Bebauungsplan der Ortsgemeinde Taben-Rodt, Teilgebiet "Auf der Kalkkaul"

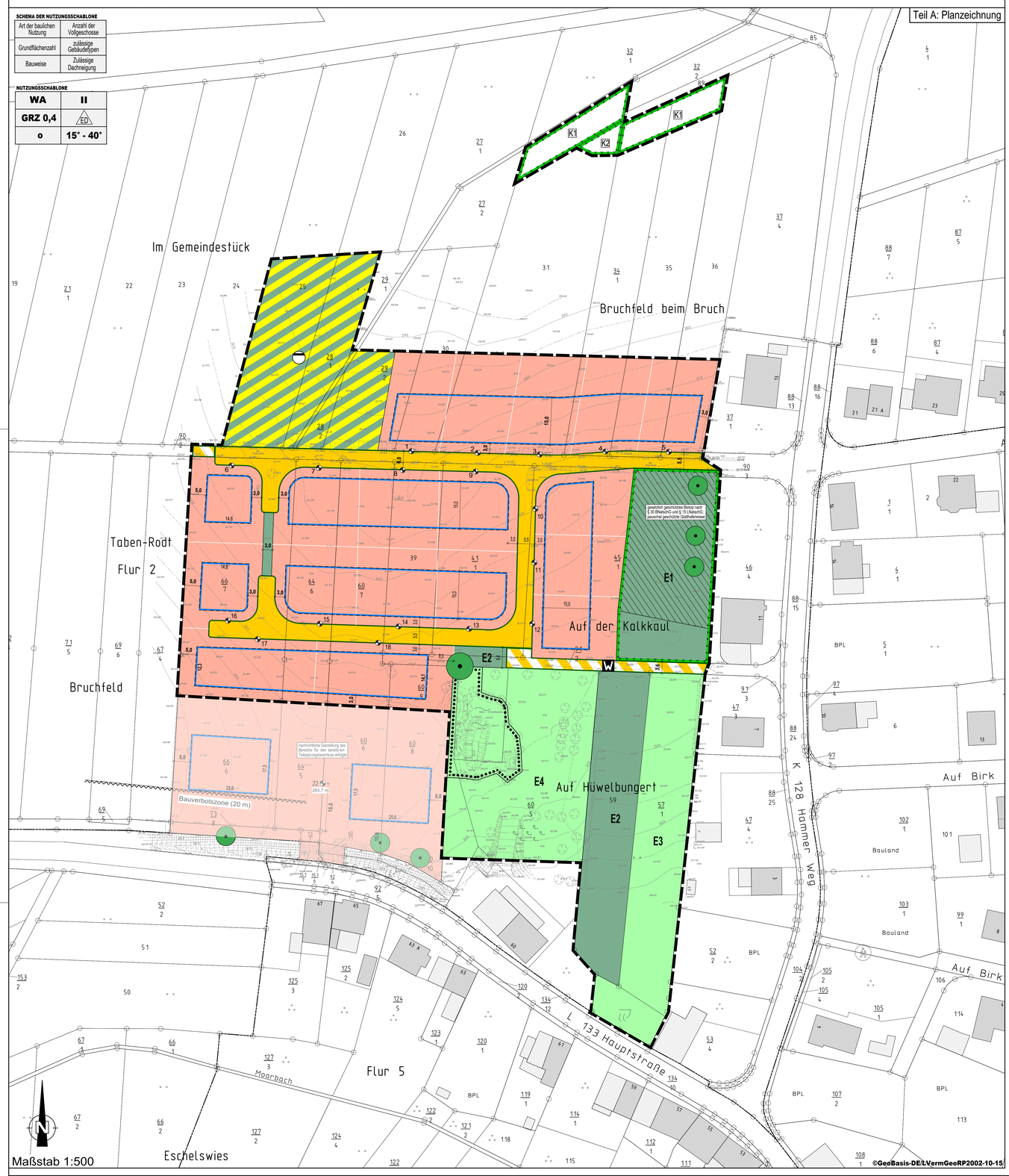
Teil A: Planzeichnung

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	zulässige Gebäudetypen
Bauweise	Zulässige Dachneigung

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	**II**
GRZ 0,4	ED
o	**15° - 40°**



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
1. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen)

2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der jeweils festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Anzahl zulässiger Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen)

4 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

4.1 Traufhöhe

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die höchstzulässige **Traufhöhe** beträgt **6,5 m**.

4.2 Oberkante

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Treppenaufgänge für Dachterrassen.

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die maximale **Oberkante** für Gebäude mit **geneigtem Dach** beträgt **9,5 m**.

Die maximale **Oberkante** für Gebäude mit **Flachdach** beträgt **6,5 m**.

Die Bezugshöhe ergibt sich aus der vorgefunden Höhe der Erschließungsstraße zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt. Es gilt jeweils der vor dem Grundstück liegende Bezugspunkt (Kennziffern 1 bis 21). Von dieser Regelung ausgenommen sind die zwei Grundstücke deren Erschließung über die Hauptstraße erfolgt. Für diese Grundstücke erfolgt die Festlegung eines Bezugspunktes als NHN-Höhe.
Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstücke unverändert.

4.3 Höhenlage Erdgeschoss

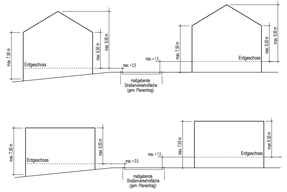
Höhenbezugspunkte 1 bis 5:
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Höhenbezugspunkte 6 bis 19:
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 1,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

4.4 Sichtbare Wandhöhe

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln, Die **sichtbare Wandhöhe** darf ein Maß von **7,50 m** an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Ganze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.
Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

Systemskizze zur Veranschaulichung der Höhenfestsetzungen


max. 7,50 m
Erdgeschoss
max. 6,5 m
max. 9,50 m
max. +1,5
max. 7,50 m
Erdgeschoss
max. 6,50