

**Bebauungsplan 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – einschließlich Änderung
der Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00
Teil B – Text**

**I. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAUGEBIETE AUSSERHALB DER
ÄNDERUNGSBEREICHE NACH NUMMER II**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Abweichend hiervon kann in freistehenden Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Wohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Dies gilt nicht, wenn

- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand,
- b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

**II. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE 32.51.06, 32.51.08,
32.51.09, 32.51.10 UND 32.55.00**

2. In den Bebauungsplänen 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00 werden die zeichnerischen Festsetzungen der Baugebiete durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den Festsetzungen 2.1 bis 2.3 geändert und ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00 gelten unverändert.

2.1 In den Bebauungsplänen **32.51.06** – Mühlenberg / Rose –, **32.51.08** – Moorredder / Nordlandring – sowie **32.51.10** – Moorredder / Brodtener Kirchsteig / Mühlenberg – wird jeweils die textliche Festsetzung 1 durch die folgende Festsetzung 1.1 ersetzt und um die Festsetzung 1.2 ergänzt.

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Abweichend hiervon kann in freistehenden Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional

der Wohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Dies gilt nicht, wenn

- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder
- b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

2.2 Im Bebauungsplan **32.51.09** – Moorredder / Brodtener Kirchsteig / Mühlenberg – werden die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 durch die folgenden Festsetzungen 1.1 bis 1.2 ersetzt und um die Festsetzungen 1.3 und 1.4 ergänzt.

1.1 Im Teilgebiet WA 1 des allgemeinen Wohngebietes sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO unzulässig.

1.2 In den Teilgebieten WA 2 bis WA 5 des allgemeinen Wohngebietes sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.3 Abweichend von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 kann in freistehenden Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Wohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Dies gilt nicht, wenn

- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder
- b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

2.3 Im Bebauungsplan **32.55.00** – Gneversdorfer Weg / Sandblöcken / Moorredder – werden die textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.3 durch die folgenden Festsetzungen 1.1 bis 1.3 ersetzt und um die Festsetzung 1.6 ergänzt.

1.1 Im reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig. Im Teilgebiet WA 1 sind darüber hinaus die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Im Teilgebiet WA 2 sind sämtliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.3 Abweichend von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 kann in freistehenden Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Wohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- 1.6 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Dies gilt nicht, wenn

- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder
- b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.