

STADT DIETZENBACH

Kreis Offenbach

Bebauungsplan Nr. 25 h "Bereich Kirchbornstraße/Nordweststraße/
Westendstraße"

B E G R Ü N D U N G Z U M E N T W U R F

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Aufgestellt durch:

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Landwehrstraße 7 a
6100 Darmstadt

Februar 1991

BEGRÜNDUNG
Bebauungsplan Nr. 25 h
(22329001)

Änderung der Bebauungspläne Nr. 23 a, 23 b, 25 c, 25 f
- jeweils gesamt - sowie Nr. 25 in Teilbereichen

1. Aufgaben und Anlaß

Mit der Änderung von Teilen der Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 25 soll der Entwicklung im Plangebiet Rechnung getragen werden, daß immer mehr Bauherren auf ihren Flachdachwohnhäusern geneigte Dächer errichten wollen. Die Gründe hierfür liegen sowohl in den bautechnischen Schwierigkeiten von Flachdächern, als auch teilweise in den Wünschen nach Wohnflächenerweiterung.
Die daraus resultierende Veränderung des Siedlungsbildes berührt die städtebauliche Ordnung des Gebietes.

1.2 Erfordernis der Planänderung

Die oben beschriebenen Veränderungen des Siedlungsbildes und die damit verbundenen Auswirkungen auf den städtebaulichen Maßstab verändern die städtebauliche Ordnung. Damit ist die Voraussetzung für eine bauleitplanerische Regelung und somit für eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes gegeben.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderungen umfaßt die Bebauungspläne Nr. 23a, 23b, 25c, Nr. 25f - jeweils gesamt - sowie Nr. 25 in Teilbereichen und ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3.0 Rechtsgrundlagen

3.1 Allgemein

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBI. I, S. 2253)
- Baumutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBI. I, S. 1763)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBI. I, S. 833)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I, S. 102) in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. II, S. 361-54)

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet des Umlandverbandes Frankfurt sieht für den Geltungsbereich Wohnbaufläche vor.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan macht zu den Flächen des Geltungsbereiches keine Aussagen.

3.4 Bebauungsplan

Die Änderungen betreffen die gültigen Bebauungspläne Nr. 23a (vom 01.06.73) und Nr. 23b (vom 13.08.77) jeweils ganz, sowie Nr. 25 (vom 05.02.72) teilweise, Nr. 25c (vom 02.11.75) und Nr. 25f (vom 21.02.76) jeweils ganz.

Die wesentlichen Aussagen dieser Bebauungspläne (Art und Maß der Nutzung) werden übernommen.

4.0 Gegenwärtiger Bestand und Nutzung

Die Grundstücke der Bebauungspläne Nr. 23a/b und Nr. 25, 25 c/f sind weitgehend bebaut. Bis auf die Gemeinbedarfsflächen am Nelkenweg - außerhalb der Änderungsgebiete - ist reine Wohnnutzung vorherrschend. Die dem Änderungsverfahren vorangegangene städtebauliche Untersuchung erbrachte folgende Ergebnisse:

Für das Plangebiet lassen sich städtebaulich homogene und heterogene Bereiche feststellen. Die homogenen Bereiche sind gekennzeichnet durch Wohngebäude, die eine Vielzahl von gleichen bzw. sehr ähnlichen Gestaltungsmerkmalen aufweisen:

- gleiche Dachform
- gleiche Materialien
- gleiche Farben
- gleiche Abmessungen

In der Regel sind dies die zur gleichen Bauzeit und vom gleichen Bauträger erbauten Typenhäuser, besonders ein- und zweigeschossige Flachdachreihenhäuser und zweigeschossige Satteldachhäuser. Diese homogenen Bereiche wirken städtebaulich einheitlich und ruhig.

Inhomogen sind in der Regel die Bereiche mit offener Bauweise, wie z.B. im Bereich Nordweststr./Gartenweg.

Die im Gebiet zu beobachtenden Veränderungen mit teilweise erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsbild sind:

- Errichtung neuer geneigter Dächer auf Flachdachhäusern
- Fassadenveränderungen (planungsrechtlich nicht relevant)
- Anbauten, meist an Reihenhäusern

187

In mehreren Fällen wurden auf Flachdachgebäuden geneigte Dächer errichtet. Dadurch wurde zum einen das Problem der undichten Flachdächer gelöst, zum anderen konnte mit diesen Maßnahmen weiterer Wohnraum - unter Ausnutzung der zulässigen GFZ - geschaffen werden.

Offensichtlich besteht aus den beiden genannten Gründen ein Bedarf nach dem Aufbau von geneigten Dächern auf Flachdachgebäuden.

Die besondere städtebauliche Problematik der Veränderung wird in den Fällen deutlich, wo unterschiedliche Dachformen in der gleichen Hausgruppe errichtet wurden, wie z.B. Westendstr. 29/Rotdornweg 16.

Der Aufbau von Sattel- bzw. Walmdächern auf den einzelnen Gebäuden innerhalb einer Hausgruppe entspricht nicht den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Teil des B-Plans. Danach müssen Gebäude, die innerhalb einer zusammenhängend als überbaubar gekennzeichneten Fläche errichtet werden, die gleichen Dachformen erhalten.

Alle in jüngerer Zeit errichteten Dächer sind flach (etwa zwischen 20 und 25 °) geneigt, um die zulässige Firsthöhe von 6,50 m bei eingeschossigen und 9,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zu überschreiten.

Veränderungen des Dachs sind in Zukunft vor allem in den Bereichen mit einer homogenen Bebauung mit eingeschossigen Flachdachgebäuden zu erwarten, da diese einerseits undichte Flachdächer aufweisen, andererseits ein Erweiterungsbedarf vermutet wird.

Für diese Bereiche wird ein Änderungsverfahren der rechtsgültigen Bebauungspläne angestrebt.

Einige Gebäude wurden durch Anbauten verändert. Besonders die Kopfgebäude von zweigeschossigen Reihenhauszweilen erhielten solche Anbauten. Wesentlich bei den Anbauten ist jedoch, daß sie sich dem Gebäudetyp innerhalb einer Hausgruppe unterordnen, z.B. in Form von leichten Wintergartenkonstruktionen und nicht als feste Anbauten, wie es teilweise geschehen ist. Dies soll durch das Änderungsverfahren sowohl planungs- als auch bauordnungsrechtlich gesichert werden.

5.0 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung und Ergänzung der Bebauungspläne soll die städtebauliche Ordnung im Gebiet gesichert bzw. neu definiert werden. Auch wenn keine Erhaltungsgründe für die Flachdachbebauung sprechen, sollte aus städtebaulichen Gründen der homogene Charakter der einheitlich bebauten Gebiete auch bei Veränderung der Dachform gewahrt bleiben. Das bedeutet, daß jede dieser Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachform überdeckt werden sollte. Dies ist jedoch angesichts der jetzigen planungsrechtlichen Situation nicht gewährleistet.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Dachform zwar beliebig ist, im Bereich der vorgeschriebenen Firsthöhen, jedoch innerhalb einer Zeile jeweils nur gleiche Dachformen errichtet werden dürfen.

Es taucht z.B. die rechtliche Frage auf, inwieweit der erste getätigte Dachaufbau innerhalb einer Bauzeile für die gesamte Hausgruppe bindend sein kann.

Damit sind auch die möglichen Störungen insbesondere der Stadtgestalt und des Ortsbildes mit dem jetzigen Bebauungsplan nicht abzuwenden.

Da die homogenen Bereiche geprägt sind durch unterschiedliche Hausgruppen mit einer jeweils einheitlichen Gebäudegestalt, wird mit den neuen Festsetzungen das Konzept einer "Veränderung in der Gruppe - die Gruppenlösung" verfolgt:

Veränderungen der Gebäudegestalt sind mit dem Stadtbild verträglich, wenn die gesamte Hausgruppe sich in gleicher Weise verändert. Das bedeutet, es wird eine rechtlich eindeutige Formulierung der Gruppenlösung dadurch erzielt, daß mit planungsrechtlichen und - über die Gestaltsatzung als Teil des Bebauungsplanes - bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine bestimmte Lösung für jede Hausgruppe vorgegeben wird.

Dem gruppenweisen Einigungsprozeß durch die benachbarten Bauherren wird eine öffentlich-rechtliche Regelung mit dem Ziel einer einheitlichen Umgestaltung der Häusergruppen und Hauszeilen vorgeschaltet. Da in den homogenen Bereichen vor allem Veränderungen in der Dachlandschaft zu erwarten sind, die im besonderen Auswirkungen auf das hier einheitliche Siedlungsbild haben, sind vor allem Regelungen zu treffen, die sich mit den Dachformen befassen.

Planungsrechtlich ist daher entsprechend § 9 (1) Nr. 2 BauGB (Stellung der baulichen Anlagen) die städtebauliche Ordnung über Festlegung der Hauptfirstrichtung und der wesentlichen Höhen der baulichen Anlagen zu sichern.

Bauordnungsrechtlich wird über die, dem Bebauungsplan angegliederte, Gestaltssatzung Einfluß genommen auf Dachformen und -materialien.

Tritt jedoch der Fall ein, daß die Nachbarn innerhalb einer Hausgruppe gemeinsam eine gestalterische Lösung anstreben, die von der Regel-Festsetzung abweicht, kann dies im Rahmen einer gemeinsamen Ausnahme für die Hausgruppe ermöglicht werden. Diese Ausnahme muß jedoch durch eine gemeinsame Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Mit der konkreten Festsetzung der Gebäudestellung, hausgruppenweise, soll insbesondere auch der Nachbarfrieden gesichert werden, da die bisherigen Festsetzungen einen einvernehmlichen Abstimmungsprozeß nicht gewährleisten. Gleichzeitig ist jedoch zu verhindern, daß über zukünftige Dachausbauten zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, da die städtebauliche Voruntersuchung zeigte, daß der so entstehende zusätzliche Stellplatzbedarf im Gebiet nicht abgedeckt werden kann.

Das Kriterium für die Geltungsbereiche der zu ändernden Teile der B-Pläne ist deshalb der homogene Gruppencharakter sowie die sich abzeichnenden Veränderungstendenzen in den Hausgruppen.

6.0 Bebauung und Nutzung - Festsetzungen im Bebauungsplan

In die zu ändernden Teile der Bebauungspläne werden die bisher schon geltenden Festsetzungen, die keine Änderung erfahren, in die Plandarstellung und den Textteil mit aufgenommen.

Gegenstand dieser Begründung sind daher die Festsetzungen, die als Änderungen oder Ergänzungen neue, zu begründende, planungs- oder bauordnungsrechtliche Tatbestände schaffen.

6.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden prinzipiell entsprechend den bisher gültigen Bebauungsplänen festgesetzt.

An einigen Stellen wurde jedoch durch veränderte Grundstückszuschnitte von den festgesetzten Baugrenzen abgewichen.

Soweit sich diese Abweichungen innerhalb des ursprünglich geplanten städtebaulichen Bildes bewegen, wurde eine bestandsadäquate Änderung der überbaubaren Flächen vorgenommen. Die Belange des Nachbarschutzes wurden dabei beachtet.

Die dem Bebauungsplan Nr. 25 folgenden Teiländerungen Nr. 25 c und 25 f ebenso wie die Pläne Nr. 23 a und 23 b sahen gegenüber der ursprünglichen Festsetzungsmethodik keine Baulinien mehr vor. Auch für die jetzt vorgenommenen Änderungen wird auf eine Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Dies begründet sich einerseits aus der Tatsache, daß die Bebauung des Gebiets weitgehend abgeschlossen ist.

Andererseits sind die Erfordernisse einer städtebaulichen Ordnung des Straßenraumes, als wesentlichem Begründungselement der Baulinie, in diesem Siedlungsgebiet (städtische Rاندlage) nicht hinreichend zwingend genug für eine entsprechende Ausweisung.

Auf eine gleichzeitige Änderung der übrigen Bebauungsplan-Teilbereiche, in denen Baulinien festgesetzt worden waren, kann jedoch verzichtet werden, da, wie oben dargelegt, die Bebauung den Festsetzungen gemäß weitgehend, abgeschlossen ist.

Um dem Wunsch nach Wintergärten Rechnung zu tragen, wurde eine begrenzte, ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze zugelassen. Da diese nach § 23 (2,3) BauNVO nach "Art und Umfang" begrenzt sein muß, werden diese Ausnahmen auf ein Maß von 2,5 m und auf Wintergärten beschränkt. Eine genauere Eingrenzung des Gebäudeteils hinsichtlich seines Aussehens bzw. seiner Baumaterialien wird nach Bauordnungsrecht innerhalb der Gestaltungssatzung geregelt.

6.2 Stellung und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden hausgruppenweise eine Hauptfirstrichtung sowie Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen beruhen auf städtebaulichen Voruntersuchungen, mit denen sowohl die eventuelle Verschattung, als auch die Verhinderung einer zusätzlichen Wohneinheit (zusätzliche Aufenthaltsräume im Dach) für alle Haustypen überprüft werden. Die daraufhin vorgeschlagene optimale Dachform, in der Regel flache Sattedächer mit schwacher Neigung (20 - 25 °), wurde Grundlage der nach Planungsrecht möglichen Höhenfestsetzungen. Die Festsetzung mehrerer zulässiger Höhenangaben (Trauf- und Firsthöhe) begründet sich aus der städtebaulichen Zielvorgabe, bei bestehenden Hausgruppen die zeitlich möglicherweise gestaffelten Dachumbauten dem einheitlichen Erscheinungsbild der Hausgruppe anzupassen.

In der Voruntersuchung waren zwei Festsetzungsmöglichkeiten überprüft worden:

- eine verbindliche Dachneigung
(als bauordnungsrechtliche Festsetzung)
mit daraus resultierenden unterschiedlichen Firsthöhen
- eine maximale Firsthöhe mit, entsprechend der unterschiedlichen Gebäudetiefen, verschiedenen Dachneigungen

Da bei der ersten Lösung Differenzen in der Firsthöhe von 1,60 m auftreten können, wurde dieser Weg abgelehnt, weil der Anschein einer Ungleichbehandlung bzgl. der Ausnutzbarkeit der Anwesen entstehen könnte.

Die bei einer einheitlichen maximalen Firsthöhe, jedoch unterschiedlichen Gebäudetiefen, entstehenden verschiedenen Dachneigungen treten nur gruppenweise (entsprechend dem Haustyp) auf und wurden daher als tolerabel für das Gesamtbild der Siedlung angesehen.

Für eingeschossige Gebäude wurde deshalb die max. zulässige Firsthöhe um 0,50 m auf 7 m erhöht. Zusätzlich wurde für Neubauten eine max. Fußbodenhöhe im Erdgeschoß mit 0,70 m festgelegt, um keine Anpassungsprobleme an die Höhenfestsetzungen entstehen zu lassen.

Ausnahmeregelung

Nach § 31 (1) BauGB wird als Ausnahmemöglichkeit festgesetzt, daß von der zulässigen Hauptfirstrichtung abgewichen werden kann.

Voraussetzung dafür ist jedoch, zwingend die vorausgehende Einigung aller Hauseigentümer einer Hausgruppe sowie die Fixierung des Ergebnisses als öffentlich-rechtliche Bindung in Form einer Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Dadurch soll das unter Nr. 5.0 beschriebene Verfahren der Gruppenlösung rechtlich hinreichend präzise festgelegt werden.

Von der festgesetzten Firsthöhe kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Erdgeschoßfußbodenhöhe wesentlich über der zulässigen Höhe von 0,70 m liegt.

7.0 Gestaltungsfestsetzungen nach Bauordnungsrecht - Gestaltungssatzung

Um das vorstehend beschriebene Ziel der städtebaulichen Ordnung erreichen zu können, nämlich die Bewahrung des harmonischen Erscheinungsbildes der Hausgruppen, wurde auf Grundlage des § 118 Abs. 1,4 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB eine Gestaltungssatzung entwickelt.

Hierbei ist für die Zielsetzung unerheblich, daß die nicht von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Teile des Bebauungsplanes diesen Gestaltungsfestsetzungen nicht unterliegen. In der städtebaulichen Voruntersuchung konnte nämlich nachgewiesen werden, daß dieser kleine Anteil der gestalterisch inhomogenen Hausgruppen den Siedlungscharakter auch nicht wesentlich prägt, bzw. die schon mit Sattel- oder Walmdach versehenen Hausgruppen neueren Baualters dieser Regelung nicht mehr bedürfen.

7.1. Dachneigung und Dachform

Für jeden Haustyp einer entsprechenden Gruppe wurde in der städtebaulichen Voruntersuchung eine Dachneigung ermittelt, die in optimalster Weise die Faktoren Materialgerechtigkeit, max. Firsthöhe sowie Anpassung an die Anforderungen der Gebäudegrundrisse und des Nachbarschutzes berücksichtigt. Diese Dachneigung ist zwingend einzuhalten. Ausnahmefälle ergeben sich nur, falls sich die Eigentümer einer Hausgruppe entsprechend 6.2 auf eine andere Hauptfirstrichtung einigen und sich somit entsprechend der Austiefe eine andere Dachneigung ergibt, oder durch ein schon vorhandenes Satteldach dessen Neigung zu übernehmen ist.

Da die schon mit geneigten Dächern versehenen Siedlungsteile vorwiegend mit Satteldächern versehen sind, und sich auch in der städtebaulichen Voruntersuchung diese Dachform als vorteilhaft erwiesen hat, wird sie zwingend festgesetzt.

Bei den Gartenhäusern an der Nordweststraße/Kirchbornstraße/Gärtnerweg läßt der Haustyp dies nicht zu. Hier werden Pultdächer festgesetzt. Abweichend von den vorhergehenden Erläuterungen wird für die Häuser Nelkenweg 30, 38 und 48 sowie für die Häuser Nelkenweg 40 - 44 die Dachneigung nicht zwingend, sondern als Obergrenze mit 30° festgesetzt. Ausnahmen von der max. Dachneigung können in diesen Gebieten bei Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden. Desweiteren sind in diesen Gebieten Sattel- oder Walmdächer zulässig.

Dies ist möglich, da es sich bei den Häusern Nelkenweg 30, 38 und 48 nicht um eine zusammenhängende Hausgruppe, sondern um freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser handelt, so daß hier unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine homogene Gestaltung der Dächer nicht zwingend erforderlich ist und der Aufsatz von Dächern innerhalb der festgesetzten Grenzen keine negative Auswirkung auf das Siedlungsbild hat. Da die Häuser nicht unmittelbar an die jeweils südlich angrenzenden Hauszeilen anschließen, erlaubt die Belichtungssituation eine Dachneigung von max. 30° bzw., wenn Ausnahmen unter den genannten Bedingungen zugelassen werden, auch eine Überschreitung dieser Obergrenze.

Bezüglich der Häuser Nordweststraße 40 - 44 werden diese Festsetzungen dadurch begründet, daß diese Hausgruppe so angeordnet ist, daß sie städtebaulich weniger eine Einheit bildet als andere Hausgruppen im Geltungsbereich, die Ensemblewirkung somit als sehr schwach angesehen werden kann. Einerseits dominieren in der Umgebung dieser Hausgruppe Satteldächer, andererseits soll den Eigentümern eine Anpassung an die bereits vorgenommene Änderung des Daches der Nordweststraße 44 (Walmdach, Dachneigung mind. 30°) ermöglicht werden. Unter den genannten drei Aspekten ist hier die Festsetzung: "Sattel- oder Walmdach" mit max 30° stadtgestalterisch die sinnvollste Lösung. Sie läßt auf der einen Seite die Anpassung an die Umgebung zu und hat auf der anderen Seite keine störende Wirkung auf das Erscheinungsbild dieser kaum als zusammenhängende Hausgruppe wahrnehmbaren Häuserzeile.

7.2 Dachmaterialien / Dachfarbe

Um den homogenen Gestalteindruck der Hausgruppen zu bewahren, soll eine einheitliche Dachfarbe für einen städtebaulichen Zusammenhang sorgen. Dafür wird der jetzt schon vorherrschende braune Ziegelfarbtone als verbindlich vorgesehen, um die hier störenden roten Farbtöne zu vermeiden. Bei Kunststoff- und Faserzementplatten sind großformatige Teile nicht zugelassen, da sie den kleinteiligen Maßstab der Siedlung stören würden.

7.3. Dachgauben

Für Dachgauben werden Festsetzungen getroffen, die eine Unterordnung der Dachaufbauten unter die gestaltwirksame Gesamtdachfläche sicherstellen.

7.4 Fassaden

Zur Vermeidung ortsuntypischer Fassadenmaterialien und zur Unterstützung des städtebaulichen Oberzieles, die Einheitlichkeit der Hausgruppen zu erhalten, wird nur Putz in hellen, gebrochenen Farben zugelassen. Dadurch kann eine zu breite, letztlich unruhige Farbpalette vermieden werden.

7.5 Wintergärten

Die jeweils aus einem bestimmten Haustyp entwickelten Gebäudegruppen vertragen keine Erweiterung in die Fläche, sofern der ursprüngliche Gruppeneindruck gewahrt bleiben soll. Eine Erweiterung mit transparent und leicht wirkenden Wintergärten ist jedoch tolerabel, weil das Bauvolumen optisch nicht wesentlich verändert wird. Es können deshalb ausschließlich Holz-Glas- oder Metall-Glas-Konstruktionen verwendet werden.

7.6 Einfriedungen

Hier wurde die bisher schon gültige Regelung übernommen.

8.0 Planungsstatistik

Baugrundstücke	ehem. Teilflächen aus B-Plan-Nr.:		
	23 a, 23 b	0.852 ha	
	25, 25 c, 25 f	5.893 ha	
		<hr/>	6.745 ha
Öffentliche Wegeflächen	23 a, 23 b	0.112 ha	
	25, 25 c, 25 f	0.551 ha	
		<hr/>	0.663 ha
Öffentliche Straßenflächen	25		0.103 ha
			<hr/>
Gesamtfläche:			<u>7.511 ha</u>