

-8-

B

B

Festsetzungen über die zulässige Bebauung im vorderen Grundstücksbereich.

Definition

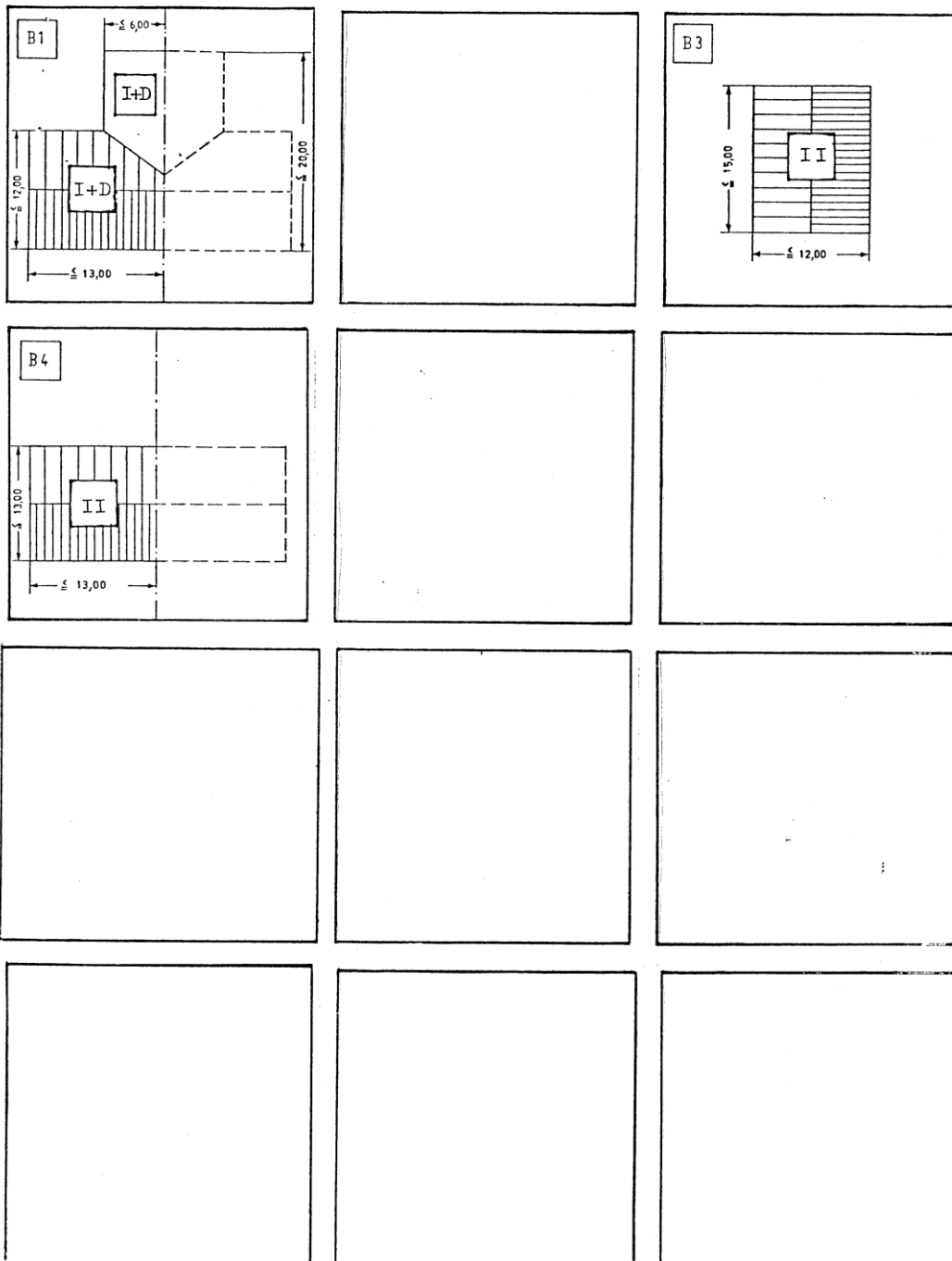
Der "Vordere Grundstücksbereich" ist der Teil eines Grundstückes, dessen Baubereich unmittelbar an eine öffentliche Strasse angrenzt. Abschnitt B befaßt sich mit der zulässigen Bebauung in diesen Grundstücksbereichen.

Vordergebäude, seitliche und rückwärtige Erweiterungen sowie seitliche und rückwärtige Anlagen sind bauliche Anlagen im vorderen Grundstücksbereich.

Übersicht über die zulässige Bebauung

B

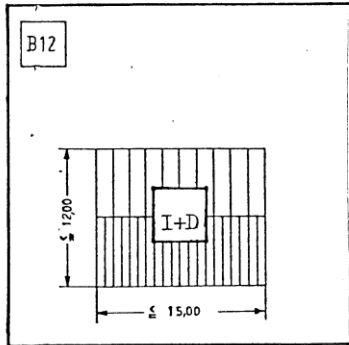
(Grundhaustypen einschließlich Erweiterungen)



<sup>-10-</sup>  
Übersicht über die zulässige Bebauung

B

(Grundhaustypen einschließlich Erweiterungen)



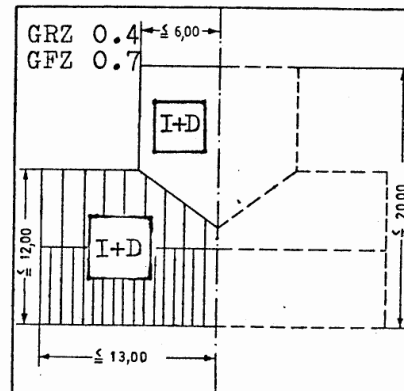
-11-

B1

B1

**Zulässige Bebauung**

Doppelhaushälfte mit einem Vollgeschoß, symmetrischem Satteldachtraufseitig zur Strasse, Dachgeschoß - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähig; Eingeschossiger rückwärtiger seitlicher Anbau mit Pultdach, Dachgeschoß - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähig.

**B1 1 Maß der baulichen Nutzung****1.1 Vordergebäude**

- 1.1.1 Die Breite des Vordergebäudes darf unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes von mind. 3.00 m nicht mehr als 13.00 m betragen.
- 1.1.2 Die Tiefe des Vordergebäudes darf nicht mehr als 12.00 m betragen.
- 1.1.3 Als Höchstzahl der Geschosse sind für das Vordergebäude (einschließlich der seitlichen Erweiterung) ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß zulässig.

**1.2 Rückwärtiger seitlicher Anbau**

- 1.2.1 Ein rückwärtiger seitlicher Anbau an das Vordergebäude ist an der der benachbarten Doppelhaushälfte zugeordneten Grenze zulässig. Seine Breite darf höchstens 6.00 m betragen. Die Gesamttiefe von Vordergebäude und rückwärtigem seitlichem Anbau darf nicht mehr als 20.00 m, gemessen von der Vorderkante des Vordergebäudes, betragen.
- 1.2.2 Als Höchstzahl der Geschosse sind für den rückwärtigen seitlichen Anbau ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß zulässig.

**B1 2 Bauweise (siehe auch A 3.1)**

- 2.1 Abweichende Bauweise; nur Doppelhäuser, auch mit rückwärtigem seitlichem Anbau, zulässig.

-12-

B1

**B1** 3 Baugestaltung (siehe auch **A** 4.1)

## 3.1 Vordergebäude

3.1.1 Für das Vordergebäude ist ein symmetrisches Satteldach traufseitig zur Straße vorgeschrieben.

Abb. 9

3.1.2 Bei unterschiedlichen Tiefen von bestehendem Vordergebäude und seitlicher Erweiterung muss das Satteldach über der Erweiterung in sich symmetrisch sein (Firstversprung).

## 3.2 Rückwärtiger seitlicher Anbau

Abb. 5

3.2.1 Ein rückwärtiger seitlicher Anbau ist mit einem Pultdach zu versehen, dessen Traufhöhe - gemessen am Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut - nicht höher als 4.00 m und dessen Firsthöhe höchstens 6,50 m über vorhandenem Gelände betragen dürfen. Die Firsthöhe muss außerdem mind. 0,50 m niedriger sein als die des Vordergebäudes.

Abb. 6

3.2.2 Der Dachvorsprung eines rückwärtigen seitlichen Anbaues darf einschl. Rinne nicht über die Giebelwand des Vordergebäudes, bei gleicher Traufhöhe nicht über die Aussenkanten der Dacheindeckung des Vordergebäudes (Ortgang) herausragen, wenn die Anbaubreite gleich oder kleiner als die Breite des Vordergebäudes ist.

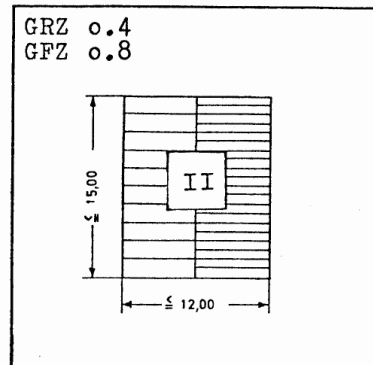
-13-

B3

B3

**Zulässige Bebauung**

Freistehendes Gebäude mit zwei Vollgeschossen symmetrischem Satteldach giebelseitig zu Straße; Dachgeschoß - auch als anrechenbares drittes Vollgeschoß - ausbaufähig.



B3

**1 Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Die Breite des Gebäudes darf unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände von mind. 3,00 m nicht mehr als 12,00 m betragen.
- 1.2 Die Tiefe des Gebäudes darf nicht mehr als 15,00 m betragen.
- 1.3 Bei vorhandenen Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwischen Sockel und Traufe sowie Neubauten, sind zwei Vollgeschosse zwischen Sockel und Traufe zwingend vorgeschrieben.
- 1.4 Der Ausbau des Dachgeschosses - auch als anrechenbares drittes Vollgeschoß - ist nur zulässig, sofern die Höchstwerte des § 17 (1) Bau NVO für zwei Vollgeschosse (GRZ 0.4/GFZ 0.8) nicht überschritten werden.

B3

**2 Bauweise (siehe auch A 3.1)**

- 2.1 Abweichende Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig.

B3

**3 Baugestaltung**

- 3.1. Es ist ein symmetrisches Satteldach giebelseitig zur Straße vorgeschrieben.
- 3.2 Die Höhe des Schnittpunktes von Dachhaut und Aussenwand muß über Gehweghinterkante im Bereich zwischen 5,40 m und 6,20 m liegen.

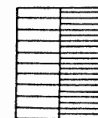
Abb. 8

B3

- 4 Ausnahme Weise zulässige Erweiterungsmöglichkeit bei bestehenden Gebäuden mit 1.einem Vollgeschoß zwischen Sockel und Traufe 2.mit zwei Vollgeschossen zwischen Sockel und Traufe, wenn diese Gebäude mit zwei Vollgeschossen weniger als 12.00m breit sind.

B3

- 4.1 Bestand: Gebäude mit 1.einem Vollgeschoß + Dachgeschoß - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausgebaut bzw. ausbaufähig oder 2.zwei Vollgeschossen (Gebäudebreite weniger als 12.00m); Satteldach giebelseitig zur Straße.



-14-

B3

**B3** 4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

## 4.1.1.1 Hauptbaukörper

4.1.1.1.1 Eine rückwärtige Erweiterung des bestehenden Gebäudes (Hauptbaukörper) ist bis zu einer Tiefe des Gesamtgebäudes von 15,00 m und einer Breite von 12,00 m unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände von mind. 3,00 m zulässig.

4.1.1.1.2 Die Zahl der Vollgeschosse zwischen Sockel und Traufe darf bei der rückwärtigen Erweiterung nicht über der des Hauptbaukörpers liegen.

## 4.1.1.2 Vorderer seitlicher Anbau

4.1.1.2.1 Vordere seitliche Anbauten an das bestehende Gebäude (Hauptbaukörper) sind bis zu einer Breite des Gesamtgebäudes von 12,00 m unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände von 3,00 m zulässig, wenn der Hauptbaukörper keine in der Breite oder Höhe abgesetzte rückwärtige Erweiterung aufweist oder erhalten soll.

4.1.1.2.2 Die Geschözzahl der vorderen seitlichen Anbauten darf nicht über der des Hauptbaukörpers liegen.

4.1.2 Bauweise (siehe auch **A** 3.1)

4.1.2.1 Abweichende Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig.

4.1.3 Baugestaltung

## 4.1.3.1 Hauptbaukörper

4.1.3.1.1 Eine rückwärtige Erweiterung des bestehenden Gebäudes (Hauptbaukörper) ist mit symmetrischem Satteldach unter Übernahme der Dachneigung und der Traufhöhe des Hauptbaukörpers zu versehen.

## 4.1.3.2 Vorderer seitlicher Anbau

4.1.3.2.1 Vordere seitliche Anbauten sind mit einem Satteldach traufseitig zur Straße zu versehen, dessen First mind. 0,50 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegt und dessen Neigung und Traufhöhe dem Dach des Hauptkörpers entspricht.

4.1.3.2.2 Vordere seitliche Anbauten müssen gegenüber der straßenseitigen Giebelwand des bestehenden Gebäudes (Hauptbaukörper) um mind. 0,25 m bzw. höchstens 0,50 m zurückgesetzt sein.

4.1.3.2.3 Dachvorsprünge vorderer seitlicher Anbauten dürfen einschließlich Rinne nicht über die Giebelwand des Hauptkörpers, bei gleicher Traufhöhe nicht über die Aussenkante der Dacheindeckung des Hauptbaukörpers (Ortgang) herausragen.

Abb. 10

Abb. 9, 11

Abb. 10

Abb. 7

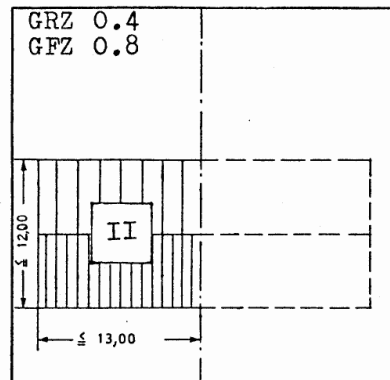
-15-

B4

B4

Zulässige Bebauung

Doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschossen symmetrischem Satteldach traufseitig zur Straße, Dachgeschoß - auch als anrechenbares drittes Vollgeschoß - ausbaufähig.

B4 1 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Breite des Gebäudes darf unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes von mind. 3.00 m nicht mehr als 13.00 m betragen.
- 1.2 Die Tiefe des Gebäudes darf nicht mehr als 12.00 m betragen.
- 1.3 Bei vorhandenen Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwischen Sockel und Traufe sowie Neubauten, sind zwei Vollgeschosse zwischen Sockel und Traufe zwingend vorgeschrieben.
- 1.4 Der Ausbau des Dachgeschosses - auch als anrechenbares drittes Vollgeschoß - ist nur zulässig, sofern die Höchstwerte des § 17 (1) Bau NVO für zwei Vollgeschosse (GRZ 0.4/GFZ 0.8) nicht überschritten werden.

B4 2 Bauweise (siehe auch A 3.1)

- 2.1 Abweichende Bauweise; nur Doppelhäuser zulässig.

B4 3 Baugestaltung (siehe auch A 4.1)

- 3.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind (B4 3.3, B4 3.4), ist ein symmetrisches Satteldach traufseitig zur Straße vorgeschrieben.
- 3.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind (B4 3.3, B4 3.5), müssen zweigeschossige Doppelhaushälften eine gemeinsame Firstlinie haben.
- 3.3 Bei der Aufstockung eines bestehenden Gebäudes mit einem Vollgeschoß zu einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen, sowie einer Neubebauung entsprechend B4 1.1 bis 1.4, sind bei bereits vorhandener Bebauung mit zwei Vollgeschossen auf dem der Doppelhaushälfte zugeordneten Nachbargrundstück die straßenseitige Traufhöhe und die rückwärtige Dachneigung zu übernehmen.  
Die Firstlinie der bestehenden zweigeschossigen Doppelhaushälfte ist dann zu übernehmen, wenn die aufzustockende oder entsprechend B4 1.1 bis 1.4 neu zu bauende Doppelhaushälfte eine geringere Gebäudetiefe aufweist.

Abb. 14



-16-

B4

Abb. 14

3.4 Bei der Aufstockung von bestehenden zu einem Doppelhaus gehörenden Gebäuden mit einem Vollgeschoß zu Gebäuden mit zwei Vollgeschossen, ist im Falle unterschiedlicher Gebäudetiefe der First in die Mitte des Gebäudes mit der größeren Gebäudetiefe zu legen. First, straßenseitige Traufhöhe und rückwärtige Dachneigung sind von der benachbarten Doppelhaushälfte zu übernehmen.

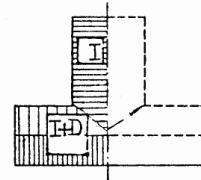
3.5 Soll eine - zu einem bereits bestehenden zweigeschossigen Doppelhaus gehörende - Doppelhaushälfte auf die entsprechend [B4] 1.2 max. zulässige Gebäudetiefe erweitert werden, so ist die Festsetzung [B4] 3.2 nicht anzuwenden.

Abb. 8

3.6 Die Höhe des Schnittpunktes zwischen Dachhaut und Außenwand muß über Gehweghinterkante im Bereich zwischen 5.40 m und 6.20 m liegen.

[B4] 4 Ausnahmsweise zulässige Erweiterungsmöglichkeit bei bestehenden Gebäuden mit nur einem Vollgeschoß zwischen Sockel u. Traufe

[B4] 4.1 Bestand: 1-geschossige Doppelhaushälfte mit rückwärtigem seitlichem Anbau, Satteldach traufseitig zur Straße, Dachgeschoß der Doppelhaushälfte - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausgebaut bzw. ausbaufähig.



[B4] 4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Vordergebäude

4.1.1.1.1 Eine seitliche Erweiterung des bestehenden Vordergebäudes ist bis zu einer Breite des Gesamtgebäudes von 13.00 m unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes von mind. 3.00 m zulässig. Die Tiefe des bestehenden Vordergebäudes ist zu übernehmen.

4.1.1.1.2 Eine seitliche Erweiterung darf nicht mehr als ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß enthalten.

4.1.1.2 Rückwärtiger seitlicher Anbau

4.1.1.2.1 Ein rückwärtiger seitlicher Anbau an das Vordergebäude ist auf der der benachbarten Doppelhaushälfte zugeordneten Grenze zulässig. Seine Breite darf höchstens 6.00 m betragen. Die Gesamttiefe von Vordergebäude und rückwärtigem seitlichem Anbau darf nicht mehr als 20.00 m, gemessen von der Vorderkante des Vordergebäudes, betragen.

4.1.1.2.2 Ein rückwärtiger seitlicher Anbau darf nicht mehr als ein Vollgeschoß enthalten. Dachausbau ist nicht zulässig.

[B4] 4.1.2 Bauweise (siehe auch [A] 3.1)

4.1.2.1 Abweichende Bauweise; nur Doppelhäuser, auch mit rückwärtigem seitlichem Anbau, zulässig.

-17-

B4

B4

4.1.3 Baugestaltung (siehe auch [A] 4.1)

## 4.1.3.1 Vordergebäude

4.1.3.1.1 Es ist ein symmetrisches Satteldach traufseitig zur Straße vorgeschrieben.

4.1.3.1.2 Bei seitlicher Erweiterung des bestehenden Vordergebäudes müssen Dachneigung, strassenseitige Traufhöhe und First des bestehenden Vordergebäudes übernommen werden.

## 4.1.3.2 Rückwärtiger seitlicher Anbau

4.1.3.2.1 Bei einem rückwärtigen seitlichen Anbau darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht weniger als 0,15 m über vorhandenem Gelände und nicht höher als die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des Vordergebäudes liegen.

4.1.3.2.2 Ein rückwärtiger seitlicher Anbau ist mit einem Pultdach zu versehen, dessen Traufhöhe - gemessen am Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut - nicht höher als 3,50 m und dessen Firsthöhe höchstens 5,50 m über vorhandenem Gelände betragen dürfen. Die Firsthöhe muß außerdem mind. 0,50 m niedriger sein als die des Vordergebäudes.

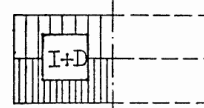
4.1.3.2.3 Der Dachvorsprung eines rückwärtigen seitlichen Anbaues darf einschließlich Rinne nicht über die Giebelwand des Vordergebäudes, bei gleicher Traufhöhe nicht über die Außenkante der Dacheindeckung des Vordergebäudes (Ortgang) herausragen.

Abb. 5

Abb. 6

B4

4.2 Bestand: Doppelhaushälfte mit einem Vollgeschoß und einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß ohne rückwärtigen seitlichen Anbau, Satteldach traufseitig zu Straße, Dachgeschoß teilweise ausgebaut bzw. ausbaufähig.



B4

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1.1 Eine seitliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist bis zu einer Breite des Gesamtgebäudes von 13,00 m und einer Tiefe von 12,00 m zulässig.

4.2.1.2 Eine seitliche Erweiterung darf nicht mehr als ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß enthalten.

B4

4.2.2 Bauweise (siehe auch [A] 3.1)

4.2.2.1 Abweichende Bauweise; nur Doppelhäuser zulässig.

B4

4.2.3 Baugestaltung (siehe auch [A] 4.1)

4.2.3.1 Bei unterschiedlicher Tiefe von bestehendem Gebäude und seitlicher Erweiterung muß das Satteldach über der Erweiterung in sich symmetrisch sein (Firstversprung).

Abb. 9

-18-

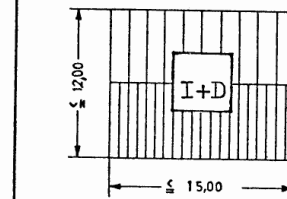
B12

B12

Zulässige Bebauung

Freistehendes Gebäude mit einem Vollgeschoß, symmetrischem Satteldach traufseitig zur Straße; Dachgeschoß - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähig. (Siehe auch [A] 2.3)

GRZ 0.4  
GFZ 0.7



B12

1 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Breite des Gebäudes darf unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände von mindestens 3,00 m nicht mehr als 15,00 m betragen.
- 1.2 Die Tiefe des Gebäudes darf nicht mehr als 12,00 m betragen.
- 1.3 Als Höchstzahl der Geschoße sind für das Gebäude (einschließlich der seitlichen Erweiterungen) ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß zulässig.

B12

2 Bauweise (siehe auch [A] 3.1)

- 2.1 Abweichende Bauweise ;nur Einzelhäuser zulässig.

B12

3 Baugestaltung

- 3.1 Es ist ein symmetrisches Satteldach traufseitig zur Straße vorgeschrieben.
- 3.2 Bei seitlicher Erweiterung des bestehenden Gebäudes müssen die strassenseitigen Dachflächen des bestehenden Gebäudes und der seitlichen Erweiterung in einer Ebene liegen. Die strassenseitige Traufhöhe des bestehenden Vordergebäudes ist zu übernehmen. Bei unterschiedlichen Tiefen von bestehendem Gebäude und seitlichen Erweiterungen müssen die Satteldächer über den Erweiterungen in sich symmetrisch sein (Firstversprung).

Abb. 9