

-25-

C

C

Festsetzungen über die zulässige Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich.

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.

-26-

C

1 Rückwärtiges Grundstück

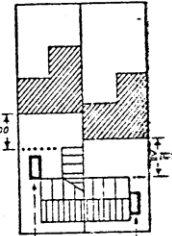
1.1 Grundstücksgröße

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

1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

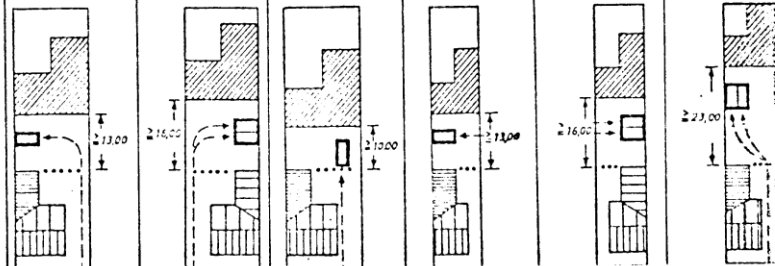
Erläuterung: Zur sprachlichen Vereinfachung wird in den folgenden Festsetzungen 1.2.1, 1.2.2 und 1.2.3 ein Gebäude (einschließlich der zulässigen Erweiterungen und Anbauten) auf dem selbständig bebaubaren vorderen Grundstück als Vordergebäude ein Gebäude auf dem selbständig bebaubaren rückwärtigen Grundstück 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 |
| ZAHLE DER GARAGEN (STELLPLÄTZE) | 1 | 2 | 1-2 | 1 | 2 | 1-2 |
| GARAGENLÄNGSACHSE (STELLPLATZLÄNGSACHSE) PARALLEL (=) ODER SENKRECHT (⊥) ZUR VORDERKANTE VORDERGEBÄUDE | = | = | ⊥ | = | = | ⊥ |
| ZUFABRT 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 |



-27 -

C 3 2. Zulässige Bebauung

C 3 2.1 Bei einem rückwärtigen Grundstück, das nicht oder nicht mit einer vollen Grundstücksseite an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzt:

C 3 2.1.1 Gebäude mit max.zwei Vollgeschossen, symmetrischem Sattel- oder Walmdach.

C 3 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 : 0.6

2.1.1.1.2 Als Höchstzahl der Geschosse sind zwei Vollgeschosse zulässig.

C 3 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 oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen eingehalten, muß er mindestens 3.00 m betragen.

Eine rückwärtige Grenzbebauung ist generell dann zulässig, wenn bereits auf dem rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstück an die gemeinsame rückwärtige Grundstücksgrenze gebaut ist.

C 3 2.1.1.3 Baugestaltung

2.1.1.3.1 Dach

2.1.1.3.1.1 Für das Gebäude ist ein symmetrisches Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 20° - 30° vorgeschrieben.

2.1.1.3.1.2 Dachaufbauten oder -einschnitte, Dachflächenfenster und sonstige Öffnungen, von denen Einblicke in bereits bestehende, bisher fremder Sicht entzogene Gartenhöfe möglich sind, sind nicht zulässig.

2.1.1.3.2.1 Dachaufbauten dürfen folgende Höchstmaße nicht überschreiten:

Länge: 1/2 der Gebäudelänge;

Höhe : 1.50 m, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues und Schnittlinie Dachhaut/Vorderwand des Dachaufbaues.

Die Schnittlinie zwischen der Dachhaut des Gebäudes und des Dachaufbaues muß senkrecht gemessen mind. 0,25 m unter dem First des Gebäudes liegen.

Der Abstand der Vorderwand des Dachaufbaues zur Vorderwand des Gebäudes muß mind. 0.60 m betragen

Der seitliche Abstand des Dachaufbaues zur Giebelwand muß mind. 2.00 m betragen.

- 28 -

2.1.1.3.2 Traufhöhe

2.1.1.3.2.1 Die Höhe des Schnittpunktes von Dachhaut und Außenwand kann über umgebendem Gelände max. 3,50 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.

2.1.1.3.4 Einfriedigung

2.1.1.3.4.1 Rückwärtige Grundstücke mit einer Bebauung entsprechend C 3 können allseits, gemessen ab Oberkante umgebendem Gelände, mit einem maximal 1,80 m hohen (im Terrassenbereich 2,30 m hohen) Sichtschutz aus Hecken oder intensiv zu begrünenden Mauerwerk-, Beton- oder Holzbauelementen versehen werden.

C 1 2.2 Bei einem rückwärtigen Grundstück, das mit einer vollen Grundstücksseite an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzt:

C 1 2.2.1 Eingeschossiges Gebäude mit - auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähigem Dachgeschoß

C 1 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.

2.2.1.1.3 Die Tiefe des Gebäudes darf nicht mehr als 12,00 m betragen.

C 1 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, daß auf diesem Nachbargrundstück mit der dort zulässigen Bebauung ein seitlicher Grenzabstand von 6,00 m eingehalten wird.

-29-

C

- C 1** 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 vorgeschrieben.
2.2.1.3.1.2 Es ist die Dachneigung der unmittelbar angrenzenden, direkt an öffentlichen Straßen und Wegen liegenden, Nachbarbebauung zu übernehmen.
- C₁** 2.2.2 Ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zwischen Sockel und Traufe und einem- auch als anrechenbares Vollgeschoß - ausbaufähigen Dachgeschoß ist dann zu erstellen, 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 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.
- C₁** 2.2.2.2 Bauweise
2.2.2.2.1 Offene Bauweise; nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- C₁** 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.