

ZUR

# PLANURKUNDE

gehörig

## Stadtbauplan / Stadtplanung

### BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 II der Stadt Celle "Gebiet zwischen Nordtmeyer-, Spörcken-, Stechinelli-, Elderhorst- und Steffensstraße" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung.

#### 1. Allgemeines

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 II 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. 37 II nur für die Reihenhaushausgrundstücke erstellt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 34/24, 34/31, 34/37, 34/91, 34/59, 34/68 und 34/76;

im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 34/76;

im Südwesten durch ein Teilstück der nordöstlichen Begrenzung der Stechinellistraße (Flurstücke 32 und 34/53);

im Nordwesten durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 34/30, 34/25 und 34/24.

(Alle Flurstücke sind Bestandteil der Flur 77, 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 Reihenhaushausgrundstücke gewährleistet war. Dieser großzügige Umgang mit zur Verfügung stehender Siedlungsfläche wird den modernen gesetzlichen Vorschriften des BauGB nicht mehr gerecht. Daher sollen alle Reihenhaushausgrundstücke 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 Reihenhaushausmittelgrundstücke mit atypischem Grundstückszuschnitt nicht zu stark zu benachteiligen, wird von der Ermächtigung des § 17 (2) BauNVO Gebrauch gemacht, in Einzelfällen eine höhere Ausnutzung zuzulas-

sen, 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 Reihenumittelhausgrundstücke auch zukünftig - auch nach einer eventuellen Abgängigkeit des vorhandenen Reihenhauses - von Grundstücksgrenze bis Grundstücksgrenze bebaut werden können, wird festgesetzt, daß diese Reihenumittelhausgrundstücke 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 Reihenumittelhausbesitzer ihre Bauwünsche realisieren können, ohne sich über gegebenenfalls sehr teure Baulasterklärungen mit den Nachbarn einigen zu müssen.

Die Situation der Reihenumittelhausgrundstücke stellt sich dagegen ganz anders dar. Hier ist es nicht erforderlich, die geschlossene Bauweise festzusetzen, denn es existiert nur eine Grundstücksgrenze - nämlich die zum Reihenumittelhausgrundstück hin orientierte - an die angebaut werden soll. Zu allen anderen Grundstücksgrenzen sollen die Reihenumittelhäuser incl. ihrer Erweiterungsbauten den Grenzabstand gem. NBauO einhalten, damit auch zukünftig eine ausreichende Belichtung und Belüftung der gesamten Reihenumittelhauszeile 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 Reihenumittelhäuser durch Baulinien festgelegt. Hierdurch wird insbesondere gewährleistet, daß die städtebauliche Ordnung, nach der die Reihenumittelhausbesiedlung mit ihren Reihenumittelhausblöcken, 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 "Scheuklappeffekt" kann bei solchen Baukörpern nicht auftreten.

Der terrassenseitige Anbau an Reihenendhäuser wird genauso reglementiert, wie der Anbau an Reihemittelhäuser. Dadurch wird die Gleichbehandlung aller Reihenhauseigentümer gewährleistet.

## 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.

## 7. 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.

## 8. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

### 8.1 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 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.

### 8.2 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.

### 8.3 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.

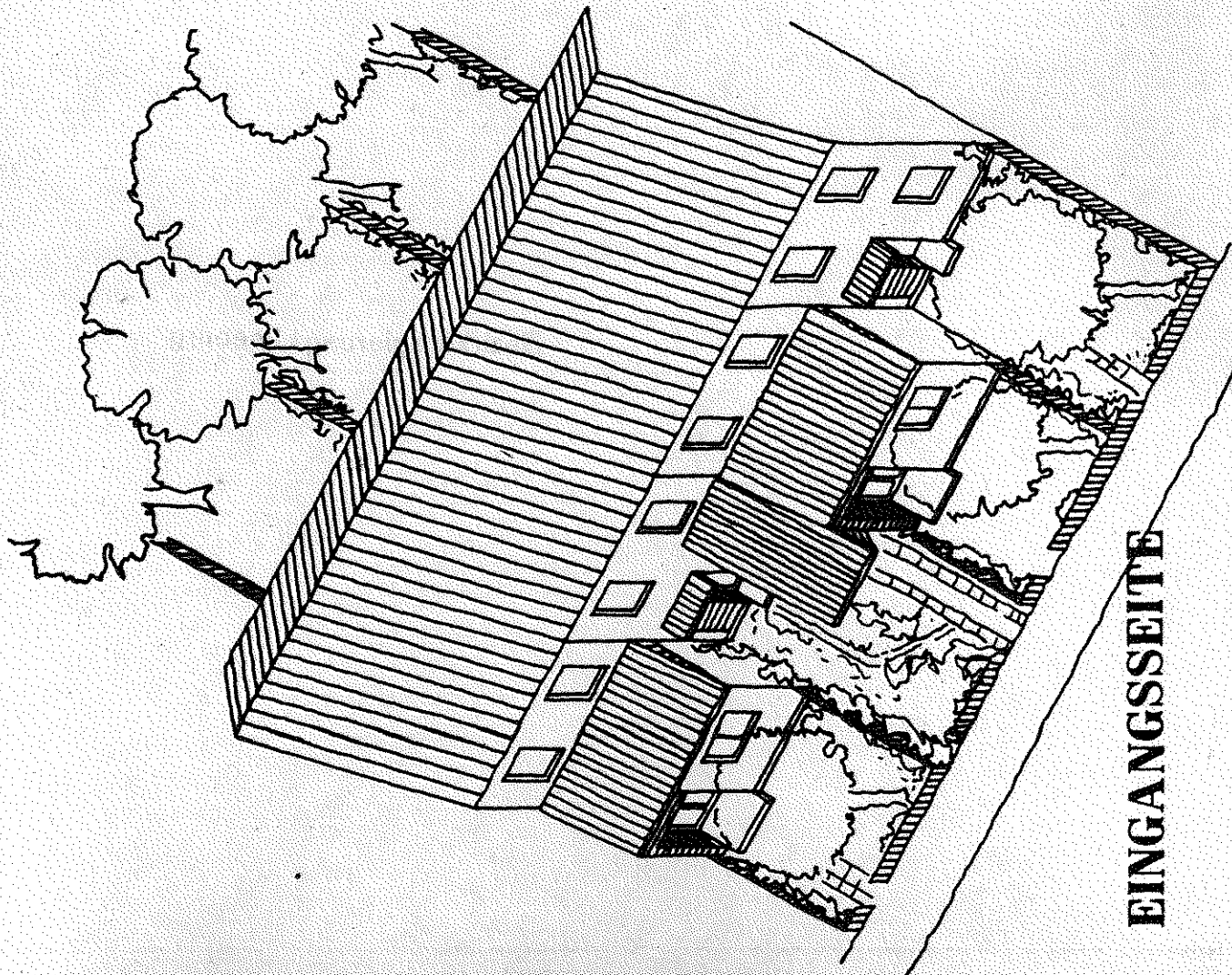
Diese Bestimmung regelt allerdings insbesondere nicht, in welcher Weise durchsichtige Wand- und Dachkonstruktionen zu gestalten sind. Gestalterische Regeln für solche Konstruktionen erscheinen auch nicht notwendig, da die Qualität der angebotenen Konstruktionen so gut ist, daß eine unzumutbare Beeinträchtigung 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:

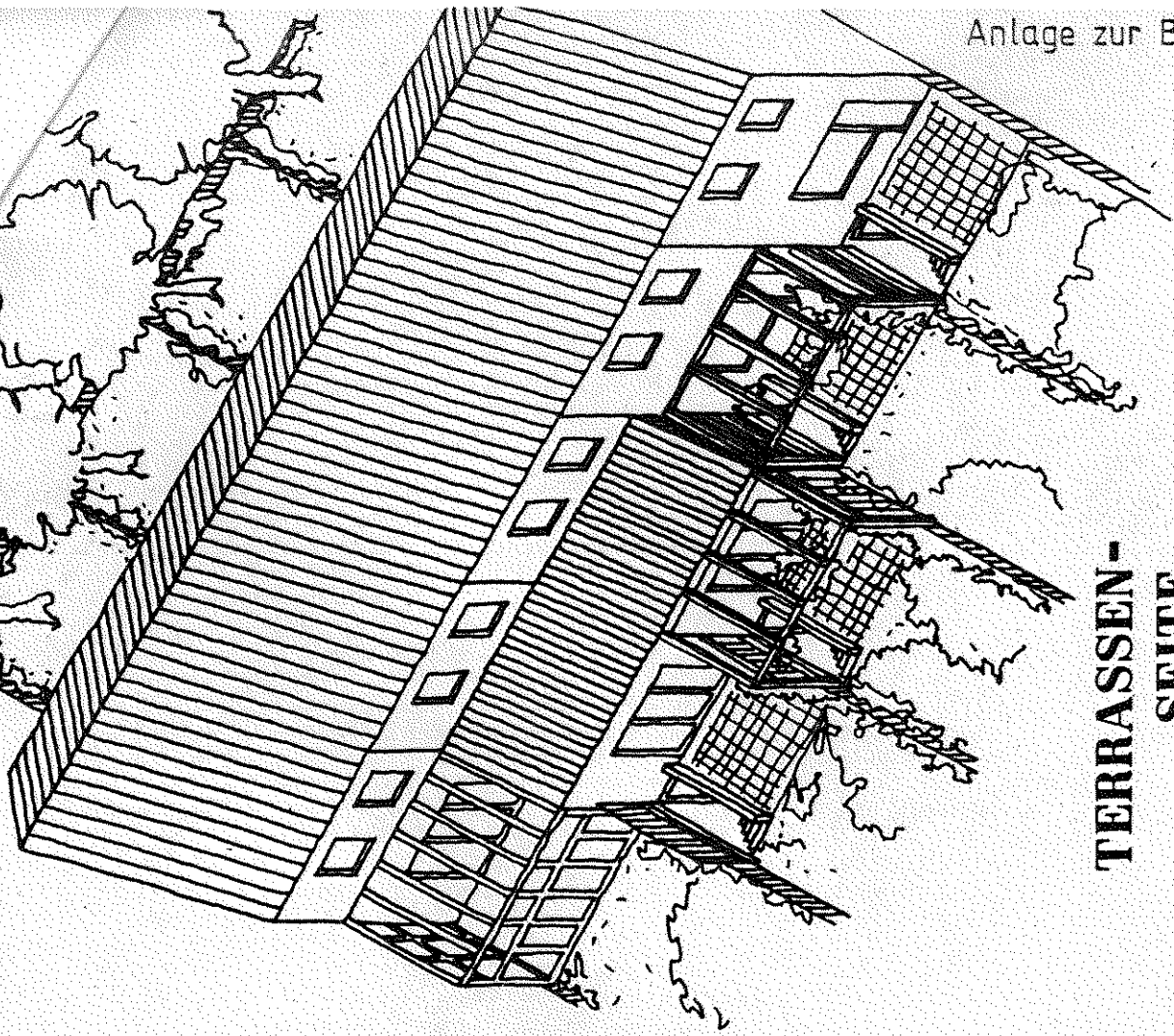
Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht  
- Abt. Stadtplanung -  
Im Auftrag

  
(Brandt)  
Techn. Angestellte

# BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG FÜR REIHENHAUSANBAUTEN



EINGANGSSEITE



TERRASSEN-  
SEITE