

2. 3 m, wenn die Wände mindestens feuerhemmend sind oder einschließlich ihrer Verkleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Dies gilt nicht für Abstandflächen gegenüber Grundstücksgrenzen.

(10) Für bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gelten die Absätze 1 bis 9 gegenüber Gebäuden und Nachbargrenzen sinngemäß.

(11) In den Abstandflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandflächen sind zulässig

1. Garagen einschließlich Abstellraum bis zu 8 m Länge je Nachbargrenze und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der festgelegten Geländeoberfläche, wenn an die Nachbargrenze gebaut wird,
2. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m, in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Begrenzung der Höhe.

(12) In den Abstandflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandflächen können, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird, gestattet werden

1. Garagen, soweit sie nicht in § 11 Absatz 1 erfaßt sind,
2. eingeschossige Gebäude ohne Fenster zu diesem Gebäude,
3. bauliche Anlagen sowie Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

(13) Liegen sich Wände desselben Gebäudes gegenüber, so können geringere Tiefen der Abstandflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(14) In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies erfordern und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

(15) Ergeben sich aus einem Bebauungsplan durch ausdrückliche, zwingende Festsetzung der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Zahl der Vollgeschosse geringere Tiefen der Abstandflächen und ist eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung in der Begründung zum Bebauungsplan nachgewiesen, so gelten diese Tiefen. Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes bleiben unberührt.

§ 7

Übernahme von Abständen und Abstandflächen auf Nachbargrundstücke

(1) Soweit nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Abstände und Abstandflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, daß sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstände und Abstandflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann, bleiben unberührt. Als öffentlich-rechtliche Sicherung gilt die Eintragung einer Baulast.

(2) Die bei der Errichtung eines Gebäudes vorgeschriebenen Abstände und Abstandflächen dürfen auch bei nachträglichen Grenzänderungen und Grundstücksteilungen nicht unterschritten oder überbaut werden. Absatz 1 gilt entsprechend.

§ 8

Teilung von Grundstücken

(1) Die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

(2) Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden, durch die Versagungsgründe ausgeräumt werden.

(3) Die Teilung darf in das Liegenschaftskataster erst übernommen werden, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist

§ 9

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung kann verlangt werden.

(2) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen kann verlangt werden, daß die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder verändert wird, um eine Störung des Straßenbildes, Ortsbildes oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Oberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

(3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei bis zu fünf Wohnungen ist auf dem Baugrundstück eine Spielfläche für Kleinkinder, bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen eine Kinderspiel- und Freizeitanlage bereitzustellen und zu unterhalten. Eine Teilfläche der Kinderspiel- und Freizeitanlage ist als Spielfläche für Kleinkinder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes anzulegen.

(4) Die Größe der Kinderspielflächen richtet sich nach Zahl und Art der Wohnungen auf dem Grundstück. Auf ihre Bereitstellung kann verzichtet werden wenn

1. in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage nach § 11 geschaffen wird oder vorhanden ist oder
2. die Art und die Lage der Wohnungen dies nicht erfordert.

(5) Bei bestehenden Gebäuden nach Absatz 3 Satz 1 kann die Bereitstellung von Kinderspielflächen verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.

§ 10

Einfriedung der Baugrundstücke

Es kann verlangt werden, daß Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ganz oder teilweise eingefriedet oder abgegrenzt werden, wenn die Sicherheit dies erfordert. Das gleiche gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen, Lagerplätze, Ausstellungsplätze und Abstellplätze sowie für Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze, Sportplätze und Spielflächen.

§ 11

Gemeinschaftsanlagen

(1) Die Herstellung, die Instandsetzung und Instandhaltung und der Betrieb von Gemeinschaftsanlagen, insbesondere für Kinderspielflächen (§ 9 Absatz 3 ff.), Plätze für Abfallbehälter (§ 44) und Stellplätze und Garagen (§ 49), für die in einem Bebauungsplan Flächen festgesetzt sind, obliegen den Eigentümern der Grundstücke, für die diese Anlagen bestimmt sind. Ein Erbbauberechtigter tritt an die Stelle des Eigentümers. Ist der Bauherr nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigter, so obliegt ihm die Beteiligung an der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung und dem Betrieb der Gemeinschaftsanlage. Die Verpflichtung nach Satz 1 gilt auch für die Rechtsnachfolger.

(2) Die Gemeinschaftsanlage muß hergestellt werden, sobald und soweit sie zur Erfüllung ihres Zweckes erforderlich ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann durch schriftliche Anordnung den Zeitpunkt für die Herstellung bestimmen.

(3) Die Baugenehmigung kann davon abhängig gemacht werden, daß der Antragsteller in Höhe des voraussichtlich auf ihn entfallenden Anteils der Herstellungskosten Sicherheit leistet.