

Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart¹⁾

I. Teil

Allgemeine baurechtliche Bestimmungen (OBS I)

Vom 25. Juni 1935

Bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 72 vom 25. Juni 1935

Auf Grund von Art. 2 der Württ. Bauordnung (BO) vom 28. Juli 1910 (Reg.Bl. S. 333) hat der Gemeinderat der Stadt Stuttgart am 28. September 1934, 14. Dezember 1934 und 4. Januar 1935 folgende Ortsbausatzung beschlossen, die das Württ. Innenministerium mit Erlaß vom 6. Juni 1935 Nr. 1369 genehmigt hat:

Inhaltsübersicht

I. Einteilung in Baugebiete und Baustaffeln	§§ 1–2
II. Flächenausnutzung, Arten der Gebäude, Gewerbliche Anlagen	§§ 3–8
III. Bauten außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans	§ 9
IV. Bauten auf Bauverbotsflächen	§ 10
V. Schutz des Ortsbilds	§§ 11–16
VI. Einfriedungen, Anpflanzungen, Benützung der Vorgarten- und Bauverbotsfläche	§§ 17–24
VII. Bauten im Verhältnis zu Baulinie und Verkehrsraum	§§ 25–30
VIII. Gebäude- und Grenzabstände sowie Gebäudetiefe	
1. Abstände für Vordergebäude	§§ 31–37
2. Abstände für Hintergebäude	§§ 38–42
3. Gebäudetiefe und weitere gemeinsame Bestimmungen für Nr. 1 und 2	§§ 43–46
IX. Gebäudehöhe und Stockwerkszahl für Vorder- und Hinter- gebäude sowie Ausnutzung der Dachgeschosse	§§ 47–55
X. Hofräume und Durchfahrten	§§ 56–57
XI. Anbauten	§ 58
XII. Einheitliche Überbauung größerer Flächen	§ 59
XIII. Massiv- und Fachwerkbau	§§ 60–62
XIV. Anforderungen an einzelne Räume und Bauteile	
1. Wohngebäude	§ 63
2. Aufenthaltsräume	§§ 64–67
3. Treppen	§§ 68–71

¹⁾ Die Bestimmungen bleiben, soweit sie dem Bauordnungsrecht nicht widersprechen, nach § 118 Abs. 5 LBO in Kraft. Bestimmungen, die Bauplanungsrecht enthalten, gelten nach § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan weiter.

4. Aborte	§§ 72 – 73
5. Verwahrung von Schächten	§ 74
XV. Anzeigepflicht und Überwachung der Bauten	§§ 75 – 77
XVI. Benützung des Straßenplatzes	§§ 78 – 85
Schlußbestimmungen	

I. Einteilung in Baugebiete und Baustaffeln

§ 1

Einteilung in Baugebiete und Baustaffeln

(1) Das Stadtgebiet wird, soweit es für die Bebauung bestimmt ist, nach seiner Zweckbestimmung und seiner Überbaubarkeit in 6 Baugebiete und 10 Baustaffeln eingeteilt, und zwar:

- a) gemischtes Gebiet Baustaffel 1 bis 3,
- b) Gebiet für Landwirtschaft und kleinere Gewerbebetriebe Baustaffel 4,
- c) Wohngebiet Baustaffel 5 bis 7,
- d) Landhausgebiet (geschütztes Wohngebiet) Baustaffel 8 bis 9,
- e) Gebiet für Kleinhäuser Baustaffel 10,
- f) Industriegebiet (außerhalb der Baustaffeln).

(2) Die Bereiche der 10 Baustaffeln und die Industriegebiete nach dem Stand bei Inkrafttreten der OBS I sind in dem Baustaffelplan dargestellt, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet¹⁾.

§ 2

Unterscheidung und Grenzen der Baustaffeln

(1) Die Baustaffeln unterscheiden sich durch die Art und den Grad der Überbaubarkeit der einzelnen Grundstücke, vor allem hinsichtlich der Flächenausnutzung, der Gebäudehöhe, der Stockwerkszahl und der Abstände.

(2) Die Grenzen zwischen den einzelnen Baustaffeln bilden, soweit nichts anderes bestimmt ist, die Achsen der die Baustaffeln begrenzenden Straßen oder Plätze.

II. Flächenausnutzung, Arten der Gebäude, Gewerbliche Anlagen

Zu Art. 36, 56 und 59 BO

§ 3

Flächenausnutzung

(1) Die Überbaubarkeit der einzelnen Baugrundstücke ist nach Hundertstein ihrer Grundfläche festgelegt.

Es ist folgende Überbauung zulässig, soweit nicht durch Ortsbauplan weitergehende Einschränkungen bestehen:

¹⁾ Der Baustaffelplan und die Anbauvorschriften liegen bei der Zentrale für den Aufbau der Stadt Stuttgart zur öffentlichen Einsicht auf.

Baustaffel 1	60 v.H.		} der Grund- stücksfäche
Baustaffel 2	50 v.H.		
Baustaffel 3	40 v.H.		
Baustaffel 4	40 v.H.		
Baustaffel 5	35 v.H.	bei geschlossener Bauweise bei einseitig oder beiderseitig offener Bauweise	
Baustaffel 6	30 v.H.		
	25 v.H.		
Baustaffel 7	25 v.H.		
Baustaffel 8	20 v.H.		
Baustaffel 9	10 v.H.		
Baustaffel 10	20 v.H.		

(2) Wegen der weitergehenden Beschränkung der Flächenausnutzung für Wohnvordergebäude und Wohnhintergebäude in Baustaffel 1 und 2 vgl. § 63.

(3) Bei Eckbauplätzen, die in Baustaffel 1 liegen, darf, auf jedes Straßeneck gerechnet, dessen Seiten einen Winkel von nicht mehr als 135 Grad bilden, eine Fläche von 500 qm bis zu 70 v.H. ihrer Grundfläche überbaut werden. Die überschießende Fläche darf nur mit 60 v.H. überbaut werden.

(4) Bei der Ermittlung der Überbaubarkeit ist das gesamte Grundstück einschließlich etwaiger Vorgarten- und Bauverbotsflächen in Rechnung zu stellen. Unbedeutende Gebäude im Sinne von Art. 81 BO und einstockige Anbauten werden bei der Ermittlung der überbauten Fläche nur mit einem Viertel ihrer Grundfläche berechnet, soweit ihre Grundfläche zusammen das Maß von 25 qm nicht überschreitet und wenn ihre Höhe nicht mehr als 4 m beträgt. Zwischenbauten, die bei der Kettenbauweise (§ 33) innerhalb der seitlichen Grenzabstände erstellt werden, bleiben bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche ganz außer Berechnung. Im übrigen gelten für die Bemessung der überbauten Fläche die Bestimmungen von § 40 Abs. 1 und 2 der Vollzugsverordnung zur Bauordnung (VVzBO) in der Fassung vom 4. Juli 1919 und bezüglich der Lichthöfe im besonderen Art. 46 Abs. 4 und Art. 51 BO.

§ 4

Gemischtes Gebiet (Staffel 1 – 3)

(1) Im gemischten Gebiet sind Anlagen der in § 16 der Gewerbeordnung bezeichneten Art nicht zulässig.

(2) Die Erstellung und Erweiterung von sonstigen Fabriken sowie von sonstigen Anlagen mit Kraftbetrieb kann zugelassen werden, wenn der Bauende den Nachweis erbringt, daß durch besondere Vorkehrungen erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen der in Art. 59 Abs. 1 BO bezeichneten Art für die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für das Publikum überhaupt ausgeschlossen sind. Dies gilt insbesondere auch für folgende Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen):

1. alle gewerblichen Anlagen mit Kessel- und anderen größeren Feuerungen;
2. Bierbrauereien;
3. Brennerelen;
4. größere Buch- und Zeitungsdruckereien;

5. Desinfektionsanstalten;
6. Grob- und Alteisenhandlungen;
7. Elektrizitätswerke – ausgenommen Umspannanlagen, Gleichrichter- und Netzstationen;
8. Elektrotechnische Fabriken;
9. Essigfabriken;
10. Färbereien;
11. Farben-, Firnis- und Lackfabriken;
12. Anlagen zur Herstellung von Azetylen- und dgl. Gasen;
13. Anlagen für komprimierte Gase und Handlungen mit flüssigen Gasen;
14. Sauggasanlagen;
15. Betriebe für Holzbearbeitung mit Maschinen (insbesondere Fräsereien, Hobelwerke, Kùblereien, Sägereien, Schreinereien einschließlich Leisten- und Kistenfabriken, Faß-, Fensterladen-, Klavier-, Rolladen-, Treppen- und Treppengeänderfabriken);
16. gewerbliche Kegelbahnen;
17. Konservenfabriken;
18. Kraftwagenvermietungs- und Reparaturgeschäfte und Kraftwagenhallen, die gewerbsmäßig vermietet werden, sowie Unterstellräume für mehr als 5 Kraftwagen;
19. Lager und Geschäfte in Därmen, Fellien, Häuten, Knochen, Lumpen, Papierabfällen, Rohfett und dgl.;
20. größere Lager von Benzin, Petroleum, Spiritus und anderen leicht entzündlichen Flüssigkeiten, Karbid, Zellhorn, Sprengstoffen und dgl., Tankstellen;
21. Lederzurichtereien;
22. Lichterfabriken;
23. Malzfabriken;
24. Betriebe für Metallverarbeitung (insbesondere Gas- und Wasserleitungsgeschäfte, Gießereien, Blattgold-, Blechwaren-, Geldschrank-, Heizungsanlagen-, Herd-, Kessel-, Maschinen-, Metallwaren-, Ofenfabriken, Werkstätten für autogene Schweißungen, Eisenkonstruktionen, Verbleiung, Vernickelung, Verzinkung und Verzinnung, Feilenhauereien, Flaschnereien, Metallbeizeereien, Metaldrehereien, Metallsägereien, Metallschleifereien, Schloßereien, Schmieden, Kraftfahrzeugfabriken, Fabriken und Instandsetzungswerkstätten für Kraftmaschinen aller Art);
25. Ölfabriken;
26. Reinigungsgeschäfte (insbesondere Bettfedern- und Bettenreinigungsgeschäfte, Geschäfte für die Reinigung von Maschinenputztüchern, Teppichreinigungsgeschäfte, Teppichklopfwerke, Wäschereien);
27. Kaffee- und andere Röstereien;
28. Schleifereien;
29. Schuhfabriken;
30. Seifenfabriken;
31. Senffabriken;

32. Schweinestallungen sowie größere Stallungen für Tiere aller Art, Tierzüchtereien, Tierhandlungen, Hundezwinger;
33. Betriebe mit Staubabsaugungsanlagen;
34. Anlagen zur Bearbeitung von Natursteinen aller Art und zur Herstellung von Kunststeinen;
35. mechanische Webereien;
36. Wicsefabriken;
37. Zellhornwarenfabriken.

§ 5

Gebiet für Landwirtschaft und kleinere Gewerbebetriebe (Staffel 4)

In Baustaffel 4 gelten die Bestimmungen über das gemischte Gebiet; jedoch sind Hintergebäude nur für landwirtschaftliche und kleinere gewerbliche Betriebe zugelassen.

§ 6

Wohngebiet und Kleinhausgebiet (Staffel 5 bis 7 und 10)

Im Wohngebiet und im Kleinhausgebiet ist die Errichtung der in § 4 Abs. 1 und 2 genannten Anlagen verboten. Die Erweiterung bestehender Anlagen der in § 4 Abs. 2 genannten Art kann unter den dort genannten Voraussetzungen gestattet werden. Unter denselben Voraussetzungen können die Errichtung und die Erweiterung von Gaststätten, Lichtspieltheatern, Tankstellen sowie Vereins- und Studentenhäusern zugelassen werden.

§ 7

Landhausgebiet (Staffel 8 bis 9)

(1) Im Landhausgebiet dürfen, abgesehen von Nebenanlagen (Stallgebäuden, Kraftwagenräumen, Waschhäusern und dgl.), nur Gebäude errichtet werden, die ausschließlich oder zum überwiegenden Teil zum Wohnen dienen. In den einzelnen Gebäuden ist auf jedem Stockwerk nur eine Wohnung zulässig. Mehr als zwei selbständige Wohnungen dürfen in einem Gebäude nicht eingerichtet werden.

(2) Außerdem können Gebäude zugelassen werden, die der Bildung, der Erholung, der Krankenpflege oder öffentlichen Versorgungsbetrieben dienen.

(3) Die Errichtung von Betrieben der in §§ 4 bis 6 genannten Art, ebenso von Handels- und Gewerbebetrieben ist ausgeschlossen. Kleinere Bäckereien und kleinere Läden können jedoch an geeigneten Stellen von der *Baupolizeibehörde*¹⁾ zugelassen werden.

§ 8

Industriegebiet²⁾

(1) Im Industriegebiet ist die Zahl der Stockwerke nicht beschränkt. Die §§ 12, 42, 43, 46, 50, 56 finden keine Anwendung, auch wenn in den Gebäuden einzelne

¹⁾ jetzt: Bauaufsichtsbehörde.

²⁾ Werden Bauten in der Nähe von Industriegleisen mit einem geringeren Abstand als 3 m von der Gleisachse errichtet, so ist hierzu die ausdrückliche Genehmigung der Bundesbahn erforderlich. Zur Beschleunigung des baurechtlichen Verfahrens empfiehlt es sich, diese Genehmigung durch ein besonderes, mit Plänen belegtes Gesuch einzuholen, und zwar bei der zuständigen Stelle der Bundesbahn, wenn es sich um Gleise der Bundesbahn handelt, beim Tiefbauamt, Stadtbauinspektion III, Abteilung Industriebahnen, wenn es sich um städtische Stamm- und deren Anschlußgleise handelt.

Wohnungen für Werksangehörige eingerichtet werden. Gebäude, die ausschließlich oder vorwiegend Wohnzwecken dienen, sind im Industriegebiet verboten.

(2) Die Überbauung des nach Art. 46 BO freizulassenden Hofes mit Schuppen und ähnlichen Anlagen in Erdgeschoßhöhe kann insoweit zugelassen werden, als dies mit den gesundheitlichen Anforderungen und der Feuersicherheit vereinbar ist.

III. Bauten außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans¹⁾

Zu Art. 39, 62, 64, 1 a in Verbindung mit Art. 2 Satz 2 BO

§ 9

Stockwerkszahl und Grenzabstand

(1) Außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans dürfen in der Regel die nach Art. 1 a BO noch zulässigen Gebäude nicht mehr als ein Stockwerk erhalten. Sie müssen von den Grenzen an der engsten Stelle Abstände mindestens gleich der Gebäudehöhe einhalten.

(2) Mit Bauten an öffentlichen Wegen muß ein Abstand von wenigstens 6 m vom Rand des Wegs eingehalten werden. Ausnahmen können insoweit zugelassen werden, als Rücksichten auf den Bau und die Unterhaltung des Weges oder auf den Verkehr nicht entgegenstehen. An öffentlichen Wegen, die einen größeren Verkehr haben oder an denen ein größerer Verkehr zu erwarten ist, können größere Abstände verlangt werden.

IV. Bauten auf Bauverbotsflächen

Zu Art. 11 Abs. 4 BO

§ 10

Unbedeutende Gebäude auf Bauverbotsflächen

Auf den ortsbausatzungsmäßig festgestellten Bauverbotsflächen können unbedeutende, nicht zum dauernden Wohnen bestimmte Gebäude, deren Grundfläche nicht mehr als 25 qm und deren Höhe einschließlich des Daches nicht mehr als 4 m beträgt, zugelassen werden.

V. Schutz des Ortsbilds

Zu Art. 36 und 98 BO²⁾

§ 11

Einheitliche Durchführung der Stockwerkszahl

Die Errichtung von Gebäuden mit einer geringeren als der nach der Ortsbausatzung zugelassenen Stockwerkszahl kann nur dann gestattet werden, wenn ihre Gestaltung das Straßenbild nicht beeinträchtigt.

¹⁾ Die Bezeichnung „Ortsbauplan“ ist durch das Aufbaugesetz (ABG) vom 18. August 1948 (Reg. Bl. S. 127) in „Bebauungsplan“ geändert worden.

²⁾ Art. 98 Abs. 1 Satz 1 und 2 BO ist überholt durch die Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938).

§ 12

Ausschluß untergeordneter Gebäude an Straßen

(1) Schuppen, Scheunen, Stallgebäude, Waschküchen sowie ähnliche untergeordnete Bauwesen dürfen in der Regel nicht an die Straße oder so gestellt werden, daß sie von der Straße aus sichtbar sind. Ausnahmen können in vorwiegend ländlichen Ortsteilen oder beim Vorliegen besonderer Verhältnisse unter der Bedingung zugelassen werden, daß solche Bauten ein der Umgebung angemessenes Äußeres erhalten.

(2) Verkaufshäuschen, einstockige Ladenbauten, Gebäude und Schutzdächer für Tankanlagen und zum Einstellen von Fahrzeugen und dgl. sind nur zulässig, wenn sie sich in das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild einfügen und wenn verkehrs- oder sonstige *polizeiliche*¹⁾ Bedenken nicht entgegenstehen.

§ 13

Erhaltung angemessener Eckbauplätze

Bei Überbauung eines an einen Eckbauplatz anstoßenden Grundstücks kann die *Baupolizeibehörde*²⁾ verlangen, daß genügend Raum für die Errichtung eines Eckgebäudes von mindestens je 8 m Frontlänge an jeder Straße verbleibt.

§ 14

Besondere Anforderungen an Gebäude

(1) Bei Straßen und Plätzen mit geschichtlicher Eigenart oder besonderer städtebaulicher Bedeutung werden an die Gebäude besondere Anforderungen gestellt, um die Gebäude in Höhe, Maßstab und Form ihrer Umgebung anzupassen.

(2) Zur Erzielung eines guten Stadtbildes kann für bestimmte Gebiete oder deren Teile durch besondere Anbauvorschriften die Dachform und ihre Neigung vorgeschrieben werden.

(3) Wenn nicht durch besondere Anbauvorschriften etwas anderes bestimmt ist, sollen die Langseite des Gebäudes und die Firstlinie des Daches in der Regel der Richtung des Baustreifens und, soweit ein solcher nicht besteht, der Richtung des Hanges folgen.

(4) Brandgiebel und sonstige freistehende Gebäudeseiten sollen in der Regel nach Baustoff, Form und Farbe gleichartig wie die Straßenseite ausgebildet werden, um sich in das Landschaftsbild einzufügen.

§ 15³⁾

Werbeeinrichtungen

§ 16⁴⁾

Sachverständigenbeirat

¹⁾ jetzt: ordnungsbehördliche.

²⁾ jetzt: Bauaufsichtsbehörde.

³⁾ Außer Kraft gesetzt durch die Ortsbausatzung über Außenwerbung im Stadtgebiet Stuttgart vom 21. September 1954, Stadtrecht 6/4.

⁴⁾ gegenstandslos geworden.

VI. Einfriedungen, Anpflanzungen, Benützung der Vorgarten- und Bauverbotsflächen

Zu Art. 35, 66, 11 Abs. 5 BO und Art. 56 BO

§ 17

Einfriedung der Seitenabstände bei bebauten Grundstücken an Straßen

- (1) Bei Gebäuden, die unmittelbar an der Straße stehen, dürfen die Abstände gegen die Straße nur in einheitlicher Weise abgeschlossen werden. Die Abschlüsse dürfen, vom Gehweg der Straße an gemessen, nicht höher als 2 m werden. Tore, Türen, Torbögen und dgl. dürfen ausnahmsweise eine größere Höhe erhalten.
- (2) An den Talseiten der Aussichtsstraßen dürfen diese Verschlüsse und Einfriedigungen zur Erhaltung des Ausblicks eine Höhe von 1,35 m nicht übersteigen. Die Aussichtsstraßen werden in einem besonderen Verzeichnis aufgeführt.
- (3) Winkel (Gebäudeabstand bis zu 2 m) sind an der Seite gegen die Straße mit undurchbrochenen Abschlüssen von angemessener Form, Farbe und Höhe, jedoch nicht unter 2,50 m, zu versehen.

§ 18

Einfriedigung unüberbauter Grundstücke entlang von Straßen ohne Vorgärten

- (1) Im geschlossenen Wohnbezirk müssen unüberbaute Grundstücke an Straßen ohne ortsbauplanmäßig festgestellte Vorgärten sowie an Verbindungswegen entlang der Straßengrenze mit Mauern, Zäunen oder Hecken von gutem, der Umgebung angepaßtem Aussehen eingefriedigt werden.
- (2) Freistehende Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Höhe von 2 m und an der Talseite von Aussichtsstraßen die Höhe von 1,35 m über dem Gehweg der Straße nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die zu gewerblichen Zwecken oder als Lagerplätze dienen, kann ein geschlossener Zaun von mindestens 2 m Höhe verlangt werden.

§ 19

Einfriedigung der Vorgärten oder Vorpätze bei bebauten Grundstücken

- (1) Bei bebauten Grundstücken dürfen die Einfriedigungen von Vorgärten und sonstigen nicht überbaubaren Flächen gegen Straßen, Verbindungswege, öffentliche Plätze und gegen Nachbargrundstücke in der Regel die Höhe von 1,35 m über der Straße nicht überschreiten. Sie müssen in Baustoff, Form und Farbe der Umgebung angepaßt werden. In ansteigenden Straßen sollen die Einfriedigungen mit der Steigung der Straßen gleichlaufen. Die Gestaltung von Einfriedigungen, Futter- und Stützmauern kann durch Anbauvorschrift, durch Bebauungsschema für einzelne Straßenabschnitte oder im einzelnen Fall durch Anordnung der *Baupolizeibehörde*¹⁾ bestimmt werden.
- (2) An Straßenecken müssen die Einfriedigungen durchsichtig und die Anpflanzung der Vorgärten so gestaltet werden, daß der Überblick gewahrt bleibt.
- (3) Einfriedigungen und Stützmauern sind in gutem Zustand zu erhalten.

¹⁾ jetzt: Bauaufsichtsbehörde.

§ 20

Einfriedigung der Vorgärten bei unbebauten Grundstücken an hergestellten Straßen

(1) An stadtbauplanmäßig hergestellten Straßen dürfen bei unbebauten Grundstücken die zu Vorgärten oder Vorplätzen bestimmten Flächen entlang den Straßengrenzen nur mit Einfriedigungen versehen werden, die den Anforderungen des § 19 entsprechen.

(2) Die Höhe der Einfriedigungen von mit Bauverbot belegten Flächen darf das Maß von 1,35 m nicht überschreiten.

§ 21

Einfriedigungen hinter den Baulinien

Auf der Fläche hinter den Baulinien oder den Baugrenzen dürfen Einfriedigungen nur mit einer Höhe von höchstens 2 m, im Wohn- und Landhausgebiet von höchstens 1,35 m errichtet werden. Einfriedigungen, die weniger als 2,50 m von bestehenden Fenstern des Nachbargebäudes entfernt sind, müssen durchsichtig hergestellt werden.

§ 22

Benützung von Vorgarten- und Vorplatzgelände bei bebauten Grundstücken und unüberbauten Grundstücken an hergestellten Straßen sowie Bauverbotsflächen

(1) Die im Ortsbauplan zu Vorgärten oder Vorplätzen vorgesehenen Flächen dürfen vor bebauten Grundstücken, an hergestellten Straßen auch vor unbebauten Grundstücken, nicht zu gewerblichen Zwecken oder als Lagerplatz verwendet werden. Dasselbe gilt für die mit Bauverbot belegten Flächen in der Nähe von hergestellten Straßen.

(2) Vorgartenflächen dürfen in der Regel nicht durch besondere Zugänge zu Läden und zu Schaufenstern unterbrochen werden.

(3) In den Vorgärten und Vorplätzen dürfen Pergolen, Lauben, Gestelle und ähnliche Zierbauten von angemessener Form und Größe nur mit Zustimmung der *Baupolizebehörde*¹⁾ erstellt werden.

§ 23

Gestaltung und Anpflanzung der Vorgarten-, Seitenabstands- und Bauverbotsflächen

(1) Die Vorgartenflächen sowie die im Wohn- und Landhausgebiet an öffentlichen Plätzen, an Verbindungswegen oder zwischen den Gebäuden liegenden Flächen dürfen in der Regel die Höhe der vor den Baugrundstücken vorbeiführenden Straßen nicht überschreiten.

(2) Die Vorgartenflächen, die Seitenabstandsflächen und die Abstandsflächen entlang von Verbindungswegen und öffentlichen Plätzen sowie die im Ortsbauplan besonders bezeichneten Bauverbotsflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt dienen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

¹⁾ jetzt: Bauaufsichtsbehörde.

(3) Die zur Erhaltung der Aussicht mit Bauverbot belegten Flächen, an Aussichtsstraßen (vgl. § 17) auch die Seitenabstandsflächen, dürfen nicht so angepflanzt werden, daß der Ausblick gehindert wird.

§ 24

Gestaltung der Höfe

Höfe sind zu befestigen oder zu bekieseln, soweit sie nicht gärtnerisch angelegt werden.

VII. Bauten im Verhältnis zu Baulinien und Verkehrsraum

Zu Art. 11 Abs. 5 und Art. 34 Abs. 2, 3 und 5 BO

§ 25

Abrückung von Gebäuden hinter die Baulinie

(1) Das Abrücken der Vordergebäude oder einzelner Teile von ihnen von der Baulinie wird nur ausnahmsweise gestattet, wenn dadurch Nachteile für das Straßenbild nicht entstehen. Die Erlaubnis kann insbesondere davon abhängig gemacht werden, daß eine angemessene (in Baustoff, Form und Farbe mit der Vorderseite übereinstimmende) Ausstattung der sichtbar bleibenden Teile der Nebenseiten der Nachbarhäuser sichergestellt ist.

(2) Werden Vordergebäude nicht an die Baulinie gestellt, so muß vor Erteilung der Bauerlaubnis die Anlegung und Unterhaltung der durch die Zurückstellung sich ergebenden freien Flächen als Vorgarten, Vorplatz oder Gehwegfläche sowie die Herstellung einer Unzuträglichen ausschließenden Abgrenzung gegen die Nachbargrundstücke und die Straße auf die ganze Länge des Gebäudes einschließlich etwaiger Seiten- oder Grenzabstände sichergestellt sein.

§ 26

Sicherstellung der Vorgärten

Wo im Ortsbauplan Vorgärten oder Vorplätze vorgesehen sind, muß ihre Anlegung und Unterhaltung mindestens auf die Länge des Vordergebäudes einschließlich der zugehörigen Seitenabstände vor Erteilung der Bauerlaubnis sichergestellt sein.

§ 27

Überschreitung der Baulinie unter dem Boden

(1) Die Überschreitung der Baulinie unter dem Boden mit irgendwelchen Gebäudeteilen oder Einrichtungen mit Ausnahme des für die Grundmauern erforderlichen Mauerabsatzes ist in der Regel nicht gestattet.

(2) In Vorgärten und Vorplätzen, die ohne den Vorbehalt ihrer späteren Heranziehung zum Verkaufsraum der Straße festgestellt sind, können Keller, Lichtschächte, Einwurfschächte und ähnliche Einrichtungen für Räume, die ganz oder teilweise unter der Erde liegen, zugelassen werden, wenn sie nicht weiter als bis zu einem Drittel der Tiefe des Vorgartens oder Vorplatzes und höchstens 2,50 m über die Baulinie vorstehen.

§ 28**Überschreitung der Baulinie über dem Boden**

(1) Das Vortreten oberer Stockwerke oder einzelner Teile von solchen über die Baulinie ist unzulässig. Ausnahmsweise kann die *Baupolizeibehörde*¹⁾ aus architektonischen Gründen oder zur Belebung des Straßenbildes das Vortreten bis zu zwei Hundertstel der Straßenbreite, jedoch nicht über 0,30 m gestatten.

(2) Erker, Altane, Balkone, Veranden, Vordächer, Schutzdächer und ähnliche Vorbauten können zugelassen werden, wenn sie nicht die Wirkung des Gebäudes oder des Straßenbildes beeinträchtigen. Sie dürfen nicht mehr als den dritten Teil der Gebäudelänge einnehmen und nicht mehr als sechs Hundertstel der Straßenbreite, höchstens aber 1,50 m, ausladen. In Straßen von weniger als 7 m Breite sind bedeckte Balkone und Veranden sowie Erker, Vor- und Schutzdächer in der Regel nicht zulässig, in Straßen von weniger als 11 m Breite nur bis zu einer Ausladung von 50 cm.

(3) Von Grund aus erstellte Vorbauten dürfen nur innerhalb von Vorgärten und Vorplätzen zugelassen werden und nur, wenn die Vorgärten und Vorplätze ohne den Vorbehalt ihrer späteren Heranziehung zum Verkehrsraum der Straße festgestellt sind und wenn die Vorbauten zur besseren Wirkung des Gebäudes oder des Straßenbildes erwünscht sind. Sie dürfen nicht mehr als den dritten Teil der Gebäudelänge einnehmen und nur bis zu einem Drittel der Vorgarten- oder Vorplatztiefe, höchstens aber 2,50 m, über die Baulinie hervortreten.

§ 29**Aufschlagen von Türen und dgl.**

(1) Tore und Türen, ebenso Fensterflügel und Fensterläden, die weniger als 2,50 m über dem Gehweg liegen, dürfen nicht in den Straßenraum hinein aufschlagen. Ausnahmen können gestattet werden für Türen und Tore bei Gebäuden, die zur Aufnahme einer größeren Zahl von Menschen oder zur Aufbewahrung von Feuerlöschgerätschaften bestimmt sind.

(2) Bestehende Einrichtungen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen, sind zu beseitigen, wenn der Verkehr dadurch gefährdet oder erheblich beeinträchtigt wird und durch die Abänderung nicht ein unverhältnismäßig großer Aufwand entsteht. Türen, Tore und Fensterläden, die nicht beseitigt werden können, sind wenigstens so einzurichten, daß sie fest an die Hauswand angelegt werden können.

§ 30**Zurücksetzung von Schaufenstern und Schaukästen**

An verkehrsreichen Straßen kann die *Baupolizeibehörde*¹⁾ verlangen, daß Schaufensteranlagen und Schaukästen so weit hinter die Baulinie zurückgesetzt werden, daß durch die Beschauer der Verkehr auf dem Gehweg nicht gehindert wird.

¹⁾ jetzt: Bauaufsichtsbehörde.

VIII. Gebäude- und Grenzabstände sowie Gebäudetiefe

Zu Art. 56 und 57 BO

1. Abstände für Vordergebäude

A. Geschlossene Bauweise

(Baustaffel 1 bis 5)

§ 31

Regelvorschrift, Ausnahmen

(1) In Baustaffel 1 bis 5 sind die Vordergebäude in der Regel in geschlossener Reihe zu erstellen.

(2) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn

- a) der Nachbar schon vor Inkrafttreten der Vorschrift des Geschlossenbauens nach einer Abstandsvorschrift gebaut hat; in diesem Fall kann die *Baupolizebehörde*¹⁾ sowie jeder Beteiligte verlangen, daß nach der früheren Abstandsvorschrift gebaut wird, oder wenn
- b) Sicherheit dafür gegeben ist, daß die sichtbar bleibende Nebenseite des Nachbargebäudes ein ihrer Umgebung angemessenes Äußeres nach Baustoff, Form und Farbe erhält und auf die ganze Tiefe des neuen Gebäudes ein Gebäudeabstand von mindestens 5 m und bei drei- und mehrstöckigen Gebäuden von mindestens 7 m eingehalten wird, und wenn
- c) bei drei- und mehrstöckigen Gebäuden außerdem die Gebäudelänge mindestens das 1/2fache der Gebäudehöhe beträgt.

(3) Außerdem kann die *Baupolizebehörde*¹⁾ auch da, wo nicht nachzuweisen ist, daß Gebäudeabstände vorgeschrieben waren, in einzelnen Fällen von besonders dringender Natur die Einhaltung eines zur Wahrung genügenden Licht- und Luftzutritts zu bestehenden älteren Gebäuden nötigen Abstandes verlangen.

(4) Für einzelne Plätze und Straßenstrecken kann durch besondere Anbauvorschriften bestimmt werden, daß die Gebäude ohne die Ausnahme des Abs. 2 Buchst. b und c in geschlossener Reihe zu erstellen sind.

(5) An einzelnen Straßen oder Straßenstrecken kann durch besondere Anbauvorschrift die offene Bauweise vorgeschrieben werden. In diesem Falle findet § 34 entsprechende Anwendung.

§ 32

Winkel, Abstand beim Zusammentreffen geschlossener mit offener Bauweise

(1) Winkel dürfen nur insoweit entstehen, als schon bisher mit Abstand gebaut ist und die völlige Überbauung des Winkels besonderen Hindernissen begegnet.

(2) Bei unregelmäßig oder schräg zur Baulinie verlaufenden Grenzen kann das Bauen auf der Grenze untersagt werden.

¹⁾ jetzt: Bauaufsichtsbehörde.

(3) Treffen an einer Straßenstrecke die geschlossene und die offene Bauweise zusammen, so muß das letzte Gebäude, das in geschlossener Reihe gebaut werden könnte, mit der gegen die offene Bauweise gerichteten Nebenseite auf die ganze Tiefe von der Nachbargrenze einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, sofern nicht nach den Bestimmungen von § 33 Abs. 4 ein Gebäudeabstand von zusammen 7 m eingehalten wird.

**B. Geschlossene, einseitig offene oder beiderseits offene Bauweise
(Kettenbauweise Baustaffel 6)**

§ 33

Kettenbauweise

(1) In Baustaffel 6 darf geschlossen, einseitig offen oder beiderseits offen gebaut werden.

(2) Wird ein Gebäude auf einer oder beiden Seiten nicht auf die Grenze gebaut, so muß auf die ganze Gebäudetiefe ein Grenzabstand von mindestens 5 m eingehalten werden.

(3) In den Grenzabständen dürfen einstöckige Zwischenbauten erstellt werden, wenn sie so ausgebildet werden, daß sie das Straßen- oder Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Zwischenbauten müssen die ganze Breite des Grenzabstandes ausfüllen.

(4) Werden zwei benachbarte Gebäude nicht auf die Grenze gestellt, so kann der sich nach Abs. 2 ergebende Grenzabstand von je 5 m auf einen Gebäudeabstand von insgesamt 7 m ermäßigt werden unter Wahrung eines Grenzabstandes von mindestens 2,50 m an der engsten Stelle. Voraussetzung ist die Sicherstellung durch Baulast im Sinne des Art. 99 BO, daß dieser Gebäudeabstand entweder völlig unüberbaut bleibt oder in seiner ganzen Breite durch Zwischenbauten im Sinne des Abs. 3 gleichzeitig und einheitlich überbaut wird.

**C. Offene Bauweise
(Baustaffel 7 bis 10)**

§ 34

Offene Bauweise

(1) In Baustaffel 7 bis 10 ist der Grenzbau ausgeschlossen. In diesem Gebiet werden durch besondere Anbauvorschriften Seitenabstände von 7, 10, 14, 20 oder 25 m vorgeschrieben.

(2) Unter Seitenabstand ist die Summe der Grenzabstände eines Gebäudes von den beiderseitigen (seitlichen) Eigentumsgrenzen verstanden.

(3) Der Grenzabstand muß an der engsten Stelle mindestens 2,50 m betragen. Im übrigen ist die Verteilung des vorgeschriebenen nach § 45 verglichen zu bemessenden Seitenabstands auf die beiderseitigen Grenzabstände dem Bauenden freigestellt.

(4) In die Seitenabstände dürfen mit Bauverbot belegte Flächen nur dann eingerechnet werden, wenn sie demselben Eigentümer gehören.

(5) Bei Eckgebäuden ist, wenn besondere Seitenabstände nur an einer der in Betracht kommenden Straßen vorgeschrieben sind, mindestens die Hälfte des an dieser Straße vorgeschriebenen Seitenabstands als Grenzabstand einzuhalten.

(6) Falls an beiden Straßen, an die ein Eckgebäude zu stehen kommt, Seitenabstände vorgeschrieben sind, ist von den beiden Eigentumsgrenzen als Seitenabstand zusammen die halbe Summe der an beiden Straßen vorgeschriebenen Seitenabstände unter Beachtung des nach Abs. 3 vorgeschriebenen Mindestgrenzabstands einzuhalten.

§ 35

Abstände bei Erstellung mehrerer Gebäude auf einem Grundstück

(1) Werden bei offener Bauweise auf einem oder mehreren Grundstücken desselben Eigentümers an einer Straßenstrecke mehrere Gebäude erstellt, so muß für jedes einzelne Gebäude der vorgeschriebene Seitenabstand (7, 10, 14, 20 oder 25 m) gesichert sein.

(2) Der Abstand der Gebäude unter sich muß, an der engsten Stelle gemessen, mindestens 5 m betragen.

(3) Eine zu dem Grundstück gehörige Bauverbotsfläche darf bei der Seitenabstandsbestimmung nur für das an das Bauverbot anschließende Gebäude angerechnet werden. An der von dem Bauverbot abgekehrten Seite dieses Gebäudes muß jedoch noch ein Abstand von mindestens 2,50 m gesichert sein.

(4) Eckgebäude haben an jeder Straßenseite die Hälfte des an der Straße vorgeschriebenen Seitenabstands einzuhalten. Eine Übertragung des auf eine Straßenseite des Eckgebäudes entfallenden Seitenabstands auf die andere Straßenseite kann jedoch unter der Voraussetzung gestattet werden, daß für das Eckgebäude an der engsten Stelle noch ein Abstand von 2,50 m vorhanden ist.

§ 36

Gruppenbau

(1) Im Gebiet der offenen Bauweise dürfen auf einem oder mehreren Grundstücken desselben Eigentümers oder mehrerer Eigentümer entlang der Baulinie mehrere Häuser zu Gebäudegruppen zusammengefaßt werden.

(2) Der Gruppenbau quer zur Baulinie ist dann zulässig, wenn

- a) die einheitliche Überbauung eines Baublocks in dieser Bebauungsart sichergestellt ist;
- b) eine weitergehende Ausnützung des Grundstücks, als nach den sonstigen Bestimmungen dieser Satzung zulässig wäre, nicht stattfindet, und
- c) die Zellen unter sich mindestens einen Gebäudeabstand gleich der Summe der Höhen der einander zugekehrten Gebäudeseiten einhalten.

(3) In Baustaffel 8 und 9 sind nur Gruppen von Einfamilienhäusern bis zu 30 m Länge zulässig. Als Einfamilienhäuser gelten solche Häuser, die nach ihrer ganzen baulichen Anlage, insbesondere der Anlage der Treppen, nur für die Benutzung durch eine Familie bestimmt sind.

(4) An Staffelstraßen und an Straßen mit mehr als 12 v.H. Steigung ist der Gruppenbau entlang der Baulinie nicht zugelassen.

(5) In Baustaffel 7 bis 9 müssen Gebäudegruppen ein architektonisches Ganzes bilden und gleichzeitig ausgeführt werden. Bei dem Umbau eines Teiles (Erneuerung oder Erweiterung) muß die Einheitlichkeit der Gebäudegruppen gewahrt werden, soweit das Interesse der Beteiligten und das Straßenbild es erfordern.

D. Gemeinsame Bestimmungen für die verschiedenen Bauweisen

§ 37

Übergangsvorschrift

(1) Wenn ein Grundstück unter der Geltung früherer Vorschriften über Einhaltung und Verteilung des Seiten- oder Grenzabstandes überbaut worden ist, so darf bei Überbauung des Nachbargrundstücks ein früher vorgeschriebener größerer Grenzabstand nur dann und nur insoweit auf das Maß des § 33 Abs. 2 und 4 und des § 34 Abs. 3 ermäßigt werden, als daraus dem Eigentümer des bestehenden Gebäudes kein erheblicher Nachteil erwächst.

(2) Wenn in einem Gebiet, für das offene Bauweise vorgeschrieben ist, gemäß einer früheren Vorschrift ein Gebäude auf der Grenze erstellt ist, darf ein Nachbargebäude nur unter den in § 31 Abs. 2 b genannten Voraussetzungen mit Abstand von dieser Grenze gebaut werden. Wird auch das neue Gebäude dem bestehenden Gebäude gegenüber auf die Grenze gebaut, so hat es mit der freistehenden Nebenseite die Hälfte des vorgeschriebenen Seitenabstands als Grenzabstand einzuhalten.

2. Abstände für Hintergebäude

§ 38

Abstand der Hintergebäude in Baustaffel 1 bis 5 und 7

(1) Der Abstand der Hintergebäude muß in Baustaffel 1 bis 5 und 7, an der engsten Stelle gemessen, von Vordergebäuden und von anderen Hintergebäuden wenigstens 6 m betragen.

(2) Außerdem müssen zur Erzielung eines genügenden Lichteinfalls die Außenseiten der Hintergebäude von den Außenseiten anderer Gebäude so weit entfernt bleiben, daß kein Gebäudeteil des Hintergebäudes und des anderen Gebäudes über einen Neigungswinkel hinausragt, der in

Baustaffel 1 unter 60 Grad zur Waagrechten,

Baustaffel 2 bis 5 und 7 unter 45 Grad zur Waagrechten,

je durch die Geländeanschnittlinien der einander gegenüberstehenden Gebäudeseiten gelegt wird.

(3) Verläuft die gegenüberstehende Außenwand nicht in einer Ebene oder sind Anbauten an ihr errichtet, so ist für die Bestimmung der Geländeanschnittlinie der Teil der Außenwand oder des Anbaus maßgebend, der den größten Abstand ergibt.

(4) Verläuft das Gelände entlang der gegenüberstehenden Gebäudeseite nicht waagrecht, so kann der oben genannte Lichteinfallswinkel durch die Mitte der Geländeanschnittlinie der gegenüberstehenden Gebäudeseite gelegt werden.

(5) Stehen die Gebäudeaußenseiten schräg zueinander, so müssen die vorgeschriebenen Lichteinfallswinkel an der engsten Stelle gewahrt sein.

(6) Von sämtlichen Eigentums Grenzen ist mindestens ein Abstand von 4 m einzuhalten, falls sich nicht bei entsprechender Anwendung des § 56 Abs. 2 bis 6 ein größerer Abstand ergibt.

(7) Der Grenzbau entlang der seitlichen und der rückwärtigen Eigentums Grenze ist in Baustaffel 1 bis 5 auf die Strecke der Grenze zulässig, auf die der Nachbar bereits gebaut hat oder auf die zu bauen der Nachbar sich durch Übernahme einer Baulast verpflichtet.

(8) Soweit nicht die Bebauung im Ortsbauplan durch Baustreifen anderweitig geregelt ist, müssen in Baustaffel 5 und 7 die Hintergebäude von den Baulinien sämtlicher umgebenden Straßen mindestens 30 m entfernt bleiben. Werden Hintergebäude hintereinander gestellt, so erhöht sich der Abstand von der Baulinie, zu der das Hintergebäude zählt, um je 25 m für jedes weitere Hintergebäude.

§ 39

Abstände der Hintergebäude in Baustaffel 6

In Baustaffel 6 gelten die Bestimmungen über die Seitenabstände für die Vordergebäude (§ 33) auch für die seitlichen Abstände der Hintergebäude. Im übrigen gelten die Bestimmungen des § 38 über die Baustaffel 7.

§ 40

Abstände der Hintergebäude in Baustaffel 8 bis 10

In Baustaffel 8 bis 10 gelten für die Abstände der Hintergebäude folgende Vorschriften:

- a) Soweit nicht die Bebauung im Ortsbauplan durch Baustreifen anderweitig geregelt ist, müssen die Hintergebäude von den Baulinien sämtlicher umgebenden Straßen mindestens 40 m entfernt bleiben. Werden Hintergebäude hintereinander gestellt, so erhöht sich der Abstand von der Baulinie, zu der das Hintergebäude zählt, um je 30 m für jedes weitere Hintergebäude.
- b) Von den Eigentums Grenzen müssen die Hintergebäude mindestens einen Abstand gleich der Höhe der der Grenze gegenüberstehenden Gebäudeseite, jedoch nicht unter 4 m erhalten. Die seitlichen Grenzabstände müssen zusammen mindestens das Maß ergeben, das für die Seitenabstände an der vorgelagerten Baulinie vorgeschrieben ist.
- c) Mehrere Hintergebäude auf demselben Grundstück müssen untereinander und von den Vordergebäuden einen Mindestabstand gleich der Summe der Höhen der einander zugekehrten Gebäudeseiten halten. Werden auf demselben Grundstück mehrere Hintergebäude nebeneinander erstellt, so müssen außerdem die seitlichen Grenzabstände und die Gebäudeabstände zusammen mindestens dasselbe Maß ergeben, das für die gleiche Anzahl von Vordergebäuden an der vorgelagerten Baulinie als Gesamtseitenabstand vorgeschrieben ist.
- d) Die Bestimmung von § 36 Abs. 3 findet Anwendung.

§ 41

Unbedeutende Gebäude

(1) Auf unbedeutende Gebäude mit feuersicherer Bedachung, deren Grundfläche nicht mehr als 25 qm und deren Höhe einschließlich des Daches nicht mehr als 4 m beträgt, finden die §§ 38 und 56 keine Anwendung. Diese Gebäude müssen jedoch von Vordergebäuden und von anderen Hintergebäuden einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

(2) In Baustaffel 1 bis 4 dürfen diese Hintergebäude auf die Grenze gesetzt werden. In Baustaffel 5 bis 10 müssen sie von der Eigentumsgrenze einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

§ 42

Erstellung von Hintergebäuden vor den Vordergebäuden

Hintergebäude, die früher als die in ihrer Umgebung in Aussicht zu nehmenden Vordergebäude erstellt werden, müssen von den umgebenden Baulinien und Straßengrenzen auf allen Seiten so weit entfernt bleiben, daß noch die nach den örtlichen Verhältnissen und den maßgebenden Vorschriften zulässigen Vordergebäude mit den dazu erforderlichen Hofräumen Platz finden.

3. Gebäudetiefe und weitere gemeinsame Bestimmungen für Nr. 1 und 2

§ 43

Gebäudetiefe

(1) Für Gebäude, die ausschließlich oder vorwiegend gewerblichen Zwecken dienen, werden in Baustaffel 1 die Gebäudetiefe und der seitliche Grenzbau nicht beschränkt, in Baustaffel 2 bis 5 werden sie auf 12 m beschränkt. In Baustaffel 2 bis 5 kann für den Grenzbau eine größere Tiefe bis zu 15 m dann gestattet werden, wenn der Nachbar entweder schon auf die Grenze gebaut hat oder sich im Wege der Baulast verpflichtet, auf die gleiche Tiefe auf die Grenze zu bauen.

(2) Gebäude, die nicht ausschließlich oder vorwiegend gewerblichen Zwecken dienen, dürfen in Baustaffel 1 bis 5 nicht tiefer als 12 m werden.

(3) In Baustaffel 6 und 10 ist die Gebäudetiefe in Hanglagen auf 9 m, im übrigen auf 10 m, in Baustaffel 7 bis 9 auf 12 m und in Hanglagen der Baustaffel 7 bis 9 auf 10 m beschränkt.

(4) Für die zu öffentlichen Zwecken bestimmten Gebäude oder für größere Einfamilienhäuser kann von der *Baupolizeibehörde*¹⁾ eine größere Tiefe zugelassen werden, wenn ein Seitenabstand von mindestens 20 m dauernd gesichert ist.

(5) Wird ein Teil der Nebenseite nicht auf die Grenze gestellt, so muß dieser Teil unbeschadet weitergehender Bestimmungen an der engsten Stelle bei einer Tiefe bis zu 3 m einen Abstand von mindestens 3 m, bei größerer Tiefe einen Abstand von mindestens 5 m von der Grenze erhalten.

¹⁾ jetzt: Bauaufsichtsbehörde.

§ 44**Grenzabstand von öffentlichen Plätzen und Verbindungswegen**

Von Verbindungswegen und von öffentlichen Plätzen, soweit sie als Grünanlagen vorgesehen oder hergestellt sind, ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m an der engsten Stelle einzuhalten.

§ 45**Bemessungsart**

Der Grenzabstand wird rechtwinklig zur Eigentumsgrenze gemessen. Gebäude- und Grenzabstände werden, soweit nichts anderes bestimmt ist, verglichen gemessen.

§ 46**Hereinragen von Bauteilen in die Grenz- oder Gebäudeabstände**

(1) Dachvorsprünge, Gesimse usw. dürfen bis zu 1 m Ausladung in den Grenz- oder Gebäudeabstand hereinragen. Es muß jedoch an der engsten Stelle noch ein Grenzabstand von 2 m oder ein Gebäudeabstand von 4 m, von der äußersten Ausladung an gemessen, vorhanden sein.

(2) In den vorgeschriebenen Grenz- oder Gebäudeabstand dürfen nur hereinragen:

- a) Erker, die nicht mehr als 1 m Ausladung haben;
- b) Balkone, offene Hallen, offene Veranden, Vordächer, Galerien und dgl., die nicht mehr als 1,50 m über die Umfassungswand vortreten;
- c) niedere, mit ihrer Traufe das Deckengebälk des Erdgeschosses nicht übersteigende und nicht mehr als 1,50 m über die Gebäudeaußenwand vortretende Vorbauten.

Diese Bauteile dürfen zusammen nicht mehr als den dritten Teil der Länge der Außenwand des Gebäudes einnehmen, und es muß, von der äußersten Ausladung dieser Bauteile an, sowohl ein Gebäudeabstand von mindestens 5 m als auch ein Grenzabstand von mindestens 2,50 m gesichert sein.

IX. Gebäudehöhe und Stockwerkzahl für Vorder- und Hintergebäude sowie Ausnutzung der Dachgeschosse

Zu Art. 37 bis 39, 56 und 94 Abs. 2 BO

§ 47**Höhe und Stockwerkzahl der Vordergebäude**

(1) Soweit die Höhe der Vordergebäude nicht durch das Maß der Straßenbreite (Art. 37 BO) oder nach § 14 Abs. 1 weitergehend beschränkt ist, darf die Gebäudehöhe und die Stockwerkzahl betragen

in Baustaffel 1 nicht mehr als 20 m und nicht mehr als 5 Stockwerke;

in Baustaffel 2 nicht mehr als 15 m und nicht mehr als 4 Stockwerke;

in Baustaffel 3 und 5 nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 3 Stockwerke und an Straßen, die zwischen den Baulinien nicht mehr als 11 m breit sind, 8 m und nicht mehr als 2 Stockwerke;

in Baustaffel 4, 6 bis 10 nicht mehr als 8 m und nicht mehr als 2 Stockwerke, wo jedoch in diesen Baustaffeln einstockige Bauweise vorgeschrieben ist, 4,50 m.

(2) Bei stark ansteigendem Gelände kann an der Bergseite von Straßen unbeschadet der Bestimmungen des Art. 37 BO eine größere Höhe zugelassen werden.

(3) Die Beschränkung der Stockwerkszahl gilt nur für Wohngebäude und andere zum längeren Aufenthalt von Menschen dienende Gebäude.

§ 48

Sonderbestimmungen für die Gebäudehöhe

(1) In Baustaffel 1 und 2 darf an den Straßen, die entweder schon lückenlos angebaut oder in denen nur noch einzelne Lücken vorhanden sind, mit der Gebäudehöhe das Maß der Straßenbreite nur dann, und zwar bis zu 2 m, überschritten werden, wenn bei den beiderseitigen Nachbargebäuden von diesem Recht bereits Gebrauch gemacht wurde.

(2) In Baustaffel 1 ist bei der Erneuerung von Gebäuden auf der seitherigen Grundfläche die bisherige Gebäudehöhe insoweit zulässig, als das Maß der Straßenbreite um nicht mehr als 4,5 m überschritten wird, wenn der Neubau wesentliche Verbesserungen für die Gesundheit und Feuersicherheit zur Folge hat oder wenn ein altes Straßenbild erhalten oder ein künstlerisch oder geschichtlich wertvolles Gebäude wiederhergestellt werden soll.

§ 49

Sonderbestimmungen für die Stockwerkszahl

(1) An einzelnen Straßen kann durch Anbauvorschrift die nach § 47 festgesetzte Stockwerkszahl noch weiter beschränkt oder eine größere Stockwerkszahl zugelassen werden.

(2) In einzelnen Fällen kann auch durch die *Baupolizeibehörde*¹⁾ eine größere Stockwerkszahl zugelassen oder eine geringere Stockwerkszahl vorgeschrieben werden, wenn dies zur Erreichung eines einheitlichen Straßenbildes erforderlich ist.

(3) In den Fällen der Abs. 1 und 2 darf die Gebäudehöhe, die nach § 47 für die einzelnen Stockwerkszahlen zugelassen ist, nicht überschritten werden.

§ 50

Höhe und Stockwerkszahl der Hintergebäude

(1) Die Höhe und Stockwerkszahl der Hintergebäude wird beschränkt in

Baustaffel 1 auf 15 m und 4 Stockwerke,

Baustaffel 2 und 3 auf 12 m und 3 Stockwerke,

Baustaffel 4 auf 4,5 m und 1 Stockwerk,

Baustaffel 5 bis 10 auf 8 m und 2 Stockwerke,

wo jedoch in diesen Baustaffeln einstockige Bauweise vorgeschrieben ist, auf 4,5 m.

(2) In Baustaffel 4 kann für landwirtschaftliche Hintergebäude eine größere Gebäudehöhe zugelassen werden.

¹⁾ jetzt: Bauaufsichtsbehörde.

§ 51**Einheitliches Dachgesims**

Das Dachgesims darf an der Rückseite nicht höher geführt werden als an der Vorderseite. Ausnahmen können in Baustaffel 1 sowie bei stark ansteigendem Gelände zugelassen werden.

§ 52**Dachhöhe**

(1) Über die nach §§ 47 und 48 zulässige höchste Gebäudehöhe hinaus darf ein Dach mit nicht mehr als 50 Grad Neigung und nicht mehr als 7 m Höhe aufgesetzt werden. Statt des Daches können in der ersten Baustaffel ein oder zwei, in Baustaffel 2 ein unter 55 Grad zurückgestaffeltes Stockwerk zugelassen oder vorgeschrieben werden. Die Höhe dieser Aufbauten einschließlich eines etwa darüber noch aufzusetzenden Daches darf höchstens 7 m betragen. Über die zurückgestaffelten Stockwerke bzw. das noch darauf zu setzende Dach dürfen Aufbauten, insbesondere für Aufzüge und Dachaustritte, nicht hinausragen.

(2) Die Dachneigung der mehrstöckigen Hintergebäude darf nicht mehr als 40 Grad betragen; für Hang- und Neubaugebiete gilt § 14 Abs. 2.

§ 53**Berechnung der Gebäudehöhe und Stockwerkszahl**

(1) Die Bemessung der nach § 47 Abs. 1 zulässigen Gebäudehöhe geschieht bei den Vordergebäuden nach Art. 37 Abs. 3 bis 5 und bei den Hintergebäuden nach Art. 38 BO. Soweit die Vordergebäude nicht unmittelbar an der Straße stehen, wird die Gebäudehöhe an ihrer Vorderseite vom natürlichen Gelände aus gemessen.

(2) Die Zahl der Stockwerke wird nach § 28 VVzBO berechnet; es werden jedoch die nach § 52 Abs. 1 zugelassenen zurückgestaffelten Stockwerke nicht mitgerechnet.

(3) Bei zwei- und mehrteiligen Gebäuden wird jeder Gebäudeteil als Gebäude für sich behandelt.

(4) Wenn ein Gebäude an mehreren Straßen mit verschiedener Höhenlage erstellt wird, dürfen in der Regel an der höher gelegenen Straße nur so viele Stockwerke erstellt werden, daß die Zahl der an der tiefer gelegenen Straße zulässigen Stockwerke nicht überschritten wird.

(5) Ausnahmen von den durch die Ortsbausatzung vorgesehenen Beschränkungen der Stockwerkszahl und der Gebäudehöhe können bei öffentlichen Gebäuden gestattet werden.

§ 54**Dachwohnungen und Dachaufbauten**

(1) In Baustaffel 3 bis 5 kann in Vordergebäuden mit Satteldächern (Giebel- oder Traufhäuser) im Dachstock eine selbständige Wohnung zugelassen werden. Voraussetzung ist, daß genügend Raum zur Unterbringung der Nebengelasse für die in den unteren Stockwerken befindlichen Wohnungen verbleibt.

(2) Im übrigen dürfen im Dachgeschoß und in den nach § 52 Abs. 1 zurückgestaffelten Stockwerken in der Regel keine selbständigen Wohnungen eingerichtet werden.

(3) Über dem Dachgesims dürfen in der Regel nur einzelne Dachaufbauten mit einer Ansichtsfläche von je höchstens 1,50 qm angebracht werden. Ihre Gesamtlänge darf bei Satteldächern nicht mehr als ein Viertel und bei Walmdächern nicht mehr als ein Fünftel der Länge der Gebäudeseite, im obersten Stockwerk gemessen, einnehmen. Sie sind nur zulässig, wenn sie die Wirkung des Gebäudes nicht mehr als ein Fünftel der Länge der Gebäudeseite, im obersten Stockwerk gemessen, einnehmen. Sie sind nur zulässig, wenn sie die Wirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Die Vorderseite der Dachaufbauten soll mindestens 80 cm hinter die Hausflucht zurückgesetzt werden. Austritte vor Dachaufbauten sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind nicht gestattet. Kniestöcke sind nur zugelassen:

- a) bei einstockigen Gebäuden allgemein;
- b) bei mehrstöckigen Gebäuden, wenn die Dachneigung nicht mehr als 35 Grad und die Höhe der Kniestockwände nicht mehr als 50 cm betragen.

§ 55

Höhe des Erdgeschoßfußbodens, Ausschluß von Gebäuden am Steilhang

(1) Im Wohn- und Landhausgebiet darf der Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Grundrisses gemessen, nicht höher als 1 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bei Gebäuden, die an der Talseite von Straßen in abfallendem Gelände unmittelbar an der Straße stehen, darf jedoch der Erdgeschoßfußboden 0,70 m über der höchsten Stelle des Gehwegs vor dem Hause liegen.

(2) Bei steilabfallendem Gelände dürfen auf der Talseite der Straße, auch an Baulinien, Gebäude nicht errichtet werden, wenn die auf der Vorderseite zulässige Anzahl von Stockwerken auf der Rückseite oder auf einer der beiden Nebenseiten ohne Auffüllung um mehr als eines überschritten würde. Ausnahmsweise kann das Bauen gestattet werden, wenn das Gebäude ein Stockwerk niedriger ausgeführt wird, als dies nach § 47 oder nach den besonderen Anbauvorschriften zulässig wäre.

X. Hofräume und Durchfahrten

Zu Art. 2 Satz 2, 53, 56, BO

§ 56

Rückwärtiger Grenzabstand der Vordergebäude und Grenzabstände der Anbauten

(1) Auf der Rückseite der Vordergebäude ist unbeschadet der Bestimmungen in Art. 44 und 67 BO von der Eigentumsgrenze mindestens ein Abstand von 4 m, rechtwinklig zur Eigentumsgrenze gemessen, einzuhalten.

(2) Zur Erzielung eines genügenden Lichteinfalls darf die Rückseite der Vordergebäude nicht über einen Neigungswinkel hinausragen, der

in Baustaffel 1 unter 75 Grad zur Waagrechten,

in Baustaffel 2 bis 10 unter 60 Grad zur Waagrechten

in der Höhe des natürlichen Geländes durch die Eigentumsgrenze gelegt wird. Entsprechendes gilt für alle nicht auf die Grenze gestellten Außenseiten der nach rückwärts gerichteten Anbauten.

(3) Verläuft die Eigentumsgrenze schräg zu der in Betracht kommenden Gebäude- oder ist das natürliche Gelände entlang der Eigentumsgrenze nicht waagrecht, so kann der obengenannte Winkel durch den der Mitte der betreffenden Gebäudeseite gegenüberliegenden Punkt der Eigentumsgrenze gelegt werden.

(4) Wenn Vordergebäude mit ihrer Rückseite auf verschiedenen Grundstücken einander gegenüberstehen, kann die nach Abs. 1 und 2 freizulassende Abstandsfläche durch Baulast auf eines der aneinanderstoßenden Grundstücke ganz oder teilweise übernommen werden; dabei muß aber die unüberbaut zu lassende Gesamtabstandsfläche wenigstens der Summe der Abstandsflächen gleichkommen, die für die einzelnen Gebäude freizulassen sind.

(5) Wenn Vordergebäude auf demselben Grundstück mit ihrer Rückseite einander gegenüberstehen, finden die Bestimmungen des § 38 entsprechende Anwendung.

(6) Über den oben bestimmten Lichteinfallswinkel dürfen nur einzelne kleinere stehende Dachfenster hinausragen. Bei einem der Eigentumsgrenze zugekehrten Giebel bleibt die obere Hälfte der Giebelhöhe außer Betracht.

§ 57

Durchfahrten und Hofräume für Feuerlöschzwecke

(1) Die Zu- und Durchfahrten in den Gebäude- oder Grenzabständen müssen eine lichte Weite von mindestens 2,50 m haben.

(2) Wenn die *Baupolizeibehörde*¹⁾ auf Grund einer Äußerung der *Städt. Feuerwehr*²⁾ die Verwendbarkeit einer mechanischen Drehleiter für notwendig hält, müssen die Durchfahrten eine Breite von mindestens 2,65 m und eine Höhe von mindestens 3,50 m, der Hof eine Tiefe von mindestens 15 m erhalten. Auch müssen die Durchfahrten und Höfe so befestigt werden, daß sie mit Fahrzeugen von 9 Tonnen Gewicht befahren werden können.

XI. Anbauten

Zu Art. 56 BO

§ 58

Anbauten

(1) Die Bestimmungen über die Höhe und Stockwerkszahl der Hintergebäude gelten auch für die Teile der Vordergebäude und etwaiger Anbauten, die mehr als 20 m hinter der Baulinie stehen.

(2) Die Bestimmungen des § 38 Abs. 2 finden auch auf die einander gegenüberstehenden Außenseiten desselben Gebäudes Anwendung. Es muß jedoch zwischen den Bauteilen bei einer Tiefe bis zu 3 m ein Abstand von mindestens 3 m, bei größerer Tiefe ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden.

¹⁾ jetzt: Bauaufsichtsbehörde.

²⁾ jetzt: Kommando der Berufsfeuerwehr.

XII. Einheitliche Überbauung größerer Flächen

§ 59

Einheitliche Überbauung größerer Flächen

Bei der einheitlichen Überbauung eines größeren Teils eines Baublocks oder Baustreifens kann die *Baupolzeibehörde*¹⁾ Ausnahmen von den Abschnitten VIII bis XI gewähren, wenn eine weitergehende Ausnützung des Grundstücks, als nach der Ortsbausatzung zulässig, nicht stattfindet.

XIII. Massiv- und Fachwerkbau

Zu Art. 2 Satz 2, 67 und 96 BO

§ 60

Massivbau (Außenwände)

(1) In Baustaffel 1 bis 5 müssen die Gebäude mit massiven, den Anforderungen der §§ 58, 59 und 62 VVzBO entsprechenden Außenwänden hergestellt werden; im übrigen sind die Bestimmungen von Art. 69 und 70 BO über die Erstellung von Brandmauern maßgebend.

(2) Ausnahmen sind zulässig für

- a) Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 qm und einer Firsthöhe von höchstens 5 m;
- b) alle Aufbauten über Sattel- und Walmdächern;
- c) kleine An- und Ausbauten.

§ 61

Stärke der Scheidewände

Belastete Innenwände sind so auszuführen, daß sie bei Einhaltung der allgemein anerkannten Konstruktionsgrundsätze und den besonderen *baupolizeilichen*²⁾ Konstruktionsvorschriften die ihnen zukommende Belastung aufzunehmen vermögen und, soweit nötig, die Seitensteifigkeit des Gebäudes gewährleisten. Sie sind bei Ausführung in Fachwerk mindestens 12 cm und bei Ausführung in Massivmauerwerk mindestens 25 cm stark zu machen, sofern nicht Baustoffe oder Bauweisen auf Grund besonderer Prüfung oder mit besonderen Zulassungsbedingungen zur Anwendung kommen. Sie sind entweder im Verband mit den Umfassungswänden auszuführen oder mit diesen in sachgemäßer Weise zu verschalieren.

§ 62

Feuer- und Schallsicherheit der Scheidewände

Selbständige Wohnungen auf einem Stockwerk müssen durch feuerhemmende Wände voneinander geschieden werden, deren Schallsicherheit wenigstens der einer beiderseits verputzten, mindestens 12 cm starken Fachwerkswand gleichkommt.

¹⁾ jetzt: Bauaufsichtsbehörde.

²⁾ jetzt: baurechtlichen.