

II.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan "Ortslage - Elkhausen" der Ortsgemeinde Katzwinkel

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 I Nr. 1 BauGB -

1.1 Allgemeines Wohngebiet - § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO –

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt .

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die weiteren Ausnahmen des § 4 III BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden nach § 1 VI BauNVO nicht Bestandteil des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1.1 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl - GRZ - wird auf **0,4** festgelegt.

Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

Als Geschossflächenzahl – GFZ- wird eine maximale Geschossflächenzahl von **0,8** als Obergrenze festgelegt.