

-21-

C7

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.

-22-

C1

1 Rückwärtiges Grundstück

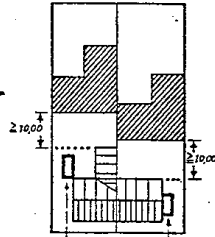
1.1 Grundstücksgröße

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 des 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 SEITEN-STRASSE	GERADLINIG VON SEITEN-STRASSE	ABGEKNICKT
GEBÄUDEABSTAND IN m ZWISCHEN HINTERKANTE VORDERGEBÄUDE UND VORDERKANTE RÜCKGEBÄUDE	13.00	16.00	10.00	13.00	16.00	23.00

-23-

C1

- C1** 2. Zulässige Bebauung
- C1** 2.1 Bei einem rückwärtigen Grundstück das nicht oder nicht mit einer vollen Grundstücksseite an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzt:
- C1** 2.1.1 Gebäude mit einem Vollgeschoß, symmetrischem Satteldach traufseitig zum Vordergebäude, Dachgeschoß - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähig.
- C1** 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 : 0,7
- 2.1.1.1.2 Als Höchstzahl der Geschosse ist ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß zulässig.
- 2.1.1.1.3 Die Tiefe des Gebäudes (bei versetzten Gebäuden die Tiefe eines Gebäudeteiles (siehe Abb.)) darf nicht mehr als 12.00 m betragen.
-  Abb.
- C1** 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 Grundstücksgrenzen angebaut werden. Wird ein Abstand von seitlichen Grundstücksgrenzen eingehalten, muß er mind. 3.00 m betragen. Von der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 3.00 m einzuhalten.
- C1** 2.1.1.3 Baugestaltung
- 2.1.1.3.1 Dach
- 2.1.1.3.1.1 Für das Gebäude ist ein symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von 45° traufseitig zum Vordergebäude vorgeschrieben.
- 2.1.1.3.2 Traufhöhe
- 2.1.1.3.2.1 Die Höhe des Schnittpunktes von Dachfläche und Außenwand muß über umgebendem Gelände zwischen 3.50 m und 4.00 m betragen.
- 2.1.1.3.3 Sockelhöhe (§ 111 Abs. 2 Ziff. 1 LBO)
- 2.1.1.3.3.1 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.

-24-

C1

C1 2.1.1.3.4 Ausnahmen bei bestehenden rückwärtigen Gebäuden mit Flachdach

- 2.1.1.3.4.1 Bei bestehenden rückwärtigen Winkelbungalows mit Flachdach, die eine größere Gebäudetiefe als nach der Festsetzung 2.1.2.1.3 zulässig (12.00 m) aufweisen (Abb. a), ist bei nachträglicher Errichtung eines Satteldaches ein Dachanbau im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung (entsprechend der Festsetzung 2.1.2.3.1.1) zulässig (Abb.b).

Abb. a

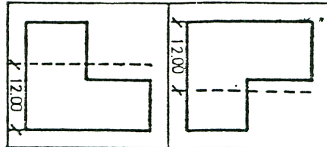
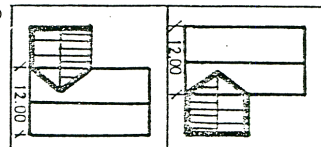


Abb. b



C1 2.2 Bei einem rückwärtigen Grundstück das mit einer vollen Grundstücksseite an eine öffentliche Straße oder einen öffentl. Weg angrenzt:

C1 2.2.1 Eingeschossiges Gebäude mit - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähigem Dachgeschoß.

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

I+D
 0,4
 0,7
 Satteldach

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

- 2.2.1.1.3 Die Tiefe des Gebäudes darf nicht mehr als 12.00 m betragen.

C1 2.2.1.2 Bauweise

- 2.2.1.2.1 Abweichende Bauweise entsprechend 2.1.2.2.2

- 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, das auf diesem Nachbargrundstück mit der dort zulässigen Bebauung ein seitlicher Grenzabstand von 6.00 m eingehalten wird.

C1 2.2.1.3 Baugestaltung (siehe auch A 4.4 ff und 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 mit einer Neigung von 45° vorgeschrieben.

2.2.1.3.1.2 Traufhöhe

- 2.2.1.3.1.2.1 Die Höhe des Schnittpunktes von Dachfläche und Außenwand muß über Gehweghinterkante zwischen 3.50 m und 4.00 m betragen.

-25-

C1

- C1** 2.2.2 Ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zwischen Sockel und Traufe und einem - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähigem Dachgeschoß ist dann zulässig, wenn für die unmittelbar seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke der Haustyp B2 , B3 , B4 oder B5 festgesetzt ist.
- C1** 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 Die Tiefe des Gebäudes darf nicht mehr als 12.00 m betragen.
- 2.2.2.1.4 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/GFZO), nicht überschritten werden.
- C1** 2.2.2.2 Bauweise
- 2.2.2.2.1 Abweichende Bauweise entsprechend 2.2.1.2.2
- C1** 2.2.2.3 Baugestaltung (siehe auch A 4.4 ff und 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 Schnittpunktes von Dachhaut und Außenwand muß bei 2-geschossiger Bebauung über Gehweghinterkante im Bereich zwischen 5.40 m und 6.20 m liegen.