

# **TEXTFESTSETZUNGEN**

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO -**

Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

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

Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind ausnahmsweise zulässig:

- (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- (3) Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### **2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO**

#### **2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

#### **2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)**

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete ist im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die Geschossfläche mit anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

#### **2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Es sind gem. Abgrenzung in der Planzeichnung max. 2 bzw. max. 6 Vollgeschosse zulässig.

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

### **4. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und durch standortgerechte Gehölze zu ergänzen.

Stadt Bad Mergentheim, Bm