

Aut. 2  
S. 112

## II. Textliche Festsetzungen Teil 1

Die textlichen Festsetzungen bestehen aus Teil 1 und Teil 2 (Tabelle).

### Art der baulichen Nutzung

#### Reines Wohngebiet

1. Diese Flurstücke (*siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 3*) werden als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)
- 1 a) **Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige baulichen Anlagen in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.**  
(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 i.V.m. § 9 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet

2. Diese Flurstücke (*siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 4*) werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. § 4 BauNVO)
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 u. § 4 BauNVO)

#### Öffentliche Grünfläche

5. Ein Teil des Flurstückes 109 der Flur 3 (*s. Teil 2, Tabelle, Spalte 5*) wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.  
Die öffentliche Grünfläche wird begrenzt durch die südliche Grenze des Grundstückes Beethovenweg Nr. 7 (Flurstück 41, Flur 3), die geradlinige Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstückes Beethovenweg Nr. 7 nach Süden bis zum Schnittpunkt mit der geradlinigen östlichen Verlängerung des Grundstückes Beethovenweg Nr. 21 (Flurstück 42, Flur 3), die vorgenannte Verlängerung nach Westen bis an das Grundstück Beethovenweg Nr. 21 heran sowie durch die östliche Grenze des Grundstückes Beethovenweg Nr. 21 bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Grundstückes Beethovenweg Nr. 7.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anl. 2  
S. 2/2

## Maß der baulichen Nutzung

### Höhe baulicher Anlagen

6. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe (TH; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 6*) und die festgesetzte Firsthöhe (FH; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 7*) nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Firsthöhe zulässig.

**Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.**

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (in Metern) beziehen sich **auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

### Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

7. Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Grundflächenzahl (GRZ; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 8*) festgesetzt. Beträgt die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1.000 m<sup>2</sup>, darf eine Grundfläche je Hauptanlage von 200 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden (GR; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 9*).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

8. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 8*) darf durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO höchstens um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

### Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u. § 20 BauNVO, § 2 Abs. 5 BbgBO)

10. Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Geschossflächenzahl (GFZ; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 10*) festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)

### Anzahl der Wohnungen, Mindestgröße der Baugrundstücke

11. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen dürfen bauliche Anlagen mit jeweils höchstens zwei Wohnungen errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

12. Es sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke bestimmt (*siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 11*).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)