



Gemeinde Erzhäusen, räumlicher Geltungsbereich zur 4. Änderung "Gewerbegebiet Am Ohlenberg"/Am Ohlenberg (Ursprungssplan)

Datum: 19.06.2015



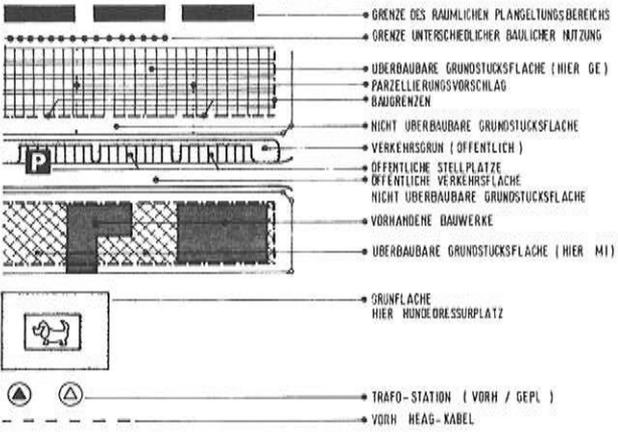
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

M 1:1.500

15 9 1977
1763

NEUCHERHEITEN

KENN-ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG				GRZ	GFZ	MASSE-GROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
			(Z) ZAHL D. VOLLGESCHOSSE	GRUND-FLÄCHEN-ZAHL	GRÜND-FLÄCHEN-ZAHL	GRÜND-FLÄCHEN-ZAHL			
1	MI MISCHGEBIET	0	II	-	I	-	0,4	0,8	1500
2	GE GEWERBEGEBIET	0	II	-	I	-	0,8	1,6	1000
3	GE GEWERBEGEBIET	0	III	-	I	-	0,8	2,0	1000



KURZSTATISTIK :

GESAMTFLÄCHE	CA. 9 542 HA	± 100 0%
ÖFFENTL VERKEHRSFLÄCHE (INKL VERKEHRSGRUN)	CA 1 278 HA	± 13 4%
GRÜNFLÄCHE (= HUNDEDESSURPLATZ)	CA 0 344 HA	± 3 6%
NETTOFLÄCHE	CA. 7 920 HA	± 83 0%
ANZAHL DER ÖFFENTL STELLPLATZE -PKW	CA. 30	
-LKW	CA 8-12	

GENEHMIGUNGSVERMERK

Genehmigt
mit den Auflagen
der Vfg vom 30. Juli 1979
Az. V/3-6 1 dd/01
Darmstadt, den 30. Juli 1979
Der Regierungspräsident
im Auftrage,
Friedrich



PLANSTELLUNG
DES PLANUNGSVERBANDES DER GEMEINDEN DES LANDKREISES DARMSTADT-DIEBURG
ZUSAMMENFASSUNG DER VERHANDLUNGSZUSAMMENFASSUNG VOM 30.12.1963 (ST. ANZ. NR. 1194)
UND DER VERHANDLUNGSZUSAMMENFASSUNG VOM 7.4.1978 (ST. ANZ. NR. 18/1978, 944)

DES PLANUNGSVERBANDES FÜR DAS BAUGEBIET "GEWERBEGEBIET AM OHLENBERG"

ERZHAUSEN

IN
BEMERKEN: AUF
BLATT PLANTEIL
BLATT TEXTTEIL VOM
MÄSSSTAB
DES BUNDESBAUGESETZES - BBAUG - VOM
18.8.1976 - HUPF. 1 S. 2256)
ANLAGE
SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG VOM 28.3.79
(§ 9, ABS. 8 - BBAUG -)
BLATT HÖHENPROFILPLÄNE VOM

BEAUFTRAGTET
(§ 2, ABS. 3 - BBAUG -)
DER PLANUNGSVERBANDE DER GEMEINDEN DES LANDKREISES DARMSTADT-DIEBURG
TECHNISCHE ABTEILUNG -
DARMSTADT, DEN 28.3.1979

BESCHLOSSEN
ALS SATZUNG § 14 VERHANDLUNGSZUSAMMENFASSUNG AUFGRUND DES BESCHLUSSES DER VERBANDSVERSAMMLUNG VOM 29.3.1979



Friedrich
(BAUVERSTÄNDLICH)

MASSIAB
1 : 1000

AUSSAUFPLANUNG LAUT ANGABE DES
HESS STRASSENBAUAMTES

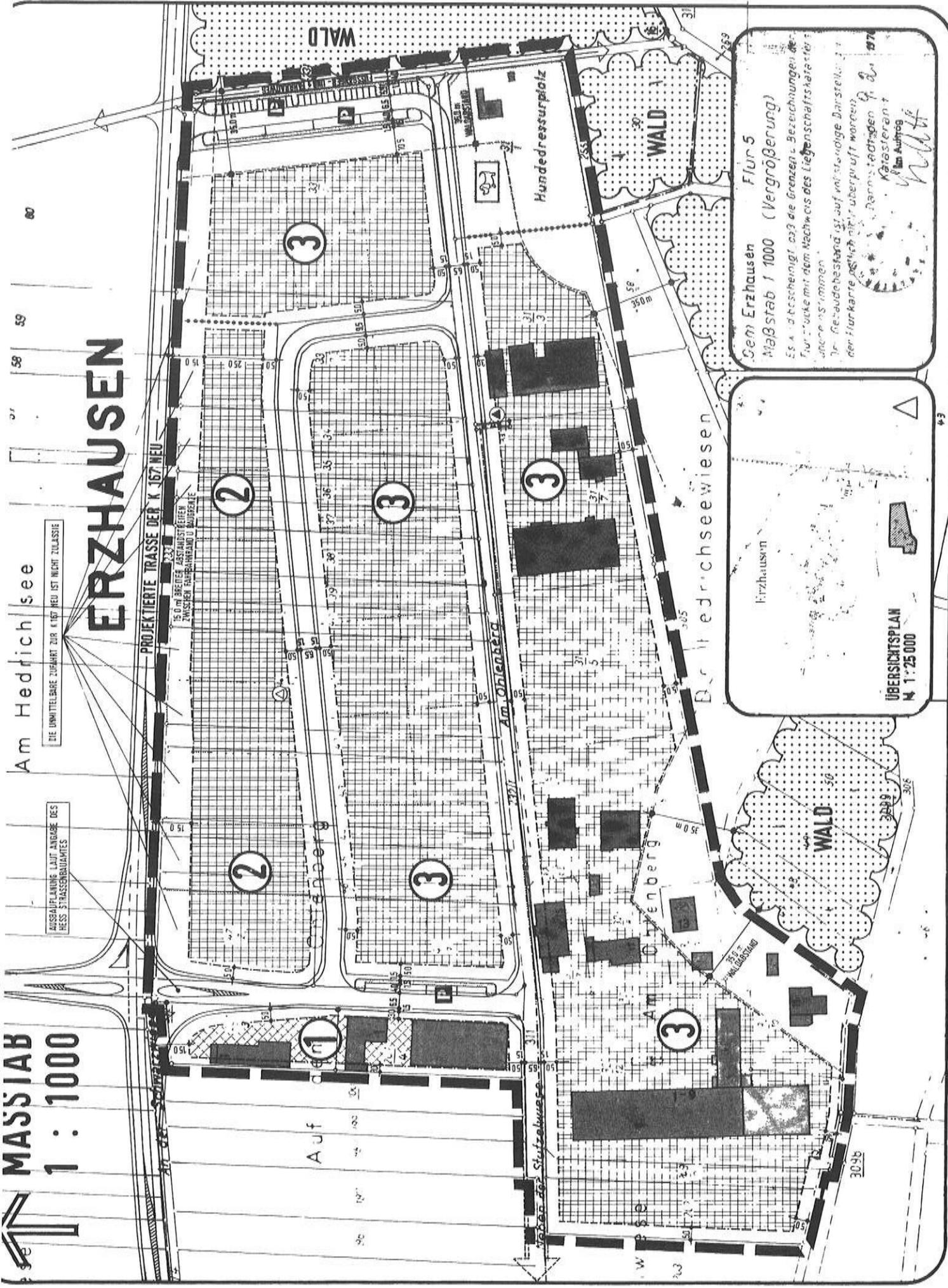
Am Hedrich see

DIE UNMITTELBARE ZUMAHRT ZUR K 167 NEU IST NICHT ZULASSIG

ERZHAUSEN

PROJEKTIERTE TRASSE DER K 167 NEU

50,0 m BREITERE ASTHÄNDIGSTEN
ZWISCHEN FAHRENSRICHTUNG U. MÜNDUNG



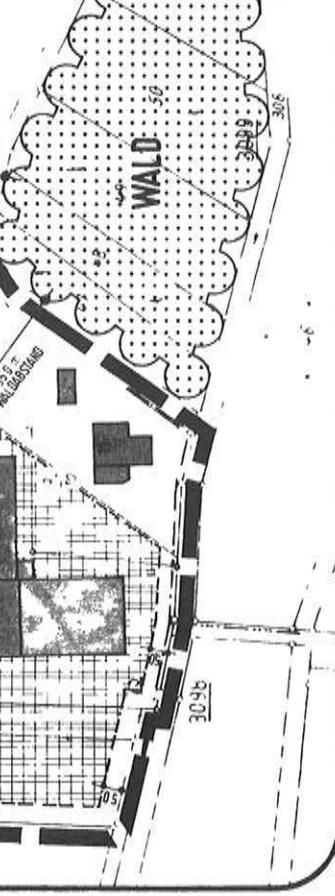
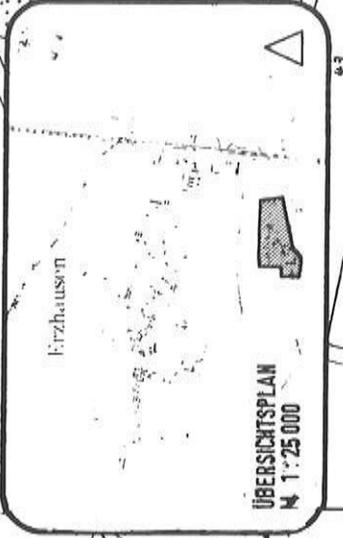
Sem Erzhausen Flur 5
Maßstab 1 1000 (Vergrößerung)

Es ist beschleunigt, daß die Grenzen u. Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskarteater übereinstimmen

Der Gebäudebestand ist auf vollständige Darstellung der Flurkarte nicht überprüft worden

Darmstadt, den 9. 2. 1971
Kartieramt
Am Aulweg

W. Hoff



Baunutzungsverordnung 1977
Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung- BauNVO)

Bund

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

§ 7 Kerngebiete

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
7. sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung dient.

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 9 Industriegebiete

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen

(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht

1. Wochenendhausgebiete,
2. Ferienhausgebiete,
3. Campingplatzgebiete.

(2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

(3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

(5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

§ 11 Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

1. Kurgelände,
2. Ladengebiete,
3. Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
4. Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
5. Hochschulgebiete,

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

- Grenze des flächenfesten Planungsbereiches der 1. Ordnung
- Grenze flächenfesten Planungsbereiches 2. Ordnung
- Nicht überbaubare Grundstücke
- Überbaubare Grundstücke
- Regenrinne
- Grenzlinie der öffentlichen Verkehrsfläche

ZEICHNERISCHE HINWEISE:

- Planungsbereichsnummer des jeweiligen Grundstückes
- Grundstückesnummer für Ortsteil
- Ortsteilnummer

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Gewerbegebiet Am Ohlenberg"

Gemeinde : **Erzhausen**

BEBAUUNGSPLAN	NR. 33.002	MASSSTAB	1:500
GRUNDRISS	NR. 33.002	PLANNO. 118.00	
VERORDNUNG	NR. 33.002	PLAN NR.	E-41

VERORDNUNG
 AUFTELLUNGSVERORDNUNG NR. 33.002
 BEBAUUNGSPLAN NR. 33.002
 GRUNDRISS NR. 33.002
 VERORDNUNG NR. 33.002
 PLAN NR. E-41

PLANUNGSTEAM
 Planungsbüro für Städtebau, Architektur und Landschaftsplanung
 Am Ohlenberg 10, 33099 Bielefeld, Tel. 0521 309-1000, Fax 0521 309-1001
 www.planungsteam.de



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 [BGBl. S. 132] zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ in Erzhausen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**
- 1.1 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)**
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze mit Ausnahme von Schrottplätzen und öffentliche Betriebe.
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise sind gemäß § 8 (3) BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 2. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)**
- 2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**
Kennziffer 2: maximal II
Kennziffer 3: maximal III
- 2.2 Zulässige Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)**
Alle Kennziffern: 0,8
- 2.3 Zulässige Geschoßflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)**
Kennziffer 2: 1,6
Kennziffer 3: 2,0
- 3.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Kennziffer 2 und 3: Offene Bauweise.
- 4.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)**
Kennziffer 2 und 3: 1000 qm

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Gewerbegebiet Am Ohlenberg"

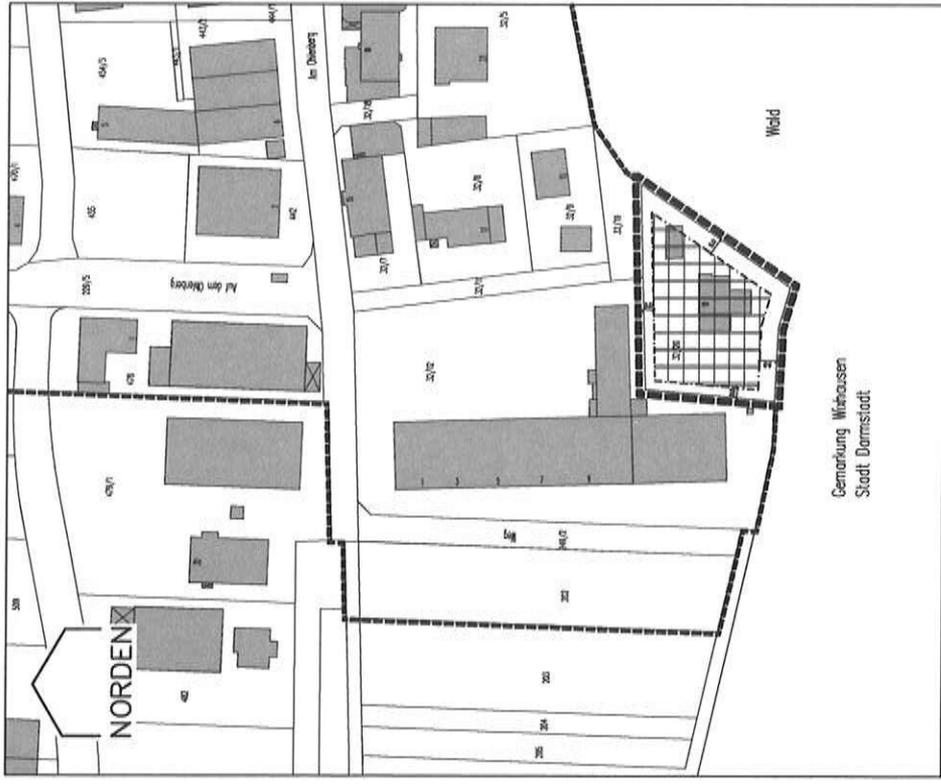
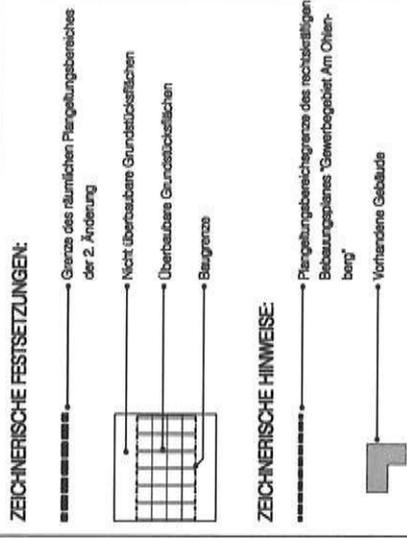
Gemeinde: **Erzhausen**

BESTEHEND AUS		
-1- BLATT PLANTEIL	vom: 13.07.2006	MAßSTAB: 1 : 1.000
TEXTFESTSETZUNGEN	vom: 13.07.2006	PLANGRÖßE: 60 x 30
BEGRÜNDUNG	vom: 13.07.2006	PLAN-NR.: Bplan-2 E-56

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugeschäft (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (Bundesgesetzblatt I S. 4042)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (Heftendes Nr. 10/1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2002 (VwV des Bundesministeriums für Bauwesen (BMBWS)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 und 01. Heftende Bekanntmachung 1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2002

VERFAHREN	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 (1) BauGB	vom: 12.12.2005
OFFENLAGE § 3 BauGB	vom: 20.02.2006 bis: 24.03.2006
SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BauGB	am: 13.07.2006
BEKANNT GEMACHT § 10 BauGB	am:

PLANUNG UND VERFAHREN
PLANUNGSTEAM
 Dipl.-Ing. G. Heiser - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Böhmer - Liebigstraße 25A - 64295 Darmstadt
 Telefon: 06151 / 538203-0 Fax: 06151 / 538203-20 e-mail: planungsteam-haefli-online.de



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 9a BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung vom 23.01.1990 [BGBl. S. 132] sowie § 81 (1) HBO zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ in Erzhausen.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 8 (2) und (3) BauNVO sowie §§ 1 (4), 1 (5) und 1 (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

GE – Gewerbegebiet

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze mit Ausnahme von Schrottplätzen und öffentlichen Betrieben,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind ebenfalls allgemein zulässig:

- Wohngebäude.

2.0 Bauweise:

Abweichende Bauweise:

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand, deren Länge maximal 100 m beträgt.

3.0 Zahl der Vollgeschossen:

Maximal III.

4.0 Maß der baulichen Nutzung:

4.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ):

Die maximale GRZ beträgt 0,8.

4.2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ):

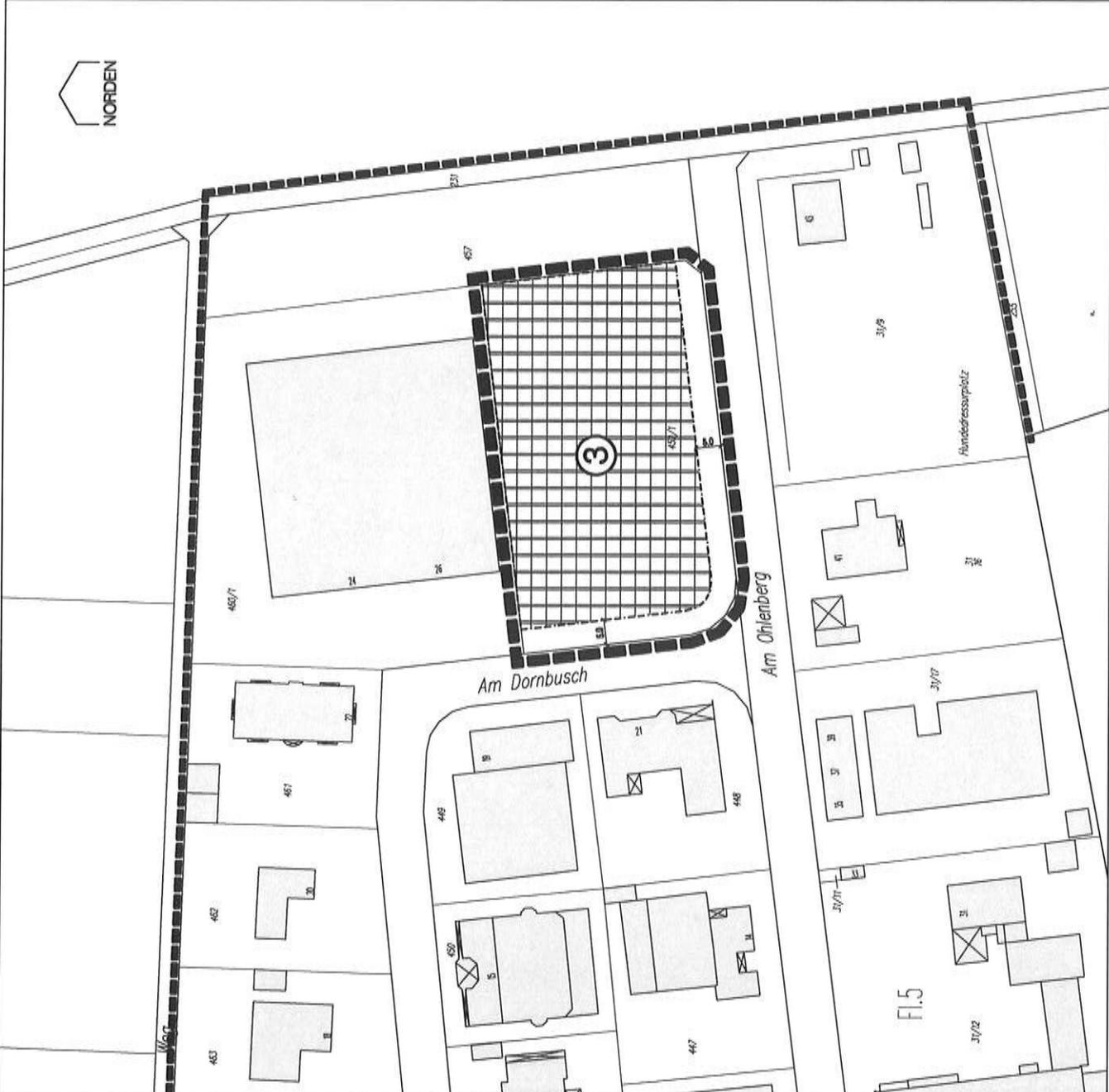
Die maximale GFZ beträgt 2,0.

5.0 Mindestgröße der Baugrundstücke:

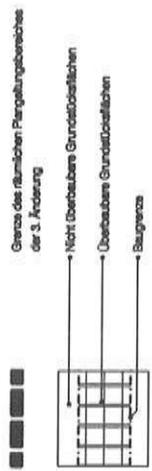
Die Mindestgröße beträgt 1000 qm.

6.0 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen:

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

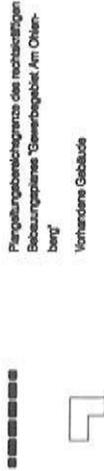


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:



Kennziffer
3

ZEICHNERISCHE HINWEISE:



BEBAUUNGSPLAN

**"3. Änderung Gewerbegebiet
Am Ohlenberg"**

Gemeinde: **Erzhausen**

Bestand aus:	MASSSTAB:	1: 500
PLANZEICHNUNG	vom: 11.02.2011	
TEXTFESTSETZUNGEN	vom: 11.02.2011	48 x 05
BEGRIFFLICHUNG	vom: 11.02.2011	BR-PR-109

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch BauZB in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 der Gesetze vom 3. Juli 2009, BauNutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 20. April 2005 und die Hauptsatzbestimmung (HStB) in der Fassung vom 18. Juni 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2005.

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BR 11 (BauGR)	BR 11 (BauGR)	BR 11 (BauGR)
OFFENLAGE	BR 10 (BauGR)	BR 10 (BauGR)	BR 10 (BauGR)
SATZUNGSBESCHLUSS	BR 10 (BauGR)	BR 10 (BauGR)	BR 10 (BauGR)
BESONNEN GEMISCHT	BR 10 (BauGR)	BR 10 (BauGR)	BR 10 (BauGR)

BEZAHLUNG



PLANUNGSTEAM
 Dipl.-Ing. Daniel Schubert
 Telefon: 05181 / 88809-0
 Fax: 05181 / 88809-48

Liedgasse 52A
 34233 Dornbusch
 e-mail: info@planungsteam.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 8 (2) und (3) BauNVO sowie §§ 1 (4), 1 (5) und 1 (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Gewerbegebiet – GE

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze mit Ausnahme von Schrottplätzen und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.0 Bauweise

Abweichende Bauweise:

Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, wobei ein Anbau an die östliche Grundstücksgrenze zulässig ist. Zudem sind hier bauliche Anlagen mit einer Gesamtlänge von bis zu 70 m zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

3.2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 2,0.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal III.

4.0 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1000 qm.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

BauNVO

Ausfertigungsdatum: 26.06.1962

Vollzitat:

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132;
Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548

Fußnote

(+++ Textnachweis Geltung ab: 1.10.1977 +++)
(+++ Änderungen aufgrund EinigVtr vgl. § 26a +++)

Inhaltsübersicht

Erster Abschnitt

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	§ 1
Kleinsiedlungsgebiete	§ 2
Reine Wohngebiete	§ 3
Allgemeine Wohngebiete	§ 4
Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)	§ 4a
Dorfgebiete	§ 5
Mischgebiete	§ 6
Kerngebiete	§ 7
Gewerbegebiete	§ 8
Industriegebiete	§ 9
Sondergebiete, die der Erholung dienen	§ 10
Sonstige Sondergebiete	§ 11
Stellplätze und Garagen	§ 12
Gebäude und Räume für freie Berufe	§ 13
Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	§ 14
Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	§ 15

Zweiter Abschnitt

Maß der baulichen Nutzung

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16
--------------------------------------------	------

Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 17
Höhe baulicher Anlagen	§ 18
Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	§ 19
Vollgeschosse, Geschosßflächenzahl Geschosßfläche	§ 20
Baumassenzahl, Baumasse	§ 21
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 21a

Dritter Abschnitt

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise	§ 22
Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23

Vierter Abschnitt

(weggefallen)	§ 24
---------------	------

Fünfter Abschnitt

Überleitungs- und Schlußvorschriften

Fortführung eingeleiteter Verfahren	§ 25
Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung	§ 25a
Überleitungsvorschrift aus Anlaß der dritten Änderungsverordnung	§ 25b
Überleitungsvorschrift aus Anlaß der vierten Änderungsverordnung	§ 25c
Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	§ 25d
Berlin-Klausel	§ 26
Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands	§ 26a
Inkrafttreten	§ 27

Erster Abschnitt

Art der baulichen Nutzung

§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

(1) Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als

- | | | |
|----|------------------------|------|
| 1. | Wohnbauflächen | (W) |
| 2. | gemischte Bauflächen | (M) |
| 3. | gewerbliche Bauflächen | (G) |
| 4. | Sonderbauflächen | (S). |

(2) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als

1. Kleinsiedlungsgebiete	(WS)
2. reine Wohngebiete	(WR)
3. allgemeine Wohngebiete	(WA)
4. besondere Wohngebiete	(WB)
5. Dorfgebiete	(MD)
6. Mischgebiete	(MI)
7. Kerngebiete	(MK)
8. Gewerbegebiete	(GE)
9. Industriegebiete	(GI)
10. Sondergebiete	(SO).

(3) Im Bebauungsplan können die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird. Bei Festsetzung von Sondergebieten finden die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 10 keine Anwendung; besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung können nach den §§ 10 und 11 getroffen werden.

(4) Für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

1. nach der Art der zulässigen Nutzung,
 2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften
- gliedern. Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete. Absatz 5 bleibt unberührt.

(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder
2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(7) In Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen

1. nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,
2. einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können oder
3. alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 4 bis 9 vorgesehen sind, nicht zulässig oder, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, allgemein zulässig sind.

(8) Die Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 7 können sich auch auf Teile des Baugebiets beschränken.

(9) Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

(10) Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind

oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.

§ 2 Kleinsiedlungsgebiete

(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

(2) Zulässig sind

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
3. Tankstellen.

(4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

§ 5 Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,

9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

§ 7 Kerngebiete

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

§ 9 Industriegebiete

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen

(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht
Wochenendhausgebiete,
Ferienhausgebiete,
Campingplatzgebiete.

(2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

(3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

(5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.