

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO):

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (gemäß § 1 (5) BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 1 (5) BauNVO)
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung - Fremdwerbung (§ 4 Abs.3 Nr.2 i.V.m. § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 (5) BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gemäß § 1 (6) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone wird die Grundflächenzahl (GRZ) in dem Baugebiet folgendermaßen als Höchstmaß festgesetzt:

WA1 = GRZ 0,25

WA2, WA3 = GRZ 0,3

WA4 bis WA8 = GRZ 0,35

Im WA8 ist für Mittelhäuser bei Hausgruppen eine GRZ bis 0,6 zulässig. Ein Mittelhaus ist ein Gebäude mit beidseitiger Grenzbebauung.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Gebäudehöhen (GH) gemäß Plan-einschrieb festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen (GH) wird bestimmt aus dem arithmetischen Mittel (Mittelwert) der Oberkante Fahrbahnrand im Schnittpunkt der jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen, die dem öffentlichen Erschließungsraum zugewandt sind. Maßgeblich ist die öffentliche Verkehrsfläche ohne Zufahrtsverbote.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen (GH) ist die obere Dachbegrenzungskante bzw. Oberkante Dachfirst.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeintrag in Metern über Normalnull festgesetzt. Siehe hierzu Schemaschnitt im Planteil.

Die im Planeintrag festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.