

Festsetzungen nach § 9 BauGB

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB):

Die Vorgartentiefe (Abstand des Baukörpers zur Verkehrsfläche) beträgt mindestens 6 m, der Höchstabstand 13 m, gemessen von der Mitte der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (Straße, Weg, Platz). Die sich hieran anschließende überbaubare Fläche beträgt max. 18 m.

Ausnahmen:

Im Bereich nördlich der Bundesbahn ist eine Verringerung der Vorgartentiefe zulässig, falls aufgrund der hier vorhandenen schwierigen, topographischen Verhältnisse eine Bebauung unter Einhaltung des vorgeschriebenen Abstandes zu einer städtebaulich unerwünschten Mehrgeschossigkeit führen würde. Behinderungen des verkehrlichen Ablaufes auf der Verkehrsfläche dürfen nicht eintreten.

Im Bereich südlich der Bahn ist eine Vergrößerung der Vorgartentiefe zulässig, sofern hier eine Hinterlandbebauung (Bauen in 2. Bautiefe) als ortsüblich anzusehen ist.

Garagen und Nebenanlagen:

Garagen sind nur innerhalb der Bauflächen zulässig. Ein Abstand von mindestens 5 m zum befestigten Fahrbahn- bzw. Gehwegrand ist einzuhalten (Stauraum). Sofern die Zufahrt zur Garage nicht unmittelbar von der Verkehrsfläche aus erfolgt und der Stauraum außerhalb der Verkehrsfläche liegt, ist ein geringerer Abstand zulässig, sofern eine Sichtbehinderung, die die Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt, nicht erfolgt.

Nebenanlagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb dieser Flächen in den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig. Im Vorgarten sind Nebenanlagen unzulässig.