

Bebauungsplan

Nr. III/3/16.02

„Herforder Straße / Walther-Rathenau-Straße „
(Name gem. 3. Änderung)
Teilflächen nördlich und südlich der Herforder
Straße, westlich der Walther-Rathenau-Straße,
östlich der August-Bebel-Straße sowie Teilflächen
beiderseits der Josefstraße

Mitte

Satzung

Text

und

Bielefelder BauO 1960 für diesen Plan

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/16.02
für das Gebiet Bundesbahngelände - Walther-Rathenau-
Straße - Albrechtstraße - August-Bebel-Straße -

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
wird der Bebauungsplan für das Gebiet Bundesbahngelände -
Walther-Rathenau-Straße - Albrechtstraße - August-Bebel-Straße -
Nr. 3/16.02 - aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst das Stadtgebiet mit folgenden Grenzen:

Die Nordwestecke des Flurstückes 130/4 (Herforder Straße Nr. 93,
die Nordseite der Flurstücke 130/4, 1737/130, 130/9, 130/13,
2491/128, 2492/128, 515, 403, 404, 1731/127, die Westseite des
Flurstückes 2237/126, geradlinig über das Bundesbahnflurstück
698 zur Südwestecke des Flurstückes 1914/126, die Westseite de
Flurstückes 1914/126, die West- und Nordwestseite des Flur -
stückes 3412/126, die Nordseite der Flurstücke 124/2, 3568/123
3571/123, 3570/123, 1622/0.199, die Ostseite des Flurstückes
1622/0.199 bis zur Nordwestecke des Flurstückes 560, die Nord-
seite der Flurstücke 560, 563, die Ostseite des Flurstückes 56
bis zur Südostecke des Flurstückes 563, geradlinig über die
Herforder Straße, die Ostseite der Flurstücke 229, 230 bis zur
Südecke des Flurstückes 230, über das Bundesbahnflurstück 29/1
die Südostseite und ein Teil der Nordostseite des Flurstückes
1324/58, geradlinig zur Nordostecke des Flurstückes 1279/58,
die Ostseite des Flurstückes 1279/58, die Ostseite und die
Nordostseite des Flurstückes 1140/56, die Südostseite der
Flurstücke 1140/56, 1137/56, die Südwestseite des Flurstückes
1137/56, das nach Süden anschließende Teilstück der Ostseite
und die Südseite des Flurstückes 1136/56, die Südseite des
Flurstückes 1135/56, die Nordseite der Albrechtstraße zwischen
Walther-Rathenau-Straße und August-Bebel-Straße, die Ostseite
der August-Bebel-Straße zwischen Albrechtstraße und Herforder
Straße, die Nordwestecke des Flurstückes 158, geradlinig über
die Herforder Straße zur Südecke des Flurstückes 3313/130,
die Westseite der Flurstücke 3313/130, 130/4 bis zum Ausgangs-
punkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenz-
eintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

dem Verkehrs- und Grünflächenplan,
dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan,
diesem Text und der Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes, soweit es
erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text fest:

1. das Bauland und für das Bauland
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
 - b) die Bauweise (Bebauungsart), die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - c) die Flächen für Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - d) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf;
2. die Verkehrsflächen;
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen;
4. die Versorgungsflächen;
5. die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen.

Soweit im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen sind, gilt die Bauordnung für die Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Detmold vom 22. Dezember 1960, Seite 207).

B.

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a):

1. Das Bauland umfasst "Gemischtes Wohngebiet" und "Gewerbe- und Industriegebiet".

Für die Art der baulichen Nutzung sind für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet -mit Ausnahme der Grundstücke für den Gemeinbedarf und der Versorgungsflächen- die Vorschriften des § 7 der Bauordnung für die Stadt Bielefeld verbindlich.

Auf den zwischen der August-Bebel-Straße und der Josefstraße ausgewiesenen "Baugrundstücken für den Gemeinbedarf" sind eine katholische Volksschule und die katholische Josephkirche mit weiteren Gebäuden vorhanden. Die östlich der Josefstraße vorgesehenen "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf" sind als Schulgelände für die Errichtung der Lutherschule und zum Teil für die Errichtung eines Gebäudes für die katholische Pfarrgemeinde St. Joseph bestimmt. Die Versorgungsflächen sind für die Aufnahme von Trafostationen vorgesehen.

2. Soweit im Bebauungsplan für die Baugrundstücke keine Festsetzungen getroffen wurden, gelten für das Maß der baulichen Nutzung die Bestimmungen der §§ 7 - 9 der Bauordnung.

Zu A 1 b):

1. Für die ausgewiesenen Vorgartenflächen gelten die Bestimmungen des § 25 der Bauordnung.

2. Voraussetzung für die Errichtung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Neubauten ist die Beseitigung der auf den jeweiligen Baugrundstücken und ggf. auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Altbebauung, falls materielle Bauvorschriften dieses erfordern.

Zu A 1 c):

Die nach der Reichsgaragenordnung zu schaffenden Einstellplätze oder Garagen sind gemäß § 2 der RGaO "auf den Baugrundstücken oder in der Nähe" unterzubringen. Soweit Einstellplätze ausgewiesen sind, müssen sie auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen angelegt werden.

Zu A 2):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,
 - b) der öffentliche Weg zwischen den im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan festgelegten Punkten A - B,
2. Die auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen, zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen vor Beginn des Straßenausbaues beseitigt werden.
3. Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt in einem besonderen Verfahren.
4. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der Verkehrsanlagen in ihre einzelnen Bestandteile, wie Fahrbahnen, Mittelstreifen, Gehwege, Parkstreifen, haben nur nachrichtliche Bedeutung; sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Zu A 5):

Die für den Ausbau von Arkaden ausgewiesenen Teilflächen der Flurstücke 158 - Ecke Herforder Straße / August-Bebel-Straße - und 1345/97 - Ecke August-Bebel-Straße / Albrechtstraße - sind nach dem endgültigen Ausbau der August-Bebel-Straße und nach der Errichtung der Arkaden zugunsten der Allgemeinheit mit Gehrechten zu belasten.

C.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- a) Abweichungen von der ausgewiesenen Baukörperanordnung auf den "Baugrundstücken für den Gemeinbedarf", wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.
- b) Die Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße für Baugrundstücke bis zu höchstens 20 % sowie die Unterschreitung der Mindestdiefe oder Mindestbreite bis ~~zu~~ ebenfalls zu höchstens 20 %.
(Ratsbeschuß vom 21. Januar 1970)

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

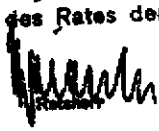
Durch diesen Bebauungsplan werden aufgehoben:

1. der am 27. April 1955 vom Rat der Stadt förmlich festgestellte Bebauungsplan Nr. 3/16.00 für das östliche Teilgebiet zwischen dem Bahngelände, der Walther-Rathenau-Straße, der Albrechtstraße und der August-Bebel-Straße und
2. der am 23. Juli 1958 vom Rat der Stadt förmlich festgestellte Bebauungsplan Nr. 3/16.01 für das Gebiet Herforder Straße - August-Bebel-Straße (östlich der Straßenecke).

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 11. Juli 1962 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 18. Juli 1962

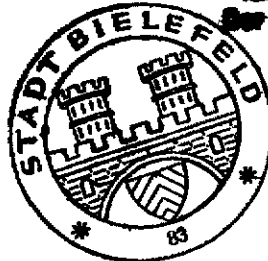
Im Auftrage des Rates der Stadt

  
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 30. Juli 1962 bis 30. Aug. 1962 öffentlich ausgestellt.

Bielefeld, den 30. Aug. 1962

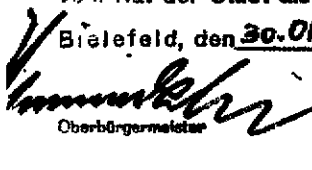
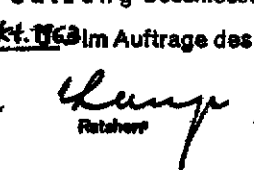
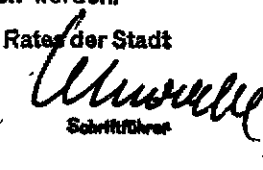
Der Oberstadtdirektor



Die in blauer Farbe eingetragene Änderung dieses Planes hat der Rat der Stadt am 23. Oktober 1963 beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Oktober 1952 (GS. NW. S. 167) am 23. Okt. 1963 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 30. Okt. 1963 Im Auftrage des Rates der Stadt

  
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 30.11.63 Tage genehmigt worden.

Detmold, den 19. Nov 1963

Az. St-111/63

34.30.11-01/1962

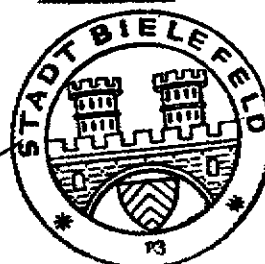


Der Regierungspräsident
im Auftrage:



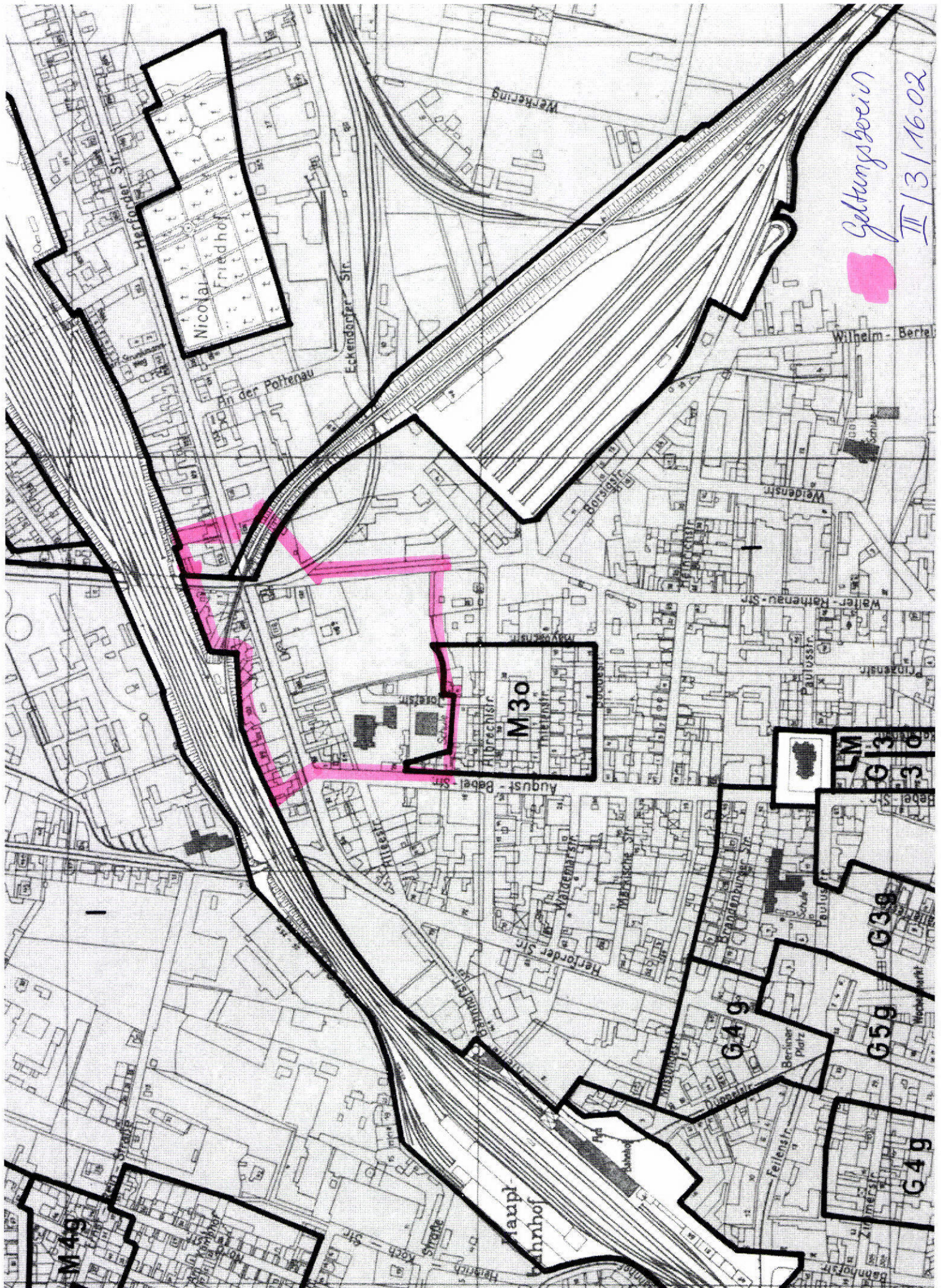
Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 30. Nov. 1963 ab öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 26 der Hauptsatzung der Stadt Bielefeld vom 16. Februar 1961 am 30.11.63 in den Bielefelder Tageszeitungen (Freie Presse, Westfalen-Blatt, Westfälische Zeitung) bekanntgemacht worden.

Bielefeld, den 2. Dez. 1963 Der Oberstadtdirektor




Stadtspektor

Gesamtaufbauplan - BiBau 0 1960



GESAMTAUFBAUPLAN

Anlage A zur Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23. 11. 1960

S Siedlungsgebiet

S1o

1 geschossig offen

S2o

2 geschossig offen

W reines Wohngebiet

W1o

1 geschossig offen

W2o

2 geschossig offen

W3o

3 geschossig offen

W4o

4 geschossig offen

M gemischtes Wohngebiet

M2o

2 geschossig offen

M3o

3 geschossig offen

M3g

3 geschossig geschlossen

M4g

4 geschossig geschlossen

G Geschäftsgebiet

G3g

3 geschossig geschlossen

G4g

4 geschossig geschlossen

G5g

5 geschossig geschlossen

I Industriegebiet

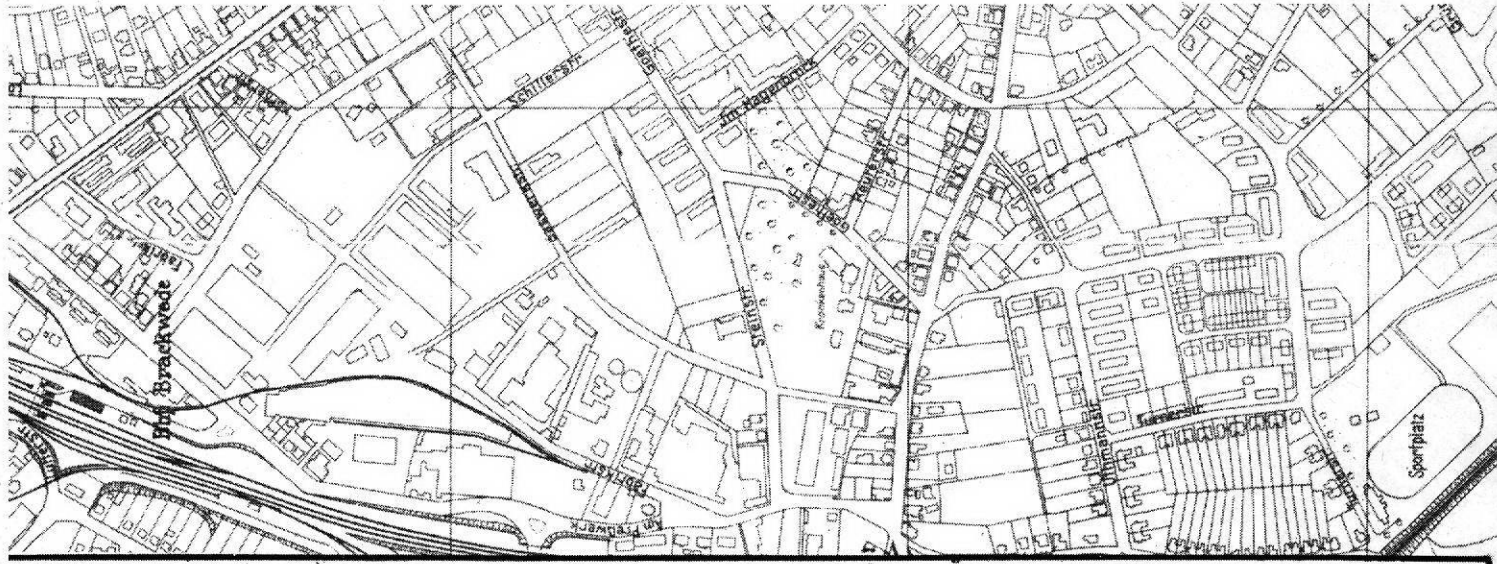
I

offen

Für öffentlichen Bedarf
und Kleingärten

Flächen ohne Bezeichnung
innerhalb des
Gesamtbaubereiches

Grenze
des Gesamtbaubereiches



BiBau O 1960

§7 - Allgemein

Auszug für B-Plan III/3/16.02

VI/3

Bauordnung § 7

8. Parallel zur Gebäudefront angebrachte Anlagen der Außenwerbung in Form von Leuchtkästen, Buchstabenreihen u. ä. bis zu 30 cm Ausladung bei einer Mindesthöhe von 3 m. Leuchtbuchstaben dürfen bis zu 0,75 m hoch sein. Leuchtkästen dürfen bis zu 1 m lang und 0,50 m hoch sein. Diese Anlagen dürfen nur bis zur Brüstungshöhe des Fensterbandes im zweiten Vollgeschoß angebracht werden. Eine Verbindung von Anlagen der Außenwerbung dieser Art mit den Anlagen nach Ziff. 6 und 7 ist unzulässig.

§ 7

Bauliche Nutzung der Grundstücke Gesamtaufbauplan, Baugebiete und Baustufen

(1) *Inhalt des Gesamtaufbauplanes*

- 1 Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gebiet der Stadt Bielefeld ist ein Gesamtaufbauplan aufgestellt und dieser Bauordnung als Anlage A beigelegt¹⁾.
- 2 Der Gesamtaufbauplan grenzt den Gesamtbaubereich gegen den Außenbereich ab.
- 3 Der Gesamtaufbauplan gliedert den Gesamtbaubereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in Baugebiete mit Baustufen und kennzeichnet die von der Bebauung freizuhaltenden Verkehrs-, Grün- und Freiflächen.

(2) *Wirkung des Gesamtaufbauplanes*

- 1 Der Gesamtaufbauplan ist Bestandteil der Bauordnung und hat rechtsverbindliche Wirkung.
- 2 Alle baulichen Maßnahmen müssen den Festlegungen dieses Planes entsprechen.
- 3 Soweit für einzelne Stadtgebiete Bebauungspläne aufgestellt sind, haben die rechtsverbindlichen Festlegungen dieser Pläne den Vorrang vor dem Gesamtaufbauplan.

(3) *Bezeichnung der Baugebiete und Baustufen*

- 1 Für die im Gesamtaufbauplan ausgewiesenen Baugebiete und Baustufen gelten die in Satz 4 festgelegten Bezeichnungen.
- 2 Die Abstufung der Bebauung erfolgt nach Geschosshöhen und Bebauungsarten.

¹⁾ Der Gesamtaufbauplan kann beim Bauordnungsamt der Stadt eingesehen werden.

§7 - Allgemein
 - Zulässigkeit
 - Mindestgröße
 Baugrundstücke
 - Art d. b. Nutzg.

Bauordnung § 7

VI/3

3 Eine Baunutzungsstafel ist dieser Bauordnung als Anlage B beigelegt.

4 Baugebiete

Baustufen

Siedlungsgebiet — S:

S 1 o

S 2 o

Reines Wohngebiet — W:

W 1 o

W 2 o

W 3 o

W 4 o

Gemischtes Wohngebiet — M:

M 2 o

M 3 o

M 3 g

M 4 g

G 3 g

G 4 g

G 5 g

Geschäftsgebiet — G:

Gewerbe- und Industriegebiet — I:

Zulässigkeit der baulichen Nutzung

(4) Bestimmung der Baugrundstücke

- 1 Die bauliche Nutzung ist nur für Grundstücke zulässig, die innerhalb des Gesamtbaubereichs liegen und nach dem Gesamtaufbauplan oder einem Bebauungsplan für die Bebauung bestimmt sind (Baugrundstücke).
- 2 Für die bauliche Nutzung der Grundstücke im Außenbereich gelten die Absätze 38—43.

(5) Mindestgröße der Baugrundstücke

- 1 Gebäude dürfen nur auf solchen Baugrundstücken errichtet werden, welche die für die einzelnen Baugebiete vorgeschriebene Mindestgröße und Mindestdiefe aufweisen.
- 2 Auf kleineren Baugrundstücken ist auch die Erweiterung bereits vorhandener Gebäude nicht gestattet.
- 3 Für die Herstellung von Garagen oder Einstellplätzen und Trafostationen können Ausnahmen zugelassen werden.
- 4 Im übrigen gilt für die hiernach unbebaubaren Grundstücke die Nutzungsbeschränkung des Absatzes 8 Satz 2—4 entsprechend.

Art der baulichen Nutzung

(6) Bestimmung der Nutzungsart

Die Art der baulichen Nutzung der Baugrundstücke richtet sich nach dem Baugebiet, dem das einzelne Baugrundstück durch den Gesamtaufbauplan oder einen Bebauungsplan zugeordnet ist.

(7) *Zulässiger Nutzungszweck*

- 1 Die Baugrundstücke dürfen nur zu dem für das jeweilige Baugebiet vorgeschriebenen Zweck genutzt werden.
- 2 Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 3 Vorhandene bauliche Anlagen, deren Nutzung dem vorgeschriebenen Zweck nicht entspricht, dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spillaborten und Bädern ist zulässig.

(8) *Nutzungsbeschränkung für unbebaute Baugrundstücke*

- 1 Die Grundstücke der Baugebiete S, W, M und G sind ausschließlich für die Bebauung bestimmt.
- 2 Solange die Bebauung noch nicht durchgeführt ist — das gilt auch für Trümmergrundstücke —, dürfen auf den Baugrundstücken keine planlosen Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden.
- 3 Ebenso ist die Lagerung von Stoffen, das Aufstellen von Geräten, Verkaufsgegenständen, Behelfsbauten und Werbeeinrichtungen unzulässig.
- 4 Dazu rechnen auch Verkaufstische, Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
- 5 Unberührt bleibt die Nutzung für gärtnerische oder landwirtschaftliche Zwecke; die Einrichtung von Dauerkleingärten ist jedoch nicht gestattet.

Maß der baulichen Nutzung

(9) *Bestimmung des Nutzungsmaßes*

Das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke richtet sich nach der für die einzelnen Baustufen vorgeschriebenen bebaubaren Grundstücksfläche und Anzahl der Vollgeschosse (Geschoßzahl), im Baugebiet I anstelle der Geschoßzahl nach der zulässigen Gesamtbaumasse (Baumassenzahl).

(10) *Bebaubare Grundstücksfläche*

- 1 Auf jedem Baugrundstück darf höchstens die nach der zugehörigen Baustufe zulässige Teilfläche bebaut werden.
- 2 Der übrige Grundstücksteil ist unbebaubare Freifläche.
- 3 Die Freifläche soll eine zusammenhängende Einheit bilden.

(11) *Berechnung der bebaubaren Grundstücksfläche*

- 1 Bei der Berechnung der bebaubaren Grundstücksfläche wird die Grundstücksfläche hinter der Straßengrenze zugrunde gelegt.

- 2 Abgeschlossene Höfe und Lichtschächte von weniger als 30 m² Grundfläche sind als bebaute Fläche anzurechnen.
- 3 Offene Schutzdächer über Eingängen, freistehende Mauern bis zu 2,00 m Höhe, Freitreppen, Kellerhölse und bauliche Anlagen unter Erdgleiche rechnen als Freifläche.

(12) *Vergrößerung der bebaubaren Grundstücksfläche*

- 1 Für Baulücken in der geschlossenen Bebauung kann die Größe der bebaubaren Grundstücksfläche im Einzelfall so weit heraufgesetzt werden, daß die Durchführung der geschlossenen Bebauung in der für Vordergebäude zulässigen Gebäudetiefe möglich ist.
- 2 In diesem Fall dürfen keine Hintergebäude auf dem Baugrundstück vorhanden sein oder errichtet werden.

(13) *Überbauung der Freifläche*

- 1 Im Baugebiet G und bei geschlossener Bebauung im Baugebiet M kann ausnahmsweise eine vollständige oder teilweise erdgeschossige Überbauung der Freifläche bis zu 4,50 m Höhe zugelassen werden, wenn die Dachfläche als Ersatz für die wegfallende Freifläche eingerichtet wird und einen unmittelbaren Zugang von einem Treppenhause erhält.
- 2 Die durch die Freiflächenüberbauung geschaffenen Räume dürfen nicht zu Wohnzwecken benutzt werden.

(14) *Bebauungstiefe der Baugrundstücke*

- 1 Soweit für einzelne Baugebiete eine rückwärtige Bebauungsgrenze festgelegt ist, dürfen hinter dieser Grenze keine baulichen Anlagen errichtet werden (Bebauungstiefe).
- 2 Ausgenommen hiervon sind Hinterhäuser nach Abs. 25 und Gartengrundstücken nach § 29 Abs. 3.
- 3 Die unbebaubare Freifläche hinter der Bebauungsgrenze darf nur gärtnerisch genutzt werden.

(15) *Berechnung der Bebauungstiefe*

- 1 Die zulässige Bebauungstiefe wird von der Straßengrenze des Baugrundstücks aus berechnet.
- 2 Die Baublocktiefe wird zwischen den Grenzen der umschließenden Straßen gemessen.
- 3 Das vorgeschriebene Höchstmaß gilt auch für Baugrundstücke, die nicht innerhalb eines Baublocks liegen.

(16) *Anzahl der Vollgeschosse*

- 1 Jedes Baugrundstück darf nur bis zu der für die jeweilige Baustufe zulässigen Geschosßzahl für Vordergebäude und Hintergebäude bebaut werden.
- 2 Bei Vordergebäuden muß die vorgesehene Geschosßzahl eingehalten werden, soweit nicht § 9 Abs. 2 entgegensteht.

(17) *Geschosßflächenzahl*

- 1 Soweit abweichend von Absatz 10 oder Absatz 16 eine andere bauliche Nutzung hinsichtlich der bebaubaren Grundstücksfläche oder der zulässigen Geschosßzahl für Vordergebäude zugelassen wird, darf die für die einzelnen Baustufen festgesetzte Geschosßflächenzahl nicht überschritten werden.
- 2 Die Geschosßflächenzahl ist das Produkt aus der bebaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschosßzahl für Vordergebäude.

(18) *Baumassenzahl*

- 1 Im Baugebiet I ist für die bauliche Nutzung die bebaubare Grundstücksfläche und anstelle der Geschosßzahl die Gesamtbaumasse maßgebend.
- 2 Die Gesamtbaumasse ist das Produkt aus der zulässigen bebaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Baumassenzahl.
- 3 Der Umfang der Bebauung darf 8 m³ umbauten Raum je 1 m² der bebaubaren Grundstücksfläche über Erdgleiche nicht überschreiten.
- 4 Die bebaubare Grundstücksfläche kann überschritten werden, wenn die zulässige Gesamtbaumasse eingehalten wird.

Vordergebäude

(19) *Zulässigkeit und Bebauungsart der Vordergebäude*

- 1 Vordergebäude sind in allen Baugebieten zulässig.
- 2 Sie müssen in der vorgeschriebenen Bebauungsart (offene oder geschlossene Bebauung) errichtet werden.
- 3 In der offenen Bebauung dürfen die Vordergebäude als Einzelhäuser nur so errichtet werden, daß die Länge der größeren Gebäudeseite mindestens das 1,5fache der Gebäudehöhe beträgt.
- 4 Gebäudegruppen sind nur in Baustufen der offenen Bebauung zulässig, für die sie ausdrücklich vorgesehen sind.

(20) *Gebäudetiefe der Vordergebäude*

- 1 Die Gebäudetiefe der Vordergebäude darf das für die einzelnen Baugebiete festgesetzte Maß nicht überschreiten.

- 2 Die Gebäudetiefe wird zwischen den Außenseiten der vorderen und der rückwärtigen Außenwand der Gebäude gemessen.

(21) *Rückwärtige Anbauten an Vordergebäude*

- 1 Anbauten an die rückwärtige Außenwand der Vordergebäude — dazu gehören auch Balkone, Erker, Terrassen und freistehende Mauern — sind über die vorgeschriebene Gebäudetiefe hinaus zulässig, wenn ihre Breite nicht größer als $\frac{1}{3}$ der rückwärtigen Außenwand und ihre Tiefe nicht größer als 4,00 m ist.
- 2 In der geschlossenen Bebauung müssen die Anbauten von den seitlichen Nachbargrenzen um ihr Tiefenmaß entfernt bleiben.
- 3 Bei gleichzeitiger und gleichartiger Ausführung sind rückwärtige Anbauten dieser Art bei aneinandergebauten Vordergebäuden auch unmittelbar auf den seitlichen Nachbargrenzen zulässig.

Hintergebäude

(22) *Zulässigkeit der Hintergebäude*

- 1 Hintergebäude sind nur in den Baugebieten S, M, G und I zulässig.
- 2 Sie dürfen erst errichtet werden, nachdem die Vordergebäude gebaut sind; Ausnahmen sind zulässig, wenn die Errichtung der Vordergebäude möglich bleibt.

(23) *Anbau der Hintergebäude an Vordergebäude*

- 1 Der Anbau von Hintergebäuden an Vordergebäude ist nur zulässig, wenn der dadurch gebildete Winkel größer als 60 Grad ist.
- 2 Zweigeschossige Hintergebäude, die unmittelbar an Vordergebäude angebaut werden, dürfen nicht breiter sein als $\frac{1}{3}$ der rückwärtigen Außenwand der Vordergebäude.

(24) *Nutzungsbeschränkung für Hintergebäude*

- 1 In Hintergebäuden dürfen keine selbständigen Wohnungen eingerichtet werden.
- 2 Einzelne Wohnräume können gestattet werden, wenn sie zu Wohnungen in den Vordergebäuden gehören.
- 3 Im Baugebiet I sind ausnahmsweise auch selbständige Wohnungen für die Werkaufsicht zulässig.

Hinterhäuser und Zeilenbau

(25) *Hinterhäuser*

- 1 Hinterhäuser sind nur im Baugebiet M zulässig.
- 2 Für jedes Hinterhaus muß durch Fortschreibung im Grundbuch ein eigenes Baugrundstück gebildet werden.

- 3 Die Grenzen des Hinterhausgrundstückes müssen mindestens 33,00 m von allen Straßengrenzen entfernt sein.
- 4 Die Versorgungs- und Abwasserleitungen sind in dem nach § 6 Abs. 2 notwendigen Zufahrtsweg zu verlegen.
- 5 In jedem Hinterhaus darf nur eine selbständige Wohnung eingerichtet werden.
- 6 Im übrigen müssen die Anforderungen des Absatzes 33 erfüllt sein.

(26) *Zeilenbau, besondere Arten der Bebauung*

Besondere Arten der Bebauung (z. B. Zeilenbau, Teppichbebauung und ähnliche) sind nur zulässig, wenn sie in Bebauungsplänen ausdrücklich vorgesehen sind.

Siedlungsgebiet — S

(27) *Zulässiger Nutzungszweck*

- 1 Die Grundstücke im Siedlungsgebiet sind für Siedlerstellen oder zur gärtnerischen Nutzung bestimmt.
- 2 Zulässig sind Siedlerstellen mit Hintergebäuden zur Viehhaltung, Wohngebäude mit höchstens 2 selbständigen Wohnungen, Einzelhandelsgeschäfte und Erwerbsgärtnereien.
- 3 Handwerkliche Kleinbetriebe sind erlaubt, soweit sie der unmittelbaren Versorgung des Siedlungsgebietes dienen und keine Belästigungen für die Bewohner mit sich bringen.
- 4 Andere gewerbliche Betriebe und Anlagen, Gast- und Schankwirtschaften sowie Mittel- und Großanlagen für Garagen sind unzulässig.
- 5 Vorhandene Betriebe und Anlagen dieser Art dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

(28) *Einzelregelung der baulichen Nutzung*

Für die Bebauung der Grundstücke gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke: 800 m²
2. Mindestdiefe der Baugrundstücke: 30,00 m
3. Bebauungsart: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser.
4. Bauwidthbreite: mindestens 5,00 m.
5. Bebaubare Fläche: $\frac{2}{10}$ der Grundstücksfläche.
6. Bebauungstiefe: $\frac{1}{3}$ der Baublocktiefe, höchstens 33,00 m.
7. Gebäudetiefe der Vordergebäude: höchstens 10 m.
8. Geschößzahl der Vordergebäude:
Baustufe S 1 o: 1 Vollgeschöß, höchste Dachneigung 50 Grad.
Baustufe S 2 o: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.
9. Geschößflächenzahl: Baustufe S 1 o: 0,2
Baustufe S 2 o: 0,4
10. Geschößzahl der Hintergebäude: 1 Vollgeschöß.

8. Geschößzahl der Vordergebäude:

Baustufe W 1 o: 1 Vollgeschoß, höchste Dachneigung 50 Grad.

Baustufe W 2 o: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad,
zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis
zu 50 Grad.

Baustufe W 3 o: 3 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad,
zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis
zu 50 Grad.

Baustufe W 4 o: 4 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.

9. Geschößflächenzahl: Baustufe W 1 o: 0,3

Baustufe W 2 o: 0,6

Baustufe W 3 o: 0,9

Baustufe W 4 o: 1,2

10. Geschößzahl der Hintergebäude: —

Gemischtes Wohngebiet — M

(31) *Zulässiger Nutzungszweck*

- 1 Die Grundstücke im gemischten Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung, daneben aber auch der Nutzung durch kleine Gewerbebetriebe.
- 2 Zulässig sind außer den für reine Wohngebiete vorgesehenen baulichen Anlagen auch gewerbliche Betriebe und Anlagen sowie Lagerplätze, kleine Lagerplätze, Werkstätten, Tankstellen, Bäckereien, Gast- und Schankwirtschaften und dergleichen, wenn sie über das für einen Kleingewerbebetrieb übliche Maß nicht hinausgehen und keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner zu befürchten sind.
- 3 Andere gewerbliche Betriebe und Anlagen sind unzulässig.
- 4 Dazu gehören außer den im Geschäftsgebiet — G — unzulässigen Betrieben:
Bierverlag, Mosterei, Anlagen für Mineralwasserherstellung, Süßwaren- und Schokoladenfabriken, galvanische Anstalten, Drahtseilfabriken, größere Räuchereien und Fleischwarenfabriken; vorhandene Betriebe und Anlagen dieser Art dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

(32) *Einzelregelung der baulichen Nutzung*

Für die Bebauung der Grundstücke gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke:

bei freistehenden Gebäuden:	300 m ²
bei einseitig angebauten Gebäuden:	250 m ²
bei zweiseitig angebauten Gebäuden:	150 m ²

2. Mindestdiefe der Baugrundstücke: 20,00 m.
 3. Bebauungsart:
Baustufe M 2 o: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser,
Gebäudegruppen bis 40,00 m Länge.
Baustufe M 3 o: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser,
Gebäudegruppen bis 55,00 m Länge.
Baustufe M 3 g und M 4 g: geschlossene Bebauung.
 4. Bauwidthbreite:
Baustufen M 2 o und M 3 o: mindestens 3,00 m.
 5. Bebaubare Fläche: $\frac{4}{10}$ der Grundstücksfläche.
 6. Bebauungstiefe: $\frac{1}{3}$ der Baublocktiefe, höchstens 33,00 m.
 7. Gebäudetiefe der Vordergebäude: höchstens 12 m.
 8. Geschözzahl der Vordergebäude:
Baustufe M 2 o: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad,
zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis
zu 50 Grad.
Baustufen M 3 o und M 3 g:
3 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad, zur Anglei-
chung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis zu 50 Grad.
Baustufe M 4 g: 4 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.
 9. Geschözzflächenzahl: Baustufe M 2 o: 0,8
Baustufen M 3 o und M 3 g: 1,2
Baustufe M 4 g: 1,6
 10. Geschözzzahl der Hintergebäude:
Baustufe M 2 o: 1 Vollgeschözz, höchste Dachneigung 35 Grad.
Baustufen M 3 o und M 3 g: 2 Vollgeschosse, höchste Dach-
neigung 35 Grad.
Baustufe M 4 g: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.
- (33) Einzelregelung der baulichen Nutzung für Hinterhaus-Grundstücke
- Für die Bebauung der Hinterhaus-Grundstücke gelten folgende Be-
stimmungen:
1. Mindestgröße der Baugrundstücke: 400 m².
 2. Bebauungsart: offene Bebauung, Einzelhäuser.
 3. Grenzabstände von den seitlichen Nachbargrenzen: 3,00 m; von
den rückwärtigen Nachbargrenzen: 8,00 m.
 4. Bebaubare Fläche: $\frac{3}{10}$ der Hinterhaus-Grundstücksfläche.
 5. Geschözzzahl: 1 Vollgeschözz, höchste Dachneigung 50 Grad.
 6. Geschözzflächenzahl: 0,3.

6. Bebauungstiefe: —
7. Gebäudetiefe der Vordergebäude: höchstens 16 m.
8. Geschößzahl der Vordergebäude:
Baustufe G 3 g: 3 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad,
zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis
zu 50 Grad.
Baustufe G 4 g: 4 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad,
zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bei
zu 50 Grad.
Baustufe G 5 g: 5 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.
9. Geschößflächenzahl: Baustufe G 3 g: 1,5
Baustufe G 4 g: 2,0
Baustufe G 5 g: 2,5
10. Geschößzahl der Hintergebäude: 2 Vollgeschosse, höchste Dach-
neigung 35 Grad.

Gewerbe- und Industriegebiet — I

(36) *Zulässiger Nutzungszweck*

- 1 Die Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet sind ausschließ-
lich für eine gewerbliche und industrielle Nutzung bestimmt.
- 2 Einzelne Betriebe, von deren Eigenart eine besondere Gefahr oder
Belästigung zu befürchten ist, können ausgeschlossen bzw. auf be-
stimmte Teile des Gewerbe- und Industriegebietes oder auf be-
stimmte Stellen im Außenbereich verwiesen werden.
- 3 Wohnungen dürfen nur für die Werkaufsicht und Werkleitung als
Zubehör zu den Gewerbe- und Industrieanlagen eingerichtet wer-
den, im übrigen sind sie unzulässig.
- 4 Vorhandene Wohnungen anderer Art dürfen nicht erweitert werden;
die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

(37) *Einzelregelung der baulichen Nutzung*

Für die Bebauung der Grundstücke gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke: 1000 m²
2. Mindestdiefe der Baugrundstücke: 30,00 m
3. Mindestbreite der Baugrundstücke: 25,00 m
4. Bebauungsart: offene Bebauung
5. Bauwichbreite: mindestens 3,00 m
6. Bebaubare Fläche: $\frac{4}{10}$ der Grundstücksfläche
7. Bebauungstiefe: —

- 8. Gebäudetiefe der Vordergebäude: —
- 9. Geschößzahl der Vordergebäude: —
- 10. Geschößflächenzahl: —
- 11. Geschößzahl der Hintergebäude: —
- 12. Baumassenzahl: 8

Außenbereich

(38) *Bestimmung des Außenbereichs*

- 1 Zum Außenbereich gehören die Flächen außerhalb des Gesamtbaubereichs.
- 2 Die Grundstücke im Außenbereich dienen der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erholung der Bevölkerung.

(39) *Rechtsgrundlagen für die Zulassung der Bebauung*

Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen im Außenbereich sind die dafür jeweils bestehenden gesetzlichen Vorschriften (z. Z. gilt die Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936).

(40) *Einzelregelungen für die Bebauung*

Soweit danach bauliche Anlagen im Außenbereich zuzulassen sind, gelten folgende Bestimmungen:

- 1. Mindestgröße der Grundstücke: 1800 m²
- 2. Mindestdiefe der Grundstücke: 30,00 m
- 3. Bebauungsart: offene Bebauung
- 4. Mindestabstand von allen Grundstücksgrenzen: 5,00 m; für Scheunen: 10,00 m.
Mindestabstände von den das Grundstück begrenzenden nicht klassifizierten Straßen: 10,00 m.
Für klassifizierte Straßen gelten die gesetzlichen Vorschriften.
Mindestabstand der Gebäude voneinander auf demselben Grundstück: 8,00 m.
- 5. Bebaubare Fläche: $\frac{1}{10}$ der Grundstücksfläche.
- 6. Gebäudehöhe: bis 7,00 m.

(41) *Nutzungsbeschränkung der Grundstücke*

- 1 Auf den Grundstücken dürfen keine planlosen Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden; ebenso ist das Aufstellen von Werbeeinrichtungen und die Errichtung von Behelfsbauten, Wochenendhäusern, Gartenhäusern usw. unzulässig.

- 2 Dazu gehören auch Verkaufstische, Verkaufswagen und Verkaufsbuden, die täglich aufgestellt und wieder abgeräumt werden.

(42) *Landschaftsgestaltung nach der Gewinnung von Bodenschätzen*

Bei gewerblichen Anlagen zur Gewinnung von Bodenschätzen müssen spätestens nach Ausschöpfung von je 5000 m³ natürlichen Geländes die Fundstellen mit Mutterboden mindestens 30 cm hoch und wieder zur landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbereitet werden.

§ 8

Gebäudeabstände

Abstand von den seitlichen Nachbargrenzen

(1) *Offene Bebauung, Vordergebäude*

- 1 In der offenen Bebauung müssen die Vordergebäude von den seitlichen Nachbargrenzen die für die einzelnen Baustufen vorgeschriebene Bauwichbreite einhalten.
- 2 Vorhandene Vordergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen im Bereich der vorgeschriebenen Bauwichbreite nicht erweitert werden.
- 3 Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Gebäudegruppen müssen die Einzelhäuser gleichzeitig und im entsprechenden Querschnitt ausgeführt werden.
- 4 Von der gleichzeitigen Ausführung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn der zukünftige Anschluß des Nachbargebäudes innerhalb einer übersichtbaren Frist sichergestellt ist und die freistehende Brandmauer für den Übergangszeitraum mindestens durch Verputzen oder Verfugen baulich einwandfrei gestaltet wird.
- 5 Steht bereits ein Vordergebäude als Teil eines Doppelhauses oder einer Gebäudegruppe auf der seitlichen Nachbargrenze, so muß das Nachbargebäude im entsprechenden Querschnitt daran angebaut werden.

(2) *Offene Bebauung, Hintergebäude*

- 1 In der offenen Bebauung müssen die Hintergebäude von den seitlichen Nachbargrenzen einen Abstand einhalten, der mindestens der 0,5fachen Gebäudehöhe entspricht; der Abstand darf jedoch nicht kleiner sein als die für Vordergebäude in der jeweiligen Baustufe vorgeschriebene Bauwichbreite.

- 2 Vorhandene Hintergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereiches nicht erweitert werden.
 - 3 Hinter Vordergebäuden, die als Doppelhäuser oder Gebäudegruppen gebaut sind, dürfen freistehende Hintergebäude ausnahmsweise auf den seitlichen Nachbargrenzen zwischen den aneinanderggebauten Vordergebäuden errichtet werden, wenn sie gleichzeitig und im entsprechenden Querschnitt ausgeführt werden. Absatz 1 Satz 4 gilt entsprechend.
 - 4 Steht bereits ein freistehendes Hintergebäude auf den seitlichen Nachbargrenzen zwischen aneinanderggebauten Vordergebäuden eines Doppelhauses oder einer Gebäudegruppe, so muß das Hintergebäude auf dem Nachbargrundstück im entsprechenden Querschnitt daran angebaut werden.
 - 5 Hintergebäude, die unmittelbar an Vordergebäude angebaut werden sollen, dürfen auch hinter Doppelhäusern oder Gebäudegruppen nicht auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden; Ausnahmen sind nur zulässig zur Verdeckung freistehender Brandmauern von bereits vorhandenen Hintergebäuden dieser Art.
- (3) *Offene Bebauung, Nutzung des freien Raumes an den seitlichen Nachbargrenzen*
- 1 In den durch die Abstandsvorschriften der Absätze 1 und 2 entstandenen Freiräumen an den seitlichen Nachbargrenzen dürfen keine raumabschließenden Bauteile vorspringen; dazu gehören auch Treppenhäuser.
 - 2 Zulässig sind lediglich Eingänge, Freitreppen, Außenrampen, Vordächer bis zu 1,50 m und Balkone bis zu 1,00 m Ausladung.
 - 3 Wird ausnahmsweise nach den Vorschriften der Reichsgaragenordnung die Errichtung von Garagen innerhalb dieses Freiraumes zugelassen, so dürfen die Dachflächen nicht als Sitzplätze oder dergleichen ausgebildet werden; die Vorderseite der Garagen muß mindestens 4,00 m hinter der vorderen Außenwand der Vordergebäude zurückbleiben.
 - 4 Der Freiraum an den seitlichen Nachbargrenzen darf in einer Breite von 3,00 m in ganzer Grundstückstiefe nur für gärmerische Zwecke oder Verkehrszwecke genutzt werden.
- (4) *Geschlossene Bebauung, Vordergebäude*
- 1 In der geschlossenen Bebauung müssen die Vordergebäude auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden, soweit nicht nachbarrechtliche Ansprüche der Grenzbebauung entgegenstehen.

- 2 Der Anschluß der Vordergebäude aneinander soll so erfolgen, daß die vorhandenen Grenzwände ganz verdeckt werden und neue sichtbare Grenzwandflächen nicht entstehen; soweit neue, sichtbare Grenzwandflächen nicht zu vermeiden sind, müssen sie mindestens durch Verputzen oder Verfugen baulich einwandfrei gestaltet werden.
 - 3 Bei schiefwinklig geschnittenen Grundstücken soll unter den Nachbarn ein Grenzausgleich angestrebt werden, so daß die Vordergebäude bis zu der zulässigen Gebäudetiefe als rechteckige Baukörper ausgeführt werden können.
 - 4 Wenn der Winkel zwischen der Baufluchtlinie und den seitlichen Nachbargrenzen weniger als 60 Grad oder mehr als 120 Grad beträgt und wenn ein Grenzausgleich zwischen den Nachbarn nicht zustande kommt, müssen die von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall festzusetzenden Grenzabstände eingehalten werden.
- (5) *Geschlossene Bebauung, Hintergebäude*
- 1 In der geschlossenen Bebauung sollen auch die Hintergebäude auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden.
 - 2 Hintergebäude, die nicht unmittelbar auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden, müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens der 0,5fachen Gebäudehöhe entspricht, mindestens jedoch 3,00 m beträgt.
 - 3 Vorhandene Hintergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen nur so erweitert werden, daß eine Grenzbebauung im Sinne des Satzes 1 zustande kommt.
- Abstand von den rückwärtigen Nachbargrenzen*
- (6) *Offene Bebauung, Vordergebäude und Hintergebäude*
- 1 In der offenen Bebauung müssen die Vordergebäude und die Hintergebäude von den rückwärtigen Nachbargrenzen einen Abstand einhalten, der im Baugebiet I mindestens der 0,5fachen Gebäudehöhe, im Baugebiet M mindestens der einfachen Gebäudehöhe und in den Baugebieten S und W mindestens der 1,25fachen Gebäudehöhe entspricht; der Abstand darf jedoch nicht kleiner sein als 8,00 m.
 - 2 Vorhandene Vordergebäude und Hintergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereichs nicht erweitert werden.
- (7) *Offene Bebauung, Nutzung des Freiraumes an den rückwärtigen Nachbargrenzen*
- Für die Nutzung des durch die Abstandsvorschrift des Absatzes 6 geschaffenen Freiraumes an den rückwärtigen Nachbargrenzen gilt Absatz 3 entsprechend.

(8) *Geschlossene Bebauung, Vordergebäude und Hintergebäude*

- 1 In der geschlossenen Bebauung der Baugebiete M und G muß der Abstand der Vordergebäude von den rückwärtigen Nachbargrenzen mindestens der einfachen Gebäudehöhe entsprechen; der Abstand darf jedoch nicht kleiner sein als 8,00 m.
- 2 Vorhandene Vordergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereiches nicht erweitert werden.
- 3 Die Hintergebäude dürfen in der geschlossenen Bebauung auf den rückwärtigen Nachbargrenzen errichtet werden, soweit nicht § 7 Abs. 14 entgegensteht.
- 4 Hintergebäude, die nicht unmittelbar auf den rückwärtigen Nachbargrenzen errichtet werden, müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens der 0,5fachen Gebäudehöhe entspricht; der Abstand darf jedoch nicht kleiner sein als 3,00 m.

Abstand der Gebäude voneinander

(9) *Abstand der Vordergebäude voneinander*

- 1 Mehrere Vordergebäude auf demselben Baugrundstück, die nicht als Doppelhäuser oder Gebäudegruppen aneinandergelassen sind, müssen in der offenen Bebauung unter sich einen Abstand einhalten, der dem doppelten Maß der für die jeweilige Baustufe vorgeschriebenen Bauwidbreite entspricht.
- 2 In der geschlossenen Bebauung müssen sie aneinandergelassen werden; Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.

(10) *Abstand der Hintergebäude von den Vordergebäuden*

- 1 Freistehende Hintergebäude müssen von den Vordergebäuden auf demselben Baugrundstück um das einfache Maß ihrer größten Gebäudehöhe, mindestens jedoch 8,00 m entfernt bleiben.
- 2 Dieselben Abstandsmaße müssen auch bei Hintergebäuden, die mit den Vordergebäuden aneinandergelassen sind, für die den Vordergebäuden frei gegenüberliegenden Gebäudeteile eingehalten werden.
- 3 Vorhandene Hintergebäude, bei denen diese Abstände nicht gewahrt sind, dürfen innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereiches nicht erweitert werden.

(11) *Abstand der Hintergebäude voneinander*

- 1 Mehrere Hintergebäude auf demselben Baugrundstück, die nicht aneinandergelassen sind, müssen unter sich einen Abstand haben, der dem einfachen Maß ihrer größten Höhe entspricht; der Abstand muß jedoch mindestens 5,00 m betragen.

Zi Bau O 1960

§8 - Gebäude-
abstände
§9 - Gebäude-
höhe u.
Geschosse

- 2 Derselbe Abstand muß auch bei aneinandergebauten Hintergebäuden für die frei gegenüberliegenden Gebäudeteile eingehalten werden.

§ 9

Gebäudehöhe, Geschosse

Gebäudehöhe

(1) Berechnung der Gebäudehöhe

- 1 Bei der Berechnung der Gebäudehöhe wird für Gebäude an der Straßengrenze das Maß von der Oberkante des Bürgersteiges, für Gebäude, die nicht an der Straßengrenze liegen, das Maß vom Anschnitt des Außengeländes, jeweils bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit der vorderen Außenwand des obersten Vollgeschosses zugrunde gelegt; das gilt auch, wenn die vorderen Außenwände des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt sind.
- 2 Ist der Bürgersteig oder das Außengelände in der Längsrichtung der vorderen Außenwand der Gebäude geneigt, so ist das mittlere Höhenmaß anzunehmen.

(2) Zulässige Gebäudehöhe der Vordergebäude

- 1 Die zulässige Gebäudehöhe der Vordergebäude richtet sich nach der Straßenbreite (Satz 3), nach dem Abstand von den rückwärtigen Nachbargrenzen (§ 8 Abs. 6 und 8) und nach der für die jeweiligen Baustufe festgesetzten Geschosßzahl (§ 7 Abs. 16).
- 2 Für die Prüfung im Einzelfall ist die in Satz 1 vorgesehene Reihenfolge verbindlich.
- 3 Unter Berücksichtigung der Straßenbreite darf die Gebäudehöhe höchstens betragen:

im Siedlungsgebiet	$\frac{2}{3}$
im Wohngebiet	$\frac{2}{5}$
im Mischgebiet	$\frac{1}{2}$
im Geschäftsgebiet	$\frac{1}{1}$
im Industriegebiet	$\frac{1}{1}$

der Straßenbreite.

- 4 Als Straßenbreite in diesem Sinne ist der Abstand zwischen den beiderseitigen Baulinien, wenn keine Fluchtlinien oder Baulinien festgesetzt sind, der Abstand zwischen oder zu den Baubegrenzungslinien des § 6 Abs. 4 Satz 2 maßgebend; bei Eckgrundstücken wird für die Berechnung der Gebäudehöhe bis zu der vorgeschriebenen Gebäudetiefe der Vordergebäude die breitere Straße zugrunde gelegt.

5 Wenn die für Vordergebäude in den einzelnen Baustufen vorgesehene Geschoszahl wegen zu geringer Straßenbreite nicht erreicht werden kann, dürfen die hiernach nicht zulässigen Vollgeschosse als zurückgesetzte Geschosse errichtet werden, wobei das Maß des Zurücktretens der einfachen Geschosshöhe entsprechen muß.

6 Die Höhe der Hinterwände der Vordergebäude darf nicht größer sein als die Höhe ihrer Vorderwände einschließlich der zurückgesetzten Vollgeschosse; im Hanggelände sind Ausnahmen für einhöftige Gebäude zulässig, wenn sie gleiche Dachneigungen und einen parallel zum Hang ausgerichteten First erhalten.

(3) *Sockelhöhe der Vordergebäude*

1 Die Sockelhöhe der Vordergebäude darf an der vorderen Außenwand nicht höher sein als 1 m; für Gebäude, die im Hanggelände errichtet werden, sind Ausnahmen zulässig.

2 Die Sockelhöhe wird zwischen dem Anschnitt des Außengeländes an die vordere Außenwand des Gebäudes und der Oberkante des Erdgeschosfußbodens gemessen.

(4) *Zulässige Gebäudehöhe der Hintergebäude*

1 Die zulässige Gebäudehöhe der Hintergebäude richtet sich nach den Gebäudeabständen von den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen (§ 8 Abs. 2, 5, 6 und 8), nach dem Abstand der Gebäude untereinander (§ 8 Abs. 10 und 11) und nach der für Hintergebäude in den einzelnen Baustufen festgesetzten Geschoszahl (§ 7 Abs. 16).

2 Für die Prüfung im Einzelfall ist die in Satz 1 vorgesehene Reihenfolge verbindlich.

(5) *Zulässige Höhe anderer baulicher Anlagen*

1 Die Höhe anderer baulicher Anlagen (z. B. freistehender Schornsteine, Türme, Masten, Kräne u. ä.) wird entsprechend ihrer Zweckbestimmung im Einzelfall festgesetzt.

2 Für Hochhäuser gelten die Richtlinien für die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern in ihrer jeweiligen Fassung.

Geschosse

(6) *Höhe der Erdgeschosse*

1 Die Höhe der Erdgeschosse darf höchstens 4,50 m betragen; für Gebäude besonderer Nutzung sind Ausnahmen zulässig.

2 Innerhalb dieser Geschosshöhe ist der Einbau von Galerien zulässig; die Galeriefläche darf jedoch nicht größer sein als die Hälfte der Fußbodenfläche des jeweiligen Raumes.

Bi Bau 0 1960

§ 9 - Gebäude -
höhen u.
Geschosse

- 3 Der Fußboden des Erdgeschosses darf im Durchschnitt nicht mehr als 0,50 m unter Erdgleiche liegen.

(7) *Höhe der Vollgeschosse*

- 1 Die Höhe der übrigen Vollgeschosse darf höchstens 3,50 m betragen.
- 2 Für Gebäude besonderer Nutzung sind Ausnahmen zulässig.

(8) *Höhe der Dachgeschosse*

- 1 Die Höhe der Dachgeschosse ergibt sich aus der für die einzelnen Baustufen vorgeschriebenen Dachneigung.
- 2 In Sonderfällen kann die Ausbildung des Dachgeschosses als zurückgesetztes Staffelgeschoß zugelassen werden.
- 3 Die lichte Höhe des Staffelgeschosses darf höchstens 2,50 m betragen; das Maß des Zurücktretens von der vorderen und hinteren Außenwand des obersten Vollgeschosses muß der 0,5fachen Höhe des Staffelgeschosses entsprechen.
- 4 In Staffelgeschossen dürfen ausnahmsweise Aufenthaltsräume und selbständige Wohnungen eingerichtet werden, wenn den Vorschriften nach § 26 Abs. 12 entsprochen wird.

(9) *Drempelwände*

- 1 Drempelwände sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
- 2 Für zweigeschossige Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden.
- 3 Die gemauerte Drempelwand darf nicht höher sein als 0,60 m.

(10) *Dachaufbauten*

- 1 Dachaufbauten sind gegenüber der Dachhaut vortretende Gebäudeteile mit stehenden Fenstern für die Belichtung des Dachraumes (Einzel- oder Gruppendachgauben).
- 2 Die Dachaufbauten sind an der Vorderseite in ganzer Fläche zu verglasen.
- 3 Sie müssen von den seitlichen Nachbargrenzen, von Giebeln, Graten und Kehlen und untereinander einen Abstand von mindestens 2 m haben.
- 4 Die gesamte Breite der Dachaufbauten darf nicht größer sein als $\frac{1}{3}$ der Trauflänge des Daches, bei Walmdächern nicht mehr als $\frac{1}{4}$.
- 5 Bei Dächern mit weniger als 40 Grad Dachneigung und ohne Firstlänge sind keine Dachaufbauten zulässig; für Oberlichte und Aufzugschächte können Ausnahmen gestattet werden.
- 6 Dachvorbauten und Dacheinschnitte in Höhe der Traufe sind unzulässig.