

# Auszug aus den textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am schönen Feld“, Gemeinde Muster (Erläuterungen)

**Art der Baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Teilbereich MI entlang der L3445**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig neben Wohngebäuden sind auch

- der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe
- nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Praxen oder Büronutzungen)
- öffentliche Einrichtungen wie z.B. Kindergärten

Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnen und Gewerbe, sofern das Gewerbe das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigt

Näheres regelt § 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 (im Randbereich zur vorh. Bebauung 0,35)**

Die Grundflächenzahl regelt, wieviel Quadratmeter der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Durch Multiplikation der GRZ mit der Gesamtgrundstücksfläche ergibt sich die maximal bebaubare Fläche:

Beispiel:

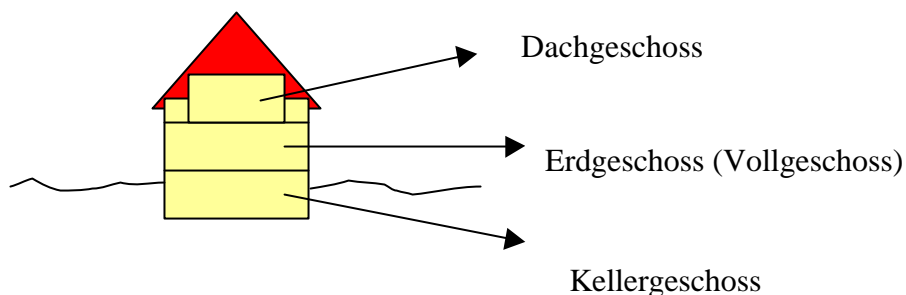
Grundstücksgröße: 400 m<sup>2</sup>

Max. bebaubare Fläche: 400 m<sup>2</sup> \* GRZ 0,3 = 120 m<sup>2</sup>

Ein Grundstück mit 400 m<sup>2</sup> Größe kann mit einem Gebäude mit bis zu 120 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut werden. Die bebaubare Fläche beinhaltet aber grundsätzlich auch die Grundfläche von Nebengebäuden (z.B. Garagen) und deren Zufahrten. Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % ist dann möglich, wenn die Überschreitung durch die Anrechnung der Garagen und Zufahrten bedingt ist, dass Wohngebäude für sich aber die GRZ einhält.

**Anzahl der Vollgeschosse: I (im Randbereich zur vorh. Bebauung II)**

Die Anzahl der Geschosse wird überwiegend auf ein Vollgeschoss beschränkt.



Wann ein Geschoss als Vollgeschoss anzurechnen ist, bestimmt die Hessische Bauordnung. Hier gilt:

- ein Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss, wenn es eine Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.
- Ein Kellergeschoss ist ein Vollgeschoss, wenn dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragt.

Im Neubaugebiet „Am Limes III“ dürfen auf Grund der Beschränkung auf ein zulässiges Vollgeschoss die Dach- und Kellergeschosse nicht als Vollgeschosse ausgebildet werden. Sie können aber innerhalb der genannten Beschränkungen als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsraum genutzt werden.

### Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude: 2

In jedes Wohngebäude dürfen bis zu zwei eigenständige Wohnungen integriert werden.

### Festsetzungen zur Ausgestaltung der Gebäude:

Firsthöhe: 9,50 m (11,00 m)

Traufhöhe: 4,50 m (6,50 m)

Dachneigung: Größer gleich 25 – 50 Grad

Gauben sind zulässig: Mindestabstand zum First 0,75 m und zur Giebelwand 1,50 m.

