Bebauungsplan T 19, 14. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziff. 4 und 5 in Verbindung mit § 1 (6) Ziff. 1 Bau NVO)

2. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert dafür ausgewiesenen Standorte zulässig.
Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig; die Zu- und Abfahren sind dabei in dem Bereich der Straße "Am Bergerhof" anzuordnen.
Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind unzulässig.

3. GRZ- Grundflächenzahl - und GFZ - Geschoßflächenzahl -

Bei der Bebauung von Eckgrundstücken und bei Grundstücken, die kleiner als 200 qm sind, kann die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl um maximal 50 % ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 (10) BauNVO).
Die Anrechenbarkeit von Flächen für notwendige Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden auf die zulässige Geschoßfläche, kann als Ausnahme ebenfalls zugelassen werden.

4. Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauNVO

4.1 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

4.2 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

4.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel

sind zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf max. 1/3 der Dachlänge betragen; Abweichungen von dieser Regelung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Abstimmung mit den benachbarten Bauten erforderlich scheint.

4.4 Fassadenmaterialien

Vorgehängte oder aufgesetzte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzement, Bitumen oder ähnlichen Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente aufnehmen, sind nicht zulässig.

5. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des I. Ober-Geschosses zulässig.

6. Nicht überbaute Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Die Versiegelung von Freiflächen ist nur in begründeten Fällen (Zufahrt zu Tiefgaragen o.ä.) und in möglichst geringem Umfang vorzunehmen.