

## **Bebauungsplan Nr. 205 „Am Kalkofen“, 3. Änderung**

Änderungen / Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen B-Plan Nr. 205 „Am Kalkofen“ 2. Änderung mit Stand 02.10.2017

Alle nicht aufgeführten Inhalte gelten unverändert weiter. Die zeichnerischen Darstellungen sowie die Begründung werden nicht tangiert und gelten ebenfalls unverändert mit dem Stand der 2. Änderung weiter.

### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximale Traufhöhe TH festgelegt.

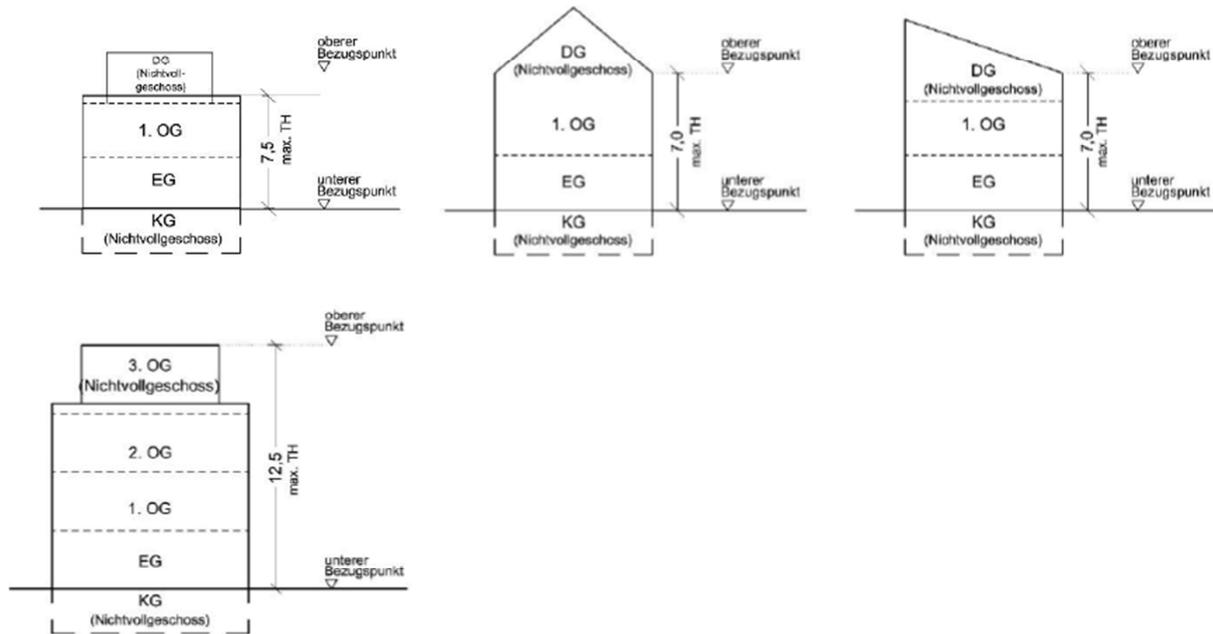
Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Entsprechend gilt bei einem Flachdach die Oberkante der Dachhaut. Bei einem Staffelgeschoss bemisst sie sich nach der oberen Dachhaut des obersten **Vollgeschosses (WA 1 bis WA 5.1/5.2)**. **Im WA 6 und WA 7 gilt die Oberkante der Dachhaut des obersten Geschosses** auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.

~~Im Gebiet WA 5.1 und WA 5.2 ist für die Bemessung der Oberkante der Dachhaut das oberste Vollgeschoss maßgeblich.~~

Die Überschreitung der zulässigen Höhe bei Flachdächern durch eine Attika ist bis zu 0,50 m zulässig. Offene Geländer sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zusätzlich zur Attika zulässig.

In den Gebieten WA 1 bis WA 4 beträgt die Traufhöhe maximal 7,00 m, im Gebiet WA 5.1 und WA 5.2 maximal 7,50 m und im WA 6 und WA 7 maximal 12,5 m. Die Differenzierung ergibt sich aus der vorgesehenen Nutzung/Geschossigkeit und einer städtebaulich harmonischen Höhen-staffelung.

Die untenstehende Skizze von Beispielgebäuden (oben rechts und mittig WA 1 –4, oben links WA 5.1 –5.2 und unten WA 6 sowie WA 7) ist bei der Ermittlung der Traufhöhe zu beachten.



[...]

### 2.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5.1 und WA 5.2 darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im ausdrücklichen Einzelfall für die Anrechnung von Anlagen für den ruhenden Verkehr und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden. Der Grund für die erforderliche Überschreitung ist umfassend zu erläutern und zu begründen.

Ergänzend kann als Ausnahme gem. § 21 a (2) für einzelne Grundstücke des WA 5.1 für die Ermittlung der GRZ im Sinne des § 19 (3) die Flächen der dem Bauvorhaben innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze/Carports zugeordneten Stellplätze der Grundstückfläche hinzugerechnet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen .....

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

### 7. Gestaltung der Staffelgeschosse (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Staffelgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA 5.2, die keine Vollgeschosse sind, sind an den Gebäudeseiten zur Erschließungsstraße zurückspringend anzuordnen. Der Rücksprung muss zur Erschließungsstraße mindestens 1,50 m betragen, ansonsten über mindestens 2/3 der Gebäudelänge wenigstens 1,00 m betragen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 muss der Rücksprung zur Erschließungsstraße mindestens 0,50 m betragen.

### Änderungen zum Satzungstext der 2. Änderung sind wie folgt dargestellt:

Streichungen: ~~Streichungen~~

Ergänzungen: **Ergänzungen/Ergänzungen**