

Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden

Auf Grund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 11) in Verbindung mit §§ 3 und 29 Absatz 3 der Hessischen Bauordnung vom 6. Juli 1957 (GVBl. S. 101), § 9 des Hessischen Aufbaugesetzes vom 25. Oktober 1948 (GVBl. S. 139) in der Fassung des Gesetzes vom 23. November 1949 (GVBl. S. 164) und §§ 2, 3 und 5 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I S. 219) hat die Stadtverordneten-Versammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden in ihrer Sitzung am 10. September 1959 für das Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (ohne die Stadtbezirke Mainz-Amöneburg, -Kastel, -Kostheim) folgende

Bausatzung

beschlossen, die hiermit öffentlich bekanntgemacht wird.

Inhalts-Übersicht

1. Allgemeines

1.1 Bauleitpläne

- 1.11 Flächennutzungsplan
- 1.12 Generalbebauungsplan
- 1.13 Baugebietsplan
- 1.14 Fluchtlinienplan
- 1.15 Bebauungsplan

1.2 Baunutzungstafeln

2. Bebaubarkeit, Benutzungsart und bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke

2.1 Bebaubarkeit der Grundstücke

- 2.11 Zugänglichkeit der Grundstücke
- 2.12 Mindestgröße der Grundstücke
- 2.13 Öffentliche Gebäude und Anlagen
- 2.14 Weitergehende Beschränkung der Bebaubarkeit im Außengebiet

2.2 Benutzungsart der Grundstücke

2.3 Ausnutzbarkeit der Grundstücke

- 2.31 Bauklassen
- 2.32 Höchsttiefe

3. Lage, Stellung und Höhe der Bauwerke, Freiflächen, Einfriedigungen

3.1 Bauweise

- 3.11 Ausweisung im Baugebietsplan
- 3.12 Offene Bauweise und Gruppen-Bauweise
- 3.13 Geschlossene Bauweise
- 3.14 Bauweise für rückwärtige Bauwerke

3.2 Grundstücksfreiflächen und Bauwuch

- 3.21 Größe der Grundstücksfreiflächen
- 3.22 Anordnung der Grundstücksfreiflächen und des Bauwuchs
- 3.23 Begrünung von Grundstücksfreiflächen
- 3.24 Kinderspielplätze
- 3.25 Asche- und Müllbehälter
- 3.26 Einstellplatz und Garagen
- 3.27 Sicherung der Kinderspiel- und Einstellplätze
- 3.28 Gemeinschaftsanlagen

3.3 Zugänglichkeit der Grundstücksfreiflächen und der rückwärtigen Gebäude

- 3.31 Zugang
- 3.32 Zufahrt
- 3.33 Durchgang und Durchfahrt

3.4 Bauwerks- und Grenzabstände

3.5 Bautiefe

3.6 Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude

3.7 Fluchtlinien

- 3.71 Zurücktreten hinter die Baufluchtlinie
- 3.72 Vortreten vor die Baufluchtlinie

3.8 Gebäudehöhen

3.9 Einfriedigungen

- 3.91 Allgemeine Anforderungen
- 3.92 Ausgleich von Höhenunterschieden an den Grenzen zu Straßen und Nachbargrundstücken
- 3.93 Einfriedigungen im Außengebiet

4. Baugestaltung

4.1 Allgemeine Anforderungen

4.2 Gebäude

- 4.21 Maßverhältnisse
- 4.22 Sockelhöhe
- 4.23 Ansichtsflächen
- 4.24 Brandwände

4.3 Dächer

- 4.31 Grundsatz
- 4.32 Dachneigung
- 4.33 Drempe
- 4.34 Dachgauben

4.4 Vorgärten und Einfriedigungen

- 4.41 Grundsatz
- 4.42 Bepflanzung
- 4.43 Einschnitte
- 4.44 Vordere Einfriedigungen
- 4.45 Rückwärtige Einfriedigungen

4.5 Anlagen der Außenwerbung

- 4.51 Grundsatz
- 4.52 Unzulässige Anlagen
- 4.53 Anlagen auf und über Dach
- 4.54 Anordnung der Anlagen am Gebäude

5. Schlußvorschriften

5.1 Zwangsgeldandrohung

5.2 In- und Außerkrafttreten

1. Allgemeines

Nach dem Gesetz über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen (Aufbaugesetz) vom 25. Oktober 1948 § 2 und § 9 bilden die Grundlage für die Ordnung der Bebauung die Bauleitpläne.

1.1 Bauleitpläne *

Bauleitpläne im Sinne des Gesetzes sind:

A. Übergeordnete Bauleitpläne

- 1. Flächennutzungsplan
- 2. Generalbebauungsplan
- 3. Baugebietsplan

B. Durchführungspläne

- 4. Fluchtlinienplan
- 5. Bebauungsplan

1.11 Flächennutzungsplan *

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (§ 3 des Hess. Aufbaugesetzes) zeigt die Unterteilung des Stadtgebietes in

- a) Baugebiete, die wie folgt bezeichnet sind:
 - Kleinsiedlungsgebiet,
 - reines Wohngebiet,

* Siehe Anmerkung Seite 5.

allgemeines Wohngebiet,
gemischtes Gebiet,
nichtstörendes Gewerbegebiet,
Industriegebiet,
Militärgebiet;

b) Außengebiete, die nicht oder nur beschränkt bebaubar sind.

Die Außengebiete sind unterteilt in folgende Benutzungsarten und sonstige Flächen mit besonderer Zweckbestimmung:

Benutzungsarten:

Wasserflächen,
Äcker,
Dauerwiesen,
Grünflächen (Parkanlagen, Sportplätze),
Dauerkleingärten,
Erwerbsgärten,
Friedhöfe,
Weinberge,
Wald,
Unland,
Steinbruch,
Ziegelei.

Flächen mit besonderer Zweckbestimmung:

Quellenschutzgebiet,
Wassergewinnungsfläche,
Landschaftsschutzgebiet,
landwirtschaftliches Beregnungsgebiet,
Hochwasserabflußgebiet,
Flugplatz

1.12 *Generalbebauungsplan* *

Der rechtswirksame Generalbebauungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (§ 4 des Hess. Aufbaugesetzes) gibt ein Gesamtbild von der vorhandenen und künftigen Bebauung. Er zeigt u. a. die Flächen für Gebäude und Anlagen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind, soweit sie bei der Planaufstellung bereits festgelegt werden konnten.

1.13 *Baugebietsplan* *

Der rechtswirksame Baugebietsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (§ 5 des Hess. Aufbaugesetzes) zeigt
a) die Baugebiete, die Bauklassen, die Geschosßzahl, die Bauweise und die Flächenziffer (bebaubare Fläche);

* Siehe Anmerkung Seite 5.

b) das Außengebiet.

Als Baugebiete (Benutzungsarten) sind ausgewiesen:
Kleinsiedlungsgebiete (KL), im Plan gelb angelegt;
reine Wohngebiete (RW), im Plan mit dünner, gestrichelter Linie umrandet;

allgemeine Wohngebiete (AW), im Plan mit dicker, punktierter Linie umrandet;

gemischte Gebiete (GM), im Plan mit dicker, gestrichelter Linie umrandet;

nichtstörende Gewerbegebiete (NGW), im bestehenden Plan violett angelegt. In den Plänen zu Bauleitplanänderungen mit Neutraltinte angelegt.

Die Vorschriften der Baunutzungstafel (NGW) werden auf die im bestehenden Baugebietsplan ausgewiesenen Industriegebiete angewendet, mit Ausnahme des Gebietes zwischen Kurfürstenstraße, Kasteler Straße, Albertstraße (Gemarkungsgrenze) und Rheingaustraße. Für die Ausnutzung dieses Gebietes ist die folgende Baunutzungstafel „Industriegebiet“ maßgebend.

Industriegebiete (IN), im Plan violett angelegt;
Militärgebiete (MI), in den Plänen zu Bauleitplanänderungen purpurviolett angelegt.

1.14 *Fluchtlinienplan* *

Die rechtswirksamen Fluchtlinienpläne der Landeshauptstadt Wiesbaden (§ 6 des Hess. Aufbaugesetzes) weisen insbesondere die Straßen- und Baufluchtlinien aus.

1.15 *Bebauungsplan* *

Die rechtswirksamen Bebauungspläne der Landeshauptstadt Wiesbaden (§ 7 des Hess. Aufbaugesetzes) zeigen Teilgebiete in größerem Maßstab.

Soweit durch Bebauungsplan eine andere Regelung getroffen wird, als die folgenden Bestimmungen vorschreiben, hat die Ausweisung des Bebauungsplanes den Vorrang.

1.2 *Baunutzungstafeln*

Die dieser Satzung angefügten Baunutzungstafeln (Anlagen Nr. I/RW bis I/MI) sind Bestandteile dieser Satzung.

* Die jeweils gültigen Bauleitpläne liegen zur Ansicht aus, und zwar: der Flächennutzungsplan und der Generalbebauungsplan beim Stadtplanungsamt, der Flächennutzungsplan und der Baugebietsplan beim Städt. Bauaufsichtsamt, die Fluchtlinienpläne und die Bebauungspläne beim Städt. Vermessungs- und Liegenschaftsamt.

Für jede *Benutzungsart* ist eine gesonderte Baunutzungstafel maßgebend, die in den Textteil und den Zahlenteil gegliedert ist.

Der *Textteil* enthält eine im Rahmen der HBO gehaltene Beschreibung der jeweiligen Benutzungsart mit Angaben der in ihr zulässigen, zulaßbaren und unzulässigen Gebäude und Anlagen.

Ist die Zulässigkeit von Bauwerken und Nutzungen bereits in der Hess. Bauordnung enthalten, so ist hierauf in den Baunutzungstafeln durch die in Klammern gesetzte Bezeichnung „HBO“ hingewiesen; insoweit sind diese Bestimmungen nicht Inhalt dieser Satzung.

Der *Zahlenteil* enthält die in der jeweiligen Benutzungsart vorkommenden *Bauklassen*. Die Angaben über die Bauklassen geben Auskunft über die Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke und sind wie folgt gegliedert:

Bezeichnung der Bauklasse,
Hauptmerkmale der Bauklasse:

Geschoßzahl,
Bauweise,
Flächenziffer,
Ausnutzungsziffer bzw. Baumassenziffer,
Freiflächenziffer,
Bauwich seitlich und rückwärtig.

Gebäude-Höchstmaße:

max. Gebäudelänge,
zul. Höhe vord. Gebäude,
zul. Höhe rückw. Gebäude.

Grundstücks-Mindest- und Höchstmaße:

Mindestfläche,
Mindestbreite,
Mindesttiefe,
vordere Bautiefe,
bebaubare Tiefe,
anrechnungsfähige Höchsttiefe.

2. Bebaubarkeit, Benutzungsart und bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke

2.1 Bebaubarkeit der Grundstücke

2.11 Zugänglichkeit der Grundstücke

2.111 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Hess. Bauordnung (HBO) erforderliche Zufahrt zu dem Baugrund-

stück muß jederzeit in einem Verkehrsraum von 3,00 m Mindestbreite und 3,50 m Mindesthöhe befahrbar sein.

2.112 Anstelle der Zufahrt kann ein Zugang zugelassen werden, wenn

- a) der Zugang keine größere Länge als 50,00 m hat und einen Verkehrsraum von 1,75 m Mindestbreite und 2,25 m Mindesthöhe besitzt und
- b) auf dem Grundstück Gebäude errichtet werden, die nicht mehr als 9,00 m Traufhöhe erhalten und
- c) der nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGaO) in Verbindung mit Ziffer 3.26 dieser Satzung erforderliche Einstellplatz in der Nähe gesichert ist.

2.12 Mindestgröße der Grundstücke

Ein Baugrundstück entspricht dann der Anforderung an die Mindestgröße im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 4 HBO, wenn es die in den Baunutzungstafeln (Anlagen Nr. I/RW bis I/MI) enthaltenen Mindestwerte nicht unterschreitet.

2.13 Öffentliche Gebäude und Anlagen

Auf im Generalbebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Gebäude und Anlagen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind, und auf im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücken für öffentliche Zwecke dürfen private Bauwerke nicht errichtet oder erweitert werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die für die Allgemeinheit bestimmte Anlage dort nicht errichtet wird oder die Fläche nur teilweise in Anspruch nimmt.

2.14 Weitergehende Beschränkung der Bebaubarkeit im Außengebiet*

Auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als Außengebiet gekennzeichnet sind, wird in der Regel eine Bebauung nicht gestattet.

2.141 Auf den Flächen der Außengebiete, für welche die im § 4 Abs. 3 Nr. 1 HBO genannten Voraussetzungen gegeben sind, dürfen Bauwerke errichtet

* Beachte weitere Beschränkungen der Bebaubarkeit in § 4 und § 5 der HBO sowie in § 3 der Bauregelungsverordnung.

werden, die mit der ausgewiesenen Benutzungsart zweck- und betriebsdienlich verbunden sind.

- 2.142 Auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesen sind, dürfen, mit Ausnahme der Gemeinschaftsanlagen, nur Bauwerke errichtet werden, die keine größere Grundfläche als 10,00 qm und keine größere Höhe als 3,00 m haben und ausschließlich der kleingärtnerischen Nutzung dienen.

2.2 Benutzungsart der Grundstücke

Die Benutzungsarten sind im Flächennutzungsplan durch unterschiedliche Farbgebung und im Baugebietsplan durch unterschiedliche Umrandung und Farbgebung dargestellt.

2.3 Ausnutzbarkeit der Grundstücke

2.31 Bauklassen

- 2.311 Den im Baugebietsplan ausgewiesenen Baugebieten (Benutzungsarten) sind Bauklassen zugeordnet, die in den Baunutzungstabellen angegeben und im Baugebietsplan durch unterschiedliche Flächenfarbe und Buchstaben kenntlich gemacht sind. Unter der entsprechenden Bezeichnung der Bauklasse sind in der jeweiligen Spalte der Baunutzungstabelle die Festlegungen für die Bauklasse angegeben, insbesondere die Geschoszahl als römische Zahl, die Bauweise mit „o“ (offen) oder „g“ (geschlossen), die Flächenziffer als Dezimalbruch und die Baumassenziffer für die Industriegebiete und nichtstörenden Gewerbegebiete als arabische Zahl.

- 2.312 Wird die Ausnutzung durch einen *Bebauungsplan* bestimmt, so sind dessen Werte für Geschoszahl, Flächenziffer, Baumassenziffer, Ausnutzungsziffer, Bauwerkshöhe usw., soweit eingetragen, maßgebend.

2.32 Höchsttiefe

- 2.321 Bestimmend für die Ermittlung der als Baugrundstück anrechnungsfähigen Fläche eines Grundstücks ist die festgelegte Höchsttiefe, soweit nicht durch die Abgrenzung im Baugebietsplan die Tiefe des Baugrundstücks geringer ist.

- 2.322 Flächen hinter der Höchsttiefe bzw. außerhalb der Grenze des Baugebietes werden bei der Ermittlung des Umfanges der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke, bei der Ermittlung der erforderlichen Grundstücksfreiflächen und der erforderlichen Einstellungsplätze nicht angerechnet.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein größerer, zusammenhängender Bereich von einem Bauherrn oder von mehreren Bauherren gemeinsam nach einem Gesamtplan bebaut wird, insbesondere, wenn durch die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Stellung der Gebäude eine größere Höchsttiefe erforderlich ist. Sind im Bebauungsplan die Grenzen der Baugrundstücke festgesetzt, so sind nur die innerhalb dieser Grenzen liegenden Flächen anrechenbar.

- 2.323 Die Höchsttiefe wird von der Straßensuchtlinie oder, in Ermangelung einer Straßensuchtlinie, von der Grenze des anschließenden öffentlichen Weges aus gemessen.

- 2.324 Die Höchsttiefen sind für die Bauklassen in den Baunutzungstabellen festgesetzt.

3. Lage, Stellung und Höhe der Bauwerke, Freiflächen, Einfriedigungen

3.1 Bauweise

3.11 Ausweisung im Baugebietsplan

Im Baugebietsplan sind Bauflächen mit Bauklassen der offenen Bauweise, der Gruppen-Bauweise und der geschlossenen Bauweise ausgewiesen. Die offene Bauweise und die Gruppen-Bauweise kommen in den Baunutzungstabellen durch den Buchstaben „o“ und die geschlossene Bauweise durch den Buchstaben „g“ zum Ausdruck.

Für Bauvorhaben, die im Außengebiet zugelassen werden, finden die Vorschriften über die offene Bauweise Anwendung.

3.12 Offene Bauweise und Gruppen-Bauweise

- 3.121 Bei der offenen Bauweise und bei der Gruppen-Bauweise müssen die Vordergebäude Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen halten, jedoch ist der

Anbau an gemeinsamer, seitlicher Grundstücksgrenze für Doppelhäuser und Gebäudegruppen, sofern sie gleichzeitig errichtet werden, zulässig.

- 3.122 Gebäude und Gebäudegruppen bis zu 2 Vollgeschossen dürfen je nach der Bauklasse nicht länger als 24,00 m bzw. 35,00 m bzw. 50,00 m sein, bei mehr als 2 Vollgeschossen nicht länger als 70,00 m sein (siehe Baunutzungsstufen).

Diese Regelung gilt nicht im Industriegebiet. Ausnahmen können zugelassen werden für Einfamilienreihenhäuser.

- 3.123 Grenzt auf dem Nachbargrundstück ein voraussichtlich noch langfristig bestehendes Vordergebäude mit einer Brandwand an die seitliche Grundstücksgrenze, so ist das neue Vordergebäude an diese Wand anzuschließen.

Ausnahmen können zugelassen werden.

3.13 Geschlossene Bauweise

Bei der geschlossenen Bauweise sind die Vordergebäude von der einen seitlichen Grundstücksgrenze bis zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der erforderliche Bauwerksabstand zu Vordergebäuden des Nachbargrundstückes gesichert ist.

Ist auf dem Nachbargrundstück ein voraussichtlich noch langfristig bestehendes Vordergebäude mit seitlichem Grenzabstand vorhanden, oder ist auf dem Nachbargrundstück ein Anbau an die gemeinsame Grenze aus rechtlichen Gründen nicht möglich, so hat auch das geplante Vordergebäude den nach § 25 Abs. 3 HBO erforderlichen Grenzabstand einzuhalten.

Bei schiefwinklig geschnittenen Grundstücken kann zur Erzielung rechtwinkliger Baukörper die Einhaltung des Grenzabstandes gefordert werden.

3.14 Bauweise für rückwärtige Bauwerke

- 3.141 Rückwärtige Bauwerke sind sowohl in den Gebieten der geschlossenen als auch der offenen Bauweise und Gruppen-Bauweise nicht an die Grundstücksgrenzen zu bauen. An den Grenzen, an denen Vordergebäude aneinandergelagert sind, können auch rückwärtige Gebäude aneinandergelagert werden.

- 3.142 Es kann gefordert oder zugelassen werden, daß rückwärtige Bauwerke mit gleichartiger Bauweise auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden. Zur Verdeckung von Brandwänden kann ebenfalls der Anbau an der Grenze gefordert oder zugelassen werden.

3.2 Grundstücksfreiflächen und Bauwisch

3.21 Größe der Grundstücksfreiflächen

Die Größe der erforderlichen Grundstücksfreifläche wird durch die in den Baunutzungsstufen festgesetzte Freiflächenziffer bestimmt, die ausdrückt, welche anteilige Fläche eines Baugrundstücks von jeder Bebauung freizuhalten ist. In ihr enthalten ist auch die seitliche und rückwärtige Grenzfreesfläche (Bauwisch).

Die Freifläche muß bei Grundstücken mit mehr als zwei Wohnungen oder mit mehr als 150,00 qm gewerblicher Nutzfläche so groß sein, daß (außer den als Einstellplatz, als befestigter Wirtschaftshof und für gewerbliche Zwecke benötigten Flächen) eine der Erholung der Bewohner und insbesondere als Spielplatz dienende Freifläche vorhanden ist. Sie muß im Baugebiet mit offener Bauweise 1/5 und im Baugebiet mit geschlossener Bauweise 1/10 der Gesamtgeschosfläche betragen. Geschosflächen, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bleiben bei der Ermittlung der Gesamtgeschosfläche außer Betracht.

Unterschreitungen der durch die Freiflächenziffer bestimmten Größe der Grundstücksfreifläche können nur zugelassen werden, wenn die durch Satz 2 geforderte Größe der Grundstücksfreifläche erhalten bleibt.

3.22 Anordnung der Grundstücksfreiflächen und des Bauwischs

- 3.221 Die erforderlichen Grundstücksfreiflächen sind innerhalb der anrechnungsfähigen Höchsthöhe des Baugrundstückes anzuordnen.

- 3.222 Soweit nicht zulässigerweise unmittelbar an der Grundstücksgrenze gebaut wird, ist entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Bauwisch (Grenzfreesfläche) zu wahren.

- 3.223 Die Breite des seitlichen und des rückwärtigen Bauwischs ist in den Baunutzungsstufen festgesetzt.

3.224 Innerhalb des Bauwichts dürfen Bauwerke nicht errichtet oder erweitert werden. Bauteile und Bauzubehör dürfen nicht in den Bauwich (auch nicht in seinen Luftraum) hineinragen. Ausnahmen sind zulässig für:

- a) Grundmauern, Kellerschächte und Behälter;
- b) vorspringende Bauteile bis zu $\frac{1}{4}$ der Bauwichbreite, Dachüberstände bis 0,50 m;
- c) Freitreppen zum Erdgeschoß bis zu einer Breite von 1,50 m;
- d) Überdachungen mit einer Ausladung bis zu 1,50 m;
- e) offene Wohnterrassen auf der Höhe des an das Gebäude anschließenden Geländes bis zu einem Grenzabstand von 2,50 m;
- f) Kleingaragen und Schutzdächer über Kleinstellplätzen nach § 13 Abs. 4 Buchst. a der RGAO.

3.225 Von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus einzu- sehende Bauwiche dürfen weder zu gewerblichen Zwecken noch als Stand- oder Lagerplätze oder zu Schaustellungen benutzt werden.

3.23 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

3.231 Die Grundstücksfreiflächen nach § 24 Abs. 1 HBO (Vorgärten) sind mit niedriger Bepflanzung anzulegen, wenn die Verkehrsübersicht dies erfordert.

3.232 Die Grundstücksfreiflächen nach § 24 Abs. 4 Satz 1 HBO (übrige Grundstücksfreiflächen) sind in allen Baugebieten als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Einstellplatz, Wirtschaftshof, für gewerbliche Zwecke oder Wege in Anspruch genommen sind.

3.233 Die Grünflächen nach 3.232 dieser Satzung sollen vorwiegend als Rasen angelegt und angemessen mit Sträuchern, Blumen oder Bäumen bepflanzt werden.

3.24 Kinderspielplätze

3.241 Nach § 24 Abs. 4 Satz 2 HBO einzurichtende Kinderspielplätze sind mindestens mit einem ausreichend großen Sandkasten und mit Sitzbänken auszustatten. Sie sollen mit schattenspendender Bepflanzung umgeben, aber auch ausreichend besonnt sein.

3.25 Asche- und Müllbehälter

Der Aufstellplatz für Asche- und Müllbehälter ist so anzuordnen, daß die Behälter gut zugänglich sind, aber nicht störend in Erscheinung treten. Aus brandschutztechnischen Gründen soll er möglichst außerhalb von Gebäuden liegen und von Fenstern, Türen und brennbaren Stoffen mindestens 1,00 m entfernt sein.

Die Bestimmungen der gültigen Ortssatzung über die Müllabfuhr werden davon nicht berührt.

3.26 Einstellplatz und Garagen

3.261 Der Umfang des erforderlichen Einstellplatzes gemäß § 2 Abs. 1 und 2 RGAO wird nach der erforderlichen, in der anliegenden Tabelle (Anlage Nr. II) festgesetzten Zahl der Einstellstände bestimmt. In Spalte 2 der Tabelle sind die Festsetzungen für Einstellstände nach § 2 Abs. 1 RGAO (Eigenbedarf), in Spalte 3 die Festsetzungen für Einstellstände nach § 2 Abs. 2 RGAO (Besucherbedarf) enthalten.

Ist anzunehmen, daß der tatsächliche Bedarf eine größere Anzahl von Einstellständen, als in der Tabelle festgesetzt, erfordert, so ist ein entsprechend größerer Einstellplatz anzulegen. Ist nach der Art des Bauprogrammes erwiesen, daß die nach der Tabelle notwendige Anzahl von Einstellständen in Wirklichkeit nicht erforderlich ist, so können ausnahmsweise geringere Grundzahlen bei der Berechnung angesetzt werden.

3.262 Wird für mehrere Betriebe, deren Geschäfts- oder Hauptbetriebszeiten sich zeitlich ablösen, ein gemeinsamer Einstellplatz geschaffen, so bemißt sich die Zahl der erforderlichen Einstellstände nach dem höchsten gleichzeitigen Bedarf.

3.263 Der nach § 2 RGAO erforderliche Einstellplatz muß so groß sein, daß er die notwendige Anzahl der Einstellstände aufnehmen kann und die Einstellstände ohne Überquerung anderer Einstellstände von den Kraftfahrzeugen erreicht werden können. Je Einstellstand sind 25 qm Einstellplatz einschließlich Fahrlächen erforderlich. Einstellplätze sind verkehrssicher anzulegen und zu befestigen.

- 3.264 Der Einstellplatz für Besucherbedarf muß für jeden Verkehrsteilnehmer vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und leicht erreichbar sein.
- 3.265 Bei bestehenden Wohn-, Betriebs- und Arbeitsstätten oder ähnlichen baulichen Anlagen kann der Einstellplatz nach § 2 Abs. 1 RGAO für die vorhandenen Kraftfahrzeuge der Bewohner, des Betriebes und der Betriebsangehörigen gefordert werden, wenn auf dem Grundstück die benötigte Fläche in geeigneter Lage und Größe vorhanden ist.
- 3.266 Die Grundstücke sind so zu bebauen, daß die Möglichkeit des späteren Garagenbaues für den Eigenbedarf nach § 2 Abs. 1 RGAO offenbleibt. In den Bauvorlagen ist die Möglichkeit des späteren Garagenbaues darzustellen (§ 5 RGAO).
- 3.267 Kann der nach § 2 Abs. 1 und 2 der Reichsgaragenordnung erforderliche Einstellplatz auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe oder durch Beteiligung an einer in der Nähe gelegenen Gemeinschaftsanlage nicht geschaffen werden, dann kann dieser Pflicht dadurch genügt werden, daß sich der Bauherr durch finanzielle Zuschüsse an der Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze beteiligt, die jedoch so gelegen sein müssen, daß sie von dem in Betracht kommenden Personenkreis in Anspruch genommen werden können.
- 3.27 *Sicherung der Kinderspielplätze und der Einstellplätze*
Wird die Verpflichtung zur Schaffung von Einstellplätzen oder Garagen oder zur Schaffung von Kinderspielplätzen nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf einem Grundstück in der Nähe erfüllt, so ist die Dauer der Einrichtung zu sichern.
- 3.28 *Gemeinschaftsanlagen*
Gemeinschaftsanlagen dienen mehreren Baugrundstücken zur Erfüllung gesetzlicher Forderungen. Sind im Bebauungsplan Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen, so ist den gesetzlichen Forderungen durch Schaffung der Gemeinschaftsanlagen nachzukommen. Herstellung und Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen sind sicherzustellen.

3.3 *Zugänglichkeit der Grundstücksfreiflächen und der rückwärtigen Gebäude*

3.31 *Zugang*

Grundstücksfreiflächen hinter Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen und rückwärtige Gebäude mit mehr als 1 Vollgeschoß sind mit der Straße durch einen ständig freizuhaltenden Zugang von 1,75 m lichter Mindestbreite und 2,25 m lichter Mindesthöhe zu verbinden (notwendiger Zugang).

3.32 *Zufahrt*

3.321 Grundstücksfreiflächen hinter Gebäuden mit mehr als 6 Vollgeschossen und rückwärtige Gebäude mit mehr als 9,00 m Traufhöhe sind mit der Straße mindestens durch eine ständig freizuhaltende, verkehrssicher befestigte Zufahrt von 3,00 m lichter Mindestbreite und 3,50 m lichter Mindesthöhe zu verbinden (notwendige Zufahrt).

3.322 Anstelle des Zuganges nach 3.31 ist eine Zufahrt nach 3.321 anzulegen, wenn der Verbindungsweg zwischen dem weitest entfernt liegenden, notwendigen Eingang zu einem rückwärtigen Gebäude und der Straße mehr als 40,00 m lang ist.

3.33 *Durchgang und Durchfahrt*

Durchgänge und Durchfahrten durch Gebäude im Zuge notwendiger Zugänge und Zufahrten sind geradlinig anzulegen und mit feuerbeständigen Bauteilen zu umgeben.

3.4 *Bauwerks- und Grenzabstände*

3.41 Wird bei Gebäuden mit unterschiedlicher Höhe die Besonnung des niedrigeren Gebäudes durch das höhere Gebäude wesentlich beeinträchtigt, so tritt für die Ermittlung des erforderlichen Bauwerksabstandes an die Stelle der mittleren Höhe der einander gegenüberliegenden Außenwände die der höheren Außenwand.

Reichen die Mindestabstände nach § 25 Abs. 3, letzter Satz HBO nicht aus, um der Forderung des § 25 Abs. 1 HBO zu genügen, so ist ein entsprechend größerer Grenzabstand einzuhalten.

3.5 *Bautiefe*

3.51 Gebäude auf einem Baugrundstück dürfen nur bis zu der in den Baunutzungsstufen für jede Bauklasse festgesetzten Tiefe (bebaubare Tiefe) errichtet werden. Soweit in den

Baunutzungstafeln außerdem *vordere Bautiefen* festgesetzt sind, dürfen vordere Gebäude nur bis zu dieser Tiefe errichtet oder erweitert werden. Satz 1 und 2 finden keine Anwendung auf vordere Gebäude, für die gemäß 3.71 dieser Satzung gestattet wurde, ganz oder teilweise hinter die vordere Baufluchtlinie zurückzutreten, und für Gebäude, für die nach dem Bebauungsplan infolge ihrer Ausmaße oder ihrer Stellung eine größere Bautiefe erforderlich ist.

- 3.52 Die Bautiefen werden von der vorderen Baufluchtlinie aus gemessen.
- 3.53 Ist eine rückwärtige Baufluchtlinie festgesetzt, so begrenzt diese die bebaubare Tiefe.
- 3.54 Überschreitungen der Bautiefen können für einzelne Bauteile und Bauzubehör bis zu 1,00 m zugelassen werden, jedoch darf durch sie die Besonnung und Belichtung benachbarten Aufenthaltsräume nicht beeinträchtigt werden.

3.6 Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude

Das zulässige Ausmaß rückwärtiger Gebäude ist in den Baunutzungstafeln festgesetzt.

3.7 Fluchtlinien

3.71 Zurücktreten hinter die Baufluchtlinie

- 3.711 Es kann gestattet werden, daß Vordergebäude ganz oder teilweise hinter die Baufluchtlinie zurücktreten, wenn die mit der Festsetzung der Baufluchtlinien verfolgten Planungsabsichten hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
- 3.712 Das Zurücktreten kann auch gefordert werden, insbesondere, wenn es im öffentlichen Interesse liegt und die Einheit des Straßenbildes sowie die Einheit der rückwärtigen Grundstücksfreiflächen nicht gestört werden.
- 3.713 Ist gemäß § 23 Abs. 3 HBO durch die Art der Nutzung eines Gebäudes mit einer Gefährdung der Verkehrssicherheit, insbesondere mit Verkehrsballungen zu rechnen, kann ein Zurücktreten des Gebäudes oder der Bauflucht im Erdgeschoß unterhalb einer Höhe von 2,50 m über dem Gehweg um mindestens 0,60 m gefordert werden, wenn der bestehende Gehweg die Breite von 1,80 m unterschreitet. Konstruktiv notwendige Stützen werden von dieser Regelung nicht betroffen.

- 3.714 Beim Zurücktreten hinter die Baufluchtlinie muß die Anleiterung durch die Feuerwehr gewährleistet bleiben.

3.72 Vortreten vor die Baufluchtlinie

- 3.721 Ein Vortreten von Bauteilen vor die vordere Baufluchtlinie, die zugleich Straßenfluchtlinie ist, ist unterhalb der Gehwegoberkante wegen der in den Straßenraum einzulegenden Kanäle, Versorgungsleitungen und Kabel sowie zur Wahrung der Verkehrssicherheit verboten.

Es kann jedoch unbeschadet § 23 Abs. 2 Satz 2 HBO gestattet werden, daß die vordere Baufluchtlinie, die zugleich Straßenfluchtlinie ist oder vor der Straßenfluchtlinie liegt, *überschritten wird*

- a) von Bauteilen, die sich unterhalb der Höhenlage des Gehweges befinden, *bis zu 0,50 m*, wenn der Gehweg eine Mindestbreite von 1,80 m hat und die Zustimmung des Tiefbauamtes erbracht wird;
- b) von einzelnen Bauteilen und Bauzubehör unterhalb einer Höhe von 2,50 m über dem Gehweg bei einer Gehwegbreite von mindestens 1,80 m *bis zu 0,15 m* (Ziffer 3.713 dieser Satzung ist zu beachten);
- c) von Anlagen der Außenwerbung, Beleuchtungsanlagen, Fensterflügeln und Fensterläden oberhalb einer Höhe von 2,50 m über dem Gehweg *bis 1,50 m*, mit der Einschränkung, daß die Ausladung jedoch höchstens bis $\frac{1}{10}$ der Straßenbreite sein darf und mindestens 0,50 m hinter der Bordsteinkante zurückbleiben muß. Liegen Erker oder ähnliche Bauteile vor der Baufluchtlinie, so werden diese Maße von der Vorderfront dieser Bauteile aus gerechnet;
- d) von Sonnenschutzvorrichtungen über Schaufenstern oberhalb einer Höhe von 2,50 m über dem Gehweg bis zu 3,00 m, höchstens jedoch bis 0,50 m hinter der Bordsteinkante;
- e) von einzelnen Bauteilen und Bauzubehör oberhalb einer Höhe von 3,50 m über dem Gehweg bis höchstens 0,40 m bei Baufluchtlinienabstand

bis 12,00 m, für jeden weiteren Meter Baufluchtlinienabstand 0,10 m mehr, höchstens jedoch bis zu 1,00 m.

Erker und Austritte dürfen in ihrer Breite $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Ausnahmen dürfen nicht erteilt werden, wenn vor dem Gebäude ein Gehweg nicht angelegt ist.

- 3.722 Bei Überschreitungen der vorderen Baufluchtlinie, die hinter der Straßenfluchtlinie liegt, können Ausnahmen bis zu 1,30 m und auf $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zugelassen werden. Zwischen der Straßenfluchtlinie und dem vortretenden Bauteil muß in jedem Falle eine Vorgartenfläche von 3,00 m Tiefe freibleiben. Innerhalb dieser Fläche sind Bauteile und Bauzubehör nur zulässig nach Maßgabe der Ziffer 3.224 a). Die Ausnahmen werden unter Widerrufsvorbehalt erteilt, wenn abzusehen ist, daß die Straßenfluchtlinie zu gegebener Zeit verändert wird.

Vorstehende Regelung gilt nicht für Garagen. Überschreitungen der vorderen Baufluchtlinie für Garagen sind nur insoweit zulässig, als zwischen der Vorderwand der Garage und der Straßenfluchtlinie ein Abstand von mindestens 5,00 m gewahrt bleibt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie durch die Geländeverhältnisse bedingt sind.

- 3.723 Durch das Überschreiten der vorderen Baufluchtlinie darf die mit der Festsetzung der Baufluchtlinie beabsichtigte Einheit des Straßenbildes nicht gestört und die erforderliche Belichtung und Besonnung benachbarter Aufenthaltsräume nicht beeinträchtigt werden.

Vor die Baufluchtlinie vortretende einzelne Bauteile und Bauzubehör müssen von den seitlichen Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt bleiben, sofern sie die Baufluchtlinie oder die allgemeine Gebäudeflucht um mehr als 0,50 m überragen.

- 3.724 Die Rechte des Wegeeigentümers bleiben unberührt.

- 3.725 Nebenanlagen dürfen nicht vor Hauptgebäuden und nicht in der Baufluchtlinie errichtet werden. Werden Ausnahmen zugelassen, so bleibt das Hauptgebäude Vordergebäude. Nebenanlagen sind insbesondere erdgeschossige Bauwerke ohne Aufenthaltsraum.

3.8 Gebäudehöhen

Die in den Baunutzungstabellen für die einzelnen Bauklassen festgesetzten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Werden an den Außenwänden unterschiedliche Höhen gemessen, so ist als zulässige Gebäudehöhe die mittlere Höhe anzunehmen. Ausnahmen können im Rahmen des § 19 Abs. 2 Satz 2 HBO zugelassen werden.

3.9 Einfriedigungen

3.91 Allgemeine Anforderungen

- 3.911 Die Einfriedigungen von Grundstücken sind so anzuordnen und herzustellen, daß die öffentliche Sicherheit, insbesondere die Verkehrssicherheit, nicht gefährdet wird. Die Verwendung von Stacheldraht oder anderer gefährdender Materialien ist unterhalb einer Höhe von 2,00 m über der Straßenoberkante und innerhalb einer Tiefe von 0,30 m, von der Straßenflucht aus gemessen, unzulässig.

Ausnahmsweise ist Stacheldraht als oberer Zaunabschluß zulässig, wenn er mindestens 0,15 m von der Zaunflucht zurückliegt und an nach innen geneigten Tragkonstruktionen befestigt ist.

Türen und Tore in Einfriedigungen dürfen nicht in den Straßenraum schlagen.

- 3.912 Soweit es die öffentliche Sicherheit oder Ordnung gebietet, sind Grundstücke einzufriedigen. Wird ein Grundstück so genutzt, daß von ihm Belästigungen für die Verkehrsteilnehmer oder Störungen für die Einheit des Straßenbildes ausgehen, so ist es gegen die Straße so einzufriedigen, daß die Belästigungen und Störungen nicht eintreten können.

3.92 Ausgleich von Höhenunterschieden an den Grenzen zu Straßen und Nachbargrundstücken

Liegt das Grundstück höher als die Straße oder die Nachbargrundstücke, so sind Vorkehrungen zu treffen, wodurch ein Abrutschen des Erdreiches auf die Straße oder die Nachbargrundstücke und eine Gefährdung der Benutzer der Grundstücke und der Straße verhindert wird.

Liegt ein Grundstück tiefer als die Straße oder die Nachbargrundstücke, so ist eine mindestens 0,90 m hohe Schutzvorrichtung vorzusehen, wenn der Geländeabfall steiler als 30° ist.

Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Straße sind durch eine auf dem Anliegergrundstück zu errichtende Stützmauer oder durch eine Böschung auszugleichen. Letztere ist nach der Straße hin zumindest durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

Bei Anbau an einer unfertigen Straße ist die endgültige Straßenhöhe in allen Fällen zu beachten.

3.93 Einfriedigungen im Außengebiet

Einfriedigungen im Außengebiet dürfen nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden und eine Höhe von 2,20 m nicht überschreiten, sofern nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung eine andere Einfriedigungsart erforderlich ist. Werden Ausnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 HBO erteilt, so findet Ziffer 3.92 dieser Satzung Anwendung.

4. Baugestaltung

4.1 Allgemeine Anforderungen

4.11 Bauwerke müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung in das vorhandene oder beabsichtigte Straßen-, Platz- oder Landschaftsbild einfügen. Auf erhaltenswerte Baumbestände ist Rücksicht zu nehmen. Bauwerke, die im Außengebiet oder an der Grenze zum Außengebiet liegen, sind durch Anpflanzungen in die Landschaft einzugliedern.

4.12 Baukörper sowie Grundriß-, Dach- und Ansichtsflächen der Bauwerke und ihre Teile sind in sich und aufeinander abzustimmen und müssen eine gestalterische Einheit bilden.

4.13 Der schutzwürdige Wert der Bau- und Kulturdenkmale darf nicht gemindert werden. Bau- und Kulturdenkmale sind insbesondere die in der Anlage Nr. III aufgeführten Plätze, Straßen, Straßenteile, Gebäudegruppen, Einzelgebäude und Gebäudeteile.

4.2 Gebäude

4.21 Maßverhältnisse

Bei 2-geschossigen Gebäuden soll in der Regel das Verhältnis der Seiten der Grundfläche mindestens 1 : 25, bei 3-geschossigen Gebäuden das Verhältnis der Höhe zu einer der Grundseiten mindestens 1 : 1,8 betragen. Einem Gebäude im Sinne des Satzes 1 stehen Doppelhäuser sowie im wesentlichen in einer Flucht errichtete Gebäudegruppen gleich.

4.22 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der Gebäude darf 1,00 m nicht überschreiten. Werden Gebäude an der Straßensfluchtlinie errichtet, und weist die Straße ein Gefälle von mehr als 1 : 10 auf, so darf eine mittlere Sockelhöhe von 1,00 m nicht überschritten werden. Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen dem Anschnitt des Geländes an der Außenwand und Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses. Werden an einer Außenmauer verschiedene Höhen gemessen, so ist als Höhe des Sockels dessen mittlere Höhe anzunehmen.

4.23 Ansichtsflächen

Die Ansichtsflächen der Gebäude sind grundsätzlich in freundlichen Farben zu halten. Bei Verwendung mehrerer Farben sind störende Gegensätze zu vermeiden. Baustoffe, die im üblichen Sinn nicht als fertige Außenverkleidung gelten, sind zu verputzen oder zu verkleiden. Der Schlußabnahmeschein wird erst nach Fertigstellung der Oberflächenbehandlung ausgestellt.

4.24 Brandwände

An Brandwände soll so angebaut werden, daß neue Brandwände nicht sichtbar bleiben und vorhandene Brandwände verdeckt werden. Soweit Brandwände nicht durch Bauwerke verdeckt werden, sind sie den Außenwänden des vorhandenen Gebäudes innerhalb Jahresfrist nach Schlußabnahme oder, wenn eine Schlußabnahme nicht stattfindet, nach Fertigstellung in Material und Farbe anzupassen.

4.3 Dächer

4.31 Grundsatz

Dächer müssen sich nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in der Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der vorhandenen oder geplanten Nachbarbebauung zuordnen. Nebendächer, Dachaufbauten, Dachfenster, Schornsteine, Antennen und dergleichen dürfen die Grundform der Dächer nicht stören.

4.32 Dachneigung

Die Dachneigung darf bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden einen Winkel von 48°, bei mehr als 2-geschossigen Gebäuden einen Winkel von 35° nicht übersteigen. Dies gilt nicht für Dächer von Kirchen und Türmen sowie für Gebäude, durch welche Baulücken geschlossen werden, wenn die Angleichung an die Nachbarbebauung eine größere Dachneigung erfordert.

4.33 *Drempel*

Bei geneigten Dächern ist ein Drempel (Kniestock) nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Drempel werden in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschosdecke und der Dachhaut gemessen.

4.34 *Dachgauben*

Die Dachgauben einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf das Maß von $\frac{1}{4}$ der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Bei mehr als 1-geschossigen Gebäuden darf die einzelne Dachgaube nicht länger als 1,50 m sein. Die Seitenwände von Dachgauben müssen von Giebeln und Graten mindestens 2,50 m, von Dachkehlen mindestens 1,50 m, waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt bleiben.

Die Ansichtsfläche der Dachgaube ist in vollem Umfang als Fensterfläche auszubilden. Austritte vor Dachgauben sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig.

4.4 *Vorgärten und Einfriedigungen*

4.41 *Grundsatz*

Vorgärten und ihre Einfriedigungen sind innerhalb von Straßen- und Platzabschnitten, die eine Raumeinheit bilden, in Material, Form und Höhe aufeinander abzustimmen. Straßenabschnitte bilden in der Regel zwischen zwei Querstraßen eine Raumeinheit.

4.42 *Bepflanzung*

Soweit Vorgärten nach § 24 Abs. 1 HBO als Grünflächen anzulegen sind, sollen sie als Rasen mit ziergärtnerischer Bepflanzung ausgebildet werden. Zufahrten sollen nur soweit erforderlich in die Grünflächen eingreifen; wenn ausreichend, sind nur befestigte Fahrspuren herzustellen.

4.43 *Einschnitte*

Einschnitte in die Vorgärten (§ 24 Abs. 3 Satz 2 HBO) sind abzubauen, jedoch sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

4.44 *Vordere Einfriedigungen*

Sofern nicht die Angleichung an die Nachbareinfriedigung (nach Ziffer 4.41 dieser Satzung) oder die öffentliche Sicher-

heit und Ordnung eine andere Einfriedigungsart erfordert, sind als Vorgarteneinfriedigung zulässig; in der Straßenflucht Hecken und Zäune bis zu 1,00 m Höhe oder massive Einfassungen bis zu 0,30 m Höhe und in Flucht der Vordergebäude Hecken, Zäune und Mauern bis zu 2,30 m Höhe.

Bei Bauvorhaben innerhalb vorhandener Bebauung sind auch Einfriedigungen anderer Art zulässig, wenn die Einheit des Straßenbildes gewahrt bleibt. Einfriedigungen des Vorgartens an den seitlichen Grenzen müssen den straßenseitigen Einfriedigungen entsprechen. Die Oberkante der straßenseitigen Einfriedigung soll möglichst der Neigung der Straße parallel folgen.

4.45 *Rückwärtige Einfriedigungen*

Als Einfriedigungen hinter der vorderen Baufluchtlinie sind Hecken erwünscht. Andere Einfriedigungsarten können zugelassen werden, wenn sie die Einheit und Durchlüftbarkeit des rückwärtigen Freiraumes nicht stören, eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden.

Für Grundstücke innerhalb der nichtstörenden Gewerbegebiete, Industriegebiete und Militärgelände kann aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung eine andere Einfriedigungsart zugelassen werden.

4.5 *Anlagen der Außenwerbung*

4.51 *Grundsatz*

Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Material, Farbe und Gestaltung in die Gesamtgestaltung des Bauwerkes einfügen. Regellose Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung und Häufung unharmonischer Farben und überdimensionale Darstellungen sind unzulässig.

4.52 *Unzulässige Anlagen*

Anlagen der Außenwerbung sind nicht zulässig

- a) in Form von Blinklicht, Schaubändern und sich bewegenden Konstruktionen sowie Fahnen als Dauereinrichtung,
- b) als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift und als projiziertes Lichtbild,
- c) in Vorgärten, an Einfriedigungen, Brücken, Bäumen, Böschungen, Balkonen und ähnlichen Vorbauten, an Stützmauern, an Ufermauern sowie an Schornsteinen.

Ziffer c) gilt nicht in den nichtstörenden Gewerbegebieten und Industriegebieten, wenn die Vorschriften nach 4.51 erfüllt sind.

4.53 *Anlagen auf und über Dach*

Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht auf oder über Dach angebracht werden. Ausnahmen können zugelassen werden bei Flachdächern, sofern die Werbeanlage nicht höher als 25,00 m angebracht wird und die umliegende Bebauung nicht wesentlich überragt.

4.54 *Anordnung der Anlagen am Gebäude*

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind im Rahmen des § 8 Abs. 4 HBO Anlagen der Außenwerbung nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses zulässig; sie dürfen höchstens 1,00 m vor die Gebäudeflucht ragen. Ausnahmen in der Höhe können zugelassen werden, sofern sich Betriebsräume auch in den weiteren Obergeschossen befinden.

5. **Schlußvorschriften**

5.1 *Zwangsgeldandrohung*

Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen Vorschriften dieser Satzung wird hiermit ein Zwangsgeld bis zur Höhe von 1000,— DM angedroht.

5.2 *In- und Außerkrafttreten*

5.21 Diese Bausatzung mit den Anlagen I, II und III tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

5.22 Zugleich werden, soweit sie noch nicht außer Kraft getreten sind, aufgehoben:

- 1) die Baupolizeiverordnung für den Stadtkreis Wiesbaden vom 10. 4. 1933;
- 2) die Ortssatzung gegen die Verunstaltung der Stadt Wiesbaden vom 20. 9. 1934, in abgeänderter Fassung vom 6. 12. 1949.

Wiesbaden, den 12. Januar 1960

Der Magistrat
der Landeshauptstadt Wiesbaden

Dr. Mix
Oberbürgermeister

Veröffentlicht am 30. Januar 1960: Wiesbadener Kurier und Wiesbadener Tagblatt.

Baunutzungsstafel	
Benutzungsart: Die Kleinsiedlungsgebiete dienen der Unterbringung von Kleinsiedlungen im Sinne des § 10 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzblatt I S. 523) (§ 10 HBO).	1
	2
	3
Zulässig sind: Kleinsiedlungshäuser (§ 10 HBO); Stallungen für Schweine, Schafe, Ziegen und Kleinvieh als Nebenanlagen; zur Versorgung des Gebietes erforderliche Gewerbebetriebe (§ 10 HBO); Gebäude für Erziehung und körperliche Ertüchtigung; Kirchen, Kapellen und dergleichen; Kinderhorte und Kindergärten.	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10
Zugelassen werden können: Einfamilienhäuser und Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 10 HBO); handwerkliche Kleinbetriebe für den engeren örtlichen Bedarf; Gaststätten und Gebäude für Unterhaltung; Gebäude für Gesundheits- und Krankenpflege; landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.	11
	12
	13
Unzulässig sind: Bauwerke, Betriebe oder Lager, die eine Gefährdung oder eine nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbare Störung oder Belästigung der Nachbarschaft, des Straßenverkehrs oder der Allgemeinheit zur Folge haben können (§ 8 [3] HBO), ferner Lagerplätze.	14
	15
	16
Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude: Als rückwärtige Gebäude sind nur Nebenanlagen zulässig.	17
	18

KLEINSIEDLUNGSGEBIET (KL)				Anlage I/KL				
Bauklasse	Bezeichnung der Bauklasse	D	B ₁					
Hauptmerkmale	Geschoßzahl	HBO § 19 (1)	II	II				
	Bauweise	§ 29 (3)	0	0				
	Flächenziffer	§ 19 (1)	0,2	0,4				
	Ausnutzungsziffer	§ 20 (1)	0,4	0,8				
	Freiflächenziffer	§ 22 (2)	0,7	0,5				
	Bauwid. seitlich rückwärtig	m § 25 (1)	4,00 3,00	4,00 3,00				
Gebäude	Gebäuelänge	m § 29 (3)	bis 24,00	bis 50,00				
	zul. Höhe vord. Geb.	m § 29 (3)	7,00	7,00				
	zul. Höhe rückw. Geb.	m § 29 (3)	3,00	3,00				
Grundstück	Mindestfläche	Anbau zweiseitig	m ² § 4 (2),4	200,0	120,0			
		Anbau einseitig	m ²	200,0	340,0			
		freistehend	m ²	400,0	680,0			
	Mindestbreite	Anbau zweiseitig	m § 4 (2),4	5,00	5,00			
		Anbau einseitig	m	9,00	19,00			
		freistehend	m	16,00	21,00			
Mindesttiefe	Anbau zweiseitig	m § 4 (2),4	40,00	23,00				
	Anbau einseitig	m	15,00	18,00				
	freistehend	m	15,00	18,00				
Vordere Bautiefe	m § 23 (4)	—	—					
Bebaubare Tiefe	m § 23 (4)	37,00	37,00					
Anrechnungsfähige Höchsttiefe	m § 23 (4)	50,00	50,00					

Baunutzungstafel	
Benutzungsart: Die reinen Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung (§ 12 HBO).	1
	2
	3
Zulässig sind: Wohngebäude (§ 12 HBO); zur Versorgung des Gebietes erforderliche Verkaufsstellen (§ 12 HBO); Kirchen, Kapellen u. dergleichen; Kinderhorte und Kindergärten.	4
	5
	6
	7
	8
Zugelassen werden können: Gebäude für Bildung und Erziehung; Gebäude für Gesundheits- und Krankenpflege; nichtstörende Gewerbebetriebe für den engeren örtlichen Bedarf (§§ 8 und 12 HBO).	10
	11
	12
Unzulässig sind: Bauwerke, Betriebe und Lager, die eine Gefährdung oder eine nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbare Störung oder Belästigung der Nachbarschaft, des Straßenverkehrs oder der Allgemeinheit zur Folge haben können (§ 8 [3] HBO). Als solche gelten insbesondere Tankstellen, Reparaturwerkstätten, Spenglereien, Schlosserwerkstätten, Lagerplätze, landwirtschaftliche Betriebe oder Nebenbetriebe und Stallungen für Kleintiere und Großvieh.	13
	14
	15
Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude: Als rückwärtige Gebäude sind nur Nebenanlagen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für in die Grundstückstiefe gerichtete Gebäudegruppen, die Wohnzwecken dienen (Zeilenbau).	16
	17
	18

REINES WOHNGEBIET (RW)				Anlage I/RW							
Bauklasse	Bezeichnung der Bauklasse										
		E	D	C	B ₁	B ₂	B ₄	A ₂	A ₃	A ₄	
Hauptmerkmale	Geschoßzahl	HBO § 19 (1)	II	II	II	II	III	IV	II	III	IV
	Bauweise	§ 29 (3)	o	o	o	o	o	o	g	g	g
	Flächenziffer	§ 19 (1)	0,1	0,2	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5
	Ausnutzungsziffer	§ 20 (1)	0,2	0,4	0,6	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Freiflächenziffer	§ 22 (2)	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5	0,5	0,37	0,37	0,37
	Bauw. seitlich rückwärtig m	§ 25 (1)	4,00 3,00	4,00 3,00	4,00 3,00	4,00 3,00	4,50 3,00	6,00 3,00	—	—	—
Gebäude	Gebäudelänge m	§ 29 (3)	bis 24,00	bis 24,00	bis 35,00	bis 50,00	bis 70,00	bis 70,00	—	—	—
	zul. Höhe vord. Geb. m	§ 29 (3)	7,00	7,00	7,00	7,00	10,00	13,00	8,00	11,00	14,00
	zul. Höhe rückw. Geb. m	§ 29 (3)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Grundstück	Mindestfläche	Anbau zweiseitig m ²	—	200,0	140,0	120,0	180,0	200,0	80,0	130,0	130,0
		Anbau einseitig freistehend m ²	400,0	200,0	140,0	340,0	410,0	510,0	100,0	160,0	200,0
	Mindestbreite	Anbau zweiseitig m	—	5,00	5,00	5,00	8,00	8,00	5,00	8,00	8,00
		Anbau einseitig freistehend m	9,00	9,00	9,00	19,00	19,50	21,00	8,00	11,00	12,00
	Mindesttiefe	Anbau zweiseitig m	—	40,00	27,00	23,00	22,50	24,00	16,00	16,00	16,00
		Anbau einseitig freistehend m	15,00	15,00	15,00	18,00	21,00	24,00	12,00	14,00	16,00
Vordere Bautiefe m	§ 23 (4)	—	—	—	—	—	—	15,00	15,00	15,00	
Bebaubare Tiefe m	§ 23 (4)	37,00	37,00	37,00	37,00	40,00	43,00	40,00	43,00	46,00	
Anrechnungsfähige Höchsttiefe m	§ 23 (4)	50,00	50,00	50,00	50,00	55,00	60,00	45,00	50,00	55,00	

Baunutzungstafel	
Benutzungsart: Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung (§ 13 HBO).	1
	2
	3
Zulässig sind: Wohngebäude (§ 13 HBO); zur Versorgung des Gebietes erforderliche Verkaufsstellen (§ 13 HBO); nichtstörende Gewerbebetriebe bis zu 200 qm Betriebsfläche (§ 13 HBO); Betriebe des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes (§ 13 HBO); Kirchen, Kapellen und dergleichen; Jugendherbergen, Jugendheime, Kinderhorte und Kindergärten; Gebäude für Verwaltung, Bildung und Erziehung; Gebäude für Gesundheits- und Krankenpflege.	4
	5
	6
	7
	8
	9
Zugelassen werden können: Gebäude für Unterhaltung, Erholung und körperliche Ertüchtigung; nichtstörende Gewerbebetriebe (§§ 8 [3] und 13 HBO); Tankstellen mit nicht mehr als 2 Zapfstellen für Vergaserkraftstoff.	10
	11
	12
Unzulässig sind: Bauwerke, Betriebe und Lager, die eine Gefährdung oder eine nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbare Störung oder Belästigung der Nachbarschaft, des Straßenverkehrs oder der Allgemeinheit zur Folge haben können (§§ 8 [3] und 13 HBO). Als solche gelten insbesondere Reparaturwerkstätten, Spenglereien, Schlosserwerkstätten, Lagerplätze, landwirtschaftliche Betriebe oder Nebenbetriebe und Stalungen.	13
	14
	15
Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude: Als rückwärtige Gebäude sind nur Nebenanlagen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für in die Grundstückstiefe gerichtete Gebäudegruppen, die vorwiegend Wohnzwecken dienen (Zeilenbau).	16
	17
	18

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (AW)				Anlage I/AW						
Bauklasse	Bezeichnung der Bauklasse									
		D	C	B ₂	B ₃	B ₄	A ₂	A ₃	A ₄	
Hauptmerkmale	Geschoßzahl	HBO § 19 (1)	II	II	II	III	IV	II	III	IV
	Bauweise	§ 29 (3)	o	o	o	o	o	g	g	g
	Flächenziffer	§ 19 (1)	0,2	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5
	Ausnutzungsziffer	§ 20 (1)	0,4	0,6	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Freiflächenziffer	§ 22 (2)	0,7	0,6	0,5	0,5	0,5	0,37	0,37	0,37
Gebäude	Bauwicht	§ 25 (1)	4,00 3,00	4,00 3,00	4,00 3,00	4,50 3,00	6,00 3,00	—	—	—
	Gebäuelänge	§ 29 (3)	bis 24,00	bis 35,00	bis 50,00	bis 70,00	bis 70,00	—	—	—
	zul. Höhe vord. Geb.	§ 29 (3)	7,00	7,00	7,00	10,00	13,00	8,00	11,00	14,00
	zul. Höhe rückw. Geb.	§ 29 (3)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Grundstück	Mindestfläche	§ 4 (2),4	200,0 200,0 400,0	140,0 140,0 270,0	120,0 140,0 680,0	180,0 410,0 820,0	200,0 510,0 1010,0	80,0 100,0 —	130,0 160,0 —	130,0 200,0 —
	Mindestbreite	§ 4 (2),4	5,00 9,00 16,00	5,00 9,00 16,00	5,00 19,00 21,00	8,00 19,50 27,00	8,00 21,00 33,00	5,00 8,00 —	8,00 11,00 —	8,00 12,00 —
	Mindesttiefe	§ 4 (2),4	40,00 15,00 15,00	27,00 15,00 15,00	23,00 18,00 18,00	22,50 21,00 21,00	24,00 24,00 24,00	16,00 12,00 —	16,00 14,00 —	16,00 16,00 —
	Vordere Bautiefe	§ 23 (4)	—	—	—	—	—	15,00	15,00	15,00
	Bebaubare Tiefe	§ 23 (4)	37,00	37,00	37,00	40,00	43,00	40,00	43,00	46,00
	Anrechnungsfähige Höchstitiefe	§ 23 (4)	50,00	50,00	50,00	55,00	60,00	45,00	50,00	55,00

Baunutzungsstafel	
Benutzungsart: Die gemischten Gebiete dienen sowohl dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung als auch der Unterbringung des Gewerbes (§ 14 HBO).	1
	2
	3
Zulässig sind: Wohngebäude: Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen (§ 14 HBO); Kirchen, Kapellen und dergleichen; Jugendherbergen, Jugendheime, Kinderhorte und Kindergärten; Gebäude für Verwaltung, Bildung und Erziehung; Gebäude für Gesundheits- und Krankenpflege; Gebäude für Unterhaltung, Erholung und körperliche Ertüchtigung. (In den Stadtbezirken W.-Bierstadt, W.-Dorzheim, W.-Erbenheim, W.-Frauenstein, W.-Heßloch, W.-Igstadt, W.-Kloppenheim, W.-Rambach und W.-Schierstein sind auch landwirtschaftliche Betriebe und Bauwerke zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen).	4
	5
	6
	7
	8
	9
Zugelassen werden können:	10
	11
	12
Unzulässig sind: Bauwerke, Betriebe und Lager, die eine Gefährdung oder eine nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbare Störung oder Belästigung der Nachbarschaft, des Straßenverkehrs oder der Allgemeinheit zur Folge haben können (§ 8 [3] HBO). Als solche gelten insbesondere Altwaren- und Schrottlagerplätze, Schweinemästereien, gewerbliche Tierzuchten sowie landwirtschaftliche Betriebe oder Nebenbetriebe und Stallungen (außer in den oben angeführten Stadtbezirken).	13
	14
	15
Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude: Als rückwärtige Gebäude sind nur erdgeschossige, flachgedeckte Gebäude zulässig, die nicht Wohnzwecken zugeführt werden dürfen. Ausnahmen können zugelassen werden für in die Grundstückstiefe gerichtete Gebäudegruppen, die vorwiegend Wohnzwecken dienen (Zeilenbau).	16
	17
	18

GEMISCHTES GEBIET (GM)						Anlage I/GM							
Bauklasse	Bezeichnung der Bauklasse												
		D	C	B ₁	B ₂	B ₃	A ₁	A ₂	A ₃	A ₄			
Hauptmerkmale	Geschoßzahl	HBO § 19 (1)	II	II	II	III	IV	II	III	IV			
	Bauweise	§ 29 (3)	o	o	o	o	o	g	g	g			
	Flächenziffer	§ 19 (1)	0,2	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5			
	Ausnutzungsziffer	§ 20 (1)	0,4	0,6	0,8	1,2	1,6	1,0	1,5	2,0			
	Freiflächenziffer	§ 22 (2)	0,7	0,6	0,5	0,5	0,5	0,37	0,37	0,37			
	Bauwisch seitlich rückwärtig m	§ 25 (1)	4,00 3,00	4,00 3,00	4,00 3,00	4,50 3,00	6,00 3,00	—	—	—			
Gebäude	Gebäuelänge m	§ 29 (3)	bis 24,00	bis 35,00	bis 50,00	bis 70,00	bis 70,00	—	—	—			
	zul. Höhe vord. Geb. m	§ 29 (3)	7,00	7,00	7,00	10,00	13,00	8,00	11,00	14,00			
	zul. Höhe rückw. Geb. m	§ 29 (3)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	siehe HBO § 19 (4)					
Grundstück	Mindestfläche	Anbau zweiseitig m ² Anbau einseitig m ² freistehend m ²	§ 4 (2),4	200,0 200,0 400,0	140,0 140,0 270,0	120,0 110,0 680,0	180,0 410,0 820,0	200,0 150,0 1010,0	80,0 100,0 —	130,0 160,0 —	130,0 200,0 —		
	Mindestbreite	Anbau zweiseitig m Anbau einseitig m freistehend m	§ 4 (2),4	5,00 9,00 16,00	5,00 9,00 16,00	5,00 19,00 21,00	8,00 19,50 27,00	8,00 21,00 33,00	5,00 8,00 —	8,00 11,00 —	8,00 12,00 —		
	Mindesttiefe	Anbau zweiseitig m Anbau einseitig m freistehend m	§ 4 (2),4	40,00 15,00 15,00	27,00 15,00 15,00	23,00 18,00 18,00	22,50 21,00 21,00	24,00 24,00 24,00	16,00 12,00 —	16,00 14,00 —	16,00 16,00 —		
	Vordere Bautiefe	m	§ 23 (4)	—	—	—	—	—	15,00	15,00	15,00		
Bebaubare Tiefe	m	§ 23 (4)	37,00	37,00	37,00	40,00	43,00	40,00	43,00	46,00			
Anrechnungsfähige Höchsttiefe	m	§ 23 (4)	50,00	50,00	50,00	55,00	60,00	45,00	50,00	55,00			

Baunutzungstafel	
Benutzungsart: Die nichtstörenden Gewerbegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung des nichtstörenden Gewerbes (Sonderbaugebiet § 17 HBO)	1
	2
	3
Zulässig sind: Gewerbebetriebe, Lager und Lagerplätze; Büro- und Verwaltungsgebäude; außerdem Gebäude für Bildung und Erziehung; Gebäude für Unterhaltung, Erholung und körperliche Ertüchtigung; Gebäude für Gesundheits- und Krankenpflege; Kinderhorte und Kindergärten; die im 2. Abschnitt genannten baulichen Anlagen nur, wenn sie Einrichtungen der im nichtstörenden Gewerbegebiet ansässigen Betriebe sind (§ 16 HBO).	4
	5
	6
	7
	8
	9
Zugelassen werden können: einzelne Wohnungen, wenn sie zu den im nichtstörenden Gewerbegebiet ansässigen Betrieben gehören und zur Wartung betriebstechnisch notwendig sind.	10
	11
	12
Unzulässig sind: Bauwerke, Betriebe und Lager, die eine Gefährdung oder erhebliche Störung und Belästigung der Nachbarschaft, des Straßenverkehrs oder der Allgemeinheit zur Folge haben können.	13
	14
	15
Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude: Rückwärtige Gebäude sind zulässig.	16
	17
	18

NICHTSTÖRENDES GEWERBEGEBIET (NGW)				Anlage I/NGW											
Bauklasse	Bezeichnung der Bauklasse			Bmz. 4,5	Bmz. 6,0										
Hauptmerkmale	Geschoßzahl	HBO § 19 (1)	—	—											
	Bauweise	§ 29 (3)	0	0											
	Flächenziffer	§ 19 (1)	—	—											
	Baumassenziffer	§ 20 (1)	4,5	6,0											
	Freiflächenziffer	§ 22 (2)	0,50	0,50											
	Bauwicht seitlich rückwärtig m	§ 25 (1)	3,0	3,0	3,0	3,0									
Gebäude	Gebäuelänge m	§ 29 (3)	—	—											
	zul. Höhe vord. Geb. m	§ 29 (3)	—	—											
	zul. Höhe rückw. Geb. m	§ 29 (3)	—	—											
Grundstück	Mindestfläche	Anbau zweiseitig m ² Anbau einseitig m ² freistehend m ²	§ 4 (2),4	1000,0	1500,0										
	Mindestbreite	Anbau zweiseitig m Anbau einseitig m freistehend m	§ 4 (2),4	25,0	30,0										
	Mindesttiefe	Anbau zweiseitig m Anbau einseitig m freistehend m	§ 4 (2),4	40,0	50,0										
	Vordere Bautiefe	m	§ 23 (4)	—	—										
	Bebaubare Tiefe	m	§ 23 (4)	—	—										
	Anrechnungsfähige Höchstitiefe	m	§ 23 (4)	—	—										

Baunutzungstafel	
Benutzungsart: Die Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung der Industrie und des Gewerbes (§ 16 und § 17 HBO).	1
	2
	3
Zulässig sind: Industrieanlagen, gewerbliche Betriebe, Lager und Lagerplätze, die auf die Umgebung durch Lärm, Staub, Abgase, Dünste und dergleichen erheblich einwirken. (Die Bestimmungen der Gewerbeordnung vom 26. 7. 1900, §§ 16 und 24 werden hierdurch nicht berührt); außerdem Büro- und Verwaltungsgebäude; Gebäude für Bildung und Erziehung; Gebäude für Unterhaltung, Erholung und körperliche Ertüchtigung; Gebäude für Gesundheits- und Krankenpflege; Kinderhorte und Kindergärten; die im 2. Abschnitt genannten baulichen Anlagen nur, wenn sie Einrichtungen der im Industriegebiet ansässigen Betriebe sind.	4
	5
	6
	7
	8
	9
Zugelassen werden können: sonstige gewerbliche Betriebe; einzelne Wohnungen, wenn sie zu den im Industriegebiet ansässigen Betrieben gehören und zur Wartung betriebstechnisch notwendig sind.	10
	11
	12
Unzulässig sind: Bauwerke, Betriebe und Lager, die eine erhebliche Gefährdung der Nachbarschaft, des Straßenverkehrs oder der Allgemeinheit zur Folge haben können, sowie alle Bauwerke und Nutzungen, die von den zulässigen Betrieben gestört oder belastigt werden können.	13
	14
	15
Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude: Rückwärtige Gebäude sind zulässig.	16
	17
	18

INDUSTRIEGEBIET (IN)				Anlage I/IN																	
Bauklasse	Bezeichnung der Bauklasse	Bmz.	6,0																		
				Hauptmerkmale																	
	Geschoßzahl	HBO § 19 (1)	—																		
	Bauweise	§ 29 (3)	0																		
	Flächenziffer	§ 19 (1)	—																		
	Baumassenziffer	§ 20 (1)	6,0																		
	Freiflächenziffer	§ 22 (2)	0,50																		
	Bauwisch seitlich rückwärtig m	§ 25 (1)	3,0 3,0																		
Gebäude																					
	Gebäuelänge m	§ 29 (3)	—																		
	zul. Höhe vord. Geb. m	§ 29 (3)	—																		
	zul. Höhe rückw. Geb. m	§ 29 (3)	—																		
Grundstück																					
	Mindestfläche	Anbau zweiseitig m ² Anbau einseitig m ² freistehend m ²	§ 4 (2),4	1500,0																	
	Mindestbreite	Anbau zweiseitig m Anbau einseitig m freistehend m	§ 4 (2),4	30,0																	
	Mindesttiefe	Anbau zweiseitig m Anbau einseitig m freistehend m	§ 4 (2),4	50,0																	
	Vordere Bautiefe m	§ 23 (4)	—																		
	Bebaubare Tiefe m	§ 23 (4)	—																		
	Anrechnungsfähige Höchsttiefe m	§ 23 (4)	—																		

Baunutzungstafel	
Benutzungsart: Die Militargebiete dienen ausschließlich den Belangen der Streitkräfte, des Grenzschutzes und der Schutzpolizei (Sonderbaugebiet § 17 HBO).	1
	2
	3
Zulässig sind: Gebäude, Bauwerke und Anlagen aller Art, soweit hierdurch keine Gefährdung oder unzumutbare Störung oder Belästigung der Nach- barschaft, des Straßenverkehrs oder der Allgemeinheit eintritt.	4
	5
	6
	7
	8
	9
Zugelassen werden können:	10
	11
	12
Unzulässig sind:	13
	14
	15
Zulässigkeit rückwärtiger Gebäude:	16
	17
	18

MILITARGEBIET (MI)				Anlage I/MI									
Bauklasse	Nummer der Bauklasse												
	Bezeichnung der Bauklasse												
Hauptmerkmale	Geschoßzahl		H B O § 19 (1)										
	Bauweise		§ 29 (3)										
	Flächenziffer		§ 19 (1)										
	Ausnutzungsziffer		§ 20 (1)										
	Freiflächenziffer		§ 22 (2)										
	Bauwisch seitlich rückwärtig		m § 25 (1)										
Gebäude	Gebäuelänge		m § 29 (3)										
	zul. Höhe vord. Geb.		m § 29 (3)										
	zul. Höhe rückw. Geb.		m § 29 (3)										
Grundstück	Mindest- fläche	Anbau zweiseitig	m ² § 4										
		Anbau einseitig	m ² (2),4										
		freistehend	m ²										
	Mindest- breite	Anbau zweiseitig	m § 4										
		Anbau einseitig	m (2),4										
		freistehend	m										
Mindest- tiefe	Anbau zweiseitig	m § 4											
	Anbau einseitig	m (2),4											
	freistehend	m											
Vordere Bautiefe		m § 23 (4)											
Bebaubare Tiefe		m § 23 (4)											
Anrechnungsfähige Höchsttiefe		m § 23 (4)											

EINSTELLPLATZE		ANLAGE II/1	
Gebäudenutzung	je 1 Einzelstand für angefangene		
	Eigenbedarf (RGaO § 2 Abs. 1)	Besucherbedarf (RGaO § 2 Abs. 2)	
Wohngebäude			
Ein- und Zweifamilienhäuser Einfamilien-Reihenhäuser Appartementshäuser	1 Wohnung 1 Wohnung 2 Wohnungen	1 Haus 3 Wohnungen 6 Wohnungen	
Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen je Haus bzw. Treppe Mehrfamilienhäuser mit 7 und mehr Wohnungen je Haus bzw. Treppe	2 Wohnungen 3 Wohnungen	6 Wohnungen 6 Wohnungen	
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude			
Läden	25 Beschäftigte	100 qm Verkaufsf.	
Warenhäuser	65 "	175 qm "	
Großhandelsbetriebe	10 "	100 qm Nutzfläche	
Büro- u. Verwaltungsgebäude	10 "	175 qm "	
Gewerbebetriebe			
Handwerksbetriebe	10 Beschäftigte	120 qm Nutzfläche	
Industriebetriebe	10 "	nach Bedarf	
Lagerhäuser	10 "	" "	
Betriebe des Gaststätten- gewerbes			
Preisgruppe 3	10 Beschäftigte	10 Sitzplätze	
" 2	10 "	15 "	
" 1	10 "	25 "	
Betriebe des Beherbergungsgewerbes			
Preisgruppe S	10 Beschäftigte	4 Betten	
" 3	10 "	6 "	
" 2	10 "	10 "	
" 1	10 "	12 "	

EINSTELLPLATZE		ANLAGE II/2	
Gebäudenutzung	Je 1 Einzelstand für angefangene		
	Eigenbedarf (RGaO § 2 Abs. 1)	Besucherbedarf (RGaO § 2 Abs. 2)	
Gebäude für Bildung und Erziehung			
Fachschulen u. ä. Berufsschulen Oberschulen	5 Lehrkräfte 5 " 5 "	25 Studenten 50 Schüler 100 "	
Gebäude für Gesundheits- und Krankenpflege	10 Beschäftigte	50 Betten	
Gebäude und Anlagen für Erholung und körperliche Ertüchtigung	nach Bedarf	60 Zuschauerplätze	
Gebäude für Ausstellungszwecke	10 Beschäftigte	nach Bedarf	
Gebäude für Kulturpflege und Unterhaltung			
Theater, Konzerthäuser, Varietés	10 Beschäftigte	15 Sitzplätze	
Lichtspielhäuser Innenstadt	10 "	30 "	
" übr. Stadtbezirke	10 "	50 "	
Versammlungsstätten		25 "	
Kirchen, Kapellen und dergl.	nach Bedarf	50 "	
Sonstige Gebäude und Anlagen	nach Bedarf	nach Bedarf	

Anlagen der Außenwerbung

Bauwerke, Bauteile und Bauzubehör, die der Anpreisung oder Ankündigung oder als Hinweis auf Gewerbe, Beruf, Wohnung, Stätte der Gewerbe- oder Berufsausübung und Niederlassung zu dienen bestimmt oder geeignet und von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind¹⁾,

X Bauteile

aus Baustoffen geformte Sachen, die bestimmt oder geeignet sind, Bestandteile eines Bauwerkes zu werden, oder Bestandteil eines Bauwerkes sind,

Bauzubehör

an einem Bauwerk angebrachte oder zur Anbringung bestimmte bewegliche Sachen, die nicht eigene Bauwerke und nicht Bauteile sind,

Aufenthaltsräume

Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen zum Wohnen oder Arbeiten bestimmt sind²⁾,

Bauarten

die besonderen Arten, in denen Baustoffe oder Bauteile oder beide gemeinsam zusammengefügt werden³⁾,

Baumaßnahmen

das Errichten, Anbringen, Ändern, Erweitern, Ausbessern und Beseitigen von Bauwerken, Bauteilen und Bauzubehör.

1) vgl. § 8 Absatz 4; § 63 Nr. 2; § 65 Abs. 1 Nr. 8; § 68 Abs. 5; Bundesfernstraßengesetz (Anh. 14; § 9 Abs. 6)

2) vgl. § 6; § 25 Abs. 1; § 34 Abs. 3; § 35 Abs. 2; § 41 Abs. 2, 3; § 47 Abs. 3; § 49 Abs. 1; § 50 Abs. 2 Satz 5; § 53 Abs. 1; §§ 56—58; § 79 Abs. 3

3) vgl. § 32; Verordnung über die allgemeine baupolizeiliche Zulassung neuer Baustoffe und Bauarten (Anh. 5)

§ 3

Bausatzung

Die Gemeinden haben im Rahmen dieses Gesetzes Satzungen über die Ordnung der Bebauung (Bausatzungen) zu erlassen¹⁾.

Teil II

Die Bebauung

Abschnitt 1:

~~Bebaubarkeit der Grundstücke~~
Zulässigkeit von ~~Gewerbetrieben~~ und ~~Lagerplätzen~~ § 4 X

Grundsatz

(1) Gebäude²⁾ dürfen nur auf bebaubaren Grundstücken errichtet oder erweitert werden.

(2) Ein Grundstück ist im Sinne dieses Gesetzes bebaubar, wenn

1. das Grundstück

a) innerhalb eines im Baugebietsplan (§ 5 des Aufbaugesetzes) ausgewiesenen Baugebietes liegt oder,

b) falls ein Baugebietsplan nicht vorhanden ist, innerhalb eines im Zusammenhang gebauten Ortsteiles liegt oder

c) nach dem Generalbebauungsplan (§ 4 des Aufbaugesetzes) für eine Bebauung vorgesehen ist und

2. für das Grundstück, sofern es innerhalb eines Baugebietes oder eines im Zusammenhang gebauten Ortsteiles liegt, eine Baufluchtlinie festgesetzt ist und

3. das Grundstück eine eigene oder durch Grunddienstbarkeit³⁾ gesicherte fremde Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg besitzt und

1) vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 4; § 5 Abs. 4; § 7; § 8 Abs. 1 Satz 2; § 17; § 18 Abs. 2; § 22; § 23 Abs. 2, 4; § 25 Abs. 3; § 29 Abs. 3; § 75; § 85 Abs. 1; § 87 Abs. 2, 3

2) Begriff § 2

3) §§ 1010 ff. BGB

4. das Grundstück den in der Bausatzung gestellten Anforderungen an die Mindestgröße genügt und
 5. andere gesetzliche Vorschriften der Bebauung nicht entgegenstehen¹⁾.

(3) Die Voraussetzungen des Abs. 2 Nr. 1 brauchen nicht vorzuliegen bei Gebäuden,

1. die einem landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Betrieb dienen, der mindestens für eine Familie die wirtschaftliche Lebensgrundlage zu bilden vermag,
2. die nach § 8 Abs. 3 Satz 3 außerhalb der Baugebiete oder der im Zusammenhang gebauten Ortsteile anzuordnen sind.

(4) Ein im Zusammenhang gebauter Ortsteil ist anzunehmen, wenn zwischen mindestens zehn, bei Gemeinden mit weniger als 1000 Einwohnern zwischen mindestens fünf genehmigten Gebäuden ein enger räumlicher Zusammenhang besteht. Er endet mit den äußersten bebauten Grundstücken.

§ 5

Ausnahmen

(1) Von § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Baumaßnahme der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes oder einer ordnungsgemäßen Bebauung nicht zuwiderläuft.

1) Bundesbaugesetz (Anh. 3): §§ 14 ff., §§ 29 ff., § 51; Reichsnaturschutzgesetz (Anh. 8): §§ 3 bis 5, 16, 19; VO zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden gegen Brände (Anh. 9); Luftverkehrsgesetz (Anhang 10): §§ 12 bis 19; Zollgesetz (Anh. 11): § 18; VO über Baubeschränkungen zur Sicherung der Gewinnung von Bodenschätzen (Anhang 12); Flurbereinigungsgesetz (Anh. 13): § 34; Bundesfernstraßengesetz (Anh. 14): §§ 9, 9a, 15; Hess. Straßengesetz (Anh. 15): §§ 23 bis 25; Schutzbereichsgesetz (Anh. 16): §§ 1 bis 3; Wasserhaushaltsgesetz (Anh. 17): §§ 32, 34; Hess. Wassergesetz (Anh. 18): §§ 25, 26, 40 bis 42; pr. Gesetz zur Erhaltung des Baumbestandes und Erhaltung und Freigabe von Uferwegen im Interesse der Volksgesundheit (Anhang 19): § 6

(2) Ausnahmen von § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Nr. 1 dürfen nur zugelassen werden, wenn das Bauvorhaben

1. wegen seiner Eigenart, insbesondere seines Verwendungszweckes, nicht innerhalb der vorhandenen oder ausgewiesenen Baugebiete ausgeführt werden kann oder
2. an einen Standort außerhalb der Baugebiete gebunden ist oder
3. ganz oder teilweise, mittelbar oder unmittelbar der im Flächennutzungsplan (§ 3 des Aufbaugesetzes) ausgewiesenen oder tatsächlichen Nutzung des Grund und Bodens oder der Erholung, Erziehung, körperlichen Ertüchtigung, Erbauung, Bildung, Gesundheits- und Krankenpflege oder Religionsausübung dient oder
4. in einem Gebiet ausgeführt werden soll, das als Baugebiet in Betracht kommt.

Die im Flächennutzungsplan oder Generalbebauungsplan festgelegten Planungsabsichten dürfen durch das Bauvorhaben nicht gestört werden. Ein Gebiet kommt als Baugebiet in Betracht, wenn ein entsprechender Beschluß der für die Aufstellung der Bauleitpläne zuständigen Behörde vorliegt und die für die Überprüfung der Bauleitpläne zuständige Aufsichtsbehörde zustimmt.

(3) Ausnahmen nach Abs. 2 zur Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden an einer Landstraße I. oder II. Ordnung dürfen nur mit Zustimmung der mittleren Straßenbaubehörde zugelassen werden, wenn

1. das Gebäude vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bei Landstraßen I. Ordnung weniger als 20 Meter, bei Landstraßen II. Ordnung weniger als 15 Meter entfernt bleibt oder
2. das Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet oder erweitert werden soll, eine unmittelbare Zufahrt von der Landstraße hat oder erhalten soll.

(4) Die Bausatzung¹⁾ kann die Ausnahmen von § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 4²⁾ regeln.

§ 6

Anbau an nicht hergestellten Straßen

(1) An Straßen und Straßenteilen, die nach dem Ortsrecht noch nicht für den öffentlichen Verkehr und den Anbau hergestellt sind, dürfen Gebäude, die Aufenthaltsräume enthalten und nach diesen Straßen oder Straßenteilen einen Ausgang haben, nicht errichtet werden. Ausnahmen können mit Zustimmung des Gemeindevorstandes zugelassen werden, wenn die Baumaßnahmen nicht der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes oder einer ordnungsgemäßen Bebauung zuwiderlaufen.

(2) Durch Ortssatzung kann bestimmt werden, daß die nach Abs. 1 Satz 2 erforderliche Zustimmung erst erteilt wird, wenn ein Vorschuß auf die künftig fälligen Anliegerbeiträge geleistet oder sichergestellt ist. In die Ortssatzung sind Vorschriften über die Bemessung des Vorschusses aufzunehmen.

§ 7

Besondere Anforderungen

Durch Bausatzung kann festgelegt werden, daß auf bestimmten, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen Bauwerke, auch ausnahmsweise, nicht errichtet oder erweitert werden dürfen.

Abschnitt 2:

Benutzungsart der Grundstücke

§ 8

Grundsatz

(1) Die Art der baulichen Nutzung (Benutzungsart) der Grundstücke richtet sich nach der Eigenart der in den Baugebietsplänen ausgewiesenen Baugebiete. Soweit Baugebietspläne nicht vorliegen, wird die Eigenart der Baugebiete durch das sonstige Ortsbaurecht oder, sind entsprechende

¹⁾ vgl. § 3

²⁾ nur noch gültig für Nr. 3

Vorschriften nicht vorhanden, durch die tatsächliche Eigenart der baulichen Nutzung bestimmt.

(2) Im Baugebietsplan können insbesondere folgende Baugebiete ausgewiesen werden:

1. Dorfgebiete,
2. Kleinsiedlungsgebiete,
3. Wochenendhausgebiete,
4. reine Wohngebiete,
5. allgemeine Wohngebiete,
6. gemischte Gebiete,
7. Geschäftsgebiete,
8. Gewerbegebiete.

(3) In den Baugebieten dürfen nur Bauwerke, Bauteile, Bauzubehör, Betriebe und Lager errichtet, erweitert, angebracht oder eingerichtet werden, die nach Art, Zweckbestimmung und Nutzung der Eigenart des Baugebietes entsprechen. Bauwerke, Bauteile, Bauzubehör, Betriebe, Lager, Aufschüttungen und Abgrabungen, welche die Ordnung der Bebauung hindern oder stören, sind nicht zulässig, insbesondere sind in den Baugebieten nach Abs. 2 Nr. 1 bis 7 Bauwerke, Bauteile, Bauzubehör, Betriebe und Lager unzulässig, die eine Gefährdung oder eine nach der Eigenart der Baugebiete unzumutbare Störung oder Belästigung der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit zur Folge haben können. Gewerbliche Betriebe, Bauwerke und Lager, die eine erhebliche Gefährdung der Nachbarschaft oder Allgemeinheit zur Folge haben können, sind in den Gebieten außerhalb der Baugebiete oder eines im Zusammenhang gebauten Ortsteiles (Außengebieten) anzuordnen.

(4) In den Baugebieten des Abs. 2 Nr. 1 bis 5 und in den Außengebieten sollen Anlagen der Außenwerbung nur an der Stätte der Leistung des Werbenden, an anderen Stellen nur für die Dauer zeitlich eng begrenzter Veranstaltungen angebracht oder errichtet werden. In

den Außengebieten dürfen Ausnahmen nur zugelassen werden:

1. für Werbeanlagen an und auf Flugplätzen und Sportanlagen,
2. für Hinweiszeichen an Straßen oder Wegen im Interesse des Verkehrs oder der Verkehrsteilnehmer.

§ 9

Dorfgebiet

Die Dorfgebiete dienen in erster Linie dem Wohnbedürfnis und den beruflichen Zwecken der in der Landwirtschaft tätigen Bevölkerung. Jedoch können auch Betriebe des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe eingerichtet werden.

§ 10

Kleinsiedlungsgebiet

Die Kleinsiedlungsgebiete dienen der Unterbringung von Kleinsiedlungen im Sinne des § 10 des Zweiten Wohnungsgesetzes vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzblatt I S. 523). Jedoch sind auch Einfamilien- und Kleinhäuser zulässig. Gewerbebetriebe sollen im Kleinsiedlungsgebiet nur eingerichtet werden, wenn sie zur Versorgung des Gebietes erforderlich sind.

§ 11

Wochenendhausgebiet

Die Wochenendhausgebiete dienen der Erholung der Bevölkerung. Gewerbebetriebe sind nicht zulässig; jedoch können insbesondere für Ausfluggaststätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes Ausnahmen zugelassen werden.

§ 12

Reines Wohngebiet

Die reinen Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung. Außer den zur Versorgung des reinen Wohngebietes erforderlichen Verkaufsstellen sind Gewerbebetriebe in der Regel nicht zulässig.

§ 13

Allgemeines Wohngebiet

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung. Jedoch können neben den zur Versorgung des allgemeinen Wohngebietes erforderlichen Verkaufsstellen auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bis zu 200 qm Betriebsfläche und Betriebe des Beherbergungsgewerbes eingerichtet werden. Für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 14

Gemischtes Gebiet

Die gemischten Gebiete dienen sowohl dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung als auch der Unterbringung des Gewerbes. Durch Gewerbebetriebe darf das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 15

Geschäftsgebiet

Die Geschäftsgebiete dienen in erster Linie dem Geschäftsverkehr. Wohnungen sollen nicht im Erdgeschoß eingerichtet werden. Bauwerke für Gesundheits- und Krankenpflege, Kinderhorte und Kindergärten sind nur zulässig, soweit für sie im Geschäftsgebiet ein Bedürfnis besteht.

§ 16

Gewerbegebiet

Die Gewerbegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung des Gewerbes. Wohngebäude und Wohnungen sind nicht zulässig; jedoch können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie zu im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben gehören. Bauwerke für Erziehung, körperliche Ertüchtigung, Gesundheits- und Krankenpflege sind nur zulässig, wenn sie Einrichtungen der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe sind.

§ 17

Sonderbaugebiete

Neben den in § 8 Abs. 2 aufgeführten Baugebieten können andere Baugebiete (Sonderbaugebiete) ausgewiesen wer-

den. Die Regelung der Benutzungsart dieser Baugebiete bleibt den Bausatzungen überlassen.

Abschnitt 3:

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke
§ 18

Grundsatz

(1) Grundstücke dürfen nur in beschränktem Umfang zu Bauzwecken genutzt werden. Umfang und Schranken der baulichen Ausnutzbarkeit ergeben sich aus der Bauklasse, der das Grundstück nach dem Baugebietsplan oder dem Bauungsplan (§ 7 des Aufbaugesetzes) zugeordnet ist.

(2) Liegt ein Baugebietsplan nicht vor, richtet sich der Umfang der baulichen Ausnutzbarkeit nach dem sonstigen Ortsbaurecht oder, sind entsprechende Vorschriften nicht vorhanden, nach der Eigenart des Baugebietes und nach der überwiegenden tatsächlichen Ausnutzung der umliegenden bebauten Grundstücke unter Anwendung der entsprechenden Vorschriften dieses Gesetzes.

(3) In den Außengebieten wird der Umfang der baulichen Ausnutzbarkeit bei Zulassen einer Ausnahme nach § 5 Abs. 2 unter Berücksichtigung der nach dem Bauantrag vorgesehenen Benutzungsart des Grundstückes und der Eigenart des Landschaftsbildes festgelegt. Die für die Aufstellung der Bauleitpläne zuständige Behörde ist zu hören.

§ 19

Umfang und Schranken der Ausnutzbarkeit

(1) Umfang und Schranken der baulichen Ausnutzbarkeit innerhalb einer Bauklasse wird durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Geschoßzahl) und den Anteil der zulässigen überbaubaren Fläche an der Grundstücksfläche (Flächenziffer) bestimmt, in den Gewerbegebieten durch das Verhältnis der zulässigen Gesamtbaumasse zur Grundstücksfläche (Baumassenziffer).

(2) Die festgesetzte Geschoßzahl und Flächenziffer und

die zulässige Gesamtbaumasse dürfen nicht überschritten werden; bei den Gebäuden, die öffentlichen Wegen zunächst liegen (vorderen Gebäuden), ist die festgesetzte Geschoßzahl einzuhalten. Ausnahmen können, sofern die Zuordnung zu einer Bauklasse durch den Baugebietsplan erfolgt ist, zugelassen werden, soweit die zulässige Gesamtgeschoßfläche, die zulässige Gesamtbaumasse und der Höchstwert der Flächenziffer nach § 20 Abs. 1 Satz 2 nicht überschritten und die erforderliche Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen anderer Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

(3) Vollgeschosse sind alle Geschosse außer Keller- und Dachgeschossen. Als Kellergeschoß ist jedes Geschoß anzusehen, dessen Fußboden überwiegend unterhalb der Fläche liegt, deren Seiten vom Anschnitt des Außengeländes an den Außenwänden des Bauwerks gebildet werden, als Dachgeschoß jedes Geschoß, das ganz oder teilweise von der Dachkonstruktion umgeben ist und dessen gerade Außenwände überwiegend nicht mehr als 0,80 m, an der Außenseite gemessen, hoch sind.

(4) Als überbaut ist der Teil der Grundstücksfläche anzusehen, der von den Bauwerken überdeckt ist. Jedoch gelten als nicht überbaut die Flächen

1. unter
 - a) einem offenen Schutzdach,
 - b) dem Glasdach eines Hofes oder Hofteiles, der den in den angrenzenden Erdgeschoßräumen untergebrachten gewerblichen Betrieben dient, und
 - c) nicht mehr als 3 m hohen Bauwerken, soweit ihre Grundflächen nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der überbaubaren Grundstücksfläche betragen und sofern in ihnen keine Aufenthaltsräume eingerichtet werden,
2. unter weniger als 1 m hohen Bauwerken, Freitreppen und einzelnen nicht mehr als 1 m vor die allgemeine Flucht vorspringenden Bauteilen,
3. unter erdgeschossigen Bauwerken

- a) in den Geschäftsgebieten, soweit Hofeinbauten gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 gestattet werden,
 b) in den gemischten Gebieten, soweit ihre Grundflächen nicht mehr als $\frac{1}{10}$ der Grundstücksfläche und zusammen mit den Grundflächen der unter Nr. 1 Buchstabe c) genannten Bauwerke nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

(5) Als Gesamtgeschoßfläche ist die Summe der überbauten Grundstücksflächen und der überbauten Grundflächen der über dem Erdgeschoß liegenden Vollgeschosse anzusehen. Als Gesamtbaumasse ist die Summe der über Erdgleiche befindlichen Baumassen der Bauwerke eines Grundstücks anzusehen; Bauteile über den obersten Vollgeschossen sowie Bauwerke und Bauteile, die sich über Flächen befinden, die nicht als überbaut gelten, bleiben außer Betracht. Die zulässige Gesamtgeschoßfläche ergibt sich aus der Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der Ausnutzungsziffer, die zulässige Gesamtbaumasse aus der Vervielfältigung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der zulässigen Bauwerkshöhe, die zulässige Bauwerkshöhe aus der Vervielfältigung der Geschoßzahl mit der Stockwerkshöhe, wobei für das Endgeschoß 5 m, für jedes weitere Geschoß 3 m einzusetzen sind.

(6) Werden bebaute Grundstücke geteilt oder die Grenzen bebauter Grundstücke geändert, so sind zur Feststellung des Umfangs der baulichen Ausnutzbarkeit der durch die Teilung neu entstandenen oder der durch die Grenzänderung erweiterten Grundstücke die beteiligten Grundstücke auch wie ein Grundstück zu behandeln.

§ 20

Zuordnung der Bauklassen

(1) Im Baugebietsplan dürfen zugeordnet werden:

- | | |
|---|------|
| 1. den Dorfgebieten | 1,0, |
| 2. den Kleinsiedlungsgebieten | 0,6, |

Bauklassen bis zur Ausnutzungsziffer (Geschoßzahl mal Flächenziffer)

- | | |
|---|------|
| 3. den Wochenendhausgebieten | 0,2, |
| 4. den reinen Wohngebieten | 1,0, |
| 5. den allgemeinen Wohngebieten | 1,5, |
| 6. den gemischten Gebieten | 2,0, |
| 7. den Geschäftsgebieten | 3,0, |

Bauklassen bis zur Baumassenziffer

- | | |
|--|------|
| 8. den Gewerbegebieten | 9,0, |
| 9. den Sonderbaugebieten (§ 17) Bauklassen, die der Eigenart dieser Gebiete entsprechen. | |

Die Flächenziffer darf nicht größer als 0,5 sein.

(2) Im Bebauungsplan können im öffentlichen Interesse, insbesondere aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung, einzelnen Grundstücken auch Bauklassen mit höherer Ausnutzungsziffer, als nach Abs. 1 zulässig ist, zugeordnet werden. Im übrigen kann im Bebauungsplan von den Ausweisungen des Baugebietsplanes abgewichen werden, soweit nach § 19 Abs. 2 Satz 2 Ausnahmen zugelassen werden können.

(3) Ist in bestehenden Baugebietsplänen eine größere Ausnutzung, als nach Abs. 1 zulässig ist, vorgesehen, so können die Grundstücke bei Wahrung der ausgewiesenen Geschoßzahl nur im Rahmen der Vorschriften des Abs. 1 ausgenutzt werden.

Abschnitt 4:

Lage und Stellung der Bauwerke

§ 21

Grundsatz

Lage und Stellung der Bauwerke richten sich nach den §§ 22 bis 28 und dem Bebauungsplan¹⁾.

§ 22

Anordnung der Bauwerke auf dem Grundstück

(1) Auf einem Grundstück können im Rahmen der zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit vordere und rückwärtige Gebäude errichtet werden, soweit die Errichtung rückwärtiger

1) Bundesbaugesetz §§ 8 ff.