

Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand, direkt an der Grundstücksgrenze errichtet. Zusätzlich kann im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise definiert und festgesetzt werden.

offene Bauweise

Bei der offenen Bauweise werden die – jeweils höchstens 50 m langen - Hausformen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe unterschieden. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse, oder Wohnungen ist jeweils unerheblich.

Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Zu den Einzelhäusern zählen neben dem Einfamilienhaus auch auf einem Grundstück stehende Mehrfamilienhäuser sowie Doppelhäuser und Reihenhauszeilen ohne Realteilung bzw. gemeinsamen Grundstück.

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

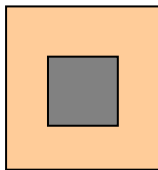


Abb. 1
z.B. ein Wohngebäude auch mit mehreren WE

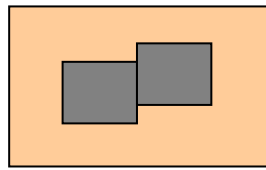


Abb. 2
z.B. zwei versetzte Wohngebäude mit zwei getrennten Eingängen auf einem Grundstück

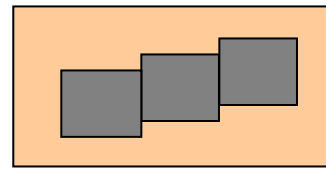


Abb. 3
z.B. drei Wohngebäude oder drei Reihenhausscheiben mit ideeller Teilung (auf einem Grundstück)

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

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

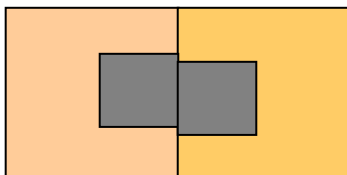


Abb. 4

Eine Hausgruppe besteht aus mindestens drei aneinanderggebauten Häusern, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen an ihren Kopfenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

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

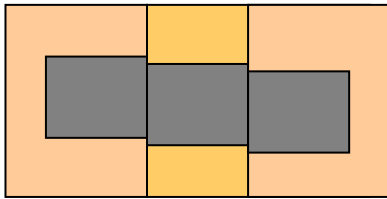


Abb. 5
Z.B. drei Reihenhausscheiben mit
realer Teilung

geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet. In der Regel trifft diese Ausweisung für mehrgeschossige Blockrandbebauung, z.B. Geschosswohnungsbau in Gründerzeitvierteln, zu.