

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 481

Textliche Festsetzungen

- 1.1 Tiefgaragen einschließlich baulich geschlossener Rampen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Als Tiefgaragen gelten von Erdreich bzw. Kellerräumen umgebene Garagen, deren Oberkante die OK vorhandenes Gelände nicht überragt (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 23 (3) BauNVO).
- 1.2 Im Bereich der straßenseitigen ersten Baureihe kann ausnahmsweise für Anbauten eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um max. 5 m bis zu einer Bebauungstiefe von 20 m zugelassen werden, wenn folgende Maßgaben erfüllt sind: Bei Grenzbebauung dürfen Anbauten die Tiefe und Höhe der angrenzenden Nachbarbebauung jeweils um nicht mehr als 1,50 m überschreiten, in den übrigen Fällen müssen sie mindestens denselben seitlichen Grenzabstand einhalten wie die Nachbarbebauung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO).
- 1.3 Trauf- bzw. Wand- und Firsthöhe von rückwärtigen Anbauten im Bereich der Straßenrandbebauung sowie von selbständigen Gebäuden hinter der straßenseitigen ersten Bautiefe sind auf das jeweils rückwärtig vorhandene Maß zu beschränken (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).
- 2.1 Stellplätze und Garagen dürfen oberirdisch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden; in den seitlichen Abstandflächen sind sie zulässig, sofern diese nicht zu öffentlichen Flächen orientiert sind. Darüber hinaus sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 und (3) BauGB; § 12 (6) BauNVO).
- 2.2 Bestehende Stellplätze und Garagen, die der Festsetzung nach 2.1 nicht entsprechen, dürfen innerhalb ihrer vorhandenen Fläche ausnahmsweise baulich verändert bzw. überdacht werden, wenn gleichzeitig die Festsetzungen nach 3.1 bis 3.3 umgesetzt werden (§ 9 (1) Nr. 4 und 25 BauGB; § 12 (6) BauNVO).
- 3.1 Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem für die Versickerung von Oberflächenwasser ausreichenden Fugenanteil zu versehen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).
- 3.2 Für je 6 oberirdische Stellplätze und Garagen bzw. je Nebenanlage ist auf dem Grundstück min. 1 Baum zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).
- 3.3 Flachdächer von Stellplatzüberdachungen, Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).
- 3.4 Tiefgaragen sind mit einer für intensive Bepflanzung ausreichenden Erdüberdeckung zu versehen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).