

# Textliche Festsetzungen

## Art der baulichen Nutzung

### TF 1

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit der Kennzeichnung WA sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

### TF 2

Die Sondergebiete SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Garagen und Stellplätze“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Parkhäusern sowie ergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen.

Zulässig sind:

- Garagen und Stellplätze.

Ausnahmsweise können auf einer Fläche von max. 300 m<sup>2</sup> in den Erdgeschossen zugelassen werden:

- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in den Achsen A-B und C-D vertikale Anlagen zugelassen werden:

- Sport- und Freizeitaktivitäten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

### TF 3

Die zulässige Grundfläche bestehend aus den zulässigen Grundflächen (GR) sowie die Stellplatzanlage (St) in Summe, darf durch die Grundflächen von weiteren Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 von 100 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### TF 4

Im allgemeinen Wohngebiet in den Baufenstern mit der Kennzeichnung „+ DG“ ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses über höchstens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreicht.

(Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 1 und 5 BauNVO)

### TF 5

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

### TF 6

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA-Gebietes sind Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

## Einteilung Straßenverkehrsflächen

### TF 7

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

### TF 8

Die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche GF 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 52**

**"Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an  
der Albert-Schweitzer-Straße"**

Stand: August 2025

Fassung: Satzung