Grundstück für den Bau einer Quartiersgarage - Häufig gestellte Fragen

Stand 20.03.2024

Frage

Der Bebauungsplan trifft zu Quartiersgaragen folgende Aussage:

„§ 13 Absatz 5 – Oberirdische Garagengeschosse müssen im ersten (EG) und zweiten Obergeschoss eine lichte Höhe von mindestens 2,4 Meter aufweisen.“

Ist die gewünschte lichte Geschosshöhe von 2,4 Meter in den unteren Ebenen absolut einzuhalten?

Antwort

Eine Befreiung von dieser örtlichen Bauvorschrift wird in Aussicht gestellt.

Frage

Die oben genannte Festsetzung soll eine spätere Umnutzung der unteren Ebenen, zum Beispiel in Wohnräume ermöglichen. Bei einem offenen Parkhaus wird für die Bauteile kein Brandschutz gefordert. Falls dort später Wohnraum entstehen soll, gibt es erhöhte Anforderungen an den Brandschutz. Soll dies bereits jetzt berücksichtigt werden? Welche Nutzung ist vorgesehen?

Antwort

Im Planungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes N-777 E wurde diskutiert, dass eine spätere Nachnutzung beziehungsweise Umnutzung der Quartiersgarage, zum Beispiel in Wohnraum möglich sein soll. Beim Angebotsverfahren für das Grundstück für den Bau einer Quartiersgarage kann von dieser Vorgabe abgewichen werden. Eine spätere Nachnutzung beziehungsweise Umnutzung ist nicht zwingend erforderlich. Dementsprechend sind auch keine erhöhten Brandschutzvorgaben umzusetzen.

Frage

Die maximale Gebäudehöhe soll 12,5 Meter betragen. Kann bei untergeordneten Bauteilen, zum Beispiel Treppenhäusern, von der maximalen Gebäudehöhe abgewichen werden?

Antwort

Eine Befreiung von dieser Vorschrift kann in Aussicht gestellt werden.

Frage

Liegt das Grundstück in einem Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiet?

Antwort

Nein! Niemand kann allerdings die Starkregen der Zukunft prognostizieren. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

§ 10
Festsetzungen zum Hochwasserschutz

Bei Bauvorhaben ist eine örtliche Rückstauebene von 0,25 m über Geländeoberkante Straße bei den jeweiligen Bauvorhaben als minimale Rückstauhöhe für Schmutz- und Regenwasserkanäle zu beachten.

Frage

Was ist mit Geschossfläche gemeint?

Antwort

Präzisiert am 25.01.2020: Gemeint ist die Bruttogeschossfläche. Sie regelt sich nach § 20 BauNVO:

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.