

Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart

und ergänzende Vorschriften

- nur weitergeltende Vorschriften -

Inhaltsverzeichnis

- A Ortsbausatzung vom 25.6.1935 mit Anmerkungen
- B Württembergische Bauordnung vom 28.7.1910
(Auszüge)
- C Vollzugsverfügung zur Württ. Bauordnung
(Auszüge)
- D Gewerbeordnung vom 15.10.1900 (Auszüge)
- E Anlagen
 - Anlage 1 Übersicht zur Ortsbausatzung: Maß der Nutzung in den Baustaffeln
 - Anlage 2 Verwendete Planzeichen in Bebauungsplänen vor 1962
 - Anlage 3 Übersichtsplan zur Ortsbausatzung

A Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart

I. Teil Allgemeine baurechtliche Bestimmungen (OBS I) vom 25.6.1935

Inhaltsübersicht

I. Einteilung in Baugebiete und Baustaffeln

- § 1 Einteilung in Baugebiete und Baustaffeln
- § 2 Unterscheidung und Grenzen der Baustaffeln

II. Flächenausnutzung, Arten der Gebäude, Gewerbliche Anlagen

- § 3 Flächenausnutzung
- § 4 Gemischtes Gebiet (Staffel 1 - 3)
- § 5 Gebiet für Landwirtschaft und kleinere Gewerbebetriebe (Staffel 4)
- § 6 Wohngebiet und Kleinhausgebiet (Staffel 5 bis 7 und 10)
- § 7 Landhausgebiet (Staffel 8 bis 9)
- § 8 Industriegebiet

III. Bauten außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans

- § 9 Stockwerkszahl und Grenzabstand

IV. Bauten auf Bauverbotsflächen

- § 10 Unbedeutende Bauten auf Bauverbotsflächen

V. Schutz des Ortsbildes

- § 11 Einheitliche Durchführung der Stockwerkszahl
- § 12 Ausschluss untergeordneter Gebäude an Straßen
- § 13 Erhaltung angemessener Eckbauplätze
- § 14 Besondere Anforderungen an Gebäude
- § 15 Werbeeinrichtungen
- § 16 Sachverständigenbeirat

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

- § 17 Einfriedigung der Seitenabstände bei bebauten Grundstücken an Straßen
- § 18 Einfriedigung unüberbauter Grundstücke entlang von Straßen ohne Vorgärten
- § 19 Einfriedigung der Vorgärten oder Vorplätze bei bebauten Grundstücken
- § 20 Einfriedigung der Vorgärten bei unbebauten Grundstücken an hergestellten Straßen
- § 21 Einfriedigungen hinter den Baulinien
- § 22 Benützung von Vorgarten- und Vorplatzgelände bei bebauten Grundstücken und unüberbauten Grundstücken an hergestellten Straßen sowie Bauverbotsflächen
- § 23 Gestaltung und Anpflanzung der Vorgarten-, Seitenabstands- und Bauverbotsflächen
- § 24 Gestaltung der Höfe

VII. Bauten im Verhältnis zu Baulinien und Verkehrsraum

- § 25 Abrückung von Gebäuden hinter die Baulinie
- § 26 Sicherstellung der Vorgärten
- § 27 Überschreitung der Baulinie unter dem Boden
- § 28 Überschreitung der Baulinie über dem Boden
- § 29 Aufschlagen von Türen und dgl.
- § 30 Zurücksetzung von Schaufenstern und Schaukästen

VIII. Gebäude- und Grenzabstände sowie Gebäudetiefe

1. Abstände für Vordergebäude

- § 31 Regelvorschrift, Ausnahme
- § 32 Winkel, Abstand beim Zusammentreffen geschlossener mit offener Bauweise
- § 33 Kettenbauweise
- § 34 Offene Bauweise
- § 35 Abstände bei Erstellung mehrerer Gebäude auf einem Grundstück
- § 36 Gruppenbau
- § 37 Übergangsvorschrift

2. Abstände für Hintergebäude

- § 38 Abstand der Hintergebäude in Baustaffel 1 bis 5 und 7
- § 39 Abstände der Hintergebäude in Baustaffel 6
- § 40 Abstände der Hintergebäude in Baustaffel 8 bis 10
- § 41 Unbedeutende Gebäude
- § 42 Erstellung von Hintergebäuden vor den Vordergebäuden

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

§ 43 Gebäudetiefe

§ 44 Grenzabstand von öffentlichen Plätzen und Verbindungswegen

§ 45 Bemessungsart

§ 46 Hereinragen von Bauteilen in die Grenz- oder Gebäudeabstände

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

§ 47 Höhe und Stockwerkszahl der Vordergebäude

§ 48 Sonderbestimmungen für die Gebäudehöhe

§ 49 Sonderbestimmungen für die Stockwerkszahl

§ 50 Höhe und Stockwerkszahl der Hintergebäude

§ 51 Einheitliches Dachgesims

§ 52 Dachhöhe

§ 53 Berechnung der Gebäudehöhe und Stockwerkszahl

§ 54 Dachwohnungen und Dachaufbauten

**§ 55 Höhe des Erdgeschoßfußbodens, Ausschluss von Gebäuden am
Steilhang**

X. Hofräume und Durchfahrten

**§ 56 Rückwärtiger Grenzabstand der Vordergebäude und
Grenzabstände der Anbauten**

§ 57 Durchfahrten und Hofräume für Feuerlöschzwecke

XI. Anbauten

§ 58 Anbauten

XII. Einheitliche Überbauung größerer Flächen

§ 59 Einheitliche Überbauung größerer Flächen

XIII. Massiv- und Fachwerkbau

§ 60 Massivbau (Außenwände)

§ 61 Stärke der Scheidewände

§ 62 Feuer- und Schallsicherheit der Scheidewände

XIV. Besondere Anforderungen an einzelne Gebäude, Räume und Bauteile

1. Wohngebäude

§ 63 Weitergehende Beschränkung von Wohngebäuden in Baustaffel 1 und 2

2. Aufenthaltsräume

§ 64 Höhe der Aufenthaltsräume

§ 65 Wohn- und Schlafräume im Dachgeschoss

§ 66 Größe der Schlafräume

§ 67 Untergeschossräume

3. Treppen

§ 68 Breite der Treppen und Zugänge

§ 69 Treppenstufen, Sicherung von Treppen und Staffeln

§ 70 Treppen in Mehrfamilienhäusern

§ 71 Zahl der Wohnungen an einer Treppe

4. Aborte

§ 72 Beseitigung der Abfallstoffe

§ 73 Erfordernis einer Grube, Untergeschossaborte

5. Verwahrung von Schächten

§ 74 Schutzvorrichtungen

XV. Anzeigepflicht und Überwachung der Bauten

§ 75 Bauarbeiten bei Frostwetter

§ 76 Anzeigepflichtige Bauten

§ 77 Anzeige von Bauabschnitten

XVI. Benützung des Straßenplatzes

§ 78 Erlaubnis zur Benützung von Straßenplatz

§ 79 Schutzvorrichtungen

§ 80 Bauzäune

§ 81 Zeit der Erstellung und Beseitigung der Bauzäune

§ 82 Schutzdächer

§ 83 Reinhaltung der Straße

§ 84 Beseitigung des Bauschutts

§ 85 Schutz der öffentlichen Einrichtungen

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:

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

(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 bildet.

§ 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 Hundertsteln ihrer Grundfläche festgelegt.

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

<i>Baustaffel 1</i>	<i>60 v.H.</i>	<i>weitergehende Beschränkungen von Wohngebäuden in Baustaffel 1 s. § 63</i>
<i>Baustaffel 2</i>	<i>50 v.H.</i>	<i>weitergehende Beschränkungen von Wohngebäuden in Baustaffel 2 s. § 63</i>
<i>Baustaffel 3</i>	<i>40 v.H.</i>	
<i>Baustaffel 4</i>	<i>40 v.H.</i>	
<i>Baustaffel 5</i>	<i>35 v.H.</i>	
<i>Baustaffel 6</i>	<i>30 v.H.</i>	<i>bei geschlossener Bauweise</i>
	<i>25 v.H.</i>	<i>bei einseitig oder beiderseitig offener Bauweise</i>
<i>Baustaffel 7</i>	<i>25 v.H.</i>	
<i>Baustaffel 8</i>	<i>20 v.H.</i>	
<i>Baustaffel 9</i>	<i>10 v.H.</i>	
<i>Baustaffel 10</i>	<i>20 v.H.</i>	

(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 m² 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 Sinn 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 m² nicht überschreitet und wenn ihre Höhe nicht mehr als 4 m beträgt. Zwischenbauten, die bei 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 Vollzugsverfügung zur Bauordnung (VVzBO) in der Fassung vom 4. Juli 1919

§ 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 Gefahren, Nachteile oder Belästigungen der in Art. 59 Abs. 1 BO bezeichneten Art für die Besitzer und 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. Brennereien;*
- 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. Farbe-, 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-, Rollladen-, Treppen- und Treppengeländerfabriken);*
- 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, Fellen, 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, Feilhauereien, Flaschnereien, Metallbeizereien, 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, Teppichklopferwerke, Wäschereien);
 27. Kaffee- und andere Röstereien;
 28. Schleifereien;
 29. Schuhfabriken;
 30. Seifenfabriken;
 31. Senffabriken;
 32. Schweinestallungen sowie größere Stallungen für Tiere aller Art, Tierzuchtvereine, Tierhandlungen, Hundezwinger;
 33. Betriebe mit Staubabsaugungsanlagen;
 34. Anlagen zur Bearbeitung von Natursteinen aller Art und zur Herstellung von Kunststeinen;
 35. mechanische Webereien;
 36. Wichsefabriken;
 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 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, Waschküchen 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 zugelassen werden.

§ 8 Industriegebiet

(1) ... Gebäude, die ausschließlich oder vorwiegend Wohnzwecken dienen, sind im Industriegebiet verboten.

IV. Bauten auf Bauverbotsflächen

zu Art. 11 Abs. 4 BO

§ 10 Unbedeutende Bauten 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.

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

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

§ 17 Einfriedigung der Seitenabstände bei bebauten Grundstücken an Straßen

(1) ... Die Abschlüsse dürfen, vom Gehweg der Straße an gemessen, nicht höher als 2 m werden. Tore, Türen, Torbogen 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.

§ 18 Einfriedigung unüberbauter Grundstücke entlang von Straßen ohne Vorgärten

(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. ...

§ 19 Einfriedigung der Vorgärten oder Vorplätze 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. ...

§ 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. ...

§ 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 Baupolizeibehörde erstellt werden.

§ 23 Gestaltung und Anpflanzung der Vorgarten-, Seitenabstands- und Bauverbotsflächen

(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.

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 Unzutraglichkeiten ausschließenden Abgrenzung gegen die Nachbargrundstücke und die Straße auf die ganze Länge des Gebäudes einschließlich etwaiger Seiten- und Grenzabstände 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 Verkehrsraum 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 2,5m 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 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 2,5 m, über die Baulinie hervortreten.

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, Ausnahme

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

(2) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn

a) ...

b) Sicherheit dafür gegeben ist, dass ... 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 1/2 fache der Gebäudehöhe beträgt.

§ 32 Winkel, Abstand beim Zusammentreffen geschlossener mit offener Bauweise

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

(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 einstockige 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 7 m ermäßigt werden unter Wahrung eines Grenzabstands von mindestens 2,50 m an der engsten Stelle. Voraussetzung ist die Sicherstellung durch Baulast ..., dass dieser Gebäudeabstand entweder völlig unüberbaut bleibt oder in seiner ganzen Breite durch Zwischenbauten im Sinne des Abs. 3 ... 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.*
- (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.

(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 Bauart sichergestellt ist;

b) eine weitergehende Ausnutzung des Grundstücks, als nach den sonstigen Bestimmungen dieser Satzung zulässig wäre, nicht stattfindet, und

c) die Zeilen 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 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.

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 8 m betragen.*

(6) *Von sämtlichen Eigentumsgrenzen 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 rückwärtigen Eigentumsgrenze 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 Eigentumsgrenzen 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) *...*
- 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 m² 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. Gebäudetiefen 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 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.

§ 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 Stockwerkszahl für Vorder- und Hintergebäude sowie Ausnutzung der Dachgeschosse

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

§ 47 Höhe und Stockwerkszahl 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 Stockwerkszahl betragen

<i>in Baustaffel 1</i>	<i>nicht mehr als 20 m und nicht mehr als 5 Stockwerke</i>
<i>in Baustaffel 2</i>	<i>nicht mehr als 15 m und nicht mehr als 4 Stockwerke</i>
<i>in Baustaffel 3 und 5</i>	<i>nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 3 Stockwerke</i>
<i>11 m breit sind,</i>	<i>und an Straßen, die zwischen den Baulinien nicht mehr als</i>
	<i>8 m und nicht mehr als 2 Stockwerke</i>
<i>in Baustaffel 4, 6 bis 10</i>	<i>nicht mehr als 8 m und nicht mehr als 2 Stockwerke,</i>
	<i>wo jedoch in diesen Baustaffeln einstockige Bauweise</i>
	<i>vorgeschrieben ist, 4,50 m.</i>

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

§ 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 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

<i>Baustaffel 1</i>	<i>auf 15 m und 4 Stockwerke</i>
<i>Baustaffel 2 und 3</i>	<i>auf 12 m und 3 Stockwerke</i>
<i>Baustaffel 4</i>	<i>auf 4,5 m und 1 Stockwerk</i>
<i>Baustaffel 5 bis 10</i>	<i>auf 8 m und 2 Stockwerke, wo jedoch in diesen Baustaffeln einstockige Bauweise vorgeschrieben ist, auf 4,5 m.</i>

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

§ 52 Dachhöhe

*(1) Über die nach §§ 47 und 48 zulässige höchste Gebäudehöhe hinaus darf ein Dach mit ... 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.*

§ 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.

§ 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.

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

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.

XIV. Besondere Anforderungen an einzelne Gebäude, Räume und Bauteile

zu Art. 2 Satz 2, 56, 67, 94 BO

1. Wohngebäude

§ 63 Weitergehende Beschränkung von Wohngebäuden in Baustaffel 1 und 2

(1) Wird in Baustaffel 1 und 2 ein Vordergebäude errichtet, das mehr als ein Wohnstockwerk enthält, so ist die Überbaubarkeit des gesamten Baugrundstücks auf 50 v.H. und bei Vordergebäuden, die mehr als 2 Wohnstockwerke enthalten, auf 40 v.H. beschränkt; soweit dieses Maß der Überbauung nicht eingehalten ist, dürfen in diesen Baustaffeln auch nachträglich keine weiteren Wohnungen in Vordergebäuden eingebaut werden.

(2) In Baustaffel 1 dürfen Hintergebäude, die mehr als ein Wohnstockwerk enthalten, nicht errichtet und bestehende Gebäude dieser Art nicht für Wohnzwecke erweitert werden. In dieser Baustaffel dürfen in bestehenden Hintergebäuden keine Wohnungen eingebaut werden.

(3) In Baustaffel 2 können Hintergebäude, die mehr als ein Wohnstockwerk enthalten, dann zugelassen werden, wenn die Flächenausnutzung des gesamten Baugrundstücks nicht über 40 v.H. hinausgeht und wenn eine genügende Durchlüftung und Besonnung der Wohnungen gewährleistet ist; dasselbe gilt für den nachträglichen Einbau von Wohnungen.

Schlussbestimmungen

1. Diese Ortsbausatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig wird die Ortsbausatzung vom 24. Juli 1919 aufgehoben.
3. Sämtliche besonderen Anbauvorschriften werden aufgehoben, soweit sie nicht in der Zusammenstellung der besonderen Anbauvorschriften und dem Baustaffelplan aufrecht erhalten sind.

B Auszüge aus der Württembergischen Bauordnung vom 28. Juli 1910 (RegBl. S. 333)

Art. 11 Abs. 4 BO:

*(4) In gleicher Weise können zur Erhaltung freier Hof- und Gartenflächen im Innern der Baublöcke oder wenn sonst dauernde öffentliche Interessen es erfordern, Grenzen (Baugrenzen) festgesetzt werden, innerhalb oder außerhalb deren die Errichtung von **Bauten** ausgeschlossen oder nur unter beschränkenden Bestimmungen gestattet ist.*

Art. 29 Abs. 1 BO:

(1) Als Bauten im Sinne der Vorschriften dieses Gesetzes gelten:

- 1. alle Arten von Gebäuden;*
- 2. alle sonstigen, dem Gebiet des Hochbaues angehörenden und nicht einen Bestandteil einer Straßen- oder Eisenbahnanlage oder eines Fluss- oder Uferbaus bildenden Bauwerke;*
- 3. diejenigen Brücken, Stege, unterirdischen Leitungen und Wege, die einen Bestandteil eines Gebäudes bilden oder unmittelbar mit ihm zusammenhängen und seine zweckentsprechende Benützung zu ermöglichen oder zu erleichtern bestimmt sind;*
- 4. die für sich bestehenden Keller, Brunnen, Zisternen und sonstigen Behälter, wofern sie durch Mauerung oder andere künstliche Mittel befestigt sind;*
- 5. alle sonstigen festen Einrichtungen, die den Zwecken eines Gebäudes dienen und für die besondere Vorschriften im gegenwärtigen Gesetz erteilt sind, ohne Unterschied, ob es sich um die erstmalige Herstellung oder um die Erneuerung, Veränderung oder Ausbesserung dieser Bauten und Einrichtungen handelt, und ob es hierzu einer baupolizeilichen Entscheidung bedarf oder nicht. Als Bauveränderung gilt auch die Hebung oder Schiebung bestehender Bauten.*

Art. 30 BO:

(1) Für Bauten und Einrichtungen, die zur Zeit des Inkrafttretens des Gesetzes rechtmäßig bereits bestehen oder im baupolizeilichen Verfahren zugelassen worden sind, bleiben unbeschadet besonderer gesetzlicher Bestimmungen die bisherigen baupolizeilichen Vorschriften insoweit und ins solange maßgebend, als nicht eine solche Änderung oder Ausbesserung zur Ausführung kommen soll, bei der die Durchführung der zutreffenden Vorschrift ohne unverhältnismäßige Opfer für den Bauenden möglich ist. Es darf jedoch unter der Herrschaft des neuen Gesetzes nicht ein seinen Vorschriften zuwiderlaufender Zustand einer zur Zeit der Geltung des früheren Rechtes

hergestellten baulichen Anlage oder Einrichtung erst neu geschaffen oder wesentlich verschlimmert werden.

(2) Diese Bestimmungen finden hinsichtlich der durch Ortsbausatzung erlassenen Vorschriften entsprechende Anwendung.

Art. 36 BO:

Durch Ortsbausatzung können über die Art der an den Straßen zulässigen Gebäude und darüber, ob sie mit der Trauf- oder Giebelseite gegen die Straße zu stellen sind, Bestimmungen getroffen werden.

Art. 37 BO:

(1) Die Höhe der Gebäude an Ortstraßen darf unbeschadet der in Abs. 2, 6 und 7 getroffenen Bestimmungen das Maß der Straßenbreite einschließlich der Vorgärten und Vorplätze (Art. 11 Abs. 2) nicht übersteigen. Bei Gebäuden, die hinter die Baulinie (vgl. Art. 34 Abs. 1) zurückgesetzt werden, kann von der Baupolizeibehörde eine entsprechende größere Höhe zugelassen werden.

(2) Bei Eckgebäuden ist das der breiteren Straße entsprechende Höhenmaß auch an der schmälern Straße auf eine Länge, die der 1 1/2 fachen Breite der schmälern Straße gleichkommt, mindestens aber auf eine Länge von 12 Meter, von der Ecke an gerechnet, zulässig. Es kann aber auch eine einheitliche, verglichen gemessene Höhe für das ganze Eckgebäude gewählt werden.

(3) Wenn die Straße entlang dem Gebäude nicht gleich breit ist, wird für die Bemessung der Gebäudehöhe die verglichene Breite der vor dem Gebäude gelegenen Straßenstrecke zugrunde gelegt.

(4) Die Höhe wird von der Oberfläche der Straße gemessen, und zwar bei Gebäuden, die mit der Traufseite gegen die Straße gestellt sind, bis zum Schnitt der vorderen Wandfläche mit der Dachfläche und bei den auf ihre ganze Länge mit dem Giebel gegen die Straße gestellten Gebäuden (Giebelhäusern) bis zu einem Drittel der Giebelhöhe und bei abgewalmt Giebeln bis zu einem Drittel der Dachhöhe. Steigt die Straße an, so wird für die Bemessung der Gebäudehöhe die verglichene Höhe der vor dem Gebäude gelegenen Straßenstrecke zugrunde gelegt.

(6) Auf Gebäuden an öffentlichen Plätzen und an Straßen, die nur an einer Seite angebaut werden dürfen, finden die Bestimmungen der Abs. 1, 3, 4 und 5 keine Anwendung. Auch können Ausnahmen von diesen Bestimmungen zugunsten von Kirchen und anderen zu öffentlichen Zwecken bestimmten Gebäuden wie Rathäusern, Schulen, Krankenhäuser und dgl. Durch die Baupolizeibehörde zugelassen werden.

(7) An den zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes schon hergestellten Ortsstraßen, an denen nach den bisherigen Vorschriften Gebäude von größerer als der

nach vorstehenden Bestimmungen zulässigen Höhe errichtet werden durften, sowie in alten, enggebauten Ortsteilen kann durch Ortsbausatzung oder, soweit eine solche nicht besteht, im einzelnen Fall von der Baupolizeibehörde eine das Maß der Straßenbreite bis zu 2 Meter überschreitende Gebäudehöhe zugelassen werden. Ebenso kann bei der Erneuerung höherer Gebäude auf der seitherigen Grundfläche in alten, enggebauten Ortsteilen die bisherige Gebäudehöhe insoweit, als das Maß der Straßenbreite nicht um mehr als 4,5 Meter überschritten wird, zugelassen werden, wenn der Neubau wesentliche Verbesserungen für die Gesundheit und Feuersicherheit herbeiführt oder wenn ein altes Straßenbild erhalten oder ein künstlerisch oder geschichtlich wertvolles Gebäude wiederhergestellt werden soll.

(8) Gebäude, die ganz oder vorwiegend zum Wohnen dienen (Wohngebäude), dürfen in allen Fällen die Höhe von 20 Meter, gemessen nach Abs. 3 bis 5 verglichen mit Art 38 Abs. 2, und, wenn es Giebelhäuser sind, mit dem Dachfirst die Höhe von 28 Meter nicht übersteigen.

(9) Die Zahl der Stockwerke soll im allgemeinen für Wohngebäude und andere zum längeren Aufenthalt von Menschen dienende Gebäude in kleineren Städten und Landgemeinden wie auch in den Außenbezirken und Landhausgebieten großer und mittlerer Städte nicht mehr als drei, im übrigen nicht mehr als vier betragen. Eine größere Stockwerkszahl kann namentlich an breiten Verkehrs- und Geschäftsstraßen sowie in Fällen der Abs. 6 und 7, in Industrievierteln und sonst für Gebäude, die vorwiegend gewerblichen Zwecken dienen, durch Ortsbausatzung oder, soweit eine solche nicht besteht, von der Baupolizeibehörde im einzelnen Fall unter der Bedingung zugelassen werden, dass die Rücksichten auf Gesundheit und Sicherheit gewahrt bleiben.

Art. 38 BO:

(1) Die Höhe der Hintergebäude darf das nach Art. 37 oder nach Vorschrift der Ortsbausatzung an der Straße zulässige Höhenmaß der zugehörigen Vordergebäude nicht überschreiten. Ausnahmen insbesondere für solche Hintergebäude, die überwiegend gewerblichen, landwirtschaftlichen oder öffentlichen Zwecken dienen, können durch Ortsbausatzung oder, soweit eine solche nicht besteht, im einzelnen Fall von der Baupolizeibehörde zugelassen werden, wenn für eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr gesorgt wird.

(2) Die Bemessung der Höhe der Hintergebäude erfolgt an ihrer Vorderseite von der Hoffläche aus unter entsprechender Anwendung der Bestimmungen des Art. 37 Abs. 3 bis 5.

Art. 56 BO:

Der Ortsbausatzung bleibt vorbehalten, die Beschränkungen der zulässigen Überbauung der Grundstücke abweichend von den Bestimmungen der Art. 45 bis 53 zu regeln und insbesondere darüber nähere Bestimmungen zu treffen, ob in offener oder geschlossener Bauweise zu bauen ist, ferner über die Einhaltung und Verteilung seitlicher Abstände zwischen den Vordergebäuden, über die Zugänglichkeit der Gebäude, über die Größe und Benützung der freizuhaltenden Hofräume einschließlich von Lichthöfen, über die Zulässigkeit, Stellung, Bauart, Größe, Höhe und Stockwerkszahl der Hintergebäude und der Flügelbauten sowie über die Lichthofwände. Dabei ist auf die verschiedenartigen örtlichen Verhältnisse, auf den Unterschied zwischen Stadt und Land sowie zwischen alten, enggebauten und neueren Ortsteilen, auf die Bedürfnisse von Landwirtschaft und Gewerbe, auf das Wohnungsbedürfnis insbesondere der Minderbemittelten und auf die Wertverhältnisse der Baugrundstücke – gegebenenfalls unter entsprechender Abstufung der Vorschriften – angemessene Rücksicht zu nehmen.

Art. 59 Abs. 1 BO:

(1) Durch Ortsbausatzung kann bestimmt werden, dass in einzelnen Ortsteilen oder an einzelnen Straßen gewisse Anlagen der in den §§ 16, 24 und 27 der Gewerbeordnung erwähnten Art, wie auch gewisse andere Anlagen oder Arten von Anlagen, welche durch die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Staub, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche Einwirkungen oder wegen besonderer Feuer- oder Explosionsgefahr für die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für das Publikum überhaupt erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen herbeiführen können, gar nicht oder nur unter besonderen Beschränkungen zuzulassen sind, sowie dass einzelne Ortsteile vorzugsweise oder ausschließlich zu Anlagen dieser Art dienen sollen (Industrieviertel).

Art. 81 BO:

Unbedeutende Gebäude¹ mit feuersicherer Bedachung², deren Grundfläche nicht mehr als 25 Quadratmeter³ und deren Höhe einschließlich des Daches nicht mehr als 4 Meter⁴ beträgt, können unbeschadet der Vorschriften des Art. 70 Abs. 3 und der Art. 78 und 79 (vgl. auch Art. 82) ohne Rücksicht auf ihre Bauart und ohne Einhaltung eines Abstands von anderen Gebäuden oder der Eigentumsgrenze gestattet werden, wenn und solange ihre Zweckbestimmung und Benützung nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde keine besondere Feuergefahr in sich schließt. Nicht zu den unbedeutenden Gebäuden gehören alle zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäude (z.B. Wochenendhäuser, Unterkunftshütten, Jagdhütten).

C Auszüge aus der Verfügung des Ministeriums des
Innern zum Vollzug der Bauordnung (VVzBO)
vom 10. Mai 1911 (RegBl. S. 77),
zuletzt geändert 5. September 1930 (RegBl. S. 286)

§ 20 VVzBO:

(1) Soweit nicht durch Ortsbausatzung etwas anderes bestimmt wird, gelten die nachstehenden Vorschriften:

- 1. Keller und ähnliche unterirdische Gelasse dürfen die Baulinie in der Regel nicht überschreiten.*
- 2. Die Überschreitung der Baulinie mit Lichtschächten, Einwurfschächten und ähnlichen Einrichtungen für Räume, die ganz oder teilweise unter der Erde liegen, kann nur an Straßen mit Gehwegen zugelassen werden; sie darf jedoch im Lichten nicht mehr als $\frac{2}{100}$ der Straßenbreite, höchstens aber 0,5m betragen.*
- 3. In Vorgärten und Vorplätzen, die ohne den Vorbehalt ihrer späteren Heranziehung zum Verkehrsraum der Straße festgestellt sind (Art. 11 Abs. 2), dürfen in der Regel Keller, Schächte und dgl. nicht weiter als bis zur halben Tiefe des Vorgartens oder Vorplatzes und höchstens 3m über die Baulinie vorstehen.*
- 4. Die Schächte und ähnliche Einrichtungen müssen sicher verwahrt werden.*

§ 21 VVzBO:

(1) Soweit nicht durch Ortsbausatzung etwas anderes bestimmt ist, oder die Umstände im einzelnen Falle gemäß den in Art. 34 Abs. 3 bezeichneten Rücksichten eine Ausnahme unzweifelhaft begründen, gelten für das Hervortreten einzelner über dem Boden gelegener Bauteile über die Baulinie nachfolgende Regelvorschriften:

I. Bis zur Höhe von 3 Meter über der Straße können gestattet werden:

- 1. gegen die Straße aufschlagende Fenster, Läden, Türen und Tore, wenn sie an die Hauswand angelegt werden können. Türen und Tore jedoch nur bei Scheuern, Kellern und solchen Gebäuden, die zur Aufnahme einer größeren Zahl von Menschen oder zur Aufbewahrung von Feuerlöschgerätschaften zu dienen bestimmt sind;*
- 2. Freitreppen, Sockel, Pfeiler, Säulen, Gesimse, Tür-, Tor- und Fenstereinfassungen, Blumenfenster und Blumengestelle, Dachvorsprünge, Rinnen, Ablaufröhren und dgl., wenn sie nicht mehr als $\frac{2}{100}$ der Straßenbreite und nicht mehr als 0,5 Meter über die Baulinie vorragen.*

II. In einer Höhe von mehr als 3 Meter über der Straße können gestattet werden:

- 1. gegen die Straße aufschlagende Fenster, Läden und Türen;*

2. Pfeiler, Säulen, Gesimse, Tür-, Tor- und Fensteröffnungen, Blumenfenster und Blumengestelle, wenn sie nicht mehr als $\frac{2}{100}$ der Straßenbreite, höchstens aber 0,5 Meter über die Baulinie vorragen.
3. Erker, Altane, Balkone, Veranden, Schutzdächer und ähnliche Vorbauten, sowie Dachvorsprünge, Rinnen und Ablaufrohre, wenn die Vorsprünge nicht mehr als $\frac{6}{100}$ der Straßenbreite, höchstens aber 1,5 Meter betragen.
4. das Vortreten oberer Stockwerke oder größerer Teile von solchen bis auf $\frac{2}{100}$ der Straßenbreite, jedoch nur an wenigstens 7 Meter breiten Straßen.

III. Innerhalb der Vorgärten und Vorplätze, die ohne den Vorbehalt ihrer späteren Heranziehung zum Verkehrsraum auf der Straße festgestellt sind, dürfen in der Regel

1. niedere Vorbauten wie Freitreppen, Rampen, Terrassen und dgl.,
2. andere von Grund auf erstellte Vorbauten, sowie Erker, Balkone, Veranden, Vordächer und dgl., wenn sie nicht mehr als den dritten Teil der Gebäudelänge einnehmen

bis zur halben Vorgarten- und Vorplatztiefe, höchstens aber 3 Meter über die Baulinie vortreten.

(2) Die in Nr. II, 3 und III bezeichneten Vorbauten sollen auf Verlangen des Nachbarn wenigstens um das Eineinhalbfache ihres Vorsprungs von der Eigentumsgrenze entfernt bleiben.

(3) Die Vorsprünge werden rechtwinklig von der Baulinie bis zur äußersten Ausladung gemessen.

§ 22 VVzBO:

Unter den im Eingang des § 21 bezeichneten Voraussetzungen wird für Vorgärten oder Vorplätze weiter folgendes bestimmt:

1. Die Vorgarten- oder Vorplatzlinie soll mit dem Sockel der Vorgarten- oder Vorplatzeinfriedigung nicht überschritten werden;
2. eine Überschreitung der Vorgarten- oder Vorplatzlinie mit Pfeilern, Gesimsen und dgl. soll nur bis $\frac{2}{100}$ der von der Vorgarten- oder Vorplatzlinie an gemessenen Straßenbreite, höchstens aber bis zu 0,5m gestattet sein.

§ 23 VVzBO:

Die Vorschriften der §§ 20 bis 22 über das Hervortreten einzelner Bauteile über die Baulinie finden auf die Grenzen von öffentlichen Feuegassen und Verbindungswegen (Art. 7 Abs. 5) entsprechende Anwendung. Für die durch Baugrenzen von der Bebauung ausgeschlossenen Grundflächen (Art. 11 Abs. 4) gelten die Bestimmungen

des § 20 Nr. 3 und 4 und des § 21 Abs. 1 Nr. III, Abs. 2 und 3 mit der Maßgabe, dass für das Hervortreten von Bauteilen über die Baugrenze nur die dort angegebene Höchstzahl von 3m greift.

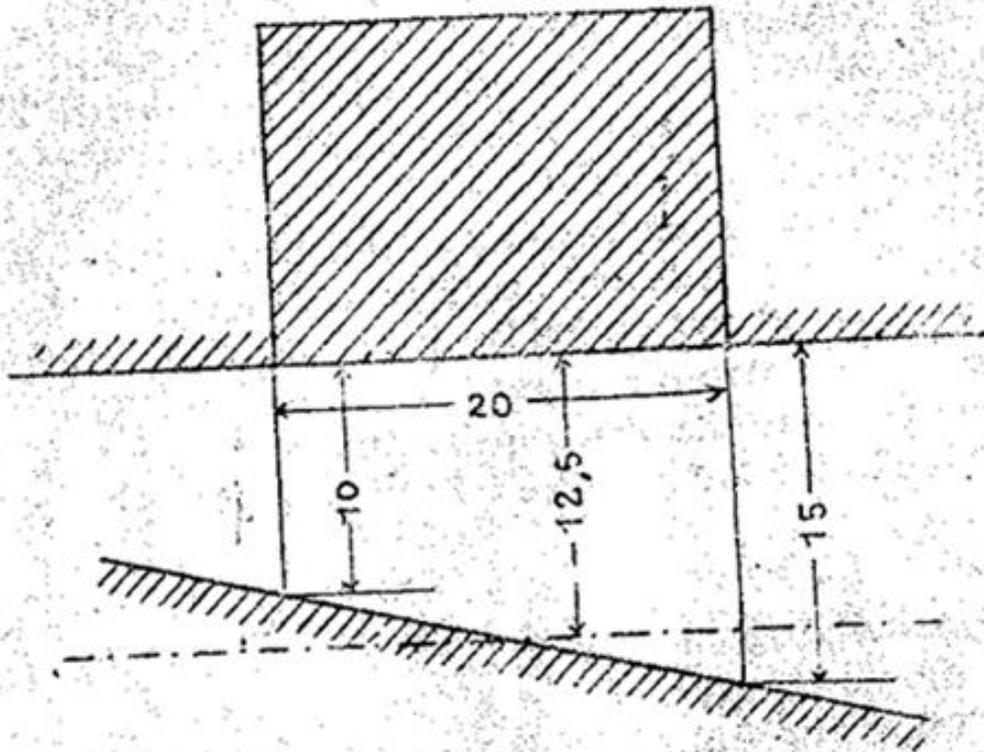
§ 24 VVzBO

(1) Die für die Höhe der Gebäude an Ortsstraßen maßgebende Straßenbreite wird von Baulinie zu Baulinie gemessen; wo eine solche nicht besteht, tritt an ihre Stelle die Straßengrenze.

(2) Die verglichene Breite der vor einem Gebäude gelegenen Straßenstrecke (Art. 37 Abs. 3) wird bei geradem Verlauf der Baulinie in der Weise ermittelt, dass der Messgehalt der Fläche, die zwischen den Baulinien und den von den Eckpunkten der Gebäudevorderseite senkrecht zur Baulinie gezogenen Geraden liegt, durch ihre auf der Baulinie gemessene Länge geteilt wird. Wenn die Baulinie eines Gebäudes gebrochen oder gekrümmt ist, wird die vor dem Gebäude gelegene Straßenstrecke nach dem gleichen Grundsatz in einzelne Abschnitte mit geraden Seiten zerlegt und der Flächeninhalt dieser Abschnitte durch die Summe ihrer auf der Baulinie gemessenen Längen geteilt.

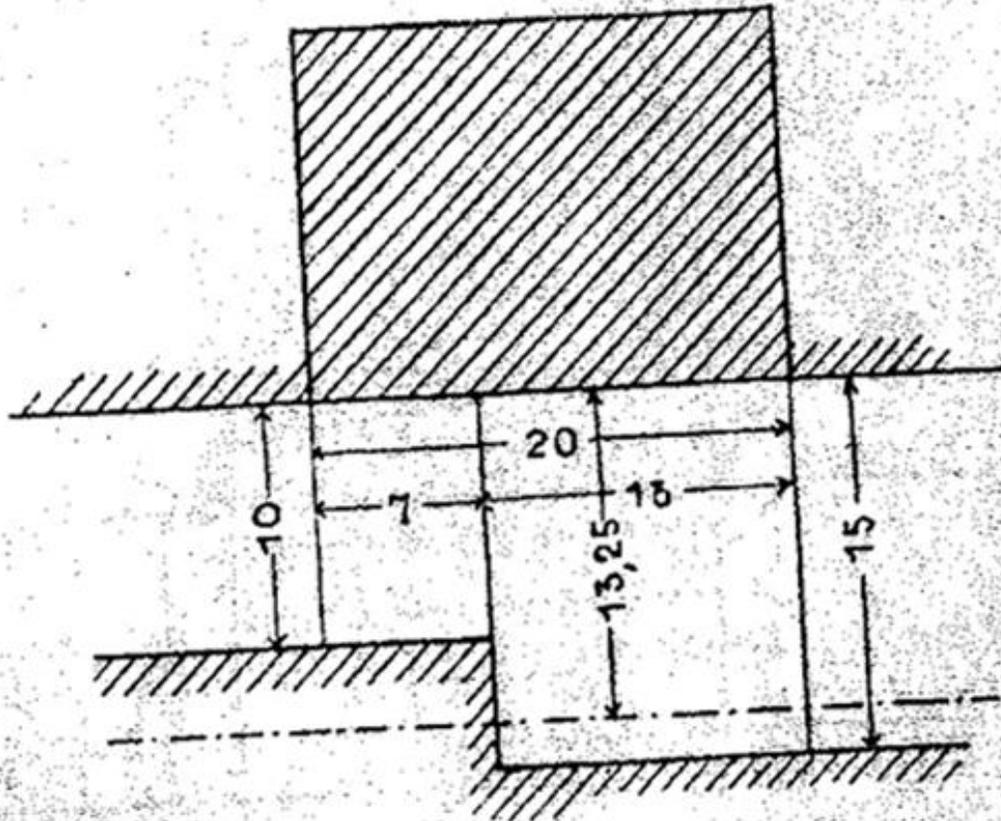
→ siehe Fig. 1 - 6

Figur 1. Zu § 24 Abs. 2 Satz 1



$$B = \frac{10 + 15}{2} = 12,5$$

Figur 2. Zu § 24 Abs. 2 Satz 1

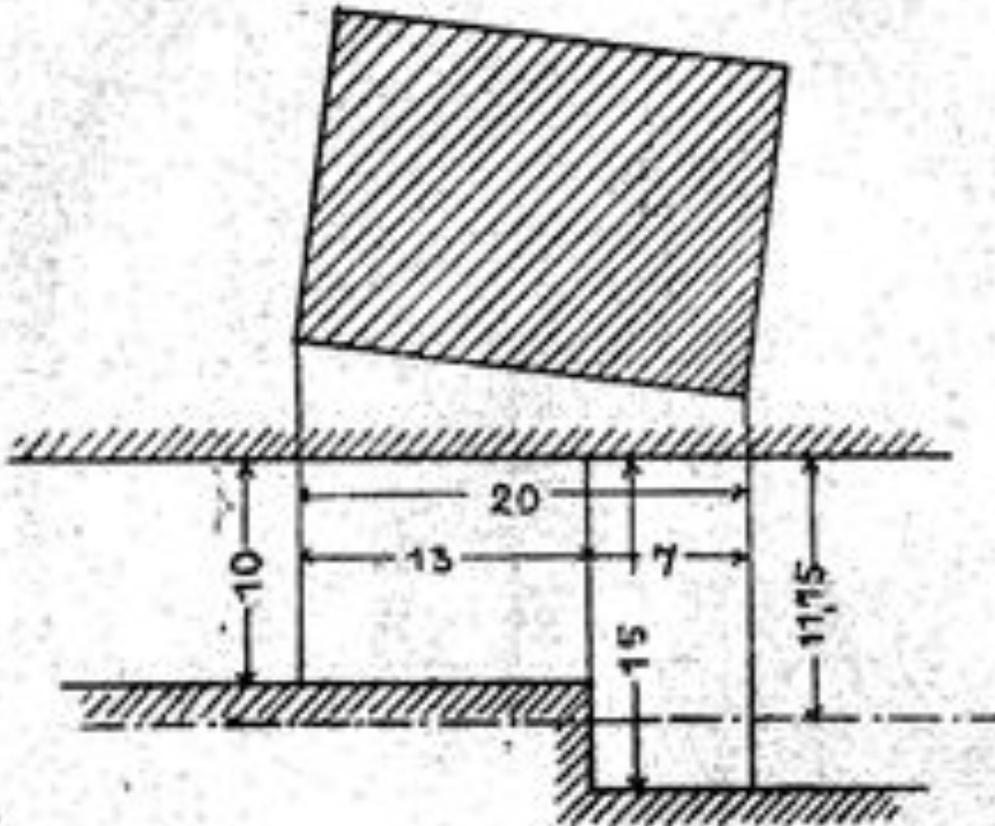


$$7 \times 10 = 70$$

$$18 \times 15 = 195$$

$$B = \frac{265}{20} = 13,25$$

Figur 3. Zu § 24 Abs. 2 Satz 1

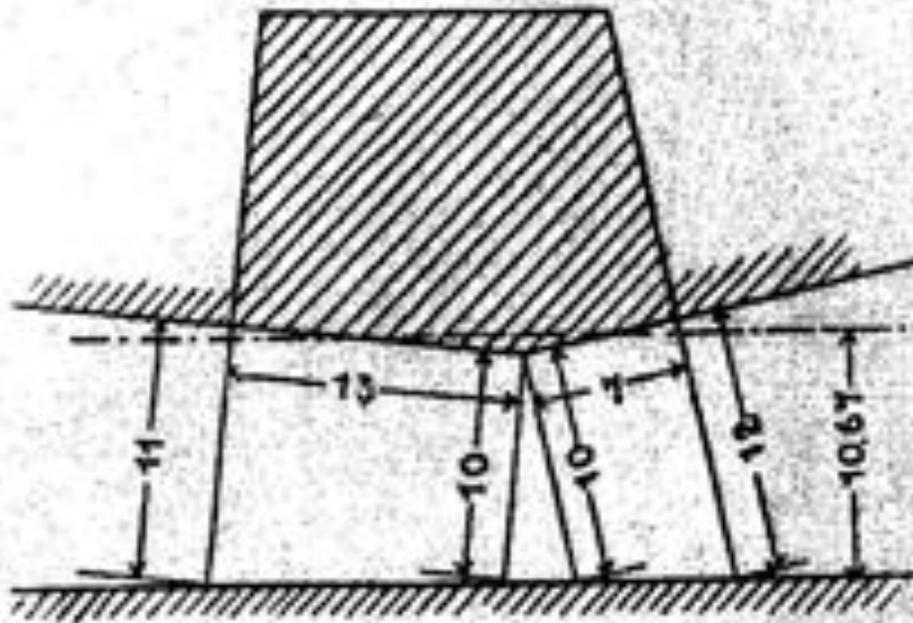


$$13 \times 10 = 130$$

$$7 \times 15 = 105$$

$$B = \frac{285}{20} = 11,75$$

Figur 4. Zu § 24 Abs. 2 Satz 2

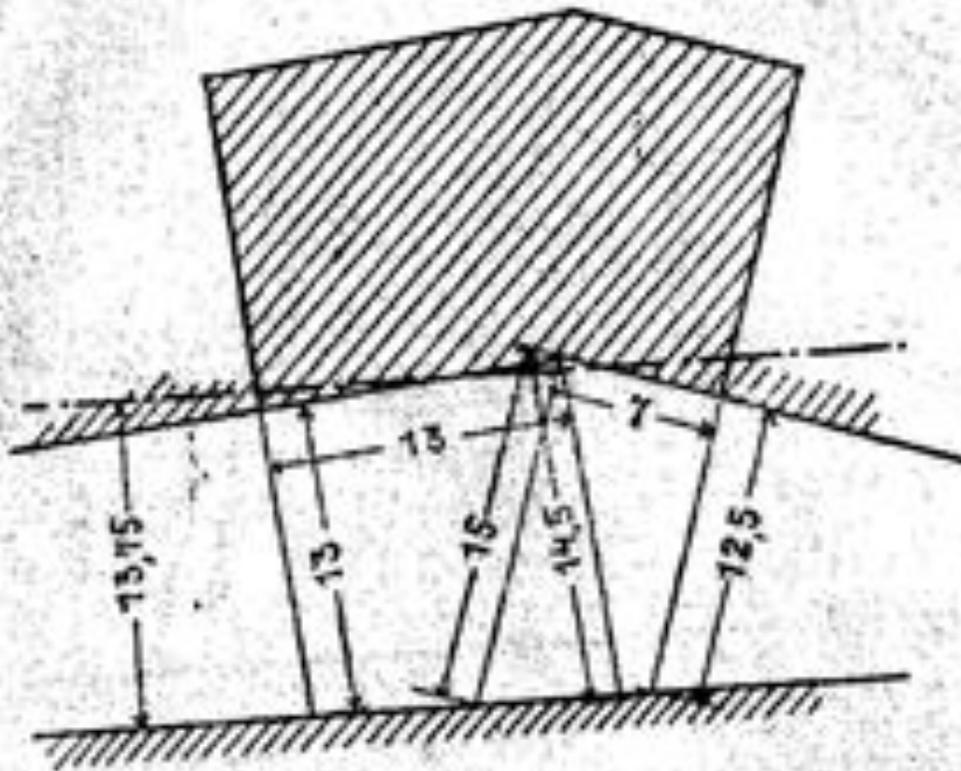


$$\frac{11+10}{2} \times 13 = 136,5$$

$$\frac{10+12}{2} \times 7 = 77,0$$

$$B = 213,5 : 20 = 10,67$$

Figur 5. Zu § 24 Abs. 2 Satz 2

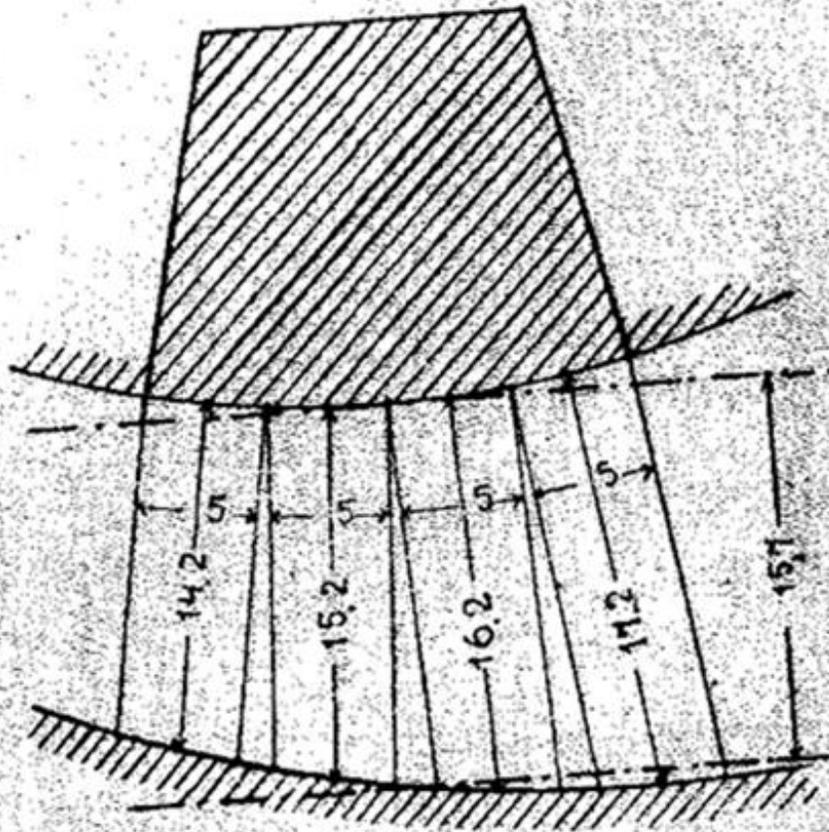


$$\frac{18+14,5}{2} \times 13 = 178,75$$

$$\frac{15+12,5}{2} \times 7 = 96,25$$

$$B = 275,00 : 20 = 13,75$$

Figur 6. Zu §24 Abs. 2 Satz 2



$$14,2 \times 5 = 71$$

$$15,2 \times 5 = 76$$

$$16,2 \times 5 = 81$$

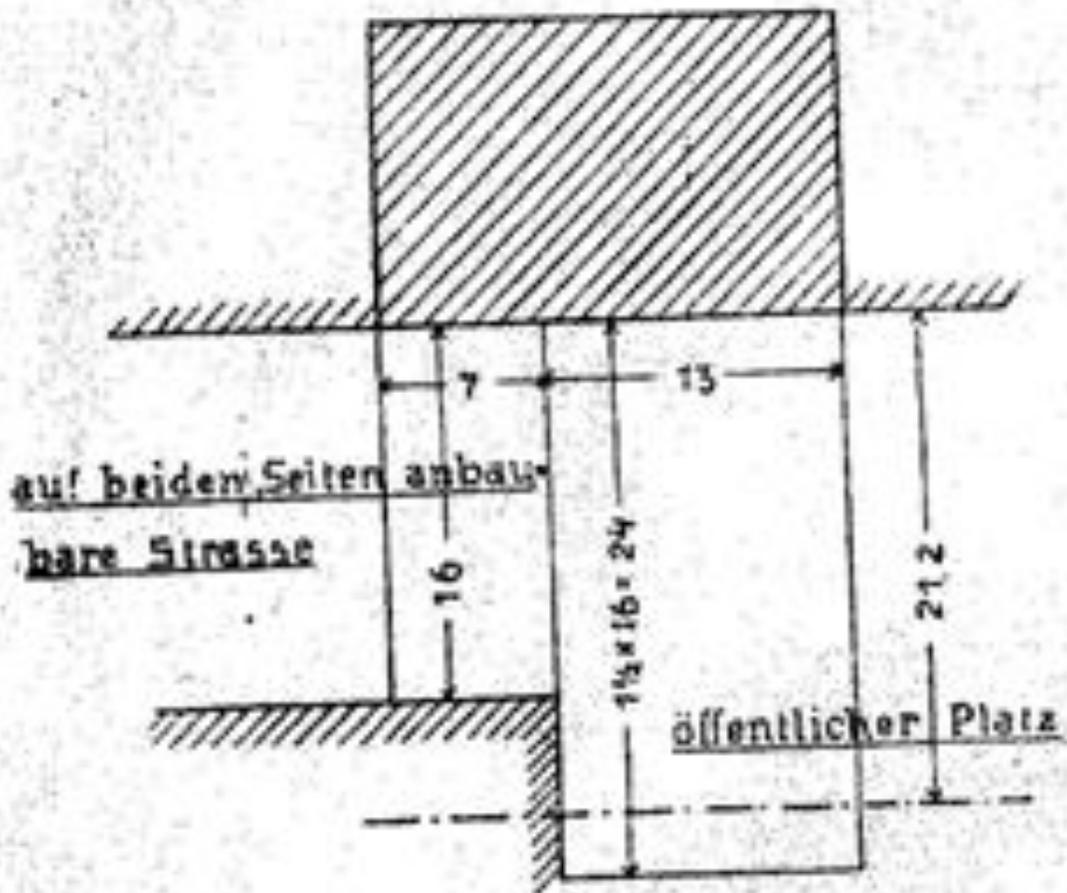
$$17,2 \times 5 = 86$$

$$B = 314 : 20 = 15,7$$

(3) Bei Gebäuden, die zum Teil an einer auf beiden Seiten anbaubaren Straße und zum Teil an einem öffentlichen Platze oder einer nur auf einer Seite anbaubaren Straße (Art. 37 Abs. 6) stehen, ist die verglichene Straßenbreite unter entsprechender Anwendung der Bestimmungen des Abs. 2 in der Weise festzustellen, dass entlang der Ausdehnung des Gebäudes an dem öffentlichen Platz oder der einseitig anbaubaren Straße die einundeinhalbfache Breite der beiderseits anbaubaren Straße, oder, wenn es für den Bauenden günstiger ist, das Maß von 20m in Rechnung genommen wird. Das gleiche gilt, wenn und soweit gegenüber einem an einer beiderseits anbaubaren Straße stehenden Gebäude durch die Einmündung einer oder mehrere Straßen eine platzähnliche Erweiterung der vor dem Gebäude gelegenen Straßenfläche zu einer Breite von mehr als der einundeinhalbfachen Breite der Straße, an der es steht, oder zu einer solchen von mehr als 20m sich ergibt.

→ siehe Fig. 7 - 12

Figur 7. Zu § 24 Abs. 3

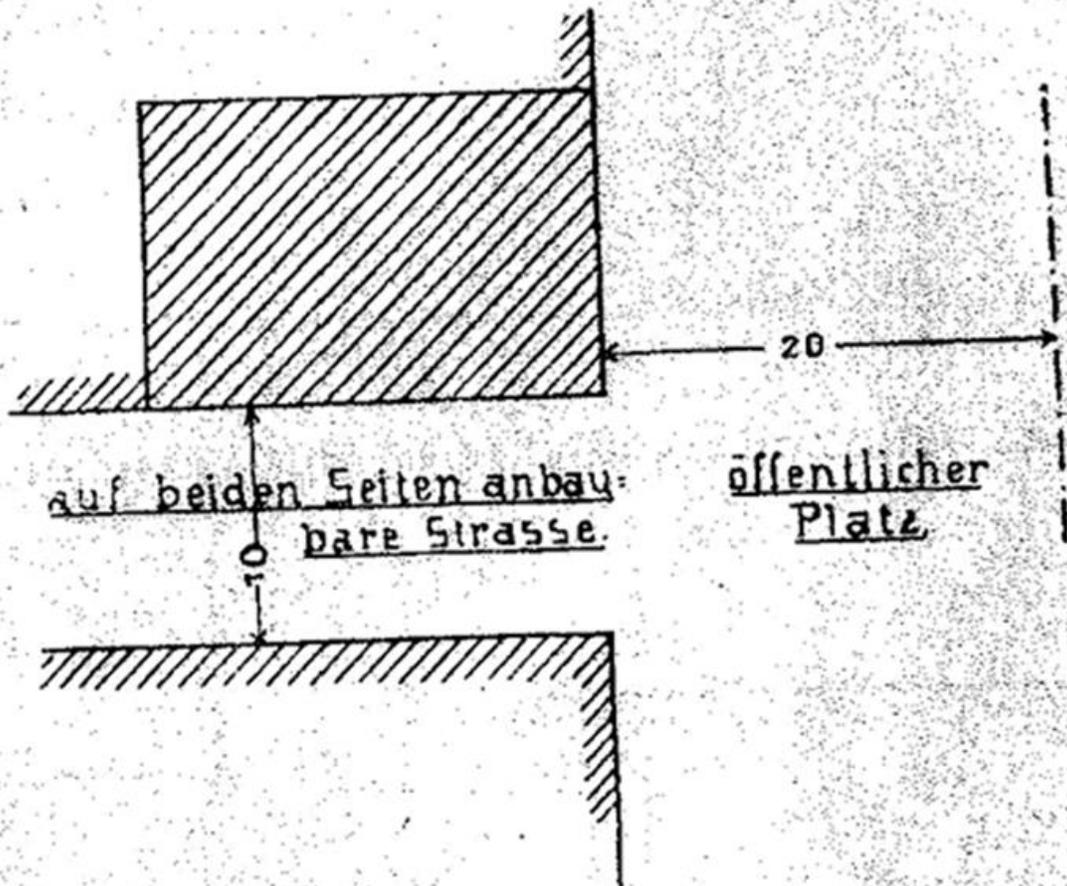


$$16 \times 7 = 112$$

$$24 \times 13 = 312$$

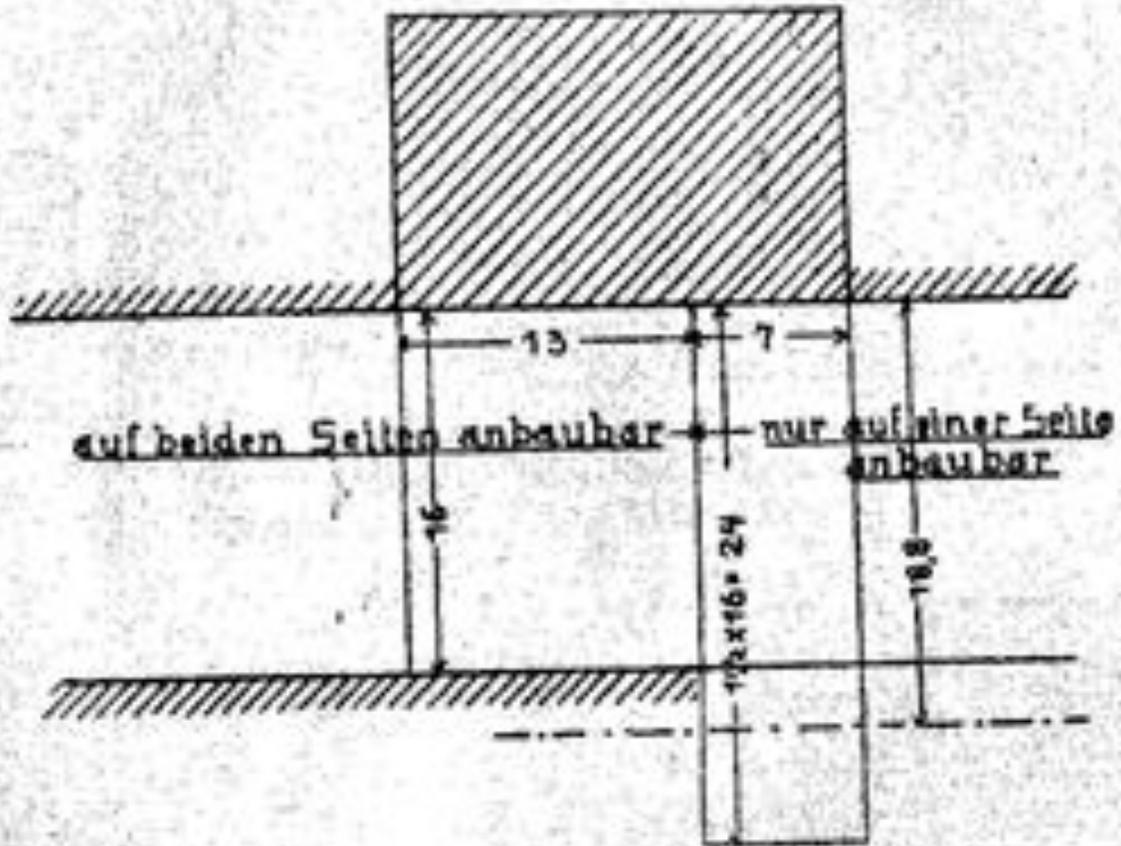
$$B = \frac{424}{20} = 21,2$$

Figur 8. Zu § 24 Abs. 3^a



$$1\frac{1}{2} \times 10 = 15$$
$$B = 20$$

Figur 9. Zu § 24 Abs. 3

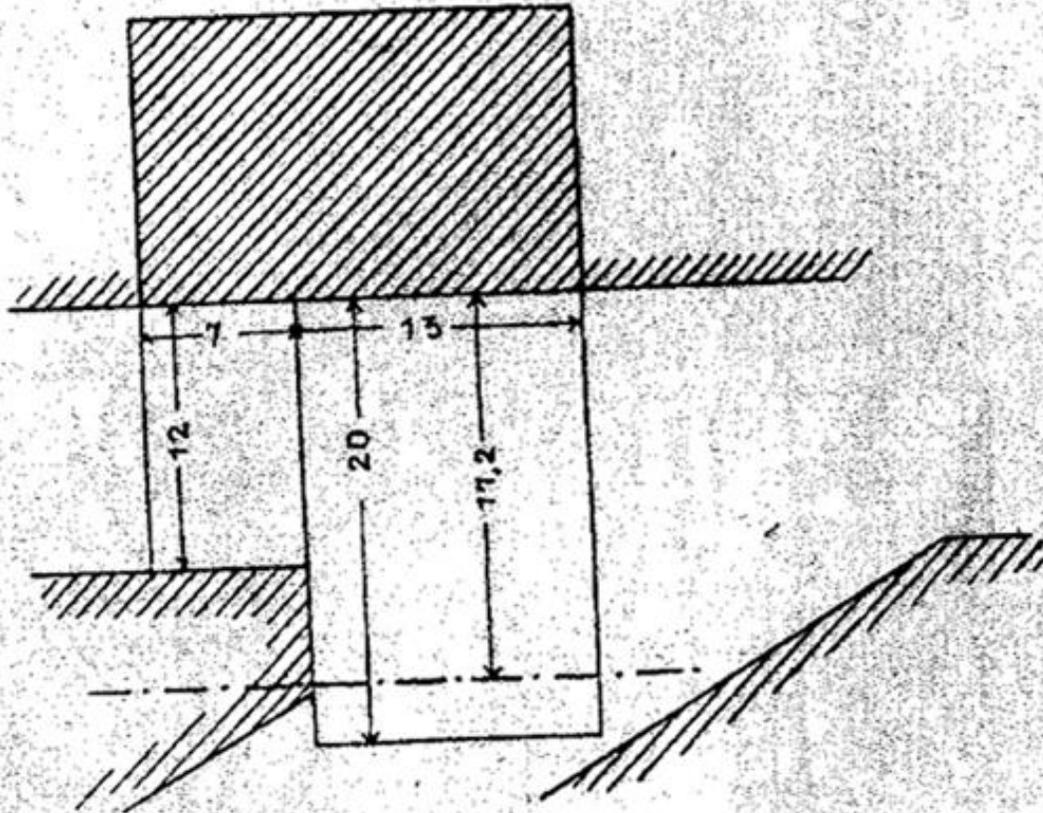


$$16 \times 13 = 208$$

$$24 \times 7 = 168$$

$$B = 376 : 20 = 18,8$$

Figur 10. Zu § 24 Abs. 3

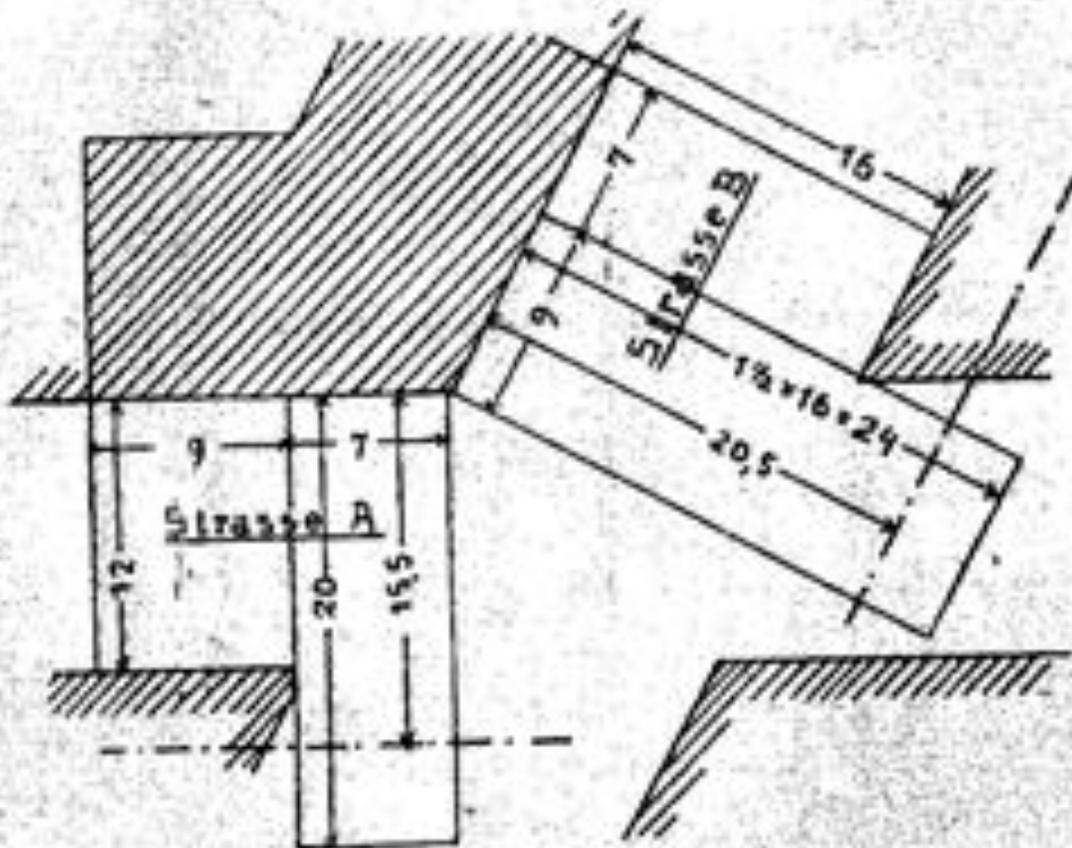


$$12 \times 7 = 84$$

$$20 \times 13 = 260$$

$$B = 344 : 20 = 17,2$$

Figur 11. Zu § 24 Abs. 3



Für Straße A:

$$10 \times 13 = 130,0$$

$$\frac{10 + 19}{2} \times 7 = 101,5$$

$$B_a = 231,5 : 20 = 11,57$$

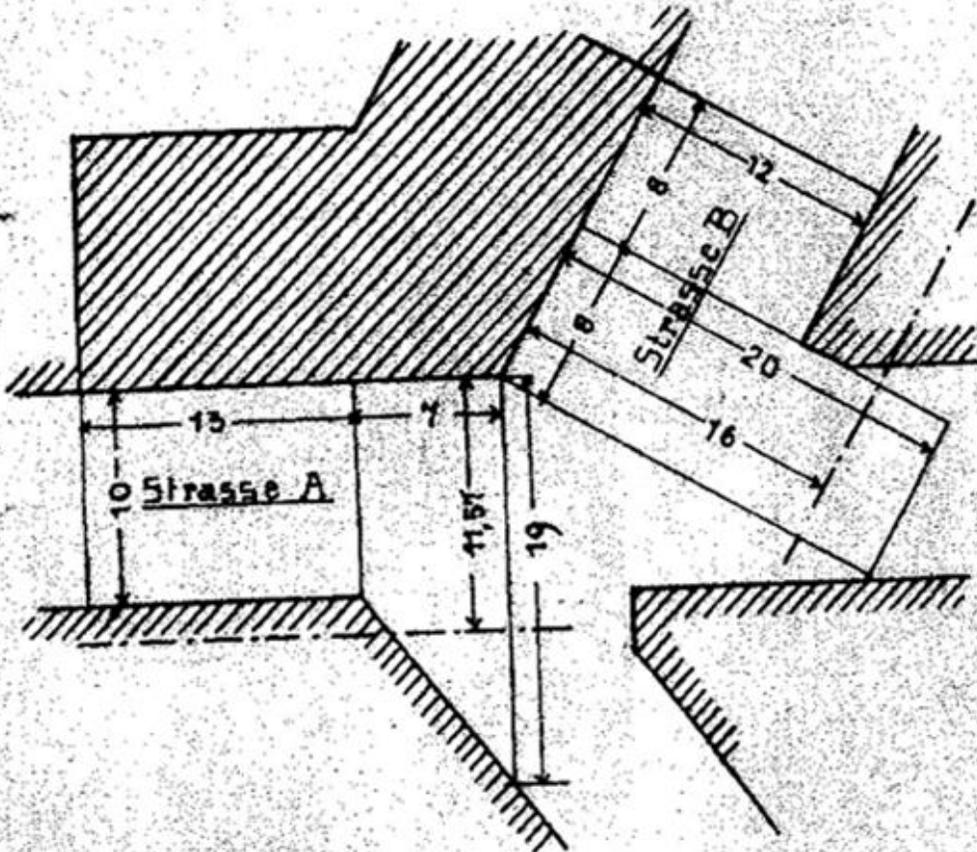
Für Straße B:

$$12 \times 8 = 96$$

$$20 \times 8 = 160$$

$$B_b = 256 : 16 = 16$$

Figur 12. Zu § 24 Abs. 3



Für StraÙe A:

$$\begin{aligned} 12 \times 9 &= 108 \\ 20 \times 7 &= 140 \\ \hline B_a &= 248 : 16 = 15,5 \end{aligned}$$

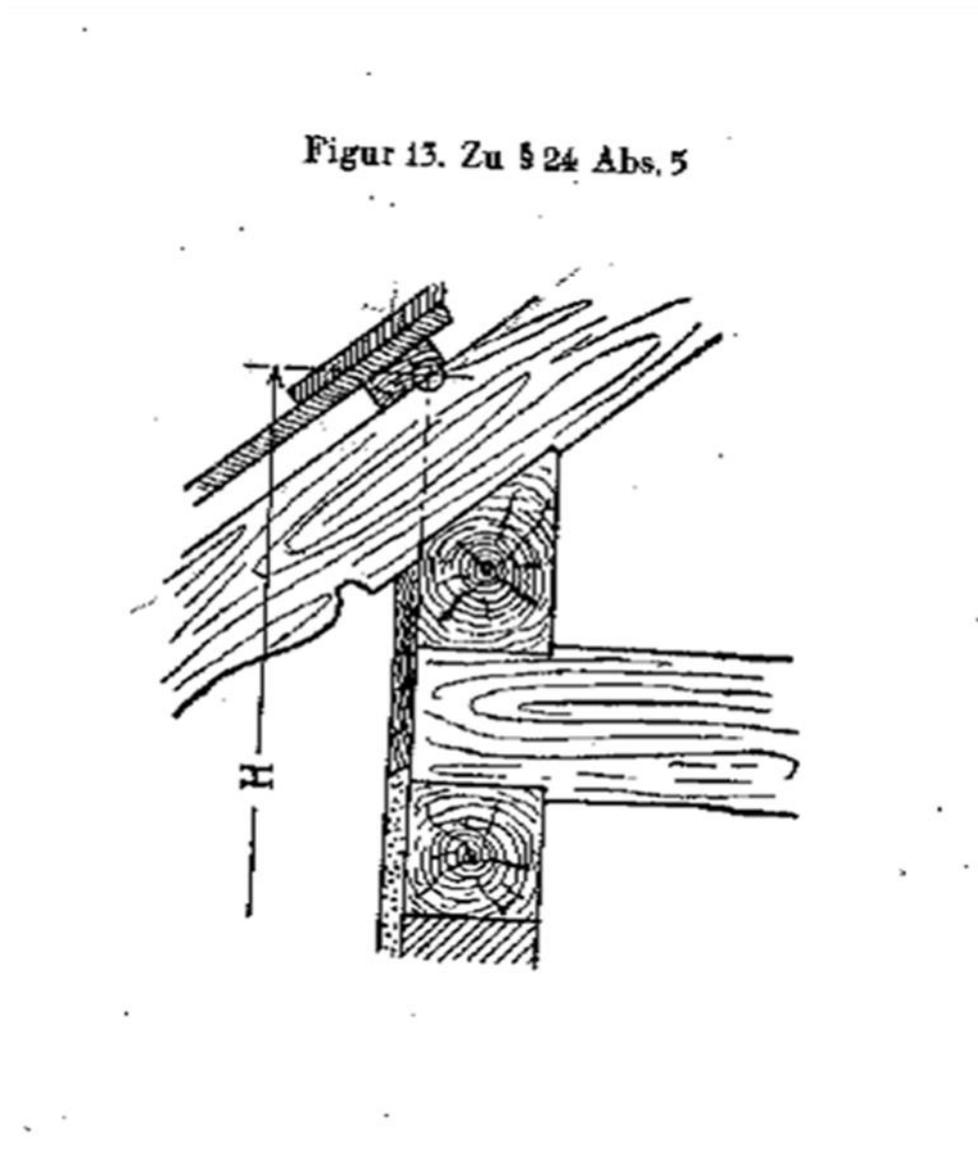
Für StraÙe B:

$$\begin{aligned} 16 \times 7 &= 112 \\ 24 \times 9 &= 216 \\ \hline B_b &= 328 : 16 = 20,5 \end{aligned}$$

(4) Als Oberfläche der Straße (Art. 37 Abs. 4 BO) gilt die im Ortsbauplan festgestellte Höhenlage, und wo eine solche fehlt, die Höhenlage der Straße in ihrer Achse oder Mitte gemessen.

(5) Der Schnitt der vorderen Wandfläche mit der Dachfläche (Art. 37 Abs. 4 BO) ist die Linie, in der sich die Ebene des Hausgrundes mit der Oberfläche des Dachgerippes schneidet. Bei der Wand bleiben Verputz oder andere Verkleidungen und beim Dach die Dacheindeckung unberücksichtigt.

→ siehe Fig 13

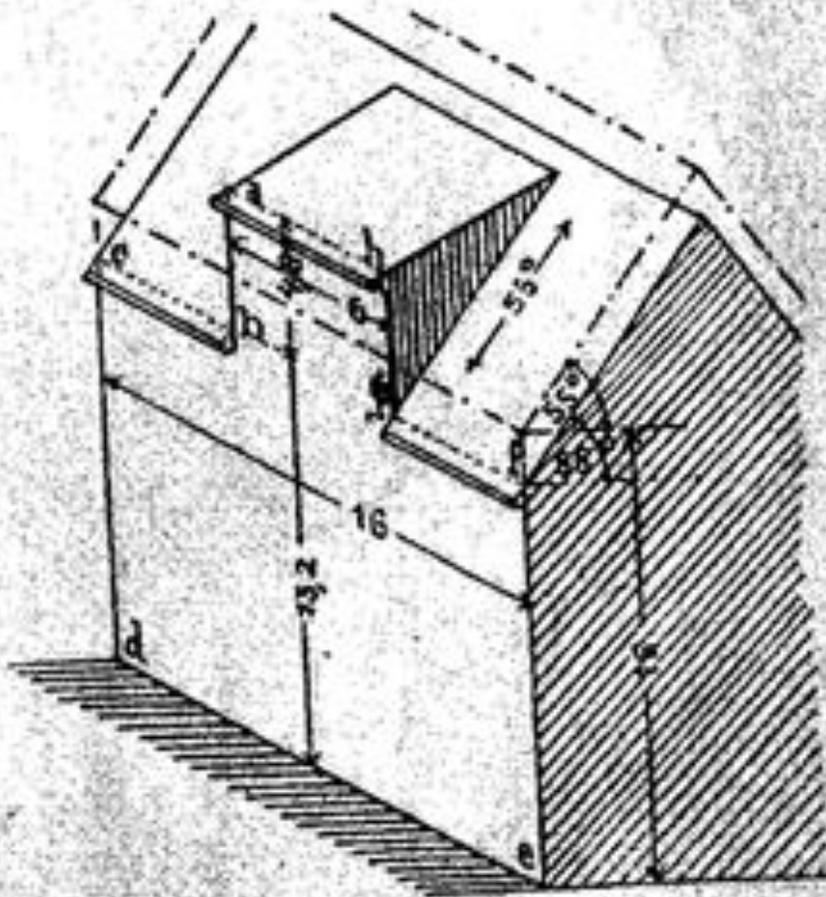


§ 25 VVzBO

(1) Ist bei den mit der Traufe gegen die Straße gestellten Gebäuden die vordere Wandfläche oben nicht in einer Linie waagrecht abgeschlossen, so wird die Höhe durch Teilung des Flächeninhalts mit der Gebäudelänge berechnet (mittlere Gebäudehöhe).

→ siehe Fig. 14

Figur 14. Zu § 25 Abs. 1



$$H = \frac{abcdefgh}{16}$$
$$= \frac{240}{16} = 15$$

§ 26 VVzBO

(1) Bei Giebelhäusern (Art. 37 Abs. 4) wird die Höhe von Giebeln, die kein regelmäßiges Dreieck bilden, sondern gebrochene oder gekrümmte Seiten haben, bis zu einem Drittel der Höhe eines Dreiecks bemessen, dessen Grundlinie der Giebellänge und dessen Inhalt demjenigen der Giebellfläche gleichkommt.

→ siehe Fig. 16

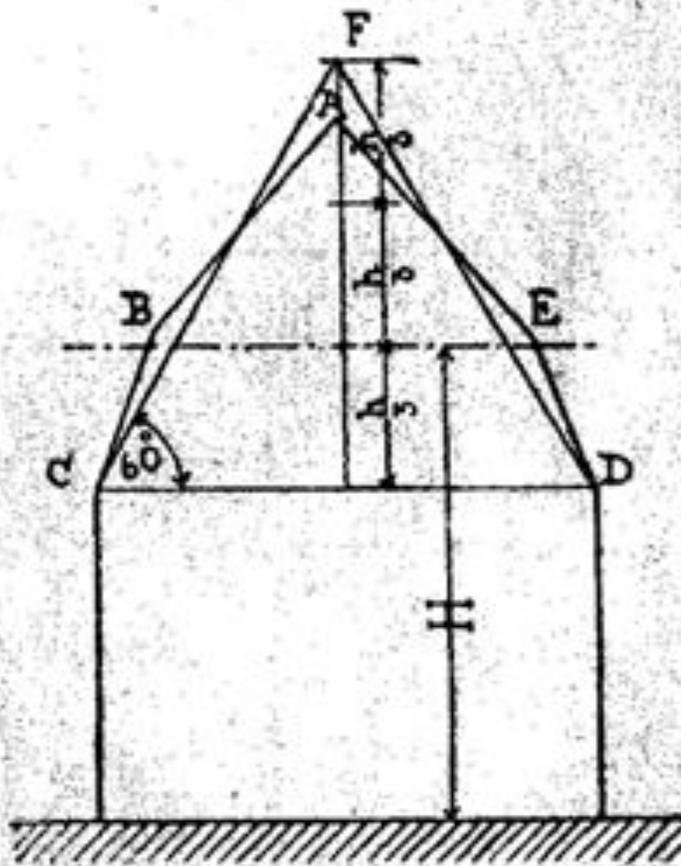
(2) Erreicht ein Giebelhaus an seiner Vorderseite die größte zulässige Höhe, so dürfen an einer Nebenseite Aufbauten über die Trauflinie nur angebracht werden, wenn an dieser Nebenseite die Fläche der Außenwand durch Tieferlegung eines Teils der Traufe entsprechend verkleinert wird. Dabei werden Aufbauten und Dachflächen nach den Grundsätzen des § 25 mit der Maßgabe in Rechnung genommen, dass an die Stelle des Winkels von 55 Grad ein solcher von 60 Grad tritt.

→ siehe Fig. 17

(3) Wenn ein Giebelhaus an seiner Vorderseite die größte zulässige Höhe nicht erreicht, so dürfen an seinen Nebenseiten Aufbauten insoweit angebracht werden, als dadurch der Lichteinfall gegen den Hofraum oder die Eigentumsgrenzen nicht geringer wird als bei einem Giebelhaus, das die größte zulässige Höhe erreicht.

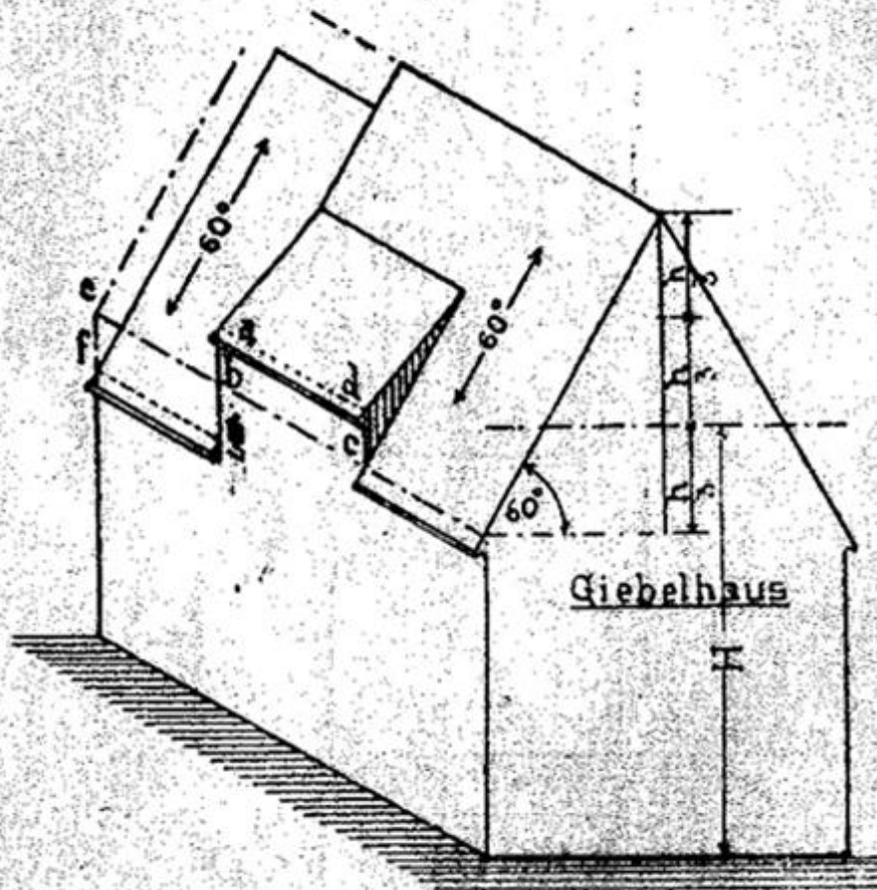
→ siehe Fig. 18

Figur 16. Zu § 26 Abs. 1.



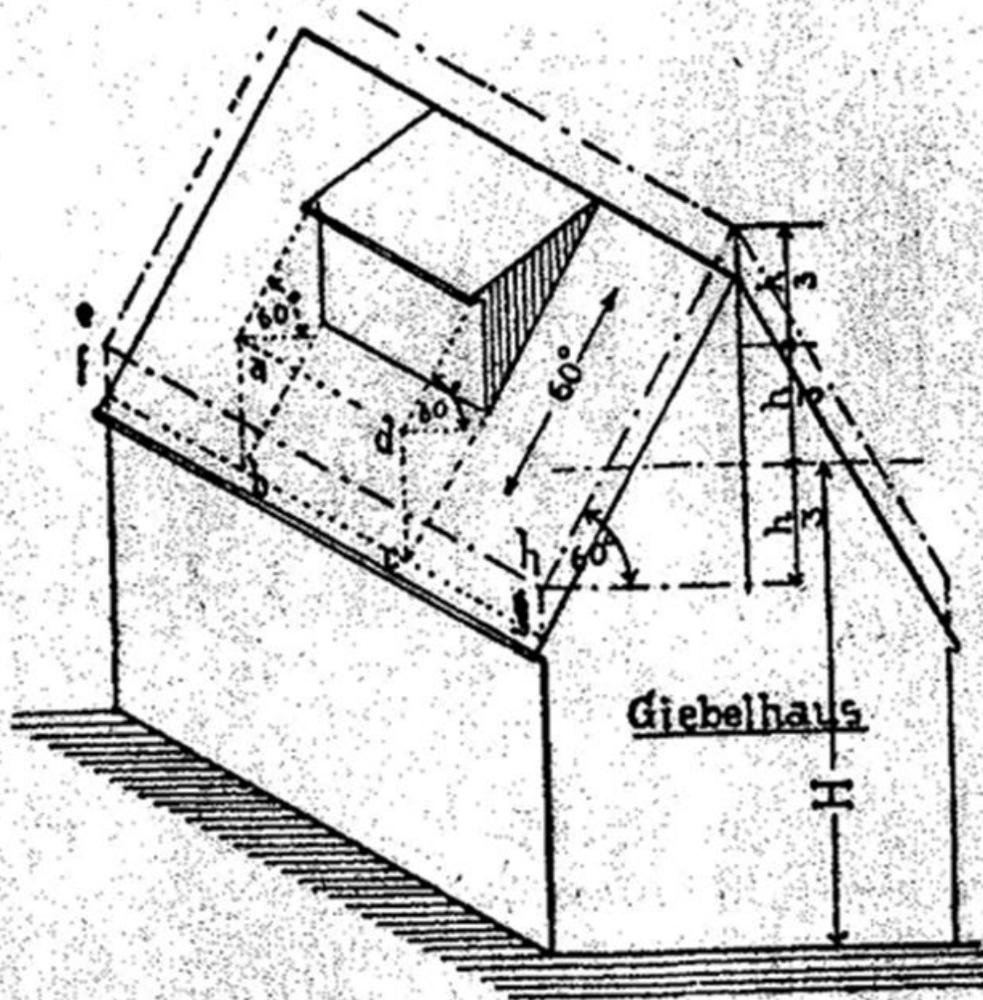
$$ABCDE = FCD$$

Figur 17. Zu § 26 Abs. 2.



abcd = efgh

Figur 18. Zu § 26 Abs. 3.



$abcd = efgh$

§ 27 VVzBO

(1) Die nach Art. 37 Abs. 2 Satz 2 für Eckgebäude zugelassene einheitliche, verglichen gemessene Höhe wird in der Weise ermittelt, dass die Summe der Flächeninhalte der an den einzelnen Straßen stehenden Gebäudevorderseiten durch die Summe ihrer Längen geteilt wird.

→ siehe Fig. 19

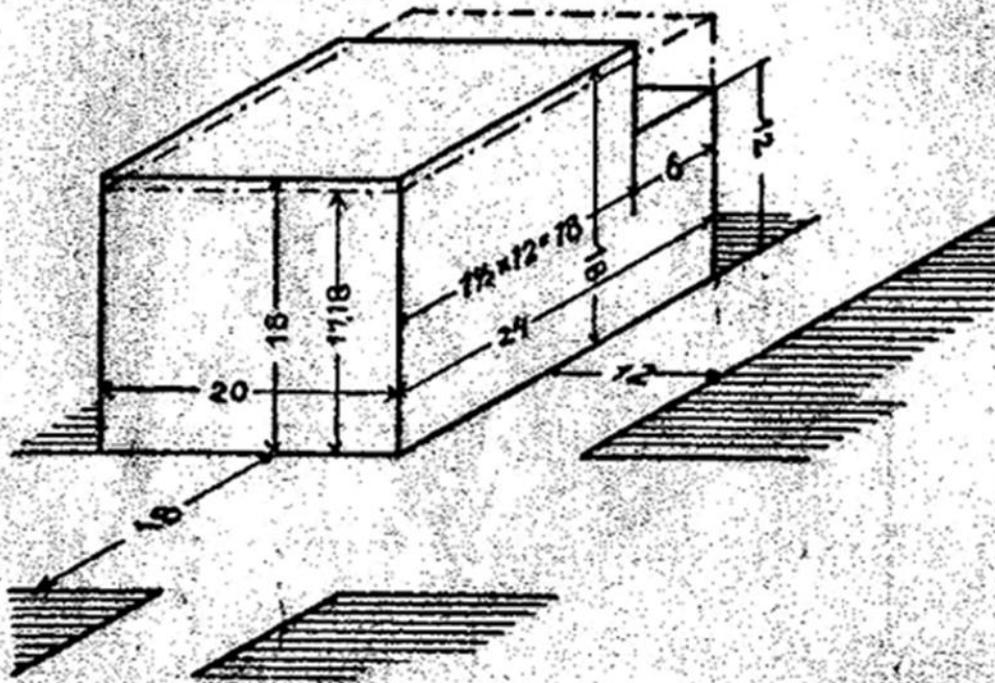
(2) Der Punkt, von dem aus bei Eckgebäuden die Strecke der schmälere Straße gemessen wird, an der das für die breitere Straße geltende Höhenmaß zulässig ist, ist der Schnitt der Baulinien oder Straßengrenzen und bei abgerundeten Ecken der Punkt, an dem der Bogen in die Gerade übergeht oder die geringere Straßenbreite beginnt.

→ siehe Fig. 20

(3) Die Vorschriften des Art. 37 Abs. 2 finden auf Eckgebäude beim Zusammentreffen einer beiderseits anbaubaren Straße und eines öffentlichen Platzes oder einer nur auf einer Seite anbaubaren Straße entsprechende Anwendung. Wird für ein solches Eckgebäude eine einheitliche, verglichen gemessene Höhe gewählt, so ist für die Gebäudehöhe an dem öffentlichen Platz oder an der nur einseitig anbaubaren Straße die einundeinhalbfache Breite der anstoßenden beiderseits anbaubaren Straße oder, wenn es für den Bauenden günstiger ist, das Maß von 20m in Rechnung zu nehmen. Auf Eckgebäude gegenüber von Straßeneinmündungen finden die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Satz 2 entsprechende Anwendung.

→ siehe Fig. 21, 11 und 12

Figur 19. Zu § 27 Abs. 1.



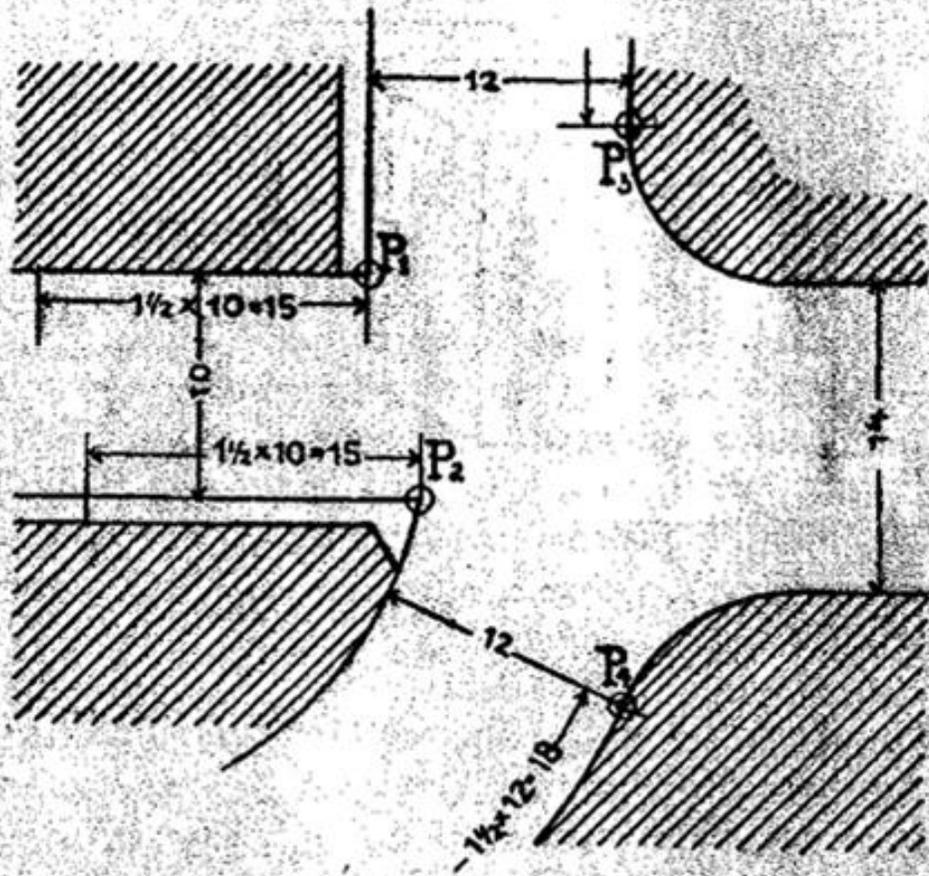
$$20 \times 18 = 360$$

$$18 \times 18 = 324$$

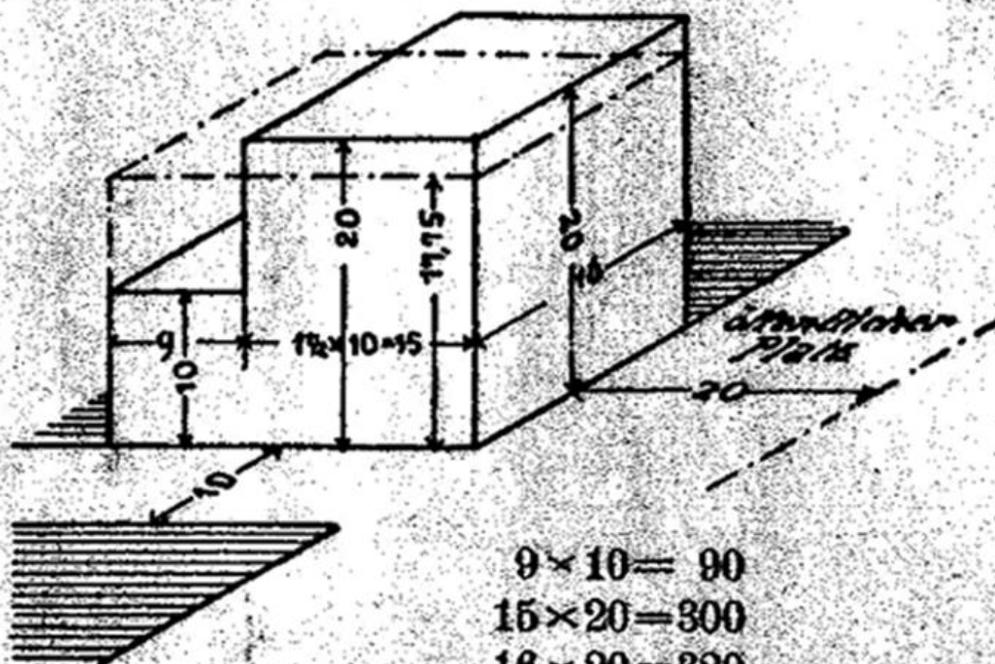
$$6 \times 12 = 72$$

$$\underline{44} \quad H = 756 : 44 = 17,18$$

Figur 20. Zu § 27 Abs. 2.



Figur 21. Zu § 27 Abs. 3.



$$9 \times 10 = 90$$

$$15 \times 20 = 300$$

$$16 \times 20 = 320$$

$$H = \frac{710}{40} = 17,75$$

§ 28 VVzBO

(1) Für die Berechnung der Zahl der Stockwerke eines Gebäudes ist, soweit nichts anderes bestimmt ist, die Vorderseite maßgebend. Als Stockwerke zählen das Erdgeschoß und die Obergeschosse einschließlich der Zwischengeschosse.

(2) Als volle Stockwerke gelten dabei auch:

1. Untergeschosse, wenn die Unterkante des Deckengebälks auf mehr als die halbe Gebäudelänge höher als 2 Meter über dem Boden vor dem Hause liegt,

2. Dachgeschosse mit mehr als 60 Grad Dachneigung, oder auch bei geringerer Dachneigung, wenn

a) Kniestockwände von mehr als 1,5 m Höhe oder

b) über der Dachfläche von Traufhäusern angebrachte Aufbauten, deren Gesamtlänge -an der Grundlinie gemessen- mehr als die halbe Gebäudelänge einnimmt, erstellt werden oder wenn

c) das Dachgeschoß auf mehr als seine halbe Grundfläche zu Wohn- oder Schlafräumen eingerichtet wird .

(3) Bei Aufzählung der Stockwerke ist das Erdgeschoß als solches, das darüber (über eine Treppe) liegende als erster Stock oder erstes Obergeschoß usf. zu benennen.

§ 40 VVzBO:

(1) Die Größe der mit einem Gebäude überbauten Fläche wird nach dem Hausgrund des Gebäudes im Erdgeschoss gemessen. Außerdem kommen als überbauten Fläche in Anrechnung:

a) von Grund aus erstellte oder in gleicher Weise unterstützte Vorbauten mit Ausnahme niederer, mit ihrer Traufe das Deckengebälk des Erdgeschosses nicht übersteigender Vorbauten, soweit sie nicht mehr als 1,5 Meter über den Hausgrund der Außenwand vortreten und nicht mehr als den dritten Teil der Länge dieser Wand einnehmen;

b) über den Hausgrund des Erdgeschosses vortretende obere Stockwerke oder größere Teile von solchen, soweit ihre Ausladung mehr als 0,2 Meter beträgt;

c) Erker, Veranden, Galerien und ähnliche nicht von Grund aus erstellte oder in gleicher Weise unterstützte Vorbauten, und zwar mit ihrer ganzen Grundfläche, wenn sie schon in geringerer Höhe als 2,9 Meter über dem Boden beginnen, andernfalls nur soweit sie entweder mehr als 1,5 Meter über den Hausgrund des Erdgeschosses vortreten oder an einer Gebäudeseite mehr als den dritten Teil der Länge dieser Seite einnehmen;

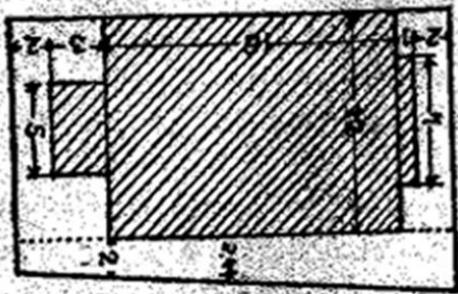
d) Gesimse und Dachvorsprünge, soweit sie mehr als 1 Meter über den Hausgrund vortreten.

→ siehe Fig. 22

(2) Als unüberbaute Fläche kommen in Anrechnung die Grundflächen, auf denen sich Düngerstätten, Jauchebehälter, Lagerplätze für Abfälle, Stützmauern, Einfriedigungen, Treppen, Terrassen ohne nutzbare Räume im Innern, kleine Gartenhäuser ohne feste Umfassungswände, Laubgänge u. dgl. befinden.

(3) Unüberbaubare Flächen, die vermöge ihrer Lage und Gestalt für den Zutritt von Licht und Luft zu dem Gebäude ohne Nutzen sind, sollen bei Bemessung des bei dem Gebäude unüberbaut zu lassenden Hofraumes außer Berechnung gelassen werden.

Figur 22. Zu § 40 Abs. 1.



Überbaute Fläche:

Gebäude $12 \times 16 = 192$

Erker $\left(7 - \frac{13}{8}\right) \times 1 = 3$

Vorbau $3 \times 5 = 15$

210

Hoffläche:

$\frac{1}{3} \times 210 = 105$

Zuschlag:

$5 (13 - 8) \times 0,08 \times 210 = 31,5$ x)

136,5

x) oder $5 \times 3\% = 75\% \text{ von } 210 = 31,5$

D Auszüge aus der Gewerbeordnung
 GewO
 vom 15.10.1900 (RGBl. 871)
 (bei Inkrafttreten der OBS gültige Fassung)

Abschnitt II 1: Anlagen die einer besonderen Genehmigung bedürfen

§ 16 GewO

Zur Errichtung von Anlagen, welche durch die örtliche Lage oder die Beschaffenheit der Betriebsstätte für die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für das Publikum überhaupt erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen herbeiführen können, ist die Genehmigung der nach den Landesgesetzen zuständigen Behörde erforderlich.

Es gehören dahin:

Schießpulverfabriken, Anlagen zur Feuerwerkerei und zur Bereitung von Zündstoffen aller Art, Gasbereitungs- und Gasbewahrungsanstalten, Anstalten zur Destillation von Erdöl, Anlagen zur Bereitung von Braunkohlenteer, Steinkohlenteer und Koks, sofern sie außerhalb der Gewinnungsorte des Materials errichtet werden, Glas- und Rußhütten, Kalk-, Ziegel- und Gipsöfen, Anlagen zur Gewinnung roher Metalle, Röstöfen, Metallgießereien, sofern sie nicht bloße Tiegelgießereien sind, Hammerwerke, chemische Fabriken aller Art, Schnellbleichen, Firnißsiedereien, Stärkefabriken, mit Ausnahme der Fabriken zur Bereitung von Kartoffelstärke, Stärkesirupsfabriken, Wachstuch-, Darmsaiten-, Dachpappen- und Dachfilzfabriken, Leim-, Tran- und Seifensiedereien, Knochenbrennereien, Knochendarren, Knochenkochereien und Knochenbleichen, Zubereitungsanstalten für Tierhaare, Talgschmelzen, Schlächtereien, Gerbereien, Abdeckereien, Poudretten- und Düngepulverfabriken, Stauanlagen für Wassertriebwerke, Hopfen-Schwefeldörren, Asphaltkochereien und Pechsiedereien, soweit sie außerhalb der Gewinnungsorte des Materials errichtet werden, Strohpapierstoff-Fabriken, Darmzubereitungsanstalten, Fabriken, in welchen Dampfkessel oder andere Blechgefäße durch Vernieten hergestellt werden, Kalifabriken und Anstalten zum Imprägnieren von Holz mit erhitzten Teerölen, Kunstwollefabriken, Anlagen zur Herstellung von Celluloid und Dégrasfabriken, die Fabriken, in welchen Röhren aus Blech durch Vernieten hergestellt werden, sowie die Anlagen zur Erbauung eiserner Schiffe, eiserner Brücken oder sonstiger eiserner Baukonstruktionen, die Anlagen zur Destillation oder zur Verarbeitung von Teer und von Teerwasser, die Anlagen, in welchen aus Holz oder ähnlichem Fasermaterial auf chemischem Wege Papierstoff hergestellt wird (Zellulosefabriken), die Anlagen, in welchen Albuminpapier hergestellt wird, die Anstalten zum Trocknen und Einsalzen ungegerbter Tierfelle sowie die Verbleiungs-, Verzinnungs- und Verzinkungsanstalten, die Anlagen zur Herstellung von Guss-Stahlkugeln mittels Kugelschrotmühlen (Kugelfräsmaschinen), die Anlagen zur Herstellung von Zündschnüren und von elektrischen Zündern.

Das vorstehende Verzeichnis kann, je nach Eintritt oder Wegfall der im Eingange gedachten Voraussetzung, durch Beschluss des Bundesrats, vorbehaltlich der Genehmigung des nächstfolgenden Reichstags, abgeändert werden.

ÜBERSICHT ZUR ORTSBAUSATZUNG

Vordergebäude Hintergebäude

Baustaffel (Baugebiet)	Flächenausnutzungs-ziffer	Gebäudefiefe, seitl. Abstände h ₁ - geschlossen h ₂ - teilweilen h ₃ - offen	Stoekwerkstahl Gebäudehöhe	Rückwärtige Abstände-Grenze u. Anbauten	Mindestabstand von Grenze und von andern Gebäuden Winkelabstand	Stoekwerkstahl Gebäudehöhe	Baustaffel
§ 1(3-7)	§§ 2, 63	§§ 31, 34, 43, 37, 58	§§ 9, 11, 14, 47-49, 52, 54, 58	§ 56	§§ 38, 40, 55	§§ 11, 14, 50	
1	60/100	h ₁ = 0, h ₂ = 0, h ₃ = 0	5 : 20 m	75°		4 : 15 m	1
2	50/100	h ₁ = 0, h ₂ = 0, h ₃ = 0	4 : 15 m	60°		3 : 12 m	2
3	40/100	h ₁ = 0, h ₂ = 0, h ₃ = 0	3 : 12 m	60°		3 : 12 m	3
4	40/100	h ₁ = 0, h ₂ = 0, h ₃ = 0	2 : 8 m	60°		1 : 4,50 m (4,50m) (h ₁ = 0, h ₂ = 0, h ₃ = 0)	4
5	35/100	h ₁ = 0, h ₂ = 0, h ₃ = 0	3 : 12 m	60°		2 : 8 m (4,50m)	5
6	30/100	h ₁ = 0, h ₂ = 0, h ₃ = 0	2 : 8 m	60°		2 : 8 m (4,50m)	6
7	25/100	h ₁ = 0, h ₂ = 0, h ₃ = 0	2 : 8 m	60°		2 : 8 m (4,50m)	7
8	20/100	h ₁ = 0, h ₂ = 0, h ₃ = 0	2 : 8 m (4,50m)	60°		2 : 8 m (4,50m)	8
9	10/100	h ₁ = 0, h ₂ = 0, h ₃ = 0	2 : 8 m (4,50m)	60°		2 : 8 m (4,50m)	9
10	20/100	h ₁ = 0, h ₂ = 0, h ₃ = 0	2 : 8 m (4,50m)	60°		2 : 8 m (4,50m)	10

Bei Hochhausbau nicht beachtlich für ger. Geb.

GEBIET FÜR ANGEWANDTES BÜRO- u. GEMISCHTES-GEBIET

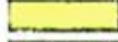
WOHN - GEBIET

WOHN - G -

LANDHAUS - G

KLEINHAUS -

Allgemeine Zeichenerklärung für Bebauungspläne bis zum Jahr 1962
(Inkrafttreten BauNVO)

nichtbaustehende Verkehrsfläche und bebaubare Fläche	= ohne Farbe	
bestehende Verkehrsfläche		
bestehende und geplante Gehwegfläche		
öffentlicher Platz (heutige Grünfläche)		
Vorgarten oder Vorplatz alter Bestand		
Vorgarten oder Vorplatz neu festgesetzt		
Bauverbot alter Bestand		
Bauverbot neu festgesetzt		
Baulinie alter Bestand	} (gleichwertig wie heutige Baugrenze)	
Baulinie neu festgesetzt		
aufgehobener Bebauungsplan	= gelbe Farbe	
Straßenvisiere und sonstige Einschriebe, die mit einer Klammer versehen sind, gelten als nicht festgesetzt.		
Zähler und Beschriftung "braun"	} (In der Regel durch ent- sprechende Unterstreihung)	
Zahlen und Beschriftung "rot"		= Bestand
Zahlen und Beschriftung "gelb"		= neu festgesetzt
Baustaffelbegrenzung "violett"		= Bestand
Baustaffelbegrenzung "rot"		= neu festgesetzt
Baustaffelbegrenzung "gelb"		= aufgehoben
Vorgarten mit Vorbehalt braun	= Bestand	
Vorgarten mit Vorbehalt rot	= neu festgesetzt	
Vorgarten mit Vorbehalt gelb	= aufgehoben	
Abgrenzung der Fläche für öffentliche Zwecke		
Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes		

Einschriebe, in den Bebauungsplänen vor 1935, welche die Art und das Maß der baulichen Nutzung betreffen, treten hinter die OBS von 1935 mit Baustaffelplan zurück. Für Festsetzungen dieser Art gelten die Bestimmungen der jeweils festgesetzten Baustaffel.

Für die Zeit von 1962 bis 1965 (Inkrafttreten der PlanzVO) siehe spezielle Legenden auf den jeweiligen Plänen.

Zusammengestellt,
den 13. Februar 1981
61-4.1.2 *Ulmer*

Anlage 3 Baustaffelplan Stuttgart 1935

