

[illegible]

I. Zufällige Nutzung des in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA), Allgemeiner Wohngebiet WA 1 bis WA 5

In allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die Veranbarung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- öffentliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In allgemeinen Wohngebiet können die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig sein:

- die Veranbarung des Gebietes dienenden Läden, insbesondere des Lebensmittel- für technische Anlagen und Anlagen für die Planung/Instandhaltung von Verkehrsmitteln mit besonderer Zweckbestimmung (z.B. Busbahnhof, Busdepot),
- sonstige nicht gefährliche Gewerbebetriebe,
- Anlagen für den Freizeitsport.

In allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tinkantien nicht zulässig.

(Rechtsprechung § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(1) In allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante baulicher Anlagen (OK) ein Höfchmaß von 9,5 m - gemessen von der mittigen Höhenlage der Oberkante der in der Planung/Instandhaltung von Verkehrsmitteln mit besonderer Zweckbestimmung (z.B. Busbahnhof, Busdepot) bestimmten Verkehrsfläche - nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist zulässig, wenn diese zur Erreichung bestimmter Zwecke erforderlich ist, zur Nutzung ausnahmsweise Energie in der technisch notwendigen Höhe zugeführt werden.

(Rechtsprechung § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)

2.2 Bauweise

2.2.1 Festsetzung der zuzulassenden Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 bis WA5 sind folgende Bauweisen festgesetzt:

- (1) Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Für die zulässige Länge der Grundstücke ist die Länge der Baugruben (B) (z. B. Einzeihäuser oder Doppelhäuser) auf 18,0 m nicht zu überschreiten.
- (2) Eine ein- oder einseitige oder die Doppelhaushälfte angeordnete Garage wird auf der nicht Abs. 1 genannten Seite des Grundstückes zulässig.
- (3) Die Gebäude müssen Absätze 1 und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

(Rechtsprechung § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauVO)

2.2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebänden

(1) Zulässig sind Anzahl von Wohnungen in Wohngebänden in den festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA), bestehend aus den Teilgebieten WA 1 bis WA 5

In allgemeinen Wohngebiet sind folgende Zahl von Wohnungen je Einzeihaus oder Doppelhaushälfte allgemein zulässig:

(Rechtsprechung § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 BauVO)

III. Öffentliche Bauschriften

3.1 Anordnung der Garagen und überdachten Stellplätze sowie der Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sind Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze sowie Niederlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Müllboxen sowie Zufahrten und Zufahrten zu den Grundstücken - erst ab einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen zulässig.

In allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze sowie Niederlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen sowie Zufahrten und Zufahrten zu den Grundstücken - erst ab einem Mindestabstand von 4,0 m zu den Verkehrsflächen zulässig.

(Rechtsprechung § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 BauVO)

3.2 Grünordnerische Festsetzungen

3.2.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(1) Die mit den Festsetzungen 13.2.2.2 (Pflanzplan gekennzeichnet) Bäume im WA 3 sind zu erhalten.

(2) Eine Beplanung der recht Absatz 1 benannten öffentlichen Räume kann zur Erhaltung von Bäumen und zu ihrer Erhaltung die Anlage und Befestigung von Grundstücks- und -straßen erforderlich ist.

(Rechtsprechung § 3 Abs. 1 Nr. 25 BauVO)

3.2.2 Anpflanzen von Bäumen und Stüchchen und sonstigen Bepflanzungen

(1) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Stüchchen und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Stüchchen sind jeweils in Gruppen von 3 bis 5 Stüchchen einzeln oder, wenn die Pflanzanzahl in Gruppen von 10 bis 20 m ist, in Gruppen von 10 bis 20 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Stüchchen sollen jeweils die folgenden Quantitäten haben:

- Bäume: 10 bis 15 m im Durchmesser, 10 bis 15 m im Durchmesser, 10 bis 15 m im Durchmesser
- Stüchchen: 10 bis 15 m im Durchmesser, 10 bis 15 m im Durchmesser

(2) Die Bepflanzungen nach Absatz 1 und 2 sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(3) Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

(Rechtsprechung § 3 Abs. 1 Nr. 25 BauVO)

[illegible][illegible]