphal

Leide