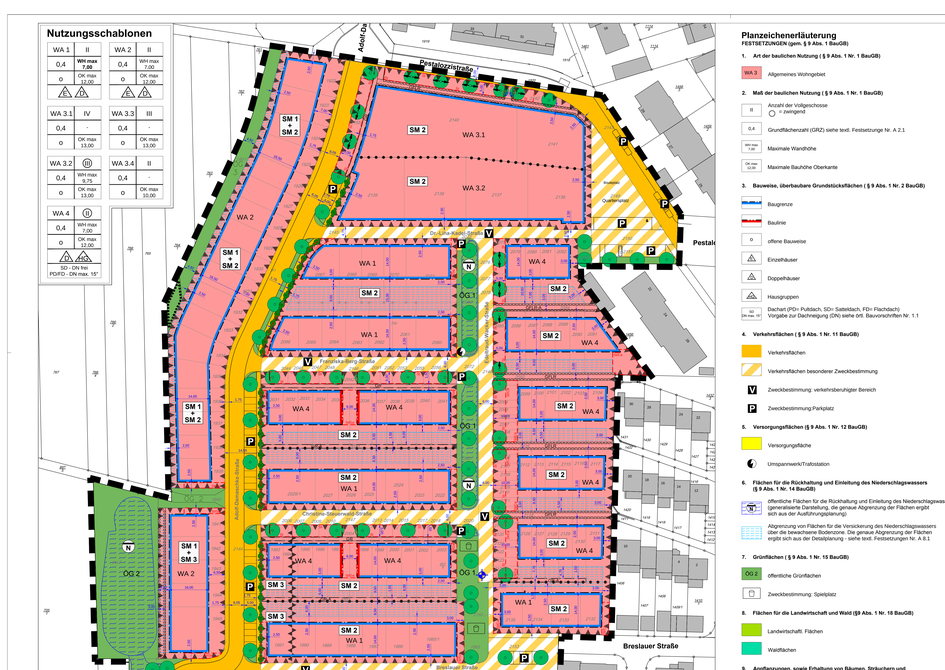

Nutzungsschablonen

WA 1	II	WA 2	II
0,4	WH max 7,00	0,4	WH max 7,00
o	OK max 12,00	o	OK max 12,00
E	ED	E	ED

WA 3.1	IV	WA 3.3	III
0,4	-	0,4	-
o	OK max 13,00	o	OK max 13,00
E	ED	E	ED

WA 3.2	III	WA 3.4	II
0,4	WH max 9,75	0,4	-
o	OK max 13,00	o	OK max 10,00
E	ED	E	ED

WA 4	II
0,4	WH max 7,00
o	OK max 12,00
E	ED

SD - DN free
FD/FD - DN max. 15°

Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 3 — Allgemeines Wohngebiet

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

II — Anzahl der Vollgeschosse
= zwingend

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) siehe textl. Festsetzungen Nr. A 2.1

WH max 7,00 — Maximale Wandhöhe

OK max 12,00 — Maximale Bauhöhe Oberkante

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E — Baugrenze

ED — Baulinie

o — offene Bauweise

E — Einzelhäuser

D — Doppelhäuser

H — Hausgruppen

Dachart (PD= Pultdach, SD= Satteldach, FD= Flachdach)

DN max 15° — Maximale Dachneigung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

P — Zweckbestimmung: Parkplatz

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche

Umspannwerk/Trafostation

6. Flächen für die Rückhaltung und Einleitung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Öffentliche Flächen für die Rückhaltung und Einleitung des Niederschlagswassers (generalisierte Darstellung, die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Ausführungsplanung)

Abgrenzung von Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers über die bewachsene Bodenzone. Die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Ausführungsplanung, siehe textl. Festsetzungen Nr. A 8.1

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

OG 1 — öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Landwirtschaft: Flächen

Wald: Flächen

9. Anpflanzungen, sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu pflanzende Sträucher/Hecke (ergänzend textl. Festsetzung Nr. 11.2.3)

zu pflanzender Baum

zu pflanzender Baum, Standort variabel (ergänzend textl. Festsetzung Nr. 11.1.2)

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (S. 2. BimSchG) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

SM 1 — Schallschutz-Maßnahmen laut textlichen Festsetzungen Nr. A 10

11. Sonstige Planzeichen

Grundwasser-Messstelle

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebenanlagen

Umgrenzung von Flächen für Carports, Nebenanlagen

Mit Geh-/Fahr- bzw. Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß textl. Festsetzungen Nr. A 9

GRZ — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 222-1 1. Änderung „Schmittsberg II", erweitert innerhalb des Änderungsgebietes den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 222 „Schmittsberg II". Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 222 („Schmittsberg II") bleiben unberührt, soweit sie nicht in 1. Änderung unterlegen. Die Änderungsgebiet ist dargestellt. Die Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 222 „Schmittsberg II" werden unverändert übernommen & angepaßt.

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ BauNVO)

1.1.1 Zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 4** sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerker
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässige Nutzungen
(§ 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 Abs. 3 und 6 Nr.1 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende zulässigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

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

2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§16 Abs. 2 Nr. 1, V. vn, § 19 BauNVO).
2.1.1 In den Plangebieten Wohnen **(WA 1 bis WA 4)** beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4.
In Wohngebiet **WA 1 und WA 2** kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und in dem Wohngebiet **WA 3** eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch Garagen und deren Zufahrten, Stellplätze und Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) und nicht auf die eigentliche Hauptgebäude (Gebäude) selbst,bezieht.

2.1.2 *In Wohngebiet WA 4 ist bei der Errichtung von Hausgruppen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.*

2.1.3 Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen *(Zusatz: Zu der Grundfläche der festgesetzten Baufläche darf die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die weder unter noch entlang der Grundfläche (GRZ) zulässig, im Wohngebiet WA 2 darf bei der Errichtung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 (4) bei 0,2 (1. Halbsatz) BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Fläche der Zufahrten im Bereich zwischen der Grundstücksgrenze mit der Straße und der vorderen Baugrenze überschritten werden, sollen diese wasserdurchlässig ausgeführt und mit Rasengitter befestigt werden. Die Fläche der Zufahrten darf 3,0 m Breite nicht überschreiten. Die Zufahrten dürfen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten.)* Die Überschreitung durch Nebenanlagen (Gebäude) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) in e.g. Zone a) bei der Errichtung der festgesetzten Baubereichs(Gebäude) (GR) und der Vorgarten zur Verwendung des Niederschlagswassers (siehe Nr. A 8.1) zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die Baugebiete WA 1 und WA 2, WA 3.1, 3.2 und 3.4 mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Baugebiet WA 3.3 und WA 4 wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Für die Baugebiete WA 1,2 und WA 4 wird der zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Für die Baugebiete WA 1,2 und WA 4 wird der zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4, 6 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Mäße beziehen sich jeweils auf die Höhe der Oberkante der dem Baugrundstück zugewandten Erschließungsstraße (siehe Nr. A 2.4 und A 2.5). Die Erschließungsstraße ist jeweils der Bezugspunkt (siehe Zeichnung Nr. 1 und Nr. 2). Als Bezugspunkt gilt die Mitte der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Straße.
Traufwandhöhe (WH max.)
Die maximal zulässige Traufwandhöhe (WH max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt. Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberkante bis zur Schnittkante der Traufwand mit der Dachhaut (siehe Zeichnung Nr. 1 und Nr. 2). Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die Traufwandhöhe (WH max.) *(Zusatz: Die zulässige Traufwandhöhe (WH max.) darf bis zu einer Gesamthöhe von 9,75 m erhöhen die Errichtung über Pultdach erfolgt, dabei die Höhenlinie des Weges der Bezugspunkt. Ergeben sich aufgrund der Hanglage unterschiedliche Traufwandhöhen, so ist die mittlere Traufwandhöhe zulässig. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Traufwandhöhen der Hofseite und der Gartenseite.)* Die Geländeoberkante ist bei den Gebäuden. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung gezeichneten maximalen Traufwandhöhe um 2,00 Meter kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese Überschreitung aus der geneigten mindestens einer Außenwand um 1,50 zurückgesetzten Wand eines obersten Geschosses begründen lässt.
Dachform (Dachneigung)
Die maximal zulässige Dachneigung aller Bauteile (OK max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die zulässigen Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Zeltdächer. Die Dachneigung der Hauptdächer Straßennivaus und der Garagen und Carports ist gleich. Die Dachneigung der Garagen und Carports ist gleich. Die Dachneigung der Garagen und Carports ist gleich. Die Dachneigung