

6.1 Allgemeines

Im Bebauungsplan kann aus städtebaulichen Gründen die Bauweise festgesetzt werden (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB).

Die Bauweise kann im Bebauungsplan als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden (§ 22 Absätze 1 und 4 BauNVO), und zwar sowohl für Teile des Baugebiets als auch für einzelne Grundstücke. Die Festsetzung einer Bauweise berührt nicht Art und Maß der baulichen Nutzung.

Durch die Festsetzung einer Bauweise können Baukörper- und Flächenausweisungen (Ziffer 7.3) gegliedert werden, z.B. durch Festsetzung von

- o (offene Bauweise, maximale Länge = 50 m),
- g (geschlossene Bauweise, mögliche Länge > 50 m) oder
- abweichende Bauweise.

Weitere Regelungen sind durch Zusätze möglich (z.B. Festsetzungen von Haustypen).

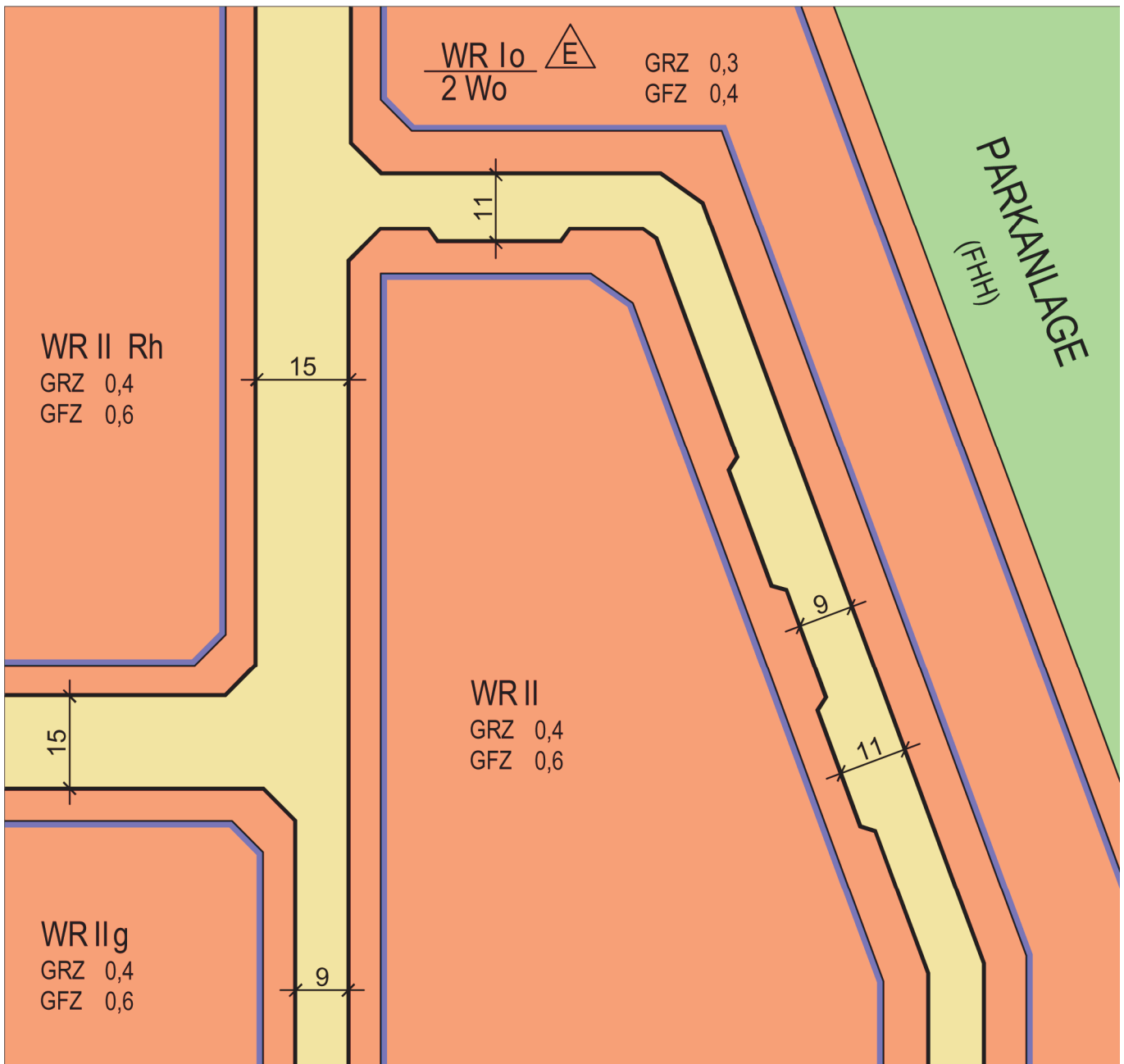






Abb. 6/1

Es ist außerdem zulässig, auf die Festsetzung einer Bauweise zu verzichten. Das gilt z.B. für größere Gewerbegebiete mit Flächenausweisung oder bei Baukörperausweisungen auf einem Grundstück. Der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise hat zur Folge, dass der Durchführende selbst die Bauweise unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung wählen kann. In der Begründung sollte näher erläutert werden, warum auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden kann. In jedem Einzelfall muss geprüft werden, ob und welche Bauweisen und zusätzliche Regelungen für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich sind, dieses ist zu begründen. Ausnahmen von der festgesetzten offenen oder geschlossenen Bauweise können im Bebauungsplan nicht vorgesehen werden, da es an einer entsprechenden Ermächtigung fehlt.

Auf die bauordnungsrechtlichen Regelungen bei einer vorhandenen Bebauung wird hingewiesen (§ 7 Absatz 2 HBauO). Danach kann von der Festsetzung einer bestimmten Bauweise im Genehmigungsverfahren eine Abweichung zugelassen oder verlangt werden, wenn das Gebäude mit Rücksicht auf den Bestand auf den Nachbargrundstücken in einer anderen als der festgesetzten Bauweise errichtet werden soll.

Die Planzeichen für die Bauweise und die zulässigen Hausformen sind in das jeweilige Baugebiet, den entsprechend abgegrenzten Teil des Baugebiets oder den einzelnen Baukörper einzutragen. Dabei sind die Festsetzungen im Zusammenhang mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung darzustellen (siehe Abb. 6/1).

6.2 Offene Bauweise

o	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die offene Bauweise ist bei einem seitlichen Abstand zu den Grundstücksgrenze gegeben (§ 22 Absatz 2 BauNVO). Soweit der Bebauungsplan keine Festlegung zu den Abständen trifft, gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 6 HBauO). Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils mit einer Gesamtlänge von höchstens 50 m zulässig.

Es kann bestimmt werden, dass nur eine oder zwei dieser Hausformen zulässig sind. Werden Hausformen festgesetzt, ist neben dem Planzeichen für die offene Bauweise auch das Planzeichen für die Hausform erforderlich (siehe Abb. 6/8).

Definition Gebäude

Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (§ 2 Absatz 2 HBauO). Merkmal der selbständige Benutzbarkeit ist in der Regel ein Abschluss durch Umfassungswände, ein eigener Zu- und Ausgang sowie bei mehrgeschossigen Gebäuden der eigene Treppenraum.

Definition Einzelhaus

Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Zu den Einzelhäusern rechnen auch auf einem Grundstück stehende mehrgeschossige Wohnblocks und Hochhäuser. Ein Einzelhaus kann aus mehreren Gebäuden bestehen, solange der erforderliche Grenzabstand eingehalten ist. Mehrere aneinandergebaute Wohngebäude mit getrennten Eingängen (umgangssprachlich als Doppelhaushälften- oder Reihenhausscheiben bezeichnet) bilden insgesamt ein Einzelhaus, wenn sie auf einem gemeinsamen Grundstück stehen.

Beispiele für ein **Einzelhaus** (Grenzabstand zu allen Grundstücksgrenzen):

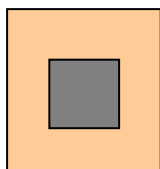


Abb. 6/2
Z.B. ein Wohngebäude auch mit mehreren WE

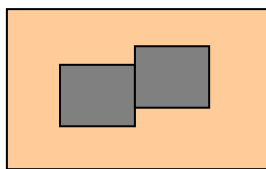


Abb. 6/3
Z.B. zwei versetzte Wohngebäude mit zwei getrennten Eingängen

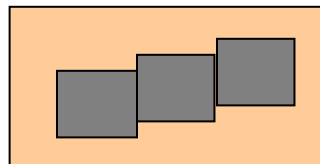


Abb. 6/4
Z.B. drei Wohngebäude oder drei Reihenhausscheiben mit ideeller Teilung

Definition Doppelhaus

Ein Doppelhaus (planungsrechtlich) entsteht, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden, die wechselseitig verträglich und aufeinander abgestimmt sind.

Beispiel für ein **Doppelhaus** (eine Grundstücksgrenze zwischen beiden Gebäuden, jeweils ein seitlicher Grenzabstand):

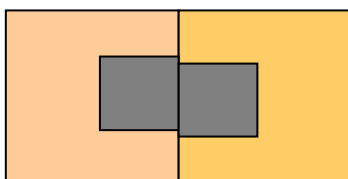


Abb. 6/5

Definition Hausgruppe

Eine Hausgruppe besteht aus mindestens drei aneinandergebauten Gebäuden, jeweils mit Grundstücksgrenzen zwischen den aneinandergebauten Gebäuden. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen an ihren Kopfseiten einen Abstand von den Nachbargrenzen einhalten.

Beispiel für eine **Hausgruppe** (jeweils eine Grundstücksgrenze zwischen den einzelnen Gebäuden, als Abschluss seitlicher Grenzabstand):

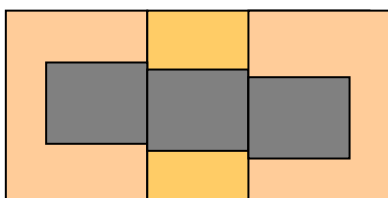


Abb. 6/6
Z.B. drei Reihenhausscheiben mit realer Teilung

Aneinandergebaut sind Gebäude auch dann, wenn sie gegeneinander versetzt sind.

Kein Doppelhaus bzw. keine Hausgruppe entsteht jedoch, wenn die Gebäude so stark gegeneinander versetzt sind, dass der Versprung den Rahmen wechselseitiger Grenzbebauung überschreitet und den Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt, der einen neuen Bodennutzungskonflikt auslöst. Eine solche Anordnung ist bei der entsprechenden Festsetzung (siehe Abb. 6/7, Beispiel: offenen Bauweise, Doppelhaus) somit nicht zulässig.

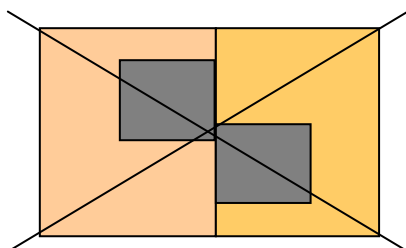


Abb. 6/7

Die planungsrechtliche Definition des Einzel- und Doppelhauses und der Hausgruppe weicht somit von der bau- fachlichen und architektonischen Definition ab. Sie regelt weder die Anzahl der Wohnungen pro Haus oder Grund- stück noch das Erscheinungsbild des Baukörpers. Maßgeblich ist lediglich, ob eine Grundstücksgrenze zwischen den Nutzungseinheiten verläuft. Dies führt zu Schwierigkeiten für eine eindeutige Festsetzung, wenn die Zahl der Wohnungen beschränkt werden soll. Nach § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB ist nur die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden möglich, nicht jedoch die direkte Festsetzung der Wohnungszahl oder Zahl der Wohngebäude je Grundstück. Bei der in Abb. 6/8 dargestellten Festsetzungs- möglichkeit von zwei Wohnungen je Wohngebäude können z.B. mehr als zwei Wohnungen je Grundstück entstehen, da die Grundstücke jeweils mit mehreren – auch aneinandergebauten – Wohngebäuden bebaut werden können (siehe Ziffer 4.8).

Durch die Angabe der Anzahl der Wohnungen je angefangenen ... m² Grundstücksfläche als Verhältniszahlen kann deshalb nur indirekt die Zahl der Wohnungen gesteuert werden; Beispiel:

Im reinen Wohngebiet sind höchstens ... Wohnungen je angefangenen ... m² Grundstücksfläche zulässig.

Hierbei ist zu beachten, dass bei der Berechnung der Grundstücksfläche nur die Wohnbaufläche herangezogen wird und andere Festsetzungen, wie z.B. private Grünflächen nicht berücksichtigt werden.

Die Festsetzung von Doppelhäusern oder Hausgruppen und bei einer Flächenausweisung auf großen Grund- stücken erfordert planungsrechtlich eine spätere Teilung in einzelne Grundstücke vor Erteilung einer Baugeneh- mung. Darauf sollte in der Begründung hingewiesen werden.

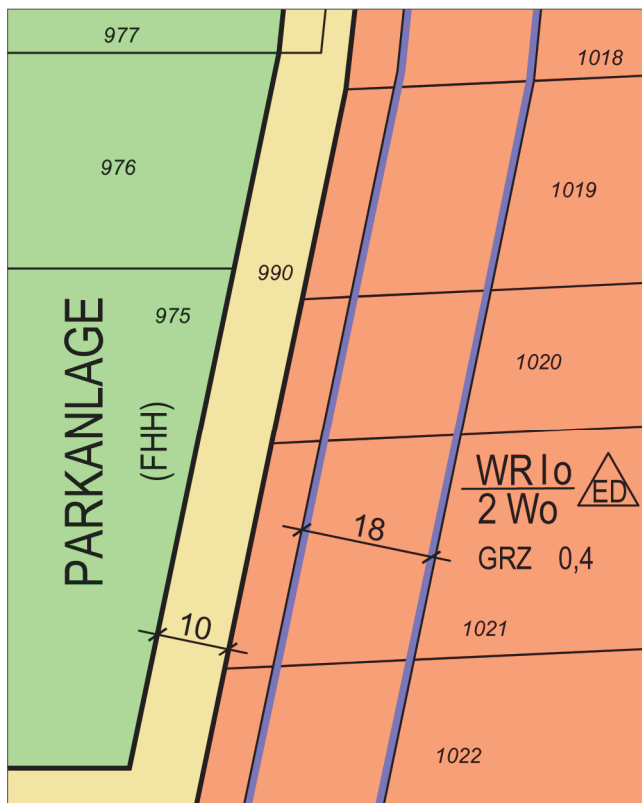


Abb. 6/8

6.3 Geschlossene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet (§ 22 Absatz 3 BauNVO). Die Festsetzung betrifft alle Geschosse und bezieht sich grundsätzlich auf die gesamte seitliche Grundstücksgrenze im Bereich der überbaubaren Fläche (siehe Abb. 6/9).

In der Regel trifft diese Ausweisung für mehrgeschossige Blockrandbebauung, z.B. Geschosswohnungsbau oder Bürobau, zu.

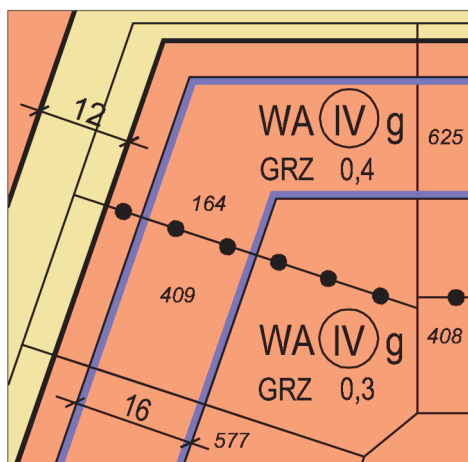


Abb. 6/9

6.4 Abweichende Bauweise

Eine abweichende Bauweise ist gegeben, wenn die Bauweise nicht eindeutig offen oder geschlossen ist. Diese haben z.B. Bauwerke mit mehr als 50 m Länge und allseitigem Grenzabstand in Gewerbegebieten.

Ein weiteres Beispiel sind die häufiger vorkommenden Reihenhäuser als Spezifizierung der Hausgruppen, für die ein Planzeichen "Rh" zur Kennzeichnung der abweichenden Bauweise entwickelt worden ist. Einer darüber hinausgehenden Festsetzung durch Text (§ 2) bedarf es im Regelfall nicht (siehe Abb. 6/10).

Rh Reihenhäuser

Eine abweichende Bauweise kann vorgeschrieben werden, wenn das Planziel mit der Regelfestsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise nicht erreicht werden kann (§ 22 Absatz 4 BauNVO). Die abweichende Bauweise muss im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Text festgesetzt und inhaltlich genau bestimmt werden. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt in der zeichnerischen Darstellung durch Beschriftung (siehe Abb. 6/1).

Die Vorschriften über Abstandsflächen werden nicht angewendet, soweit Baugrenzen mit Grundstücksgrenzen zusammenfallen oder wenn geschlossene Bauweise festgesetzt ist. Grenzen Reihenhäuser an Gebiete mit offener Bauweise, ist im Bebauungsplan ein seitlicher Abstand zur Grundstücksgrenze festzusetzen.

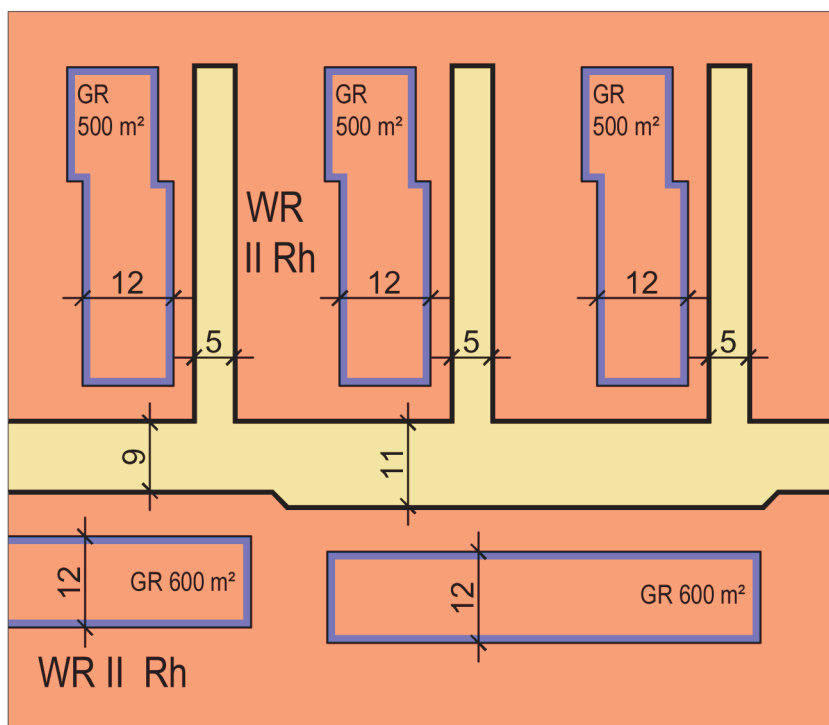


Abb. 6/10