

zur **PLANURKUNDE** gehörig
~~Stadtbaumeister~~ / Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Celle "Windmühlenstraße/Süd" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

1. Allgemeines

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Windmühlenstraße/Süd" 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Celle "Windmühlenstraße/Süd" nur für die Reihenhausgrundstücke an der Hildebrandtstraße, Gruppenstraße, Falladastraße und der Straße Waldweg erstellt. Der Geltungsbereich umfaßt die Änderungsbereiche A bis F.

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 die neuen Festsetzungen wird darüberhinaus bewirkt, daß insbesondere noch nicht ausgebaute Dachgeschosse nun endlich einer adäquaten Wohnnutzung zugeführt werden können.

Um insbesondere Reihenhauseigentümern mit atypischem Grundstückszuschnitt 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 Reihenhauseigentümer 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 Reihenseiteigentümer 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 Reihenseitegrundstücke stellt sich dagegen ganz anders dar. Hier ist es nicht erforderlich, die geschlossene Bauweise festzusetzen, denn es existiert nur eine Grundstücksgrenze - nämlich die zum Reihenseitegrundstück hin orientierte - an die angebaut werden soll. Zu allen anderen Grundstücksgrenzen sollen die Reihenseitehäuser incl. ihrer Erweiterungsbauten den Grenzabstand gem. NBauO einhalten, damit auch zukünftig eine ausreichende Belichtung und Belüftung der gesamten Reihenseitezeile 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 Reihenseitehäuser durch Baulinien festgelegt. Hierdurch wird insbesondere gewährleistet, daß die städtebauliche Ordnung, nach der die Reihenseitehaussiedlung mit ihren Reihenseitehausblöcken, deren Einwohnerschaft als Schicksalsgemeinschaft aufeinander angewiesen sind, in der entworfenen städtebaulichen Struktur auf Dauer erhalten 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 3,5 m zugelassen, soweit die Grundstückssituation dies erlaubt. 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. 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 Rechtssprechung öfter zitierte "Scheuklappeneffekt" kann bei solchen Baukörpern nicht auftreten.

Der terrassenseitige Anbau an Reihenendhäuser wird im wesentlichen genauso reglementiert, wie der Anbau an Reihemittelhäuser. Dadurch wird zum einen die Gleichbehandlung aller Reihenseiteigentümer 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 Reihemittelhäuser. 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 Gebäudegrundabmessungen 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 Reihemittelhäuser.

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 Reihenseitegiebel auf Dauer zu verhindern.

Da die Giebelwände vorhandener Reihenseiteblöcke 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 Reihenseiteblöcke wird festgesetzt, daß die Breite eines solchen "Giebelanbaues" Grenzabstände gem. NBauO einhalten muß und daß die Tiefe des Neubaues die Tiefe des vorhandenen Altbau- es 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 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 Reihenseiteigentümer geltende und einzufordernde - ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der gesamten Reihenseiteansiedlung.

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 Reihenseite 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 Umwehungen 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 Reihenhausblockes 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

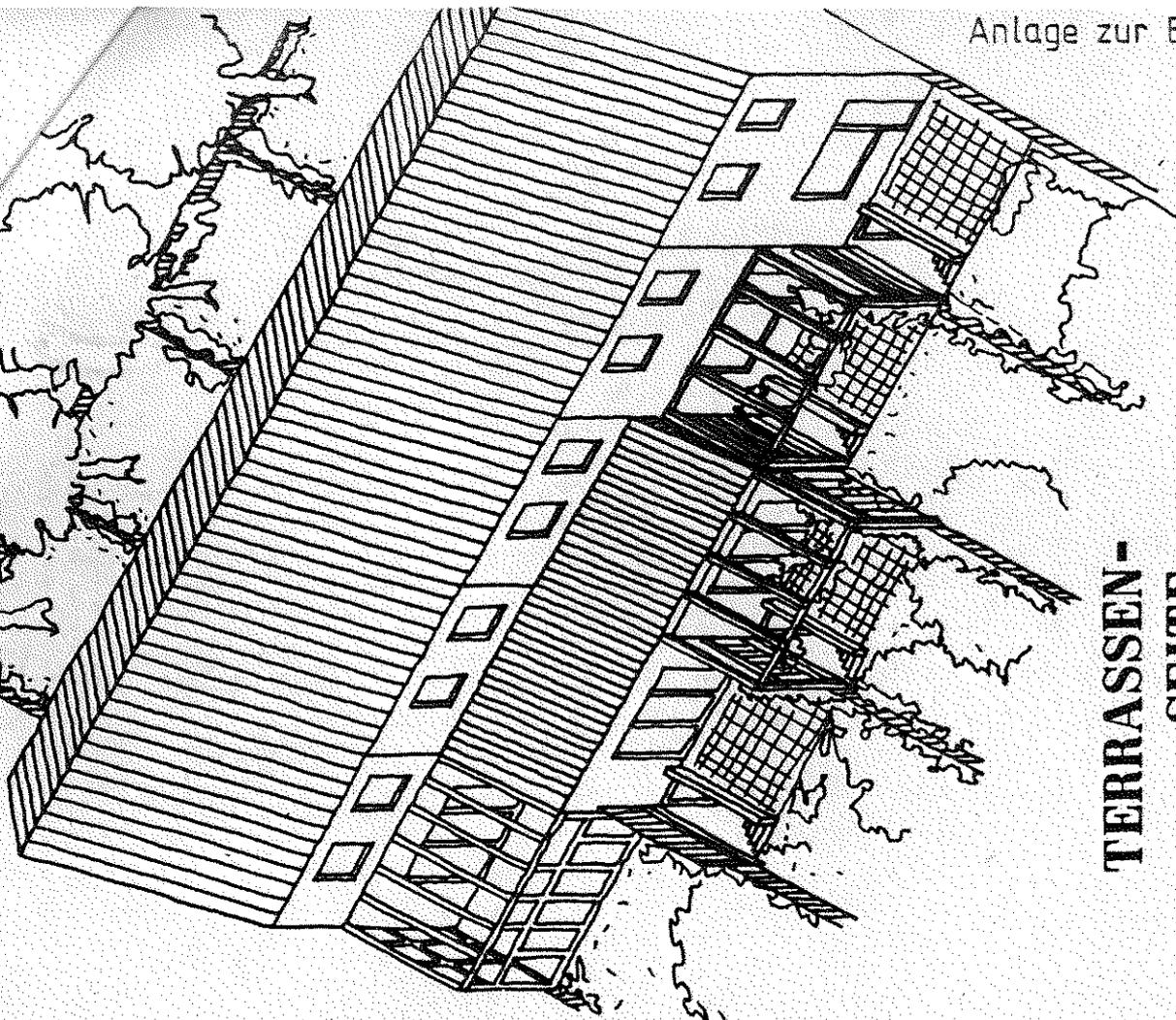
Um darüberhinaus zu gewährleisten, daß durch die Vielfalt verwendeter Baustoffe das Erscheinungsbild einer gesamten Reihenhauszeile nicht bis zur Unzumutbarkeit verschandelt wird, wird festgesetzt, daß sowohl im Dachbereich als auch im aufstrebenden Mauerwerksbereich nur solche Baustoffe Verwendung finden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

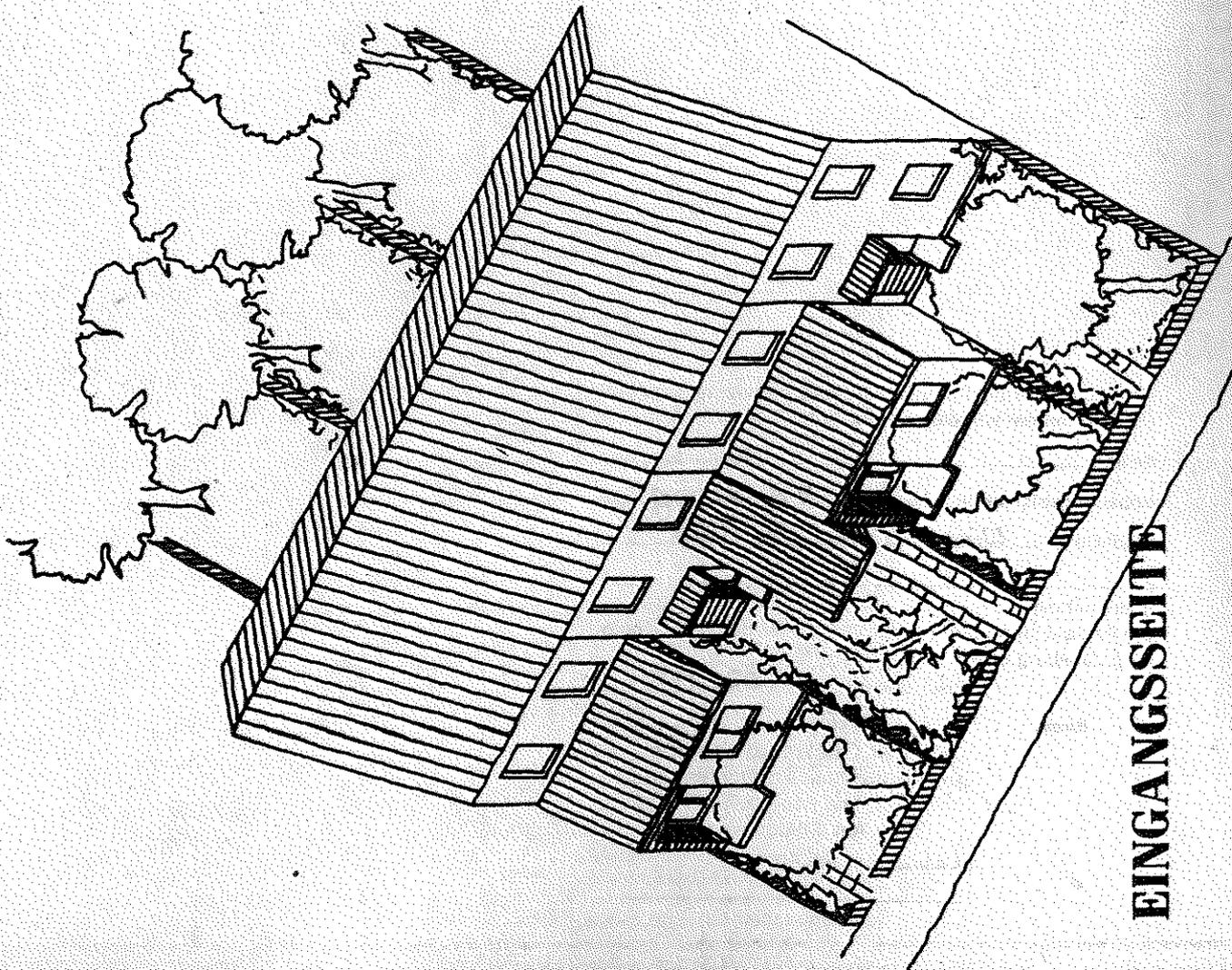
Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
- Abt. Stadtplanung -
Im Auftrag


(Brandt)
Techn. Angestellte

BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG FÜR REIHENHAUSANBAUTEN



**TERRASSEN-
SEITE**



EINGANGSSEITE