

# NUTZUNGSSCHABLOKEN

1	MU 1	IV	2	MI 1	III - IV	3	MI 2	III	4	MI 3	II	5	MI 4	II	6	MU 2	IV				
GRZ	Traufhöhe		GRZ 0,8	TH <sub>max</sub> 11,5 m		GRZ 0,6	TH <sub>max</sub> 10,5 m		GRZ 0,6	TH <sub>max</sub> 11,5 m		GRZ 0,6	TH <sub>max</sub> 7,0 m		GRZ 0,8	TH <sub>max</sub> 12,0 m					
Firsthöhe	Bauweise		FH <sub>max</sub> 14,5 m	a <sub>1</sub>		FH <sub>max</sub> 12,5 m	a <sub>1</sub>		FH <sub>max</sub> 14,5 m	a <sub>1</sub>		FH <sub>max</sub> 12,0 m	a <sub>1</sub>		FH <sub>max</sub> 12,0 m	a <sub>1</sub>					
7	MU 3	III	8	MI 5	II - III	9	MI 6	II	10	MI 4	II - III	11	WA 1	III	12	WA 2	II - III	13	WA 3	II - IV	
GRZ 0,8		TH <sub>max</sub> 12,0 m	GRZ 0,6	TH <sub>max</sub> 5,5 m		GRZ 0,6	TH <sub>max</sub> 8,5 m		GRZ 0,8	TH <sub>max</sub> 9,0 m		GRZ 0,4	TH <sub>max</sub> 7,0 m		GRZ 0,4	TH <sub>max</sub> 9,5 m		GRZ 0,4	TH <sub>max</sub> 9,5 m		
		FH <sub>max</sub> 18 m		FH <sub>max</sub> 15,5 m	a <sub>1</sub>		FH <sub>max</sub> 12,5 m	a <sub>1</sub>		FH <sub>max</sub> 14,5 m	a <sub>1</sub>		FH <sub>max</sub> 12,0 m	g		FH <sub>max</sub> 14,5 m	g		FH <sub>max</sub> 14,5 m	o	
14	MI 7	II																			
	GRZ 0,6	TH <sub>max</sub> 6,0 m																			
	FH <sub>max</sub> 10,0 m	a <sub>1</sub>																			

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIECT (WA)  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)



MISCHGEBIECT (MI)  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)



URBANES GEBIET (MU)  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6A BAUNVO)

TH<sub>max</sub>

HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

TH

HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ZWINGEND  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

FH<sub>max</sub>

HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

FH

HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ZWINGEND  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

GOK<sub>max</sub>

HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE ALS HÖCHSTMASS  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

GRZ

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

II - III

ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTMASS UND HÖCHSTMASS  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

II

ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

IV

ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

0

OFFENE BAUWEISE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

9

GESCHLOSSENE BAUWEISE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 3 BAUNVO)

a<sub>1</sub>

ABWEICHENDE BAUWEISE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

a<sub>2</sub>

ABWEICHENDE BAUWEISE, IM SINNE EINER OFFEENEN BAUWEISE; MIT BEGRENZUNG DER GEBÄUDELÄNGE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 UND 4 BAUNVO)



BAULINIE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)



BAUGRENZE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)



FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRÄNzungSLINIE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

D

EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN  
(§ 9 ABS. 6 BAUGB)

E

GEBAUDE, DIE NACH DER „SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN“ ERHALTENSWERT SIND  
(§ 172 ABS. 1 BAUGB)



HAUPTFIRSTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBAUDE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG, ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

## TEIL B: TEXTTEIL

### FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.  
§§ 4, 6 UND 6A BAUNVO

##### 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIECT (WA 1 - 3)

GEM. § 4 BAUNVO - Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind:

GEM. § 4 ABS. 2 BAUNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

GEM. § 4 ABS. 3 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 5 BAUNVO

1. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind:

GEM. § 4 ABS. 2 UND 3 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 5 BAUNVO UND § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gem. § 1 ABS. 9 BAUNVO (siehe hierzu Regelung 1.4),
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

##### 1.2 MISCHGEBIECT (MI 1 - 7)

GEM. § 6 BAUNVO - Mischgebiet

zulässig sind:

GEM. § 6 ABS. 2 BAUNVO

1. Wchngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 ABS. 9 BAUNVO (siehe hierzu Regelung 1.4), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

GEM. § 6 ABS. 2 UND 3 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 5 BAUNVO UND § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BAUNVO.

unzulässig sind weiterhin gem. § 6 ABS. 2 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 5 UND 9 BAUNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächern für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

##### 1.3 URBANES GEBIET (MU 1 - 4)

GEM. § 6A BAUNVO - Urbanes Gebiet

Zulässig sind

GEM. § 6A ABS. 2 BAUNVO

1. Wchngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (siehe hierzu Regelung 1.4), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

unzulässig sind

GEM. § 6A ABS. 3 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

unzulässig sind weiterhin gem. § 6A ABS. 2 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 5 UND 9 BAUNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächern für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

##### 1.4 ZULÄSSIGKEIT VON LÄDEN (WA) UND EINZELHANDELSBETRIEBEN (MI, MU)

GEM. § 1 ABS. 9 BAUNVO sind Einzelhandelsansiedlungen jeglicher Art im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) unzulässig.

GEM. § 1 ABS. 9 BAUNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 7) und der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 4 nicht zulässig.

Nahversorger und nicht-zentrenrelevante Sortimente sind gemäß der folgenden Tabelle bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup> im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 7) und der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 4 zulässig.

Im Bereich der beiden Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 sind Nahversorger, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis 800 m<sup>2</sup> zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente
Parfümerieartikel (52.33.1)
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)
Bekleidung und Bekleidungszubehör, Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)
Kürschnерwaren (52.42.5)
Schuhe (52.43.1)
Leder- und Taschenwaren (52.45.2)
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Metzware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.49.5), Augenoptik (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und -chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4)
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerzubehör, peripheren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)
Schreib- und Papierwaren
Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Maibedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportwaren, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turnergeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: Februar 2019

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohrpapier (52.48.1)
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turnergeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Kfz- und Kraudzubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumzuschl., Topf- und Beetpflanzen, Wurzelzörke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saumas (52.46.3)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)
Anstrichmittel (52.46.2)
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasermäher (52.46.1)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmerschränke aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Dwanedekken, Gobelins, Stuhlf- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u. ä. (52.46.6)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: Februar 2019

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

### 2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3), im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 7) sowie im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 - 4) die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH). Im Bereich der Urbanen Gebiete MU 1 - 3 kann die jeweils zwingend festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- bzw. überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgezogenen Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des Plangebietes ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

### 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3) auf 0,4, im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 7) auf 0,6 sowie im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 - 4) auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3), bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 7) sowie bis zu einer GRZ von 1,0 im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 - 4) überschritten werden.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

### 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.

Für die Urbanen Gebiete MU 1 - 3 wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO eine zwingende Vollgeschosszahl festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 2, MI 3, MI 4, MI 6 und MI 7 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 5, für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sowie für das Urbane Gebiet MU 4 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

### 3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäudeteile von mehr als 50 m<sup>2</sup> zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzberechnung zulässig.

Im Bereich des MI 3 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise bis 20 m nicht überschreiten.

In den beiden Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäudeteile von mehr als 50 m<sup>2</sup> zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzberechnung zulässig.

Im Bereich des MI 3 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise bis 20 m nicht überschreiten.

In den beiden Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

## 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M.

§ 23 ABS. 3 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich hinter der straßenzugewandten Baugrenze untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze, Garagen, Carports).

Stellplätze sind zusätzlich auch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, jedoch nicht zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie.

## 5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Siehe Plan.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3), des Mischgebietes (MI 2 - 6) und des Urbanen Gebietes (MU 2 - 4) sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste (z. B. Zwerchhaus), soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

## 6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

## 7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBAUDE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 2) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

## 8. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Luxemburger Ring, Handwerkerstraße) werden im Bestand übernommen.

## 9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegende Mischverkehrsfläche (Kaibelstraße) wird im Bestand übernommen.

## 10. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Bei allen Stellplätzen ist im Umfang von je drei Stellplätzen mindestens ein standortgerechter klein- bis mittelkröniger Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen.

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdrückenden Belag versicherte Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m<sup>2</sup> betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle begrenzter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m<sup>3</sup> umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei den Baumarten- bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können:

