

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Celle "Gelände südlich Stadtfriedhof" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung.

1. Allgemeines

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gelände südlich Stadtfriedhof" ist es, lediglich den Umbau und die Erweiterung vorhandener Reihenhäuser zu gewährleisten. Damit soll bewirkt werden, daß die Reihenhäuser, die zu einer Zeit minderen "Wohnflächenbedarfes je Person" errichtet wurden, den modernen Gegebenheiten angepaßt werden können. Dadurch soll zum einen erreicht werden, daß innerhalb der vorhandenen Reihenhaussiedlung eine akzeptable Generationenfolge gewährleistet ist und daß zum anderen die Umzugsnotwendigkeit für junge Familien gemindert wird, wodurch insbesondere der Siedlungsdruck auf bisher unbebaute Fläche abgebaut werden kann.

2. Geltungsbereich

Zur Erreichung des unter Ziffer 1. erläuterten Zieles wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Celle "Gelände südlich Stadtfriedhof" nur für die Reihenhaushausgrundstücke an der "Albert-Schweitzer-Straße" erstellt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Zu einer Zeit, in der der sparsame Umgang mit Grund und Boden gesetzlich noch nicht geregelt war, wurde das Maß der baulichen Nutzung möglichst gering festgesetzt, um eine großzügige Belichtung und Belüftung der Reihenhaushausgrundstücke zu gewährleisten. Um künftig den neuen gesetzlichen Vorschriften Rechnung zu tragen und dem Wunsch nach Erweiterung des Wohnraumes in Reihenhäusern entsprechen zu können, soll die Ausnutzbarkeit aller Reihenhaushausgrundstücke erhöht werden. Durch die neuen Festsetzungen wird darüber hinaus bewirkt, daß insbesondere noch nicht ausgebauten Dachgeschosse einer adäquaten Wohnnutzung zugeführt werden können.

Die Reihenhaushausgrundstücke zeigen in ihrer Größe teilweise starke Differenzen, bedingt durch ihre Lage als Mittel- oder Endhäuser, oder aufgrund unterschiedlicher Grundstückstiefen. Die Festsetzung einer für alle einheitlichen Grundflächenzahl, die die Ausnutzung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße angibt, würde daher zu einer unerwünschten Ungleichbehandlung einzelner Reihenhaushauseigentümer und damit in letzter Konsequenz zu städtebaulich unbefriedigenden Einzellösungen führen. Die Ausnutzung wird daher durch die maximal zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung der überbaubaren Fläche festgesetzt. Dabei auftretende mögliche Überschreitungen der höchstzulässigen Nutzung nach § 17 BauNVO für einzelne Reihennittelhaushausgrundstücke werden zur Vermeidung zu starker Benachteiligung toleriert. Sie sind städtebaulich vertretbar, da sie auf die zulässige überbaubare Fläche beschränkt werden. Es verbleiben ausreichende Freiflächen auf den Grundstücken, sodaß die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

#### 4. Bauweise

Um zu gewährleisten, daß Reihemittelhausgrundstücke auch zukünftig - auch nach einer eventuellen Abgängigkeit des vorhandenen Reihenhauses - von Grundstücksgrenze bis Grundstücksgrenze bebaut werden können, wird festgesetzt, daß diese Reihemittelhausgrundstücke in geschlossener Bauweise zu bebauen sind. Dadurch wird gewährleistet, daß in die Grenzbebauungen von dem jeweiligen Bauherrn keine abstandsrelevanten Öffnungen zu den Nachbargrundstücken eingeplant werden und daß die einzelnen Reihenhauseigentümer ihre Bauwünsche realisieren können, ohne sich über gegebenenfalls sehr teure Baulasterklärungen mit den Nachbarn einigen zu müssen. Da jedoch in den Eingangsbereichen separate Windfänge auch in der geschlossenen Bauweise gem. § 7 b Abs. 3 NBauO mit beliebigem Grenzabstand errichtet werden könnten, dies aber aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht ist, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sicherstellt, daß bei Anbauten mit geringerer Breite als die Grundstücksbreite an eine seitliche Grenze angebaut werden muß.

Die Situation der Reihenendhausgrundstücke stellt sich dagegen ganz anders dar. Hier ist es nicht erforderlich, die geschlossene Bauweise festzusetzen, denn es existiert nur eine Grundstücksgrenze - nämlich die zum Reihemittelhausgrundstück hin orientierte - an die angebaut werden soll. Zu allen anderen Grundstücksgrenzen sollen die Reihenendhäuser incl. ihrer Erweiterungsbauten den Grenzabstand gem. NBauO einhalten, damit auch zukünftig eine ausreichende Belichtung und Belüftung der gesamten Reihenhauseinheit gewährleistet ist. Aus diesem Grund wird hier ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt.

#### 5. Überbaubare Grundstücksfläche

Da die bisher festgesetzten Baugrenzen und Baulinien den zukünftig gewollten Erweiterungsmaßnahmen nicht dienlich sind, können diese Festsetzungen ersatzlos gestrichen werden. Es ist allerdings notwendig bei eventueller Abgängigkeit durch Brand oder andere Ereignisse festzulegen, wie der Hauptbaukörper neu errichtet werden muß. Daher werden die Außenmaße der vorhandenen Reihenhäuser durch Baulinien festgelegt.

Die überbaubaren Flächen für die Anbauten werden durch Baugrenzen festgelegt. Dies entspricht nicht dem noch gültigen RdErl. des MS vom 07.08.1978, der hier die Festsetzung von Baulinien empfiehlt, um unerwünschte Rücksprünge zu unterbinden.

Da die maximale Anbautiefe 3,5 m beträgt, und eine sinnvolle Erweiterung einen Anbau von mind. 3,0 m erfordert, würden mögliche Versprünge bei den Anbauten sich im Bereich um 0,5 m bewegen. Dieses Maß erscheint tolerierbar, da dadurch das einheitliche Erscheinungsbild der Reihenhauseinheit nicht beeinträchtigt wird.

Für die Anbauten auf der Eingangsseite kommt es darauf an, die in der Regel nach innen liegenden Windfangtüren mit dem dazugehörigen Windfangflur nach außen zu verlegen, um im Hauptbaukörper mehr allgemein nutzbare Wohnfläche zu erreichen. Es soll außerdem erreicht werden, daß die hier in der Regel angeordneten Küchenbereiche modernen Wohnansprüchen entsprechend gestaltet werden können. Daher wird in diesem Bereich eine Anbaumöglichkeit bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 m zugelassen. Hierdurch wird auch gewährleistet, daß diese Anbauten auf der Eingangsseite im städtebaulichen Erscheinungsbild auf Dauer als untergeordnete Nebenanlage zum Hauptbaukörper empfunden werden können, weil auch nur eine eingeschossige Anbaumöglichkeit vorgesehen ist.

Die Anbauten auf der Terrassenseite unterliegen dagegen ganz anderen Kriterien. Hier kommt es darauf an, den vorhandenen Hauptwohnraum entweder durch Wintergärten oder durch tatsächliche "Wohnzimmervergrößerungen" zu verbessern. Anbauten, die innerhalb der vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sind so groß, daß die Wohnfläche des Hauptwohnraumes entscheidend verbessert werden kann; sie sind allerdings so klein, daß die Nachbarn - auch wenn sie zur gleichen Zeit keinen Anbau errichten wollen - durch solche Baukörper nicht unzumutbar belastet werden können. Insbesondere der in der Rechtsprechung öfter zitierte "Scheuklappeneffekt" kann bei solchen Baukörpern nicht auftreten.

Der terrassenseitige Anbau an Reihenendhäuser wird im wesentlichen genauso reglementiert, wie der Anbau an Reihenmittelhäuser. Dadurch wird zum einen die Gleichbehandlung aller Reihenhauseigentümer gewährleistet; es wird allerdings zum anderen der Tatsache Rechnung getragen, daß die Eigentümer von Reihenendhäusern in der Regel mehr Grundstücksfläche zur Verfügung haben als die Eigentümer der Reihenmittelhäuser. Aufgrund dieser Situation und aufgrund der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wäre es für die Reihenendhausgrundstücke unzumutbar, die Anbauten im Terrassenbereich auf die vorhandenen Gebäudgrundabmessungen abzustellen. Daher wird für die Reihenendhäuser die Anbaubreite bezogen auf die erforderlichen Grenzabstände gem. NBauO festgelegt. Die Tiefe dieser Anbauten wird schon zur Wahrung eines einheitlichen Bildes und damit zur Erkennbarkeit der städtebaulichen Grundordnung genauso festgesetzt, wie für die Reihenmittelhäuser.

Die festgesetzte maximale Anbaubreite kann bei Reihenendhäusern allerdings nur dann voll ausgenutzt werden, wenn gleichzeitig eine Vergrößerung des Reihenendhauses im Giebelbereich zur Grundstücksgrenze hin erfolgt. Diese Festsetzung ist notwendig, um ein städtebaulich unbefriedigendes "Ausfransen" der Reihenhauseingiebel auf Dauer zu verhindern.

Da die Giebelwände vorhandener Reihenhauseinheiten von den vorhandenen Grundstücksgrenzen meist einen größeren Abstand haben, als dies nach der NBauO mindestens vorgeschrieben ist, wird für diese Häuser festgesetzt, daß auch in diesen Bereichen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden darf. Wiederum zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und damit zur langfristigen Sicherung des allgemeinen Erscheinungsbildes der vorhandenen Reihenhauseinheiten wird festgesetzt, daß die Breite eines solchen "Giebelanbaues" Grenzabstände gem. NBauO einhalten muß und daß die Tiefe des Neubaus die Tiefe des vorhandenen Altbauwerks exakt aufnehmen muß, d.h. der Anbau ist "profilgleich" auszuführen.

## 6. Höhe baulicher Anlagen

Sowohl für die terrassenseitigen als auch für die eingangsseitigen Anbauten werden Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer vorgeschrieben. Dadurch soll bewirkt werden, daß die bauliche Unterordnung des Anbaues an den Hauptbaukörper auf Dauer erhalten bleibt. Die Dachneigung der Pultdächer ist so gewählt, daß zwar eine Pfanneneindeckung möglich ist, eine deutliche Brüstungshöhe im ersten Obergeschoß aber noch erkennbar bleibt.

An der Giebelseite wird durch die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit sowie der Einhaltung der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen ein "profilgleicher" Anbau vorgeschrieben. Hierdurch sollen städtebaulich zu mißbilligende Baukörperformen in den Giebelbereichen der vorhandenen Reihenhausezeilen auf Dauer unterbunden werden.

## 7. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

### 7.1 Dachterrassen

In § 9 BauGB existiert keine Vorschrift, aus der die Ermächtigung abzuleiten wäre, die Begehbarkeit von Bauteilen einzuschränken. Um allerdings die gegenseitige Rücksichtnahme bei der Durchführung individueller Bauwünsche zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Begehbarkeit der Erweiterungsanbauten insbesondere auf der Terrassenseite der vorhandenen Reihenhäuser zu unterbinden. Es liegt nämlich auf der Hand, daß ein "Terrassenleben" im ersten Obergeschoß das Terrassenleben in den Nachbargärten innerhalb einer Reihenhausezeile unzumutbar beeinträchtigen kann, da insbesondere die tiefliegenden Terrassenbereiche vor fremder Einsichtnahme kaum zu schützen sind.

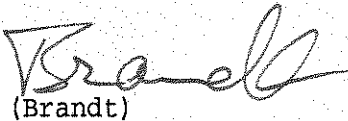
Es liegt darüber hinaus auf der Hand, daß die Gestaltung notwendiger Umwehrungen ohne baugestalterische Einzelregelungen problematisch ist. Bei der im Handel erhältlichen Vielfalt von Balkonbrüstungen würde es zu städtebaulich unerwünschten Baukörperansichten kommen, wenn eine Dachterrassennutzung nicht ausgeschlossen wäre.

### 7.2 Baustoffe

Um darüber hinaus zu gewährleisten, daß durch die Vielfalt verwendeter Baustoffe das Erscheinungsbild einer gesamten Reihenhausezeile nicht bis zur Unzumutbarkeit verschandelt wird, wird festgesetzt, daß sowohl im Dachbereich als auch im aufstrebenden Mauerwerksbereich nur solche Baustoffe Verwendung finden dürfen, die bei den vorhandenen Reihenhäusern vorgefunden werden können. Diese Bestimmung gilt insbesondere für die Auswahl von Dacheindeckungen, Vormauerziegeln oder Putzarten.

Diese Bestimmung regelt allerdings insbesondere nicht, in welcher Weise durchsichtige Wand- und Dachkonstruktionen zu gestalten sind. Gestalterische Regeln für solche Konstruktionen erscheinen auch nicht notwendig, da die Qualität der angebotenen Konstruktionen so gut ist, daß eine unzumutbare Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des gesamten Reihenhausblockes nicht zu befürchten ist insbesondere deswegen, weil die durchsichtigen Konstruktionsteile es gewährleisten, daß der vorhandene Baukörper eindeutig erkennbar bleibt. Um dies allerdings auf Dauer zu gewährleisten, ist es notwendig, den Gebrauch von verspiegelten Bauteilen zu unterbinden.

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht  
-Abt. Stadtplanung-  
Im Auftrag



(Brandt)  
Techn. Angestellte