

1.1 | Funktionen – gewidmete Flächen und Entwicklungsziele

Die Funktionen bzw. Vorrangfunktionen definieren die primären Widmungsoptionen und bilden die Grundlagen für die Baulandwidmungen im Flächenwidmungsteil und für die Bebauungsplanung. Funktionsfremde Widmungen bzw. Nutzungen sind nur zulässig, sofern sie in die Vorrangfunktion integrierbar sind und der raumstrukturelle Gesamtkontext gewährleistet ist. Die Funktionsgrenzen sind hinsichtlich der Maßstabsgenauigkeit im Sinne variabler Siedlungsgrenzen zu interpretieren. Bei Ausweisung einer variablen Siedlungsgrenze gilt für Erweiterungen die Vorrangfunktion des ergänzten Siedlungsbereiches.

Die räumlich-funktionellen Ziele bedürfen einer Umsetzung im Flächenwidmungsteil. Die Dichtefestlegungen gelten als Richtwert für den Flächenwidmungsteil bzw. die Bebauungsplanung. Überschreitung der Dichtefestlegung nach Maßgabe eines Bebauungsplanes.

1.1.1 | WF1 Wohnfunktion

Räumlich-funktionelle Ziele:

Vorrangige Wohnfunktion sämtlicher Bauformen (mehrgeschossiger Wohnbau, verdichtete Flachbauweise, frei stehendes Einfamilienhaus), unter Einbeziehung betrieblicher Nutzungen und öffentlicher Einrichtungen, die jeweils in die Wohnfunktion integrierbar sind.

Dichtefestlegung:

Maximale Dichte der Bebauung je Bauplatz: Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, max. 2 Geschosse und max. 3 Wohneinheiten. Ausgenommen sind Bauplätze mit bestehender höherer Dichte einschließlich unmittelbar zugeordneter Erweiterungsflächen.

1.1.2 | WF2 Wohnfunktion

Räumlich-funktionelle Ziele:

Vorrangige Wohnfunktion mit frei stehenden Wohngebäuden und (parifizierter) verdichteter Flachbauweise, unter Einbeziehung betrieblicher Nutzungen und öffentlicher Einrichtungen, die jeweils in die Wohnfunktion integrierbar sind, bei besonderer Bedeutung der Integration in das Landschaftsbild.

Dichtefestlegung:

Maximale Dichte der Bebauung je Bauplatz: Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, max. 2 Geschosse und max. 2 Wohneinheiten. Ausgenommen sind Bauplätze mit bestehender höherer Dichte einschließlich unmittelbar zugeordneter Erweiterungsflächen.

1.1.3 | WF3 Wohnfunktion

Räumlich-funktionelle Ziele:

Vorrangige Wohnfunktion zur Deckung des zeitweiligen Wohnbedarfs, bei Zulässigkeit von dauerhaftem Wohnen.

Dichtefestlegung:

Maximale Dichte der Bebauung je Bauplatz: Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, max. 2 Geschosse und max. 1 Wohneinheit. Ausgenommen sind Bauplätze mit bestehender höherer Dichte einschließlich unmittelbar zugeordneter Erweiterungsflächen.

1.1.4 | DF1 Dörfliche Siedlungsfunktion

Räumlich-funktionelle Ziele:

Vorrangige Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten, ergänzt durch ländlich strukturierte Wohnbebauung (vorrangig frei stehende Einfamilienhäuser) sowie im Dorfgebiet zulässige Betriebe, bei besonderer Bedeutung der Integration in das Landschaftsbild und der agrarischen Funktion des Umfeldes.

Dichtefestlegung:

Maximale Dichte der Bebauung je Bauplatz: Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, max. 2 Geschosse und max. 2 Wohneinheiten. Ausgenommen sind Bauplätze mit bestehender höherer Dichte einschließlich unmittelbar zugeordneter Erweiterungsflächen.

1.1.5 | DF2 Dörfliche Siedlungsfunktion

Räumlich-funktionelle Ziele:

Vorrangige Wohnfunktion (ländlich strukturierte Wohnbebauung / vorrangig frei stehende Einfamilienhäuser), bei Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Betriebe, bei besonderer Bedeutung der Integration in das Landschaftsbild.

Umnutzungen und Betriebserweiterungen haben sich in die vorrangige Wohnfunktion zu integrieren und dürfen den Umgebungsbereich nicht wesentlich stören.

Dichtefestlegung:

Maximale Dichte der Bebauung je Bauplatz: Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, max. 2 Geschosse und max. 2 Wohneinheiten. Ausgenommen sind Bauplätze mit bestehender höherer Dichte einschließlich unmittelbar zugeordneter Erweiterungsflächen.