



Auszug B-Plan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 BauGB und § 172 Abs. 1 BauGB

1.1

In den mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 172 Abs. 1 BauGB bezeichneten Gebieten kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie

1. allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt,

1.2

In den **Allgemeinen Wohngebieten WA** sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3

Trauf- und Firsthöhen dürfen in den WA-1 und WA-2 Gebieten

- bei einem Vollgeschoss TH = 4,00 m und FH = 9,00 m,

- bei zwei Vollgeschossen TH = 6,75 m und FH = 9,75 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge, des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteiles (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.v.m. § 18 Abs. 1 BauNVO, bezogen auf die Straßenmitte).

1.4

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden ist auf höchstens 0,3 m über Wege- und Straßenoberkante festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BauGB). Hierbei dürfen die unter Nr. 1.3 genannten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

1.5

Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO).

1.6

In den Einzelhäusern in den WA-1 Gebieten sind maximal 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

In den Einzelhäusern im WA-2 Gebiet sind maximal 3 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.7

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im seitlichen Grenzabstand der Gebäude sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie Räume, die zu Abstellzwecken genutzt werden, bis maximal bis zur hinteren Baugrenze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Auf den Gemeinschaftsstellplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 4,0 qm, als Baumscheibe von 2,0 m x 2,0 m oder als durchgehender Pflanzstreifen in einer Breite von 2,0 m, vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.8

In den MI und WA-Gebieten können mit Ausnahme der Vorgartenbereiche außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen **Nebenanlagen** mit einer Grundfläche bis zu 7,50 qm pro Grundstück zugelassen werden. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

1.9

Im WA2-Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen (§4 (3) Nr. 1 BauNVO).