



**Alte Fassung**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**

**A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1.2 und 3 BauGB**

Nutzungsschablone für Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnanlage/Seniorenpflegeheim".

| Art der baulichen Nutzung                                      | Maß der baulichen Nutzung |                     |      | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i V m § 22 BauNVO | Nutzungsbeschränkungen   |
|--|---------------------------|---------------------|------|------------------------|--|--|
|  | § 16 BauNVO               | § 19                | § 20 |                        |  |  |
| Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 | GRZ                       | Grundflächenzahl    |      |                        |  |  |
|  |                           | Geschossflächenzahl |      |                        |  |  |
| Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO                           | 0,4                       | 0,7                 | II   | 0                      |  | Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Schrank- und Speisewirtschaften sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.  |
| Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO                           | 0,4                       | 0,6                 | II   | 0                      |  | Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Schrank- und Speisewirtschaften sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.  |
| Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO                           | 0,4                       | 0,5                 | I    | 0                      |  | Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Schrank- und Speisewirtschaften sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.  |
| Mischgebiet Ml. § 6 BauNVO                                     | 0,4                       | 0,8                 | II   | 0                      |  | Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Die unter § 6 (2) 4, 6, 7, und 8 BauNVO genannte Nutzung wie sonstige Gewerbebetriebe, Gar-tenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen. |
| Sonstiges Sondergebiet SO Bereich 5 § 11 BauNVO                | 0,6                       | -                   | II   |                        |  | Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenpflegeheim" sowie Wohnungen für Pflegepersonal, Restauration, Kiosk und medicosoziale Einrichtungen.   |
| Sonstiges Sondergebiet SO Bereich 4 § 11 BauNVO                | 0,5                       | -                   | II   |                        |  | Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnanlage" sowie Wohnungen für Pflegepersonal, Kiosk und medicosoziale Einrichtungen.   |

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

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 450 m<sup>2</sup>, die maximale Grundstücksgröße beträgt 800 m<sup>2</sup>. Es dürfen pro Grundstück nur 2 Wohneinheiten errichtet werden.

**Neue Fassung**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**

**A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1.2 und 3 BauGB**

Nutzungsschablone für Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnanlage/Seniorenpflegeheim".

| Art der baulichen Nutzung                                      | Maß der baulichen Nutzung |                     |           | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i V m § 22 BauNVO | Nutzungsbeschränkungen   |
|--|---------------------------|---------------------|-----------|------------------------|--|--|
|  | § 16 BauNVO               | § 19                | § 20      |                        |  |  |
| Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 | GRZ                       | Grundflächenzahl    |           |                        |  |  |
|  |                           | Geschossflächenzahl |           |                        |  |  |
| Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO                           | 0,4                       | 0,7                 | II        | 0                      |  | Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Schrank- und Speisewirtschaften sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.  |
| Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO                           | 0,4                       | 0,6                 | II        | 0                      |  | Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Schrank- und Speisewirtschaften sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.  |
| Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO                           | 0,4                       | 0,5                 | I bzw. II | 0                      |  | Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Schrank- und Speisewirtschaften sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.  |
| Mischgebiet Ml. § 6 BauNVO                                     | 0,4                       | 0,8                 | II        | 0                      |  | Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Die unter § 6 (2) 4, 6, 7, und 8 BauNVO genannte Nutzung wie sonstige Gewerbebetriebe, Gar-tenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen. |
| Sonstiges Sondergebiet SO Bereich 5 § 11 BauNVO                | 0,6                       | -                   | II        |                        |  | Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenpflegeheim" sowie Wohnungen für Pflegepersonal, Restauration, Kiosk und medicosoziale Einrichtungen.   |
| Sonstiges Sondergebiet SO Bereich 4 § 11 BauNVO                | 0,5                       | -                   | II        |                        |  | Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnanlage" sowie Wohnungen für Pflegepersonal, Kiosk und medicosoziale Einrichtungen.   |

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

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 450 m<sup>2</sup>, die maximale Grundstücksgröße beträgt 800 m<sup>2</sup>. Es dürfen pro Grundstück nur 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Mischgebiet (MI) 600 m<sup>2</sup>, die maximale Grundstücksgröße beträgt 800 m<sup>2</sup>. Es dürfen pro Grundstück nur 3 Wohneinheiten errichtet werden.

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

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für die verschiedenen Bereiche 1, 2 und 3 unterschiedlich über dem Bezugspunkt festgelegt. Der Bezugspunkt ist das am Gebäude bergseitig, natürliche unverfälschte anstehende Geländeniveau. Die Errichtung von Dämmeln bis 0,90 m ist zulässig. Der Dachüberstand darf max. 0,6 m betragen.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:

BEREICH 1

bei zweigeschossiger Bauweise:

max. 9,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus

BEREICH 2

bei zweigeschossiger Bauweise:

max. 9,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus

BEREICH 3

bei eingeschossiger Bauweise:

max. 7,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Mischgebiet (MI) bezogen auf den Bezugspunkt festgelegt. Der Bezugspunkt ist das am Gebäude bergseitig, natürliche unverfälschte anstehende Geländeniveau. Die Errichtung von Dämmeln bis 0,90 m ist zulässig. Der Dachüberstand darf max. 0,6 m betragen.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:

BEREICH 1

bei zweigeschossiger Bauweise:

max. 9,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus

BEREICH 2

bei zweigeschossiger Bauweise:

max. 9,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus

BEREICH 3

bei eingeschossiger Bauweise:

max. 7,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckstimmung "Seniorenwohnanlage/Seniorenpflegeheim" bezogen auf das bergseitig am Gebäude natürlich anstehende Geländeniveau unterschiedlich auf 2 Höhen als Bezugspunkt festgelegt. Die Errichtung von Dämmeln bis 0,90 m ist zulässig. Der Dachüberstand darf max. 0,6 m betragen.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:

BEREICH 1

bei zweigeschossiger Bauweise:

max. 11,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus (Bereich 4).

max. 10,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus (Bereich 5).

Die Gründungstiefe sämtlicher Gebäude darf gem. § 9 (2) BauGB nicht unter 177,00 m ü. NN liegen.

#### B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen 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) und § 23 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

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

Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Mischgebiet (MI) 600 m<sup>2</sup>, die maximale Grundstücksgröße beträgt 800 m<sup>2</sup>. Es dürfen pro Grundstück nur 3 Wohneinheiten errichtet werden.

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

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für die verschiedenen Bereiche 1, 2 und 3 unterschiedlich über dem Bezugspunkt festgelegt. Der Bezugspunkt ist das am Gebäude bergseitig, natürliche unverfälschte anstehende Geländeniveau. Die Errichtung von Dämmeln bis 0,90 m ist zulässig. Der Dachüberstand darf max. 0,6 m betragen.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:

BEREICH 1

bei zweigeschossiger Bauweise:

max. 9,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus

BEREICH 2

bei zweigeschossiger Bauweise:

max. 9,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus

BEREICH 3

bei eingeschossiger Bauweise:

max. 7,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus

*bei zweigeschossiger Bauweise: für die Parzellen 107, 108, 110 u. 111 max. 8,50 m, für die Parzelle 109 max. 9,25 m vom festgelegten Bezugspunkt aus*

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Mischgebiet (MI) bezogen auf den Bezugspunkt festgelegt. Der Bezugspunkt ist das am Gebäude bergseitig, natürliche unverfälschte anstehende Geländeniveau. Die Errichtung von Dämmeln bis 0,90 m ist zulässig. Der Dachüberstand darf max. 0,6 m betragen.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:

BEREICH 1

bei zweigeschossiger Bauweise:

max. 9,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus

BEREICH 2

bei zweigeschossiger Bauweise:

max. 9,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus

BEREICH 3

bei eingeschossiger Bauweise:

max. 7,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckstimmung "Seniorenwohnanlage/Seniorenpflegeheim" bezogen auf das bergseitig am Gebäude natürlich anstehende Geländeniveau unterschiedlich auf 2 Höhen als Bezugspunkt festgelegt. Die Errichtung von Dämmeln bis 0,90 m ist zulässig. Der Dachüberstand darf max. 0,6 m betragen.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:

BEREICH 1

bei zweigeschossiger Bauweise:

max. 11,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus (Bereich 4).

max. 10,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus (Bereich 5).

Die Gründungstiefe sämtlicher Gebäude darf gem. § 9 (2) BauGB nicht unter 177,00 m ü. NN liegen.

#### B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen 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) und § 23 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

#### D. gestrichelt