Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

Bebauungsplan K 69.1 "Am Hardtberg"

Plankarte 2
Maßstab 1 : 2.000

Zusatzgeltungsbereich 1
Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes

Lage: Königstein, Flur 1, Flst. ∥ tw. Waldstellungen 29 A3 und 29 A4.

Maßnahmen:
Fläche (Ahörzinsel) wird dauerhaft stillgelegt. Kontrollen werden durch Verkehrssicherheit entlang des Forstlernwehrweges beschränkt. Verkehrssicherung und Rückschnitte in der Krone hat dabei Vorrang vor Fällungen. Anfallendes Holz verbleibt im Bestand.

Zuordnungen zum Bebauungsplan K 69 "Am Hardtberg"

Plankarte 1
Maßstab 1 : 1.000

Plankarte 3
Maßstab 1 : 2.000

Zusatzgeltungsbereich 2
Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes

Lage: Gemarkung Falkenstein, Flur 5, Flst. ∥ tw. ∥ tw., Waldstellungen 15 A2.

Maßnahmen:
Fläche (Ahörzinsel) wird dauerhaft stillgelegt. Kontrollen werden durch Verkehrssicherheit entlang des Hauptförsterweges beschränkt. Verkehrssicherung durch Rückschnitte in der Krone hat dabei Vorrang vor Fällungen. Anfallendes Holz verbleibt im Bestand.

Zuordnungen zum Bebauungsplan K 69 "Am Hardtberg"

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
© Geo-Basisdaten: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Flurstücksgrenze
	vorhandene Grundstücks- und Wiegepartellen mit Grenzstrichen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- Eingeschränkte Gewerbegebiete
- Sondergebiete, hier:
- Gebäude für gesundheitliche Zwecke (Klinik, Auch zulässig)
- Gebäude für soziale Zwecke (z.B. Altenheim)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GR Grundfläche
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

Einrichtungen und Anlagen für Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs, Grünanlagen, Grünanlagen mit Zweckbestimmung, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
- Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindergarten)
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Klinik)

Verkehrsflächen

Alle nicht mit gekennzeichneten Verkehrsflächen sind öffentlich.

- Straßenverkehrsflächen
- private Straßen und Wege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Motorverkehrsfreien
- Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Leitung

Grünflächen

- Grünflächen, Zweckbestimmung:
- Parkanlage (privat)
- Öffentlicher private Grünflächen
- Verkehrsgrünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (hier: Ahörzinsel)
- Flächen für Anpflanzung (Private Flächen)
- Erhaltung von Bepflanzungen (privat)
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Tg Tiefgarage
- St Stellplätze
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Abgrenzung Historischer Park

Textliche Festsetzungen

1 Baugliederungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 2 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den „Allgemeinen Wohngebiet" (WA) festgesetzten Bereichen Nr 1 Abs. 5 und gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO ist die § 4 Abs. 3 BauNVO „außerhalb von „ausnahmsweise zulässigen" Nutzungen unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

In den ein „Eingeschränkte Gewerbegebiet" (GEe) festgesetzten Bereichen 2 und 3 sind gemäß § 9 BauNVO zulässig:

Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Von den in § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die in § 9 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen, die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ausgeschlossen Ausnahmebetriebe Wiegehäuser. Für Plane hinter diesen Aufenthalten, die nicht nur vorübergehend Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, gelten die Anforderungen an die Lufttechnik Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende in § 9 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig: Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 2 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Ausnahmen sind zulässig (Wohnungen für Aufsicht- personen etc., Verglasungsgebäude) (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO).

In den ein „Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe)" festgesetzten Bereichen 2 und 3 sind gemäß § 9 BauNVO zulässig:

Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Von den in § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die in § 9 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen, die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ausgeschlossen Ausnahmebetriebe Wiegehäuser. Für Plane hinter diesen Aufenthalten, die nicht nur vorübergehend Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, gelten die Anforderungen an die Lufttechnik Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende in § 9 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig: Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 2 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Ausnahmen sind zulässig (Wohnungen für Aufsicht- personen etc., Verglasungsgebäude) (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO).

Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbebetrieben, die zur Selbstvermarktung eigener bzw. weiter zu bearbeitender oder verarbeitender Produkte dienen, sind nur zulässig, wenn sie in Relation zu der Produktionsfläche untergeordnet sind (Verkaufsfläche < 20 % der Produktionsfläche).

Die Verkaufsflächen dürfen in allen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche).

Im Teilbereich 3 der Gewerbegebiet ist ergänzend zu der Verkaufsfläche auch eine Ausstellungsfläche mit max. 1.500 qm zulässig.

1.1.3 Sondergebiet

In den „Sondergebiet" (SO) festgesetzten Bereich sind gemäß § 11 (Abs. 2 BauNVO) zulässig:

Anlagen für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Soziale Zwecke: Jugendheim
Gesundheitliche Zwecke: Klinikverwaltung

Andere als in § 11 Abs. 2 BauNVO aufgeführte Nutzungen sind unzulässig. Ausgeschlossen sind auch die in § 11 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen (Einkaufscenter und großflächige Einzelhandelsbetriebe). Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintrag in der Planzeichnung festlegt.

1.1.4 Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Symbol sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

Soziale Zwecken dienende Gebäude: Kindergarten
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude: Klinik einschl. -erweiterung

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) i.V. m. §§ 17 und 19 BauNVO und § 14 BauNVO

Die Grundflächenzahlen werden entsprechend den Nutzungsschablonen für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Von der GRZ/Bestimmungen sind nur zulässig: Garagen und Stellplätze Bebauungen mit grünflächigen Pflanzgebiete > 3 cm), Rasengittersteinen unter Schotterrasen, ähnlich wie einer wasserdurchlässigen Fläche (z.B. Kies, Schotterrasen) Grundstücke bzw. Bit ist je Hausnummer aufgeführt dauerhaft.

Ein Bebauungsplan ist Fugenmasse ist bei dieser Bebeldigungsplanen unzulässig. Mit dem Baustoffe sowie Bodenversiegelungen sind unzulässig. Die Grundfläche ist die Grundfläche des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, wenigstens Anbau Garagenplatze auch ohne Garagenrampen. Auf Pkw 2,5 qm Bodenversiegelung unzulässig.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der in den Plankarte festgesetzten Grundflächenzahl um 0,05 im Teilgebiet 3 bei Gebäuden mit einem Urlinkt von max. 0,15 (WD/Pt) zugelassen werden. Die Berechnung der Grundflächenzahl ist gemäß der Vorschrift des § 19 Abs. 4 BauNVO zu berechnen. Die Grundfläche ist die Grundfläche des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, wenigstens Anbau Garagenplatze auch ohne Garagenrampen. Auf Pkw 2,5 qm Bodenversiegelung unzulässig. Die Bebauungsplan ist Fugenmasse ist bei dieser Bebeldigungsplanen unzulässig. Mit dem Baustoffe sowie Bodenversiegelungen sind unzulässig.

Traufhöhen
Die Traufhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss max. 4,5 m. Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße, gemessen hinterlich vor der Gebäudemitte. Die Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen max. 6,75 m bei Gebäuden mit einem Urlinkt von max. 0,15 (WD/Pt) (zugelassen werden).

Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich in den Allgemeinen Wohngebieten aus den festgesetzten Vollgeschossen und der Traufhöhe. Die Firsthöhe ist definiert als die Differenz zwischen Traufhöhe und Firsthöhe.

Stellgeschosse
Stellgeschosse sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur bei zu errichtenden Gebäuden mit 1 Vollgeschoss zulässig. Ein Stellgeschoss ist ein minderdeiges geprüfter einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes Obergeschoss. Die Gesamtfläche des Stellgeschosses darf maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

Abhängige Stellgeschosse
Die Traufhöhe und gewinnen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachfläche. Bei einem Flachdach gilt die Oberkante Attika des oberen Vollgeschosses. Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen Traufhöhe und Firsthöhe. Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen Traufhöhe und Firsthöhe. Ist es zu einem Dachfenster Stellen der neuen Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zum oberstem Punkt der Attika (Oberkante Attika-Abdeckung, Sockelhöhe Attika + Höhe Attika-Abdeckung) Ausgenommen.

Sockelhöhe
Die Sockelhöhe im Rohbau darf die OK der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Mitte horizontal um 0,4 m überschreiten - sowie ist der Rohbaubeginn durch Einmessung seine Festsetzung gottreffen ist. Basis für die natürliche Geländeoberfläche und die in der Plankarte eingetragenen Höhenlinien. Die konkrete Sockelhöhe ist Sockelhöhe ist durch den Bauantrag festzulegen. Bauantrage zu beginnen. Genehmigte Bestandsgebäude sind von der Festsetzung ausgenommen. Für den Bestand gilt: Die Sockelhöhe ist die Differenz zwischen der OK Fertigfußboden Erdgeschoss und Erschließungsstraße, gemessen hinterlich vor der Gebäudemitte in der Mitte der Fahrbahn nicht überschreiten darf.

Traufhöhen
Die Traufhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss max. 4,5 m. Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße, gemessen hinterlich vor der Gebäudemitte. Die Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen max. 6,75 m bei Gebäuden mit einem Urlinkt von max. 0,15 (WD/Pt) (zugelassen werden).

Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich in den Allgemeinen Wohngebieten aus den festgesetzten Vollgeschossen und der Traufhöhe. Die Firsthöhe ist definiert als die Differenz zwischen Traufhöhe und Firsthöhe.

Stellgeschosse
Stellgeschosse sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur bei zu errichtenden Gebäuden mit 1 Vollgeschoss zulässig. Ein Stellgeschoss ist ein minderdeiges geprüfter einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss. Die Gesamtfläche des Stellgeschosses darf maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

Abhängige Stellgeschosse
Die Traufhöhe und gewinnen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachfläche. Bei einem Flachdach gilt die Oberkante Attika des oberen Vollgeschosses. Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen Traufhöhe und Firsthöhe. Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen Traufhöhe und Firsthöhe. Ist es zu einem Dachfenster Stellen der neuen Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zum oberstem Punkt der Attika (Oberkante Attika-Abdeckung, Sockelhöhe Attika + Höhe Attika-Abdeckung) Ausgenommen.

Sockelhöhe
Die Sockelhöhe im Rohbau darf die OK der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Mitte horizontal um 0,4 m überschreiten - sowie ist der Rohbaubeginn durch Einmessung seine Festsetzung gottreffen ist. Basis für die natürliche Geländeoberfläche und die in der Plankarte eingetragenen Höhenlinien. Die konkrete Sockelhöhe ist Sockelhöhe ist durch den Bauantrag festzulegen. Bauantrage zu beginnen. Genehmigte Bestandsgebäude sind von der Festsetzung ausgenommen. Für den Bestand gilt: Die Sockelhöhe ist die Differenz zwischen der OK Fertigfußboden Erdgeschoss und Erschließungsstraße, gemessen hinterlich vor der Gebäudemitte in der Mitte der Fahrbahn nicht überschreiten darf.

Traufhöhen
Die Traufhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss max. 4,5 m. Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße, gemessen hinterlich vor der Gebäudemitte. Die Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen max. 6,75 m bei Gebäuden mit einem Urlinkt von max. 0,15 (WD/Pt) (zugelassen werden).

Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich in den Allgemeinen Wohngebieten aus den festgesetzten Vollgeschossen und der Traufhöhe. Die Firsthöhe ist definiert als die Differenz zwischen Traufhöhe und Firsthöhe.

Stellgeschosse
Stellgeschosse sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur bei zu errichtenden Gebäuden mit 1 Vollgeschoss zulässig. Ein Stellgeschoss ist ein minderdeiges geprüfter einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss. Die Gesamtfläche des Stellgeschosses darf maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

Abhängige Stellgeschosse
Die Traufhöhe und gewinnen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachfläche. Bei einem Flachdach gilt die Oberkante Attika des oberen Geschosses.

Überschreitungen der maximal zulässigen Höhen durch untergeordnete technische Anlagen sind um bis zu 1,0 m zulässig. Hinsichtlich der Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist Festsetzung 2.2.2 zu berücksichtigen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

In den Teilgebieten 1 bis 1.5 wird offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstanden zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 25 m betragen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind auf den Baugrundstücken nur Einzelhäuser zulässig. Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind unzulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

In den Teilgebieten 2 und 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstanden zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 25 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.4 Festsetzung der Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauGB)

In den Teilgebieten 1 (,WA") wird bei Grundstücksneubauten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 1.200 qm festgesetzt.

Im Teilgebiet 1.1 (,WA") wird bei Grundstücksneubauten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 1.000 qm festgesetzt.

In den Teilgebieten 1.2 (,WA") wird bei Grundstücksneubauten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 1.200 qm festgesetzt. Ausnahme für das Jahr 2024 auf dem Flst. 304 festgesetzte private Grünfläche "Parkanlage" darf angerechnet werden. Die für das Flst. 304 festgesetzte Mindestgröße beträgt 1.500 qm.

In den Teilgebieten 1.3 und 1.5 (,WA") wird bei Grundstücksneubauten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 700 qm festgesetzt.

In den Teilgebieten 1.4 (,WA") wird bei Grundstücksneubauten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 800 qm festgesetzt.

Für alle WA-Gebiete gilt: Die Errichtung von Grundstücken größer keine Verhältnisse erstatten, der eine 3000 Kubikmeter Bebauungsmasse ermöglicht.

1.5 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und carport gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur bei den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die vorrangiste Bedarf ergibt sich aus der Stellplatzordnung der Stadt Königstein im Taunus. Mindestens jeder Grundstück muss jeweils 2 qm. § 12 Abs. 2 BauNVO nach den Festsetzungen der Bebauungsplanes der Stadt Königstein im Taunus herzustellen und zu errichten (§ 12 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

In den Teilgebieten 1 bis 1.5 sind oberirdische Garagen und Carports ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind in den Plankarten eingetragen.

In den Teilgebieten 2 und Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksbereichen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen rechtmäßig hergestellten Stellplätze auf den Grundstücken Straße 1 und Stellplatzanlage Straße 2 sind zulässig.

In den Teilgebieten 3 sind Stellplätze in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen rechtmäßig und setlich zulässig. Die in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen zulässigen Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.6 Stellorte von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

In allen Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der Teilbereich 1.1 und 1.2 sind untergeordnete Nebenanlagen und technische Anlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig. Die Nebenanlagen sind für Plane hinter diesen Aufenthalten, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, gelten die Anforderungen an die Lufttechnikmessung von Außenluftdaten des Lärmgutachtens III der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

1.7 Zulässigkeit Zwei- und Dreigeschossiger Gebäudetyp und Mehrgeschossigkeit

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Teilgebieten 2 und 3 sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Gebäude mit 3 Vollgeschossen zulässig. Die Gebäude mit 2 und 3 Vollgeschossen Flachdachdachform Mindestgröße Dachneigung 15 Grad, Dach Dach Dach