

## Stadtrecht

### Richtlinien für die Behandlung von Baugesuchen in Gebieten der Staffel 9<sup>1)</sup>

vom 6. April 1973

Stadtratsbeschluss: 04.04.1973  
Bekanntmachung: 12.04.1973 (MüABl. S. 65)

#### 1. Grenzabstand

- 1.1 Der Grenzabstand eines Gebäudes bemisst sich nach den gemäß Art. 6 und 7 BayBO erforderlichen Abstandsflächen, soweit nicht durch eine Gemeindeverordnung aufgrund Art. 107 BayBO weitergehende Abstandsflächen gefordert werden. Dabei sind die Abstandsflächen in der Regel voll auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Bei der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gemäß Art. 88 BayBO sind strenge Maßstäbe anzulegen. So sind beispielsweise die halben Abstandsflächen bei schrägem Grenzverlauf voll auf eigenem Grund nachzuweisen.
- 1.2 Bauaufsichtliche Sonderregelung  
Im Rahmen der Abstandsflächenbestimmung nach Art. 7 Abs. 6 BayBO wird bei notwendigen Fenstern für eine Einraumwohnung aus Gründen des Art. 3 BayBO die volle Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 3 Nr. 2 BayBO gefordert.
- 1.3 Städtebauliche Sonderregelungen  
Unbeschadet weitergehender Forderungen nach Art. 6 und 7 BayBO ist für Bauanlagen im Gebiet zwischen Isenschmid-, Geisalgasteigstraße, südlicher Burgfrieden und Hochleite ein Grenzabstand von mindestens 7,50 m gemäß § 39 Abs. 4 StBO einzuhalten.
- In der Bauanlage Neuwittelsbach soll unbeschadet weitergehender Forderungen nach Art. 6 und 7 BayBO gemäß § 29 Abs. 3 StBO ein größerer Grenzabstand als 5 m eingehalten werden. Als Orientierungsmaß wird die volle Wandhöhe gemäß Art. 6 BayBO bestimmt.

#### 2. Hofraum

- 2.1 Berechnung des Hofraums
- 2.11 Im Normalfall  
Unbeschadet der Regelung, dass sich der Grenzabstand eines Gebäudes nach den unter Ziffer 1 aufgeführten Bestimmungen bemisst, ist für die Berechnung des staffelgemäßen Hofraumes nach wie vor der anteilige Mindestgebäudezwischenraum von 5 m gemäß § 14 Abs. 4 StBO in Ansatz zu bringen.
- 2.12 Anrechnung von tiefen Vorgärten  
Entgegen der früheren Handhabung ist die Einbeziehung des 5 m Tiefe überschreitenden Vorgartenanteils in den Hofraum nicht mehr möglich, es sei denn, die besondere Tiefe des Vorgartens ergibt sich aus der Zurückverlegung des Bauraumes in den rückwärtigen Grundstücksbereich.

---

<sup>1)</sup> Die Staffel 9 – Richtlinien sind mit dem Außer-Kraft-Treten der StaffelbauO gegenstandslos geworden. Sie wurde in den Anhang aufgenommen, weil sie ebenso wie die Staffelbauordnung für noch nicht abgeschlossene Verfahren weiter von Bedeutung sein kann.

# Anhang Staffel 9 – Richtlinien

- 2.2 Eckgrundstücke
  - 2.21 Ausdehnung der Eckgrundstücke  
Eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 3 Satz 3 StBO (vgl. folgende Ziffer 2.22) wird nur für Eckgrundstücke bis etwa beiderseits 50 m Straßenlänge gewährt, es sei denn, es wird der Nachweis erbracht, dass die katastermäßige Abgrenzung des Eckgrundstücks gemäß § 17 Abs. 1 StBO bereits vor dem 01.01.1960 bestand. Bauvorhaben auf Grundstücken, die über diese Regelung hinausgehen, bedürfen einer gesonderten städtebaulichen Begutachtung durch die Gruppe Stadtplanung.
  - 2.22 Berechnung bei einem Eckgrundstück mit zwei Vorgärten  
Die Ausnahmeregelung des § 14 Abs. 3 Satz 3 StBO ist so zu handhaben, dass derjenige Vorgarten, an dem die längere Gebäudeentwicklung liegt, abgezogen und der andere Vorgarten in die Berechnung der Hofraumfläche einbezogen wird und von der so ermittelten Fläche nach Abzug der anteiligen Gebäudezwischenräume auf die Tiefe der Vordergebäude, höchstens aber auf 22 m Tiefe, die Hälfte als überbaubare Fläche, die andere Hälfte als Hofraum gewertet wird.
  - 2.23 Berechnung bei einem Eckgrundstück mit einem oder ohne Vorgarten  
Die Ausnahmeregelung des § 14 Abs. 3 Satz 3 StBO kann auf Eckgrundstücke mit nur einem oder ohne Vorgarten keine Anwendung finden, da eine solche Ausnahme bei der Staffel 9 mit den öffentlichen Belangen nicht mehr vereinbar ist.
  - 2.24 Berechnung bei einem Eckgrundstück mit zwei Staffeln  
Trifft auf einem Eckgrundstück die Staffel 9 mit einer anderen Staffel zusammen, so errechnet sich der Hofraum aus dem arithmetischen Mittel der nach Staffel 9 erforderlichen Hofraumfläche und der staffelgemäßen Hofraumfläche nach der anderen Staffel. Die Ausnahmeregelung nach § 14 Abs. 3 Satz 3 StBO kann darüber hinaus keine Anwendung finden, da eine solche Ausnahme mit den öffentlichen Belangen nicht mehr vereinbar ist.
- 2.3 Nebenanlagen im Hofraum  
Der nach § 14 Abs. 3 StBO erforderliche Hofraum (nicht Gebäudezwischenraum) ist von jeglichen oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. Zufahrten zu Tiefgaragen sowie Garagen, Schwimmbädern und anderen oberirdischen Nebenanlagen sind daher im Hofraum unzulässig. Die Grundfläche solcher Anlagen ist bei der Ermittlung des Hofraumes auf die überbaubare Fläche anzurechnen.
- 3. Baulinien und Baugrenzen**  
Baulinien und Baugrenzen gelten nicht nur für oberirdische, sondern auch für unterirdische bauliche Anlagen.  
Die nach der StBO mögliche bauliche Nutzung kann nur in dem von den Baulinien und Baugrenzen festgelegten Bauraum verwirklicht werden. Daraus folgt, dass ein nach der StBO mögliches Rückgebäude durch eine rückwärtige Bebauungsgrenze ausgeschlossen wird.
- 4. Gebäudetiefe**  
Bei Gebäudetiefen über der kritischen Grenze von 16 m ist besonderes Augenmerk auf die Grundrissgestaltung zu legen. Hierbei muss bei der Ausweisung von einseitig belichteten Aufenthaltsräumen mit mehr als 7 m Raumtiefe (lichtes Innenraummaß) konkret überprüft werden, ob eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Demnach werden in der Regel z. B. seitlich angeordnete Fenster zur Belichtung von Räumen mit mehr als 7 m Tiefe als notwendige Fenster im Sinne des Art. 7 Abs. 6 BayBO anzusehen sein.
- 5. Gebäudegruppen**
  - 5.1 Bildung von Gebäudegruppen  
Die Zusammenfassung mehrerer Einzelgebäude zu einer Gebäudegruppe bis zu 36 m kann nur dann zugelassen werden, wenn öffentliche Interessen, insbesondere Anforderungen hinsichtlich des Orts- und Straßenbildes nicht entgegenstehen.
  - 5.2 Gruppenlänge
    - 5.21 Bei Eckgrundstücken  
An jeder Straßenseite ist eine maximale Gebäudelänge bis zur Gruppenlänge von 36 m zulässig (§§ 10 Abs. 2, 14 Abs. 4 StBO).

# Anhang Staffel 9 – Richtlinien

- 5.22 Bei Rückgebäuden  
Die Vorschrift des § 14 Abs. 4 StBO über die Gruppenlänge gilt gemäß § 10 Abs. 3 StBO auch für die Ausdehnung der Rückgebäude.
- 5.23 Berechnung der Gruppenlänge  
Es wird die größte Gebäudeausdehnung unter Berücksichtigung aller Gebäudevor- und -rücksprünge als rechtwinklige Projektion auf die Baulinie gemessen.
- 5.3 Städtebauliche Sonderregelungen  
Für die Bauanlage Neuwittelsbach gilt die Sondervorschrift des § 29 Ziffer 2 StBO, d. h. die Anordnung von Doppelgebäuden und größeren Einzelgebäuden bedarf einer besonderen städtebaulichen Beurteilung.  
Für Bauanlagen in dem Gebiet zwischen Bogenhausen, der Ismaninger und Prinzregentenstraße sowie den unteren Gasteiganlagen gilt die Sondervorschrift des § 30 Ziffern 1 und 4 StBO, d. h., die Regelgebäudelänge, auch in der theoretischen Berechnung, beträgt 25 m. Eine Ausnahme bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge von 40 m bedarf einer besonderen städtebaulichen Beurteilung.
- 6. Bebauung des Rückgebäudebereichs**
- 6.1 Städtebauliche Sonderregelung  
Einer gesonderten städtebaulichen Beurteilung durch die Gruppe Stadtplanung werden unbeschadet der Einhaltung der einschlägigen bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Vorschriften solche Bauvorhaben unterzogen, die über die Bautiefe eines Gebäudes von 20 m in der Vordergebäudezone und eines Gebäudes in der Rückgebäudezone von 18 m Bautiefe hinausgehen.
- 6.2 Art der baulichen Nutzung  
Geht ein Vorhaben über die in der vorstehenden Ziffer 6.1 festgesetzte Bautiefe nicht hinaus, so kann eine Befreiung von § 14 Abs. 2 Satz 2 StBO für selbständige Wohnungen im Rückgebäudebereich erteilt werden, wenn sonstige Gründe nicht entgegenstehen.
- 7. Höhenentwicklung**
- 7.1 Grundsatz  
Die zulässige Höhenentwicklung beträgt gemäß §§ 14 und 19 StBO beim Vordergebäude E + 1 + DG, beim Rückgebäude E + DG.
- 7.2 Städtebauliche Sonderregelung  
Für Bauanlagen im Gebiet zwischen Ismaninger, Langer-, Maria-Theresia- und Höchlstraße wird, ausgehend vom Stadtratsbeschluss vom 25.11.1969, aufgrund der vorgegebenen Struktur bei Vordergebäuden eine Höhenentwicklung von E + 2 + DG zugelassen. Diese Höhenentwicklung wird jedoch von folgenden Voraussetzungen abhängig gemacht:
- Die Bautiefe von 22 m darf grundsätzlich nicht überschritten werden.
  - Der Hofraum muss mindestens 2/3 der in § 14 Abs. 3 Satz 1 StBO bezeichneten Fläche betragen.
  - Das Terrassengeschoss ist allseits um 45° zurückzusetzen.
  - Das Bauvorhaben darf im Übrigen den Bebauungsplanüberlegungen nicht entgegenstehen.
- 8. Dachgeschossbauten**
- 8.1 Umfang  
Das Dachgeschoss darf gemäß § 19 Abs. 1 StBO grundsätzlich zur Hälfte ausgebaut werden. Die Nettoinnenfläche von Treppenhäusern wird auf die Ausbaufäche nicht angerechnet (§ 19 Abs. 1 Satz 2 StBO).  
Der Ausbau des ganzen Dachgeschosses ist gemäß § 19 Abs. 2 StBO erst und nur dann möglich, wenn als Hofraum mindestens zwei Drittel der in § 14 Abs. 3 StBO bezeichneten Fläche unüberbaut bleiben. Damit kann eine Interpolation zwischen den beiden Werten des halben und des vollen Ausbaues im Verhältnis zum vorhandenen Hofraum nicht anerkannt werden.

# Anhang Staffel 9 – Richtlinien

- 8.2 **Mansarddach**  
Wird ein Dachgeschossvollausbau in Form eines Mansarddaches vorgesehen, so sind an die Gestaltung dieser Dachform besonders strenge Maßstäbe anzulegen.  
So sollen Dachfenster gegenüber der Dachfläche deutlich untergeordnet sein.  
Balkonausladungen und Terrasseneinschnitte sind nicht möglich. Bei der Bestimmung der erforderlichen Abstandsflächen wird die Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO durch Anlegung eines Lichteinfallwinkels von 45° zur Waagerechten ermittelt. Die einzuhaltende Abstandsfläche ergibt sich sodann aus Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BayBO und der Verordnung.
- 8.3 **Schwedendach**  
Wird ein Dachgeschossvollausbau in Form eines sog. Schwedendaches vorgesehen, so ist vorweg zu prüfen, ob es sich hierbei nicht um ein unzulässiges 3. Stockwerk handelt.
- 8.4 **Ausbildung eines Terrassengeschosses**
- 8.41 **Beim halben Dachgeschossausbau**  
Wird anstatt eines Dachgeschossausbaues die Ausbildung eines Terrassengeschosses beantragt und bestehen dagegen nach Art. 11 BayBO keine Bedenken, so kann dies in entsprechender Anwendung des § 19 StBO nur zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- a) Das Terrassengeschoss muss als solches eindeutig in Erscheinung treten mit der Folge, dass
    - aa) das Terrassengeschoss mit Dachplatte an den jeweiligen Hausfronten überwiegend zurückgesetzt sein muss und
    - bb) Rahmenkonstruktionen nicht hingenommen werden können, wenn dadurch der Eindruck eines Stockwerks entsteht.
  - b) Die Terrassenflächen sollen funktionsgerecht sein (Wohnwert).
  - c) Die Terrassenflächen dürfen nicht über die Außenwand des darunterliegenden Geschosses auskragen. Ist jedoch bereits das erste Obergeschoss gegenüber dem Erdgeschoss zurückgesetzt, so können bei Terrassenhäusern Abweichungen zugelassen werden.
- 8.42 **Beim vollen Dachgeschossausbau**  
Wird anstatt eines Dachgeschossvollaubaues die Ausbildung eines Terrassengeschosses beantragt, so kann dies in entsprechender Anwendung des § 19 Abs. 4 StBO nur zugelassen werden, wenn im Terrassengeschoss 30 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses als Terrassenfläche ausgebildet werden und die unter der vorstehenden Ziffer 8.41 festgelegten Voraussetzungen gegeben sind.
- 8.5 **Städtebauliche Sonderregelung**  
Für Bauanlagen an der Nordseite der Höchlstraße, an der Westseite der Ismaninger Straße zwischen Höchlstraße und Hompeschstraße, an der Südseite der Hompeschstraße, an der Westseite der Möhlstraße zwischen Höchl- und Neuberghäuser Straße bleibt es bei der Sondervorschrift des § 30 StBO.
- 9. Dachaufbauten**
- Aufgrund der Gemeindeverordnung dürfen Dachaufbauten über Terrassengeschossen nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind Oberlichte, Kamine und Entlüftungsschächte. Für sonstige nicht begehbare Aufbauten kann dann eine Befreiung in Erwägung gezogen werden, wenn diese Aufbauten in Höhe und Ausdehnung geringfügig sind und das Erscheinungsbild nicht stören.
- Für Bauanlagen im südlichen Gebietsteil an der Osterwald- und Wörishofener Straße und dem Schwabinger Bach gilt die Sonderregelung des § 40 StBO.

# Anhang Staffel 9 – Richtlinien

## 10. Kellergeschossnutzung

### 10.1 Hobbyräume

Hobbyräume sind nur zulässig, wenn die sonstigen notwendigen Anlagen (Abstellräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume, Waschküchen und Trockenräume) vorhanden sind und der noch verbleibende Raum auch nicht für die Tiefgarage (vgl. dazu Ziffer 11.1) in Anspruch genommen werden muss. Dabei soll ein größerer Gemeinschaftshobbyraum für Tischtennis, Parties u. ä. sowie ein kleinerer Gemeinschaftshobbyraum für Basteln, Werken u. ä. bevorzugt anerkannt werden.

### 10.2 WC, Bäder und Duschen

Diese Einrichtungen sind im Kellergeschoss nur im Zusammenhang mit einer Sauna oder einem Schwimmbad zulässig. Ein Einzel-WC ist auch bei Vorhandensein eines größeren Gemeinschaftshobbyraumes zulässig.

## 11. Stellplatzunterbringung

### 11.1 Situierung der Tiefgaragen

Als unterirdische bauliche Anlage kann auch die Tiefgarage grundsätzlich nur in dem von den Baulinien begrenzten Bauraum errichtet werden.

Zur Erhaltung des natürlich gewachsenen Geländes soll die Tiefgarage, soweit dies neben den notwendigen (z. B. Abstellräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume, Waschküchen und Trockenräume) oder aus wohngyienischen oder wohnsociologischen Gründen erwünschten sonstigen Anlagen (z. B. Gemeinschaftsschwimmbad bzw. –sauna, Gemeinschaftshobbyraum) im Kellergeschoss möglich ist, unter dem Wohngebäude angeordnet werden.

### 11.2 Ausdehnung und Überdeckung von Tiefgaragen

Bei der Anordnung von Tiefgaragen ist auf vorhandenen Baumbestand weitgehend Rücksicht zu nehmen. Zur ausreichenden Begrünung ist mindestens eine Überdeckung von 60 cm Erdreich erforderlich. Falls eine rückwärtige Baugrenze besteht, sind an eine Befreiung für ihre Überschreitung durch eine Tiefgarage besonders strenge Maßstäbe an die Freiflächengestaltung zu legen, wenn dadurch der Freiraum hinter der rückwärtigen Baugrenze um mehr als die Hälfte unterbaut würde.

### 11.3 Anordnung der Zufahrtsrampen

Werden auf einem Grundstück mehrere Vordergebäude angeordnet, so ist die Zufahrtsrampe tunlichst im Zwischenraum dieser Gebäude und nicht an einer Grundstücksgrenze unterzubringen.

### 11.4 Rampenüberdachung

Die Überdachung der Zufahrtsrampe wird zugelassen, wenn sie im Interesse der Wohnhygiene erwünscht ist und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. An der Grundstücksgrenze können Rampenüberdachungen nur im Rahmen der Maße des Art. 7 Abs. 5 BayBO zugelassen werden.

## 12. Balkone und Loggien

### 12.1 Balkone in der Abstandsfläche

Soweit Balkone nicht ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront überschreiten, stellen sie untergeordnete Bauteile dar, deren Zulässigkeit sich nach der Bestimmung des Art. 6 Abs. 6 BayBO bestimmt. Die zulässige Tiefe gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO ist von der äußersten Ausladung des Balkones (z. B. bei Pflanztrögen) zu rechnen. Umlaufende und alle ein Drittel der betreffenden Gebäudefront überschreitenden Balkone sind keine untergeordneten Bauteile und sind daher in den Abstandsflächen unzulässig. Eine Befreiung kann nur für die Anordnung in der vollen Abstandsfläche erteilt werden.

### 12.2 Balkone außerhalb von Baulinien und Baugrenzen

Die Baulinien dürfen durch die Balkone grundsätzlich nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der Baulinie und Baugrenze durch Balkone kann nur für eine maximale Ausdehnung von einem Drittel der jeweiligen Gebäudefront zugelassen werden. Für die vordere Baulinie gilt dies nur, wenn vor den Balkonen noch ein Vorgarten von mindestens 3,5 m freibleibt und vorhandener Baumbestand dadurch nicht berührt wird.

# Anhang Staffel 9 – Richtlinien

- 12.3 Loggien  
Loggien in Form von dreifach und geschosshoch begrenzten Freiräumen sind keine untergeordneten Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO, da sie die Außenwand eines Gebäudes bilden. Loggien können somit auf den nach der StBO erforderlichen Hofraum (vgl. dazu Ziffer 2) nicht angerechnet werden.
- 13. Höhenlage der Gebäude**
- 13.1 Sonderregelung  
Die Höhenlage der Gebäude wird in einer Gemeindeverordnung geregelt.
- 13.2 Geländebedingte Nutzungsmöglichkeit  
Entstehen bei fallendem Gelände zu Aufenthaltszwecken geeignete Untergeschosse, so sind diese auf das zu berechnende staffelgemäße Nutzungsmaß anzurechnen, d. h. die Untergeschosse sind bei dieser Berechnung als Erdgeschoss i. S. der staffelgemäßen Höhenentwicklung zu bewerten.
- 14. Hauseingänge im Kellergeschoss**
- 14.1 Im Vorgarten  
Hier können sie nicht zugelassen werden, weil sie außerhalb des Bauraumes liegen und § 21 Abs. 2 StBO entgegensteht.
- 14.2 Im Gebäudezwischenraum  
Hier sind sie nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn dies nach dem Charakter des Straßenzuges gestalterisch vertretbar ist, eine Abpflanzung zur Grundstücksgrenze gesichert ist und der zweite Gebäudezwischenraum frei bleibt.
- 14.3 Berücksichtigung bei der Berechnung des staffelgemäßen Nutzungsmaßes  
Werden Hauseingänge im Kellergeschoss ausnahmsweise zugelassen, so ist in diesen Fällen die Eingangszone bei der Berechnung des staffelgemäßen Nutzungsmaßes zu berücksichtigen. Dies geschieht dadurch, dass eine Fläche angerechnet wird, die notwendig wäre, um den Eingang im Erdgeschoß anzuordnen.
- 15. Freiflächen**
- 15.1 Baumbestand  
Der vorhandene Baumbestand ist nach Zahl, Art, Größe und Standort bei der Baueingabe nachzuweisen. Nicht nur bei Bauanlagen für das Gebiet gemäß § 39 StBO, sondern bei allen Bauvorhaben ist auf vorhandenen und schützwürdigen Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für die Ausdehnung der Tiefgaragen.
- 15.2 Vorgärten  
Der Vorgarten ist gemäß § 21 StBO von baulichen Anlagen freizuhalten und entsprechend seinem städtebaulichen Charakter gärtnerisch zu gestalten (Art. 8 Abs. 1 BayBO).
- 15.3 Freiflächengestaltung  
Sämtliche nicht überbaute Flächen (Vorgarten, Gebäudezwischenraum und Hofraum) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayBO als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Als Nachweis hierüber kann die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes gefordert werden.
- 16. Befreiungen**
- 16.1 Grundsatz  
Im Rahmen der Ermessensausübung gemäß § 31 Abs. 2 BBauG können Befreiungen erteilt werden, wenn
- a) das staffelgemäße Nutzungsmaß nicht überschritten wird und
  - b) Gründe der Baumassenverteilung, der Gestaltung, der Wohnhygiene oder der Freiflächengestaltung die Befreiung sachlich rechtfertigen.
- 17. Ausnahmen**
- Ausnahmen nach Art. 88 Abs. 1 BayBO können entsprechend der allgemeinen Verwaltungspraxis insbesondere von folgenden Vorschriften erteilt werden:
- 17.1 Art. 58 Abs. 3 BayBO wegen Anordnung von Loggien vor den Fenstern.

# Anhang Staffel 9 – Richtlinien

- 17.2 Art. 51 Abs. 4 BayBO wegen Anordnung von Innen-WCs.
- 17.3 Art. 52 Abs. 2 BayBO wegen Anordnung von Innenbädern.
- 17.4 Abs. 59 Abs. 4 BayBO wegen fehlender Querlüftung, wenn durch die bautechnische Ausbildung gewährleistet ist, dass keine wohngyienischen Nachteile auftreten.
- 17.5 Art. 38 Abs. 1 BayBO wegen Anordnung einer innenliegenden Treppe, wenn keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen.
- 17.6 Art. 60 Abs. 2 BayBO wegen Anordnung von Hobbyräumen im Kellergeschoss, wenn die unter Ziffer 10.1 festgelegten Voraussetzungen gegeben sind.
- 17.7 § 3 Abs. 1 GaV wegen Überschreitung der zulässigen Rampenneigung, wenn keine verkehrsaufsichtlichen Bedenken bestehen.

## **18. Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Bauvorhaben, die auch bei Einhaltung der Richtlinien mit der vorgegebenen städtebaulichen Struktur nicht in Einklang zu bringen sind, werden zu einer gesonderten städtebaulichen Begutachtung der Gruppe Stadtplanung vorgelegt, insbesondere zur Überprüfung, ob ein Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und ein Bebauungsplan auszuarbeiten ist.

In Gebieten, für welche der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, sind nach wie vor sämtliche Bauvorhaben der Gruppe Stadtplanung zur Stellungnahme vorzulegen. Das gilt auch für die Vorbehaltsgebiete.

## **19. In-Kraft-Treten**

Diese Richtlinien treten gleichzeitig mit der Gemeindeverordnung in Kraft. Für Bauanträge, die vor dem In-Kraft-Treten dieser Richtlinien eingereicht worden sind, gelten die bisherigen Behandlungsrichtlinien.