

## **B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

### **1 BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise, bei der Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen ohne eine Begrenzung der Gebäudelänge zulässig sind.

### **2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Zulässig innerhalb der in der Planzeichnung mit „1“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich:

- Terrassen,
- Balkone,
- Geschosse unterhalb des Erdgeschosses (bezogen auf das Straßenniveau).

Ausnahmsweise zulässig innerhalb der in der Planzeichnung mit „1“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Erdgeschosse und darüber liegende Geschosse, wenn diese sich über weniger als zwei Drittel der Gebäudebreite erstrecken und

- bei Hauptgebäuden, die beidseitig mit Grenzabstand errichtet werden, diese beidseitig um mindestens 20 cm gegenüber der Flucht der seitlichen Gebäudeaußenwände zurückgesetzt sind sowie
- bei Hauptgebäuden, die einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, diese um mindestens 20 cm gegenüber der Flucht der nicht grenzständigen seitlichen Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind.

### **3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Zulässig sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude, außerhalb der festgesetzten Vorgartenzone. Für Garagen ist an der Zufahrtsseite ein Mindestabstand zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von 5,0 m einzuhalten.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Stellplätze und Garagen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze von Eckgrundstücken, auf denen die Hauptgebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet

werden, wenn sie außerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen liegen, wobei bei Garagen eine Grundfläche von insgesamt 25 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf und an der Zufahrtsseite ein Mindestabstand zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von 5,0 m eingehalten werden muss,

- Stellplätze und Garagen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze bei Grundstücken mit einer zusätzlichen Erschließung im rückwärtigen Bereich, wenn sie außerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen liegen, wobei bei Garagen eine Grundfläche von insgesamt 25 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf, und
- Änderungen und Erneuerungen von Garagen außerhalb der genannten Flächen, wenn die Anzahl der Stellplätze, die zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des vorliegenden Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück baurechtlich genehmigt war, nicht überschritten wird.

#### **4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind die Errichtung von Fußwegen und Aufenthaltsbereichen insbesondere auch für das Spielen von Kindern.

Die Errichtung von Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig. Diese sind naturnah zu gestalten.

Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Ver- und Entsorgung, wenn sie sich nur über einen flächenmäßig untergeordneten Teil der öffentlichen Grünfläche erstrecken.

##### **Zweckbestimmung „Parkanlage“**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind die Errichtung von Fuß- und Radwegen sowie von Aufenthaltsbereichen insbesondere auch für das Spielen von Kindern.

##### **Zweckbestimmung „Sportplatz“**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dienen der Anlage von Sportanlagen zur Nutzung durch Sport- und Bewegungsaktivitäten ohne Wettkampfcharakter.

##### **Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dienen der Versorgung für schulpflichtige Kinder und Jugendliche. Zulässig sind Spielflächen für Sand- und Sandmatschspiele, ein Gerätespielplatz, Tischtennis sowie Spielangebote für Kleinkinder.

## **5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie Wege und Aufenthaltsbereiche auf den öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (das heißt Versickerungsleistung von mind. 270 l/(s x ha)) herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

## **6 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **6.1 Allgemeine Begrünung der Baugrundstücke**

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz oder Terrasse dienen, sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Hiervon ausgenommen sind Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

### **6.2 Begrünung der Vorgartenzone der Baugrundstücke**

Die in der Planzeichnung als Vorgartenzone festgesetzten Bereiche der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung wasserundurchlässiger Folie ist nicht zulässig. Nicht zulässig sind Kfz-Stellplätze.

Zulässig sind in der Vorgartenzone

- Zufahrten und Zuwege,
- unterirdische Nebenanlagen,
- Müllbehälterstandorte, wenn sie durch eine Einhausung und/oder Eingrünung aus Laubgehölzen, Kletterpflanzen oder Dachbegrünung so gestaltet sind, dass der Blick auf die Müllbehälter vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt wird,
- Fahrradabstellplätze ohne Witterungsschutz,
- witterungsgeschützte Fahrradabstellplätze bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind in der Vorgartenzone

- befestigte Flächen für Außenbestuhlung ohne innerhalb der Vorgartenzone mit dem Erdboden verbundenen Überdachungen für genehmigte Gastronomiebetriebe oder genehmigte Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie
- baurechtlich notwendige Kfz-Stellplätze ohne Überdachung für gewerbliche Nutzungen und freie Berufe und Fahrradabstellplätze.

### **6.3 Dachbegrünung**

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 15° sind extensiv zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m<sup>2</sup> sind. Flächen unter 10 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine begrünte Fläche anschließt; dies gilt auch, wenn die begrünte Fläche auf Nachbargrundstücken liegt.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranlauf in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und an den Standort angepasst zu bepflanzen.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.