

**BEGRÜNDUNG**

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (1. + 2.T.) der Stadt Celle  
"Wohngebiet Klein Hehlen/West" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

**1. Allgemeines**

Ziel der 9. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Klein Hehlen/West" 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 Reihenhaussiedlungen 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 9. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Celle Nr. 3 (1.+2.Teil) "Wohngebiet Klein Hehlen/West" nur für die Reihenhausgrundstücke erstellt. Der Geltungsbereich umfaßt die Änderungsbereiche A bis D, die wie folgt begrenzt werden:

**Bereich A:**

Im Norden durch ein Teilstück der südlichen Grenze des Flurstücks 1306/8;

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 1317/31 und die westliche Grenze des Flurstücks 1317/25;

im Süden durch ein Teilstück der nördlichen Begrenzung der Geschwister-Scholl-Straße (Flurstück 1317/86);

im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 1317/53 und die westliche Grenze des Flurstücks 1317/52.

**Bereich B:**

Im Norden durch ein Teilstück der südlichen Grenze des Flurstücks 1306/8 und die nördliche Grenze des Flurstücks 1324/1;

im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1324/1, 1326/1 und 1326/2;

im Süden durch ein Teilstück der nördlichen Begrenzung der Witzlebenstraße (Flurstück 1392/7);

im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 301/61, 301/59 und 301/63.

**Bereich C:**

Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 1331/1 und die nördliche Grenze des Flurstücks 1331/2;

im Osten durch ein Teilstück der westlichen Grenze des Flurstücks 1330/5;

im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 1340/29 und die nördliche Grenze des Flurstücks 1340/7;

im Westen durch ein Teilstück der westlichen Begrenzung der Witzlebenstraße (Flurstück 1392/7).

**Bereich D:**

Im Norden durch ein Teilstück der südlichen Grenze des Flurstücks 1393/2;

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 1393/50 sowie die nördliche und westliche Grenze eines Teilstücks der Mierendorffstraße (Flurstück 1393/52);

im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1393/23;

im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1393/24 und 1393/4 sowie einem Teilstück der südlichen Grenze des Flurstücks 1393/6.

(Alle Flurstücke sind Bestandteil der Flur 116, Gemarkung Celle.)

**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 dadurch zu bewirken, daß eine großzügige Belichtung und Belüftung der Reihenhausgrundstücke gewährleistet war. Dieser großzügige Umgang mit zur Verfügung stehender Siedlungsfläche wird den modernen gesetzlichen Vorschriften des BauGB nicht mehr gerecht. Daher sollen alle Reihenhausgrundstücke mindestens so stark baulich genutzt werden dürfen, wie dies gem. § 17 BauNVO durch den Bundesgesetzgeber als zumutbar erachtet wird. Durch diese Festsetzungen wird darüberhinaus bewirkt, daß insbesondere noch nicht ausgebaute Dachgeschosse nun endlich einer adäquaten Wohnnutzung zugeführt werden können.

Um insbesondere Reihenhausmittelgrundstücke mit atypischem Grundstückszchnitt nicht zu stark zu benachteiligen, wird von der Ermächtigung des § 17 (2) BauNVO Gebrauch gemacht, in Einzelfällen eine höhere Ausnutzung zuzulassen, weil sonst städtebaulich unerwünschte Ungleichbehandlungen einzelner Reiheneigentümer auftreten würden, was in letzter Konsequenz zu unbefriedigenden, ortsbildverschlechternden Einzellösungen führen würde.

Diese Ausnutzungsüberschreitungen sind städtebaulich vertretbar, da sie auf die Größe der überbaubaren Fläche beschränkt werden, wobei ausreichende Freiflächen auf den Grundstücken verbleiben, und damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

#### 4. Bauweise

Um zu gewährleisten, daß Reihenmittelhausgrundstücke auch zukünftig - auch nach einer eventuellen Abgängigkeit des vorhandenen Reihenhauses - von Grundstücksgrenze bis Grundstücksgrenze bebaut werden können, wird festgesetzt, daß diese Reihenhausmittelgrundstücke 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.

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 Reihenmittelhausgrundstück 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 Reihenhauszeile gewährleistet ist. Aus diesem Grund wird hier 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. Hierdurch wird insbesondere gewährleistet, daß die städtebauliche Ordnung, nach der die Reihenhaussiedlung mit ihren Reihenhausblöcken, deren Einwohnerschaft als Schicksalsgemeinschaft aufeinander angewiesen sind, in der entworfenen städtebaulichen Struktur auf Dauer erhalten wird.

Bei den Anbauten auf der Terrassenseite kommt es darauf an, den vorhandenen Hauptwohnraum entweder durch Wintergärten oder durch tatsächliche "Wohnzimmervergrößerungen" zu verbessern. Um diese Einzelbauwünsche für die betroffenen Nachbarn zumutbar und damit für die Allgemeinheit verträglich zu gestalten, dürfen diese Anbauten nicht breiter sein als eine volle Grundstücksbreite, und nicht tiefer sein als 3,50 m. Anbauten, die innerhalb dieser 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 Gebäu-

degrundabmessungen 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 Reihenhausgiebel auf Dauer zu verhindern.

Da die Giebelwände vorhandener Reihenhausblöcke 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 Reihenhausblöcke wird festgesetzt, daß die Breite eines solchen "Giebelanbaues" Grenzabstände gem. NBauO einhalten muß und daß die Tiefe des Neubaus die Tiefe des vorhandenen Altbau- es exakt aufnehmen muß, d.h. der Anbau ist "profilgleich" auszuführen.

## 6. Höhe baulicher Anlagen

Für die terrassenseitigen 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 Reihenhauszeilen auf Dauer unterbunden werden.

## 7. Stellplätze und Garagen

Zur langfristigen Sicherung einer städtebaulich erforderlichen, ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung wird für die Anordnung der Stellplätze und Garagen festgesetzt, daß deren Errichtung nur dann zulässig ist, wenn die in der Rechtsprechung entwickelten Mindestmaße von notwendigen Abständen gewahrt bleiben. Das führt dazu, daß solche Bauvorhaben an der Eingangsseite vorhandener Reihenhäuser Rücksicht nehmen müssen auf die Terrassenbereiche der Nachbarn, wobei ein Zuschlag für die Zu- und Abfahrtswege der Pkw's berücksichtigt ist. Auf der Terrassenseite müssen solche Anlagen ebenfalls Abstand halten, obwohl es sich um das Grundstück des potentiellen Bauherrn handelt. Der Zuschlag für die Zu- und Abfahrtswege kann hier allerdings entfallen.

## 8. Nebenanlagen

Die Festsetzungen über die Zulässigkeit sonstiger genehmigungspflichtiger Nebenanlagen sind notwendig, da ansonsten die erkennbare städtebauliche Struktur auf Dauer nicht erhalten werden könnte. Nach der bisher vorliegenden Rechtsprechung ist es nämlich unzulässig, durch Einzelbaumaßnahmen die auf Dauer angelegte städtebauliche Ordnung zu stören. Bebauungsplanfestsetzungen, die einer "städtebaulichen Unordnung" Vorschub leisten würden, sind damit auch nicht möglich (vgl. dazu auch Ziffer 5 Absatz 1 dieser Begründung). Dies gilt auch insbesondere im Hinblick auf eine - für alle Reihenhauseigentümer geltende und einzufordernde - ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der gesamten Reihenhaussiedlung.

## 9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

### 9.1 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 Reihenhauseinheit unzumutbar beeinträchtigen kann, da insbesondere die tiefliegenden Terrassenbereiche vor fremder Einsichtnahme kaum zu schützen sind.

Es liegt darüberhinaus 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.

### 9.2 Nebenanlagen

Obwohl gemäß § 69 (1) NBauO viele Baumaßnahmen baugenehmigungsfrei sind, bedeutet dies nicht, daß an ihre Gestaltung keine Anforderungen gestellt werden dürfen. Die Ermächtigung zur Festsetzung von Gestaltungsvorschriften ist im § 56 NBauO gegeben. Von dieser Ermächtigung muß für die Eingangsseiten von Reihenhäusern Gebrauch gemacht werden, um insbesondere zu verhindern, daß marktübliche Gartenhäuser mit Giebeldächern als Geräte- und Fahrradschuppen die in der Regel sowieso schon beengten Vorgartenbereiche und damit die Eingangsseitenansicht des gesamten Reihenhauseinkomplexes verunstalten. Wegen der betonten Unterordnung von Pult- und Flachdächern unter den Hauptbaukörper im Gegensatz zu Sattel- oder gar Walmdächern werden nur solche Dachformen für gewünschte und erforderliche Geräte- und Fahrradschuppen vorgeschrieben.

### 9.3 Baustoffe

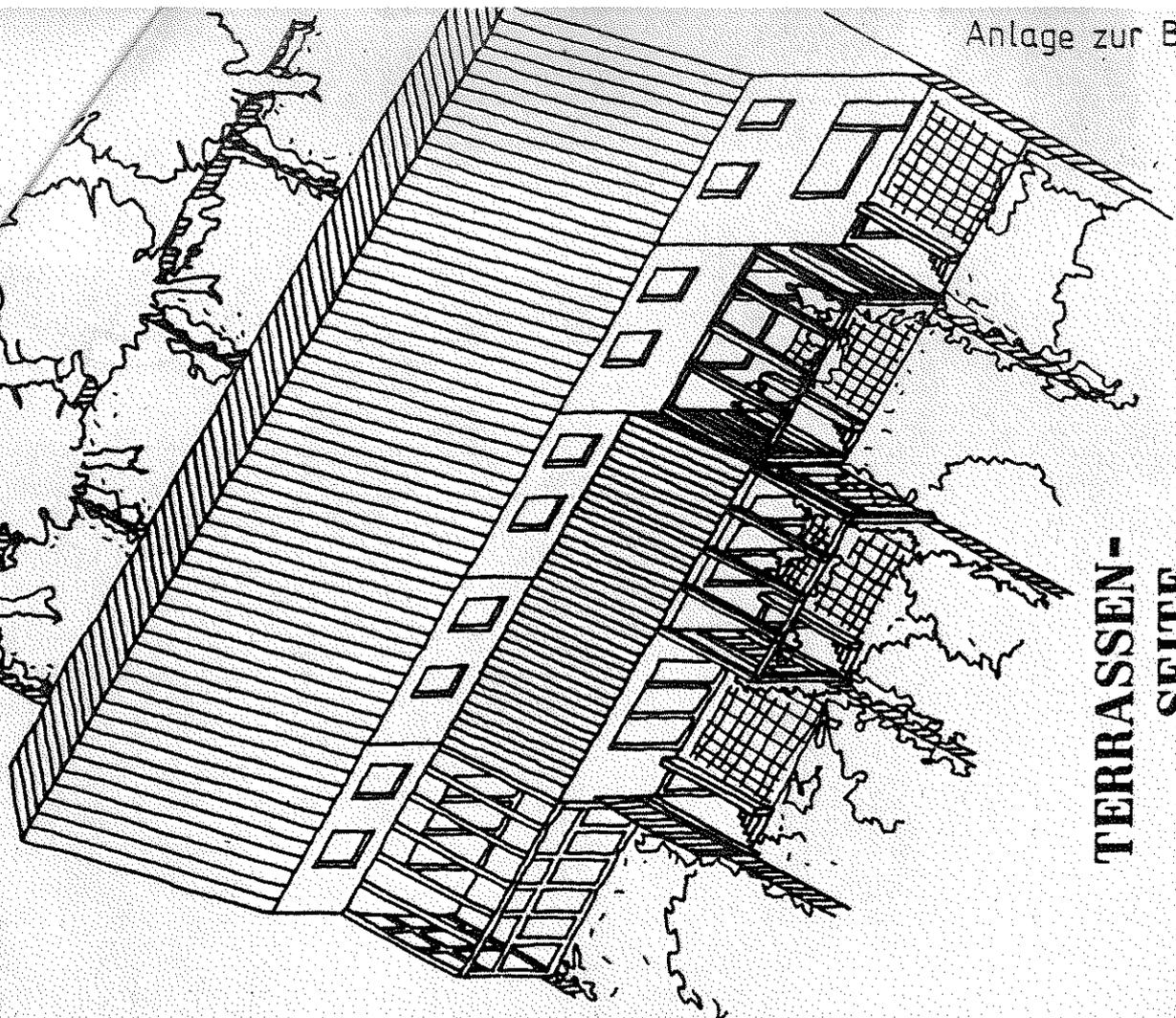
Um darüberhinaus zu gewährleisten, daß durch die Vielfalt verwendeter Baustoffe das Erscheinungsbild einer gesamten Reihenhauszeile nicht bis zur Unzumutbarkeit verschandelt wird, wird festgesetzt, daß sowohl im Dachbereich als auch im aufstrebenden Mauerwerksbereich nur solche Baustoffe Verwendung finden 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.

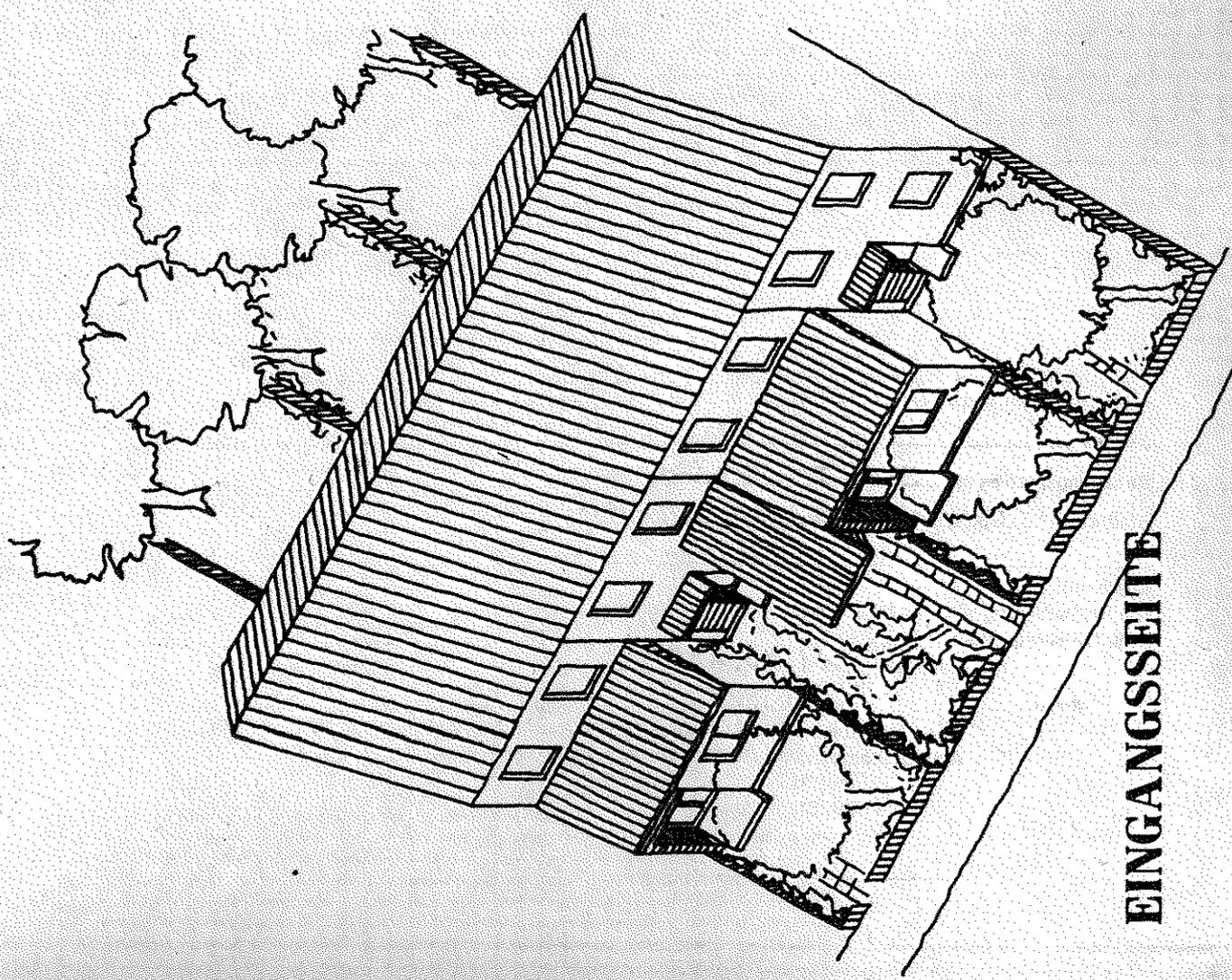
Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht  
- Abt. Stadtplanung -  
Im Auftrag

  
(Brandt)  
Techn. Angestellte

**BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG FÜR  
REIHENHAUSANBAUTEN**



**TERRASSEN-  
SEITE**



**EINGANGSSEITE**