

C

Festsetzungen über die zulässige Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstück.

Definition Das "rückwärtige Grundstück" entsteht durch Teilung eines ausreichend tiefen Stammgrundstückes in das "Vordergrundstück" (bebaubar entsprechend B), das an der Strasse liegt, und das "rückwärtige Grundstück".  
Abschnitt C befaßt sich mit der zulässigen Bebauung von "rückwärtigen Grundstücken" auf der Grundlage der Bau NVO, des Bebauungsplanes und seiner schriftlichen Festsetzungen.

1 Rückwärtiges Grundstück

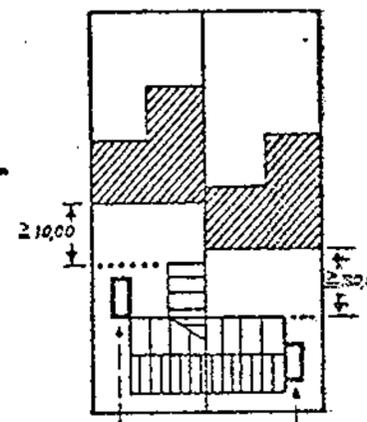
1.1 Grundstücksgröße

1.1.1 Die Tiefe des rückwärtigen selbständig bebaubaren Grundstückes muß mind. 13.00 m betragen.

1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

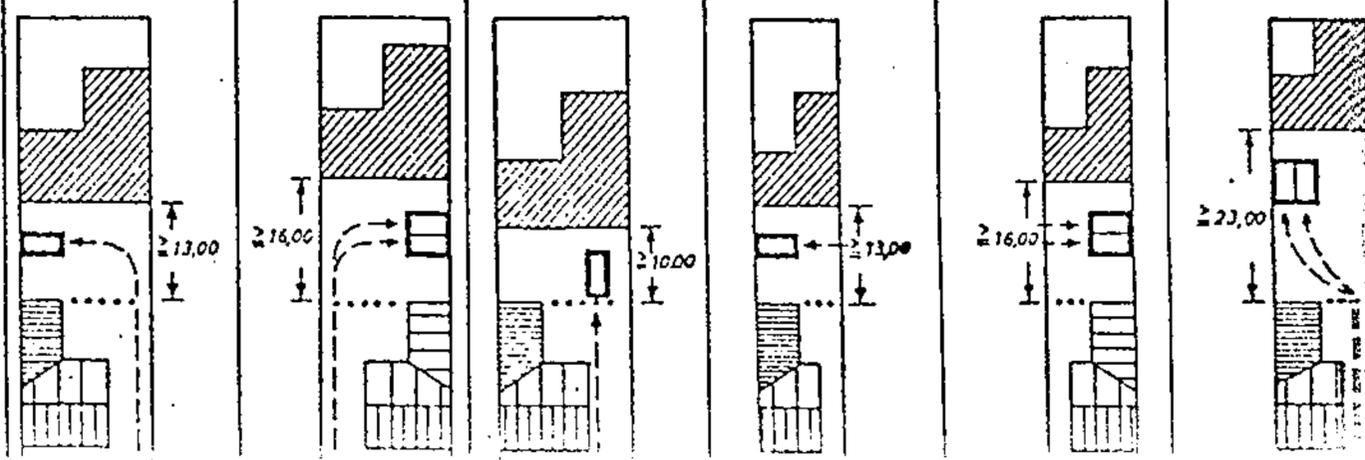
Erläuterung: Zur sprachlichen Vereinfachung wird in den folgenden Festsetzungen 1.2.1, 1.2.2 und 1.2.3 ein Gebäude (einschließlich der zulässigen Erweiterungen und Anbauten) auf dem selbständig bebaubaren vorderen Grundstück als Vordergebäude ein Gebäude auf dem selbständig bebaubaren rückwärtigen Grundstück als Rückgebäude bezeichnet. Die Lage der vorderen Baugrenze des des Rückgebäudes wird als Gebäudeabstand (= Abstand zwischen Hinterkante Vordergebäude und Vorderkante Rückgebäude über die ganze Breite des Grundstückes) bezeichnet. Der Gebäudeabstand ist abhängig von der Breite des Grundstückes und der Anordnung von Garagen bzw. Stellplätzen für das Vordergebäude.

1.2.1 Wenn im seitlichen Grenzabstand des Vordergebäudes Garagen oder Stellplätze im Bereich zwischen Straße und Hinterkante des Vordergebäudes errichtet werden sollen u. die Zufahrt zu diesen Garagen oder Stellplätzen geradlinig von der Straße her erfolgt, muß der Abstand zwischen Hinterkante Vordergebäude u. Vorderkante rückwärtiger Bebauung (Gebäudeabstand) mind. 10 m betragen u. zwar unabhängig von der Grundstücksbreite.



1.2.2 Bei der Anordnung von Garagen oder Stellplätzen zwischen Hinterkante Vordergebäude u. Vorderkante Rückgebäude muß der Gebäudeabstand mind. betragen:

	a)	b)	c)	d)	e)	f)
GRUNDSTÜCKSBREITE IN m	≥ 12.00	≥ 12.00	≥ 12.00	< 12.00	< 12.00	< 12.00
ZAHL DER GARAGEN (STELLPLÄTZE)	1	2	1-2	1	2	1-2
GARAGENLÄNGSACHSE (STELLPLATZLÄNGSACHSE) PARALLEL (=) ODER SENKRECHT (⊥) ZUR VORDERKANTE VORDERGEBÄUDE	=	=	⊥	=	=	⊥
ZUFAHRT VON DER STRASSE ABGEKNICKT ODER GERADLINIG	ABGEKNICKT	ABGEKNICKT	GERADLINIG	GERADLINIG VON SEITENSTRASSE	GERADLINIG VON SEITENSTRASSE	ABGEKNICKT
GEBÄUDEABSTAND IN m ZWISCHEN HINTERKANTE VORDERGEBÄUDE UND VORDERKANTE RÜCKGEBÄUDE	13.00	16.00	10.00	13.00	16.00	23.00



C

2. Zulässige Bebauung

C

2.1 Bei einem rückwärtigen Grundstück das nicht oder nicht mit einer vollen Grundstücksseite an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzt:

C

2.1.1 Eingeschossiges Gebäude mit Flachdach

C

2.1.1.1 Maß der baulichen Nutzung

2.1.1.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl : 0,4

Geschoßflächenzahl : 0,4

Bei Anordnung eines fremder Sicht entzogenen Gartenhofes (Gartenhofhaus)

Grundflächenzahl : 0,6

Geschoßflächenzahl : 0,6

2.1.1.1.2 Als Höchstzahl der Geschosse ist ein Vollgeschoß zulässig.

C

2.1.1.2 Bauweise

2.1.1.2.1 Abweichende Bauweise entsprechend 2.1.1.2.2

2.1.1.2.2 Soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen, kann unabhängig von der Bebauung auf Nachbargrundstücken, an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Wird ein Abstand von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen eingehalten, muß er mindestens 3.00 m betragen.

C

2.1.1.3 Baugestaltung

2.1.1.3.1 Dach

2.1.1.3.1.1 Für das Gebäude ist Flachdach vorgeschrieben.

2.1.1.3.2 Gartenhofhaus

2.1.1.3.2.1 Bei einem Gartenhofhaus ist ein fremdem Einblick entzogener Gartenhof von mind. 40 qm Grundfläche anzulegen. Als Ausnahme ist eine Reduzierung des Gartenhofes auf 16 qm zulässig, wenn das rückwärtige Grundstück nicht größer als 200 qm ist. Der Gartenhof darf an keiner Stelle enger als 4.00m sein. Der Gartenhof darf nicht mehr als 0.50 m über umgebendem Gelände liegen.

2.1.1.3.3 Einfriedigungen (§111 Abs.2 Ziff. 1 LBO)

2.1.1.3.3.1 Der Gartenhof ist allseits mit einer mind. 1.80 m und höchstens 2.25 m hohen Sichtschutzwand aus Mauerwerk, Beton- oder Holzelementen einzufriedigen. Die Gartenhofeinfriedigung ist innerhalb der Baugrenze zu erstellen, wenn die Baugrenze zwischen einem Gartenhof und einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Weg liegt. Die angegebenen Höhen sind vom innenliegenden Gartenhof aus zu messen.

2.1.1.3.3.2 Eine Einfriedigung die nicht der Bildung eines Gartenhofes dient, ist in Maschendraht zu erstellen. Ihre Höhe darf nicht mehr als 1.00 m betragen.

2.1.1.4 Sockelhöhe (§ 111 Abs. 2 Ziff. 1 LBO)

2.1.1.4.1 Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0.50 m über umgebendem Gelände betragen. Als Ausnahme kann die Sockelhöhe im Bereich einer Kellergarage bis zu 1.00 m betragen.

C 2.2 Bei einem rückwärtigen Grundstück das mit einer vollen Grundstücksseite an eine öffentliche Straße oder einen öffentl. Weg angrenzt:

C 2.2.1 Eingeschossiges Gebäude mit - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähigem Dachgeschoß.

C 2.2.1.1 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl : 0,4  
Geschoßflächenzahl : 0,7

2.2.1.1.2 Als Höchstzahl der Geschosse ist ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß zulässig.

C 2.2.1.2 Bauweise

2.2.1.2.1 Abweichende Bauweise entsprechend 2.2.1.2.2

2.2.1.2.2 Soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen, kann unabhängig von der Bebauung auf Nachbargrundstücken, an die gemeinsamen Grenzen mit solchen rückwärtigen Grundstücken gebaut werden, die nicht an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzen. Mit Ausnahme der gemeinsamen Grenze zum Vordergrundstück ist eine Bebauung an die gemeinsame Grenze eines ebenfalls an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzenden Nachbargrundstücks dann zulässig, wenn gewährleistet ist, daß auf diesem Nachbargrundstück mit der dort zulässigen Bebauung ein seitlicher Grenzabstand von 6.00 m eingehalten wird.

C 2.2.1.3 Baugestaltung (siehe auch A 4.4 ff u. A 4.5 ff)

2.2.1.3.1 Dach (siehe auch A 4.3 )

2.2.1.3.1.1 Es ist ein symmetrisches Satteldach vorgeschrieben.

2.2.1.3.1.2 Es ist die Dachneigung der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung zu übernehmen.

C 2.2.2 Ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zwischen Sockel und Traufe und einem - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähigem Dachgeschoß ist dann zu erstellen, wenn für die unmittelbar seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke der Haustyp B2, B3, B4 oder B5 festgesetzt ist.

- C** 2.2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

  - 2.2.2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:  
Grundflächenzahl : 0,4  
Geschoßflächenzahl : 0,8
  - 2.2.2.1.2 Als Höchstzahl der Geschosse sind zwei Vollgeschosse zwischen Sockel und Traufe zulässig.
  - 2.2.2.1.3 Der Ausbau des Dachgeschosses -auch als anrechenbares drittes Vollgeschoß- ist nur zulässig, sofern die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO für zwei Vollgeschosse (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) nicht überschritten werden.

- C** 2.2.2.2 Bauweise

  - 2.2.2.2.1 Offene Bauweise; nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

- C** 2.2.2.3 Baugestaltung (siehe auch **A** 4.4 ff u. **A** 4.5 ff)

  - 2.2.2.3.1 Dach (siehe auch **A** 4.3)
    - 2.2.2.3.1.1 Es ist ein symmetrisches Satteldach vorgeschrieben.
    - 2.2.2.3.2 Die Höhe des Schnittpunktes von Dachhaut und Außenwand muß über Gehweghinterkante im Bereich zwischen 5.40 m und 6.20 m liegen.