Heilshorn Mock Edelbluth
Rechtsanwälte

Heilshorn Mock Edelbluth Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Berliner Allee 2 79110 Freiburg

Rosskopf Wohnen GmbH
Herrn Dietrich Wagner
Friedrich-Neff-Straße 7
79111 Freiburg

Prof. Dr. Torsten Heilshorn
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Honorarprofessor an der
Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

Dr. Darío Mock
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Markus Edelbluth
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Johannes Schockenhoff
Rechtsanwalt

Marius Meinert
Rechtsanwalt

Markus Kramer
Rechtsanwalt

Per E-Mail

Freiburg, den 30. Oktober 2024
Unser Az.: 142/23 TH09/mm

Rosskopf Management GmbH/Au wegen Bauvorhaben Au
Hier: Vereinbarkeit einer Gewerbehalle mit Bebauungsplan

Sehr geehrter Herr Wagner,
sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns gebeten, zur Vereinbarkeit von Gewerbehallen mit dem Bebauungsplan „Sauermatt II“ in Au Stellung zu nehmen. Von besonderem Interesse ist dabei das Maß der baulichen Nutzung.

Wir legen unserer Stellungnahme den von Ihnen im Oktober übermittelten Planungsstand zugrunde. Dabei unterstellen wir die Wirksamkeit des Bebauungsplans „Sauermatt II“. Neben dem Bebauungsplan haben wir auch die sachnahen Vorschriften des Bauordnungsrechts zu Abstandsflächen geprüft. Nicht in dieser Stellungnahme genannte Anforderungen wurden nicht geprüft.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

- Die Planung entspricht grundsätzlich den Vorgaben des Bebauungsplans und der anderen geprüften Vorschriften. Insbesondere ist sie nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

- Zum Grundstück Flst. Nr. 46/3 ist allerdings möglicherweise ein Grenzabstand einzuhalten.

- Hinsichtlich der Ausdehnung des nordwestlichen Gebäudes bestehen planungsrechtliche Zweifel. Wir sehen gute Argumente für die Zulässigkeit der geplanten Ausführung. Zur Minimierung von Risiken kommen aber auch eine Kürzung der 62,38 m lan-

H|M|E
Heilshorn Mock Edelbluth
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Berliner Allee 2
79110 Freiburg

Telefon 0761 88 78 98 30
Fax 0761 88 78 98 40
E-Mail kanzlei@hme-recht.de
Website www.hme-recht.de

Iban DE34 6806 3479 0021 6606 04
Bic GENODE61VOK
Bank Raiffeisenbank Kaiserstuhl eG

USt-ID DE329696431
Registergericht: Amtsgericht Freiburg
PR 700382 / Sitz: Freiburg

gen Seite auf 50 m oder eine Aufteilung in mehrere kürzere Gebäude in Betracht. Damit wären die genannten Zweifel in jedem Falle ausgeräumt.

- Im Ergebnis könnten untergeordnete Anpassungen der Vorhabenplanung erforderlich sein. Grundlegende Einwände gegen die Planung sind jedoch nicht erkennbar.

Im Einzelnen:

I. Art der baulichen Nutzung

Die genaue Art der geplanten Nutzung ist bisher nicht abschließend bekannt.

§ 1 Abs. 1 des Bebauungsplans „Sauermatt II“ vom 02.04.1982 setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1977 fest. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977 sind *Gewerbebetriebe aller Art*, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe allgemein zulässig, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Grundsätzlich ist damit eine Gewerbehalle (ebenso wie andere Gewerbebetriebe) im Plangebiet zulässig. Dabei sind die Beschränkungen aus der dem Bebauungsplan zu entnehmenden Abstandsliste zu beachten, die jedoch nur für bestimmte Nutzungen Einschränkungen vorsieht.

II. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Zudem sind eine maximale Höhe von 10 m und Zweigeschossigkeit festgesetzt, wobei im Vergleich von textlichen Festsetzungen und zeichnerischem Teil eine gewisse Unklarheit darüber besteht, ob noch ein zusätzliches Dachgeschoss zulässig ist. Bei Geschossen von über 3,5 m Höhe ist außerdem nach § 17 Abs. 3 BauNVO 1977 eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,6 einzuhalten. Diese Vorschriften werden unseres Erachtens eingehalten. Die genauen Berechnungen sollten aber durch einen Planer überprüft werden.

1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der Grundfläche an, der überbaut werden darf.

a) Maßgebliche Grundfläche

Als Grundfläche ist dabei nach § 19 Abs. 3 BauNVO 1977 die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die *im Bauland* und *hinter der Straßenbegrenzungslinie* oder der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche *festgesetzt* ist.

Bauland im Sinne des § 19 BauNVO ist diejenige Fläche, für die im Bebauungsplan *ein Baugebiet festgesetzt* ist, sowie *weitere der Bebauung zugängliche Flächen* wie Flächen mit besonderem Nutzungszweck, Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen, die nach §§ 33 und 34 BauGB bebaubar sind. Pflanzgebote schließen (anders als Grünflächenfestsetzungen) die Baulandqualität nicht aus.

> *Schimpfermann*, in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 19 Rn. 11; *Petz*, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 19

Rn. 18 ff.; *Schilder*, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 3. Aufl. 2024, § 19 Rn. 35 ff.

Aus der Festsetzung *überbaubarer Grundstücksflächen* folgt keine Beschränkung des Baulands auf diese Flächen.

VGH BW, Urt. v. 04.07.2003 – 8 S 1251/03, juris Rn. 3; *Petz*, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 19 Rn. 19.

Im Umkehrschluss folgt auch aus der Festsetzung von *von Bebauung freizuhaltenden Flächen* innerhalb von Baugebieten keine Beschränkung der Baulanderstreckung. Das gilt insbesondere, wenn schmale Streifen etwa für Sichtbeziehungen freigehalten werden.

Petz, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 19 Rn. 19.

Vorliegend setzt der Bebauungsplan weder die maßgebende Grundfläche noch eine Straßenbegrenzungslinie fest. Das Grundstück liegt vollständig hinter der tatsächlichen Straßengrenze. Der Bebauungsplan setzt in § 1 Abs. 1 für seinen gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Damit ist die gesamte Grundstücksfläche maßgebend. Das Grundstück hat nach den Planungsunterlagen eine *Gesamtfläche von 8.044,68 m²*. Der überbaubare Anteil von 0,8 beträgt *demnach 6.435,74 m².*

b) Überbaute Grundfläche

Als überbaute Grundfläche sind zunächst sämtliche *Gebäude* zu berücksichtigen. Diese haben Grundflächen von 1.015,31 m², 531,73 m² und 1.949,26 m². Hinzu kommen *überbaute Lieferhöfe* von 396,29 m², 145,42 m² und 135,06 m². Damit sind *4027,65 m² überbaut*. Sofern also durch Nebenanlagen nicht mehr als 2.408,09 m² überbaut werden, wird die GRZ eingehalten.

Inwieweit auch weitere Flächen für *Nebenanlagen* als überbaute Grundfläche zu berücksichtigen sind, hängt vom Einzelfall ab.

Grundsätzlich sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 (anders als nach der BauNVO 1990) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 1977 und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, *nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen*.

Garagen und Stellplätze sollen nicht unter den Begriff der *Nebenanlagen* im Sinne des § 14 BauNVO fallen, weil diese Norm von „außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen" spricht und Garagen und Stellplätze bereits in § 12 BauNVO geregelt sind. Der Wortlaut der aktuell kommentieren BauNVO 2013 entsprecht dabei dem der BauNVO 1977.

Schimpfermann, in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 14 Rn. 16; *Stock*, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 14 Rn. 3; *Arnold*, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 3. Aufl. 2024, § 14 Rn. 11.

Nicht überdachte Stellplätze und innerbetriebliche Verkehrswege sind aber nach § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LBO *in den Abstandsflächen zulässig* und werden deshalb nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1977

nicht angerechnet. Sie sind bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und nicht höher als 2,5 m sind oder deren Wandfläche nicht mehr als 25 m² beträgt.

Für Garagen gilt das nach § 6 Abs. 1 S.1 Nr. 2 LBO nur, wenn sie eine Wandhöhe von 3 m und eine Wandfläche von 25 m² nicht überschreiten.

Sollte – wovon wir nicht ausgehen – im Sinne einer statischen Verweisung auf die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses anwendbare LBO 1972 abgestellt werden, wären ebenso nach deren § 7 Abs. 7 untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen wie Stellplätze in den Abstandsflächen zulässig.

Wir gehen davon aus, dass alle in der Planung nicht als überbaut und nicht als Grünfläche dargestellten Flächen nicht überdachte Stellplätze oder Verkehrswege sind und daher nicht auf die Grundfläche anzurechnen sind. Sollten andere Anlagen, insbesondere Gebäude, als Nebenanlagen vorgesehen werden, sind diese unter Umständen auf die Grundfläche anzurechnen.

Mit diesen Maßgaben ist somit davon auszugehen, dass die Grundflächenzahl eingehalten wird.

2. Geschossflächenzahl

Bei einer maßgeblichen Grundfläche von 8.044,68 m² entspricht die GFZ von 1,6 einer *maximal zulässigen Geschossfläche von 12.871,48 m²*.

Die Geschossfläche ist in der bisherigen Planung nicht ausgewiesen. Wegen der Festsetzungen über die Geschossigkeit gehen wir davon aus, dass die GFZ jedenfalls eingehalten wird. Bei einer Gebäudegrundfläche von 4.027,65 m² und einer maximalen Zweigeschossigkeit ergibt sich *höchstens eine Geschossfläche von 8.055,30 m²*. Selbst bei einem zusätzlichen Dachgeschoss läge die maximale Geschossfläche bei 12.082,85 m². Die tatsächliche Geschossfläche dürfte deutlich darunter liegen, weil in den überbauten Lieferhöfen wohl keine Vollgeschosse vorliegen werden.

Sollten etwaige Nebenanlagen Vollgeschosse enthalten, sind diese Flächen unter Umständen zu addieren.

3. Höhe, Geschossigkeit und Baumassenzahl

§ 5 des Bebauungsplans setzt eine *maximale Gebäudehöhe von 10 m* fest. Diese Höhe wird eingehalten. Zu beachten ist dabei, dass sich die Höhe nach der Fahrbahnhöhe der L 122 bemisst. Aufbauten für Aufzüge oder sonstige technische Einrichtungen wären nach § 5 S. 2 des Bebauungsplans auch über 10 m hinaus zulässig.

Die *Geschossigkeit ist auf maximal zwei Vollgeschosse, u.U. zuzüglich Dachgeschoss,* begrenzt. Soweit angesichts der Gebäudehöhe von 10 m ein Geschoss mit über 3,5 m Höhe vorliegt, schreibt § 17 Abs. 3 BauNVO 1977 eine BMZ von 5,6 vor.

Die BMZ gibt nach § 21 Abs. 1 BauNVO 1977 an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundfläche zulässig sind. Bei einer BMZ von 5,6 sind demnach *45.050,20 m³ zulässig*.

Die Baumasse bemisst sich nach § 21 Abs. 2 BauNVO 1977 nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses. Die

Baumasse beläuft sich hier maximal auf 34.963 m³ für die 10 m hohen Gebäude und 4.310,1 m³ für die überbauten Lieferhöfe. Dabei ist fraglich, ob die überbauten Lieferhöhe überhaupt in die Baumasse einzubeziehen sind. Selbst wenn man diese Bereiche berücksichtigt, wird mit *insgesamt 39.273,1 m³* die maximal zulässige Baumasse unterschritten.

Auch hier ist unter Umständen noch die Baumasse von Nebenanlagen zu addieren, was die Planung aber sicher nicht grundlegend in Frage stellt.

III. Überbaubare Grundstücksflächen und Lage der Zufahrten

Bei kursorischer Sichtprüfung werden die Vorgaben über die überbaubare Grundstücksfläche und die von Bebauung freizuhaltenden Flächen eingehalten. Eine genaue maßstäbliche Prüfung sollte durch einen Planer vorgenommen werden, wobei wir davon ausgehen, dass diese Vorgaben von Beginn an berücksichtigt wurden. Anpassungen in Randbereichen stellen die Zulässigkeit aber natürlich nicht insgesamt in Frage.

Nach § 8 Abs. 1 des Bebauungsplans dürfen befestigte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, solange sie nicht mit Überdachungen oder seitlichen Wänden versehen sind.

Die beiden *Einfahrten Richtung Osten* liegen bei kursorischer Sichtprüfung in planerisch festgesetzten Bereichen für Einfahrten, wobei auch hier eine maßstäbliche Prüfung durch einen Planer vorgenommen werden sollte.

An der *Südwestseite des Grundstücks* zur Straße „Am Altberg“ ist kein Bereich ohne Einfahrt festgesetzt und damit auch keine spezifische Festsetzung für die dort geplante und wohl schon im Bestand vorhandene Einfahrt erforderlich. Der Bebauungsplan setzt hier einen „Wendeplatz (Privat)“ fest. Soweit nicht ohnehin der Bestandsschutz einer Genehmigung für diese Einfahrt greift, wäre eine Einfahrt hier wohl ohne Weiteres befreiungsfähig, da ebenso eine private Verkehrsfläche vorläge und eine Einfahrt im Zweifelsfall mit Blick auf Immissionen sogar schonender wäre als ein Wendeplatz.

IV. Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen bemessen sich nach § 5 Abs. 4 S. 2 LBO anhand der *Wandhöhe* gemessen vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Im Folgenden gehen wir von einer *Wandhöhe von 10 m* aus. Abweichungen können sich noch aus der Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung einzelner Gebäudeteile, insbesondere steiler Dächer oder untergeordneter Dachvorsprünge ergeben. Auch dies wirkt sich aber nur auf die Detailplanung aus.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gewerbegebiet. Damit beträgt die Tiefe der Abstandsfläche nach § 5 Abs. 7 S. 1 Nr. 3 LBO grundsätzlich 0,125 der Wandhöhe. Vorliegend greift damit der *Mindestabstand von 2,5 m* nach § 5 Abs. 7 S. 2 Alt. 1 LBO.

Bei kursorischer Sichtprüfung wird dieser *Abstand zu allen Grundstücksgrenzen* außer in Richtung des Grundstücks Flst. Nr. 46/3 eingehalten.

Dasselbe gilt für die *Abstände innerhalb des Grundstücks*, wobei zu bedenken ist, dass sich die Abstandsflächen verschiedener Gebäude nach § 5 Abs. 3 LBO grundsätzlich nicht überdecken dürfen,

bei zwei nebeneinanderliegenden 10 m hohen Gebäuden also ein Abstand von insgesamt 5 m eingehalten werden muss.

Zum Grundstück *Flst. Nr. 46/3* wird teilweise kein Abstand eingehalten. Hier befinden sich wohl schon bislang zwei grenzständig errichtete Gebäude. Dies war auch schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans der Fall, wie sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergibt.

Unter Umständen könnte hier eine Abstandsfläche nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 LBO entbehrlich sein. Dies ist bei einem an der Grenze errichteten Anbau auf dem Nachbargrundstück grundsätzlich möglich. Allerdings wäre dafür erforderlich, dass auch sonst an die Grenze gebaut werden darf, Dies ist nach den planerischen Festsetzungen aufgrund der vorgeschriebenen offenen Bauweise grundsätzlich nicht der Fall. Möglicherweise könnte an dieser Stelle jedoch eine Befreiung von diesem Erfordernis erteilt werden, auch da dieses Situation vom Plangeber vorgefunden wurde und nachbarliche Interessen nicht entgegenstehen dürften. Sollte die Baurechtsbehörde eine solche Befreiung nicht erteilen, dürfte hier Grenzabstand erforderlich sein. Auch dies hätte aber nur eine Anpassung der Vorhabenplanung zur Folge und würde die gewerbliche Nutzung nicht insgesamt in Frage stellen.

V. Bauweise und Gebäudelänge

Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück *offene Bauweise* fest. Diese Bauweise wird mit Ausnahme des Grenzanbaus zum Grundstück Flst. Nr. 46/3 grundsätzlich eingehalten.

Nach § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO 1977 gilt in der offenen Bauweise eine *maximale Länge von 50 m* für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

Die verschiedenen Gebäude sind keine *Hausgruppe* im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO. Hausgruppen im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO sind nicht alle Ansammlungen funktionell zusammengehörender Häuser, sondern nur solche Gruppen von Häusern, die über mindestens 3 Grundstücke hinweg innerlich grenzständig bebaut sind, also insbesondere Reihenhauszeilen. Mehrere Häuser auf einem einzelnen Grundstück sind jeweils Einzelhäuser. Nach allgemeiner Auffassung galt die Längenbeschränkung auch der insoweit missverständlichen BauNVO 1977 entsprechend der inzwischen erfolgten Klarstellung in neueren Fassungen der BauNVO für alle Arten der offenen Bebauung und nicht nur für Hausgruppen.

> BVerwG, Beschl. v. 31.01.1995 – 4 NB 48/93, juris Rn. 22; *Schimpfermann*, in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 22 Rn. 16; *Petz*, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 22 Rn. 19b; *Schilder*, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 3. Aufl. 2024, § 22 Rn. 20.

Somit sind für die Prüfung der Einhaltung der Maximallänge die einzelnen Gebäude *isoliert* zu betrachten.

Die beiden östlichen Gebäude überschreiten in keiner Richtung 50 m. Das westliche Gebäude erreicht hingegen auf der Achse Südwest-Nordost eine Länge von 62,38 m. Ob diese Achse die Gebäudelänge im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO 1977 darstellt und damit die Maximallänge überschritten ist, ist nicht eindeutig geklärt. Diese Achse kommt auch als Gebäude*tiefe* statt als Gebäude*länge* in Betracht.

Für die Gebäude*tiefe* gilt kein Maximalmaß. Die *Länge* im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist die Gebäudedimension *entlang der öffentlichen Verkehrsfläche*, da § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise und damit nur die *seitliche* Ausdehnung zwischen zwei Nachbargrundstücken regelt.

> HessVGH, Beschl. v. 22.01.1996 – 4 TG 1675/95, juris Rn. 39; *Petz*, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 22 Rn. 17; *Schilder*, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 3. Aufl. 2024, § 22 Rn. 17.

Maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche ist dabei die *Erschließungsstraße*.

> *Fischer*, in: Brügelmann, BauGB, Stand April 2024, § 22 BauNVO Rn. 32.

Wäre das Grundstück *nur* von der Dorfstraße (L 122) aus erschlossen, wäre diese Achse damit die Gebäudelänge. Es handelt sich allerdings um ein *Eckgrundstück*. Nach den Planungen soll das Grundstück auch über eine Zufahrt zur Straße „Am Altberg" erschlossen werden. Damit kommt auch in Betracht, die Südwest-Nordost-Achse als Seitenachse statt als Tiefenachse zu betrachten.

Dafür spricht unseres Erachtens, dass es sich um ein rückwärtiges Gebäude handelt, dass nur eine Nähe zur Straße „Am Altberg" aufweist und auch darüber anfahrbar ist. Die Beziehung zur L 122 ist im Vergleich hierzu sekundär. Damit wäre die Achse Nordwest-Südost die Vorder- bzw. Rückseite und die Achse Südwest-Nordost die seitliche Begrenzung. Die längere Gebäudeseite wäre damit nicht die Gebäudelänge sondern die Gebäudetiefe.

> In diesem Sinne wohl *Schimpfermann/Stühler*, in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 23 Rn. 34, die auch bei Eckgrundstücken *eine* eindeutige Bezugslinie für Gebäudetiefe und Gebäudelänge verlangen und *Schilder*, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 3. Aufl. 2024, § 23 Rn. 20, der ohne nähere Thematisierung auf *die* Straße abstellt, von der aus das Objekt erschlossen wird.

Mit einer anderen Ansicht kann man bei mehrfach erschlossenen Grundstücken aber auch davon ausgehen, dass *zwei Vorderseiten und zwei seitliche Grenzen* vorlägen. Demnach wäre vorliegend wohl auch die 62 m lange Gebäudeseite eine Vorderseite und damit nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1977 auf 50 m zu beschränken.

> In diesem Sinne wohl *Ziegler*, in: Brügelmann, BauGB, Stand April 2024, § 23 Rn. 16; *Blechschmidt*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand April 2024, § 23 Rn. 34.

Im Ergebnis sehen wir im Sinne einer eindeutigen Beibehaltung von vorderer, hinterer und seitlicher Grenze gute Argumente dafür, die Gebäudeseite mit 62,38 m nicht als Gebäudelänge zu betrachten, womit sie auch in der Ausdehnung von über 50 m zulässig wäre. Dies wäre im konkreten Ge-

nehmigungsverfahren zu klären. Bei einer entgegengesetzten Bewertung müsste eine Trennung in mehrere Gebäude oder die Kürzung des Gebäudes auf 50 m erfolgen.

VI. Sonstige Vorgaben

Nach § 4 Abs. 3 des Bebauungsplans in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen ist eine *Stellung* der Gebäude sowohl in einer Südwest-Nordost-Achse als auch in einer Nordwest-Südost-Achse zulässig. Dem entsprechen die vorgesehenen Gebäude soweit ersichtlich.

Für die *Dachgestaltung* gelten nach § 6 Abs. 1 des Bebauungsplans (bzw. der örtlichen Bauvorschriften) auf dem Vorhabengrundstück keine besonderen Vorschriften. Lediglich die Dachneigung darf 35° nicht überschreiten.

Stellplätze und sonstige Hofflächen sind nach § 8 Abs. 4 des Bebauungsplans (bzw. der örtlichen Bauvorschriften) *wasserdurchlässig*, z.B. mit Rasengittersteinen zu gestalten.

Nach § 7 LBOAVO sind *Brandwände* innerhalb von Gebäuden ab 40 m notwendig. Das nordwestliche Gebäude unterliegt dieser Anforderung.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Torsten Heilshorn)
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

(Marius Meinert, M.A. (Hons.))
Rechtsanwalt