

Alte Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone für Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Nutzungsbeschränkungen
	§ 16 BauNVO			
	GRZ	GFZ	Z	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	GRZ	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.
	0,4	0,8	II	
Allgemeines Wohngebiet WA I § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.
Allgemeines Wohngebiet WA II § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die Anlagen nach § 4 (2) 2 u. (3) sind nicht zugelassen.

Die in § 19 (4) BauNVO genannten Überschreitungsöglichkeiten der Grundflächenzahl sind insgesamt ausgeschlossen.

Höhen der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf max. 9,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus begrenzt. Der Bezugspunkt ist der niedrigste natürlich am Gebäude anstehende Geländepunkt. Die Errichtung von Drempeln bis 1,10 m ist zulässig. Der Dachüberstand darf max. 0,70 m betragen.

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 500 m<sup>2</sup>, die minimale Grundstücksgröße beträgt 750 m<sup>2</sup> (§9 (1) 3 BauGB). Es dürfen pro Grundstück nur 3 Wohnungen errichtet werden (§9 (1) 6 BauGB).

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Außer Einfriedungen und Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) sind insgesamt zulässig.

D. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und BauNVO § 21 a)

- Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) werden gemäß § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche berücksichtigt.

Neue Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone für Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Nutzungsbeschränkungen
	§ 16 BauNVO			
	GRZ	GFZ	Z	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	GRZ	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.
	0,4	0,8	II	
Allgemeines Wohngebiet WA I § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die Anlagen nach § 4 (2) 2 u. (3) sind nicht zugelassen.
Allgemeines Wohngebiet WA II § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.

Die in § 19 (4) BauNVO genannten Überschreitungsöglichkeiten der Grundflächenzahl sind insgesamt ausgeschlossen.

Höhen der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf max. 9,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus begrenzt. Der Bezugspunkt ist der niedrigste natürlich am Gebäude anstehende Geländepunkt. Die Errichtung von Drempeln bis 1,10 m ist zulässig. Der Dachüberstand darf max. 0,70 m betragen.

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 500 m<sup>2</sup>, die minimale Grundstücksgröße beträgt 750 m<sup>2</sup> (§9 (1) 3 BauGB). Es dürfen pro Grundstück nur 3 Wohnungen errichtet werden (§9 (1) 6 BauGB).

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Außer Einfriedungen, Stellplätzen, *Garagen und Carports* sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) sind insgesamt zulässig.

D. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und BauNVO § 21 a)

- gestrichen
- Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) werden gemäß § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche berücksichtigt.