

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2253), Berliner Platz. S. 3671), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit §§ 1 – 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

## **Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind die Nutzungen nach § 4, Abs. 2, Nr. 2 baun unzulässig. (Das sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe).

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 4 (Gartenbaubetriebe), 5 (Tankstellen) und 6 (Ställe für Kleintierhaltung...) BauNVO werden ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet können die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:

- die Läden der Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen und
- die Handwerksbetriebe das Wohnen nicht stören.

Ausnahmsweise zulässig sind die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Vergnügungsstätten wie z. B. Nachtlokale, Varietés, Kinos, Tanzlokale, Diskotheken, Videotheken, Spielhallen und dgl. u n d die Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke nach § 4 (3) Nr.3 BauNVO.

2. Im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4, 6 und 7 BauNVO unzulässig, das sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Im Mischgebiet können die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:

- Schank- und Speisewirtschaften der Versorgung des Gebietes dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes das Wohnen nicht stören und
- es sich nicht um Vergnügungsstätten wie z. B. Nachtlokale, Varietés, Tanzlokale, Diskotheken, Videotheken, Spielhallen und dgl. handelt.

3. Im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonders Wohngebiet WB 1) (§ 4a BauNVO) sind folgende Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässig, das sind:

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Im „besonderen Wohngebiet“ können die Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:

- die Läden der Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen,
- Schank- und Speisewirtschaften der Versorgung des Gebietes dienen und durch Veränderung in der Nutzungsart keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen eintreten können,
- es sich bei dem Gewerbebetrieb nicht um Vergnügungsstätten wie z. B. Nachtlokale, Varietés, Kinos, Tanzlokale, Diskotheken, Videotheken, Spielhallen und dgl. handelt und
- durch die Geschäfts- und Bürogebäude keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen eintreten können.

Die Nutzungen nach § 4a Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO sind nicht zulässig, das sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

**4.** Im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet WB 2) (§ 4a Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO) sind folgende Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO unzulässig, das sind:

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Im „besonderen Wohngebiet“ können die Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:

- durch die Geschäfts- und Bürogebäude keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen eintreten können und
- die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke das Wohnen nicht stören.

Die Nutzungen nach § 4a Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO sind nicht zulässig, das sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

**5.** Im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet WB 3) (§ 4a BauNVO) sind folgende Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 – 5 BauNVO unzulässig, das sind:

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Im „besonderen Wohngebiet“ können die Nutzungen nach § 3a Abs. 2 und 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:

- die Läden der Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen,
- Schank- und Speisewirtschaften der Versorgung des Gebietes dienen und durch Veränderung in der Nutzungsart keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen eintreten können und
- es sich bei dem Gewerbebetrieb nicht um Vergnügungsstätten wie z. B. Nachtlokale, Varietés, Kinos, Tanzlokale, Diskotheken, Videotheken, Spielhallen und dgl. handelt.

Die Nutzungen nach § 4a Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO sind nicht zulässig, das sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

#### **5. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BBauG)**

##### Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes § 2 Abs. 2 Nr. 1. Alle baulichen Maßnahmen in diesem Gebiet bedürfen deshalb der Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden.