

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Lindenstraße"

Der Hess. Verwaltungsgerichtshof hat in einem rechtskräftigen Urteil vom 19. 7. 1988 - Aktenzeichen 4 UE 2766/86 - die Ungültigkeit einer in einem Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungssatzung festgestellt.

Eine Gestaltungssatzung muß auch dann als Satzung beschlossen werden, wenn sie in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Den Gemeindevertretern muß klar sein, daß sie nicht nur den Bebauungsplan, sondern auch eine Gestaltungssatzung beschließen.

Das Bestehen einer derartigen bauordnungsrechtlichen Satzung muß nachweisbar sein und sich aus dem Bebauungsplan ergeben. Im angeführten Fall ergab sich dies aus dem Bebauungsplan nicht. Es wurde daher die Ungültigkeit der Gestaltungssatzung festgestellt.

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 9 vom 21. 01. 1969 bezieht sich auf alle gemachten Festsetzungen. Eine Differenzierung zwischen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 118 HBO und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist nicht zu erkennen. Außerdem wurden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht gesondert als Gestaltungssatzung beschlossen. Das Bestehen einer bauordnungsrechtlichen Satzung ist somit nicht nachweisbar.

Die rechtliche Lage ist vergleichbar wie die im oben angeführten Fall. Um die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 9 aufrecht zu erhalten, müssen die Gestaltungsvorschriften entweder aufgehoben oder als Satzung beschlossen werden.

Im Bebauungsplan Nr. 9 beziehen sich die wenigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf die Gestaltung der Dachformen und die Höhe der Einfriedungen. Als Dachformen sind Sattel-, Flach- und Walmdächer zulässig.

Trotz dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen läßt sich im Baugebiet keine städtebaulich homogene Struktur feststellen. Es erscheint aus diesem Grunde wenig sinnvoll, eine neue Gestaltungssatzung aufzustellen.

Die Aufhebung der bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hat somit zur Folge, daß keine Aussagen zu Dachformen mehr gemacht werden. D. h. auch, daß auf bestehenden Flachdachbauten eine andere Dachkonstruktion möglich ist. Aus städtebaulicher Sicht ist aufgrund der unhomogenen Struktur des Baugebietes allerdings kein Nachteil zu erwarten. Die Möglichkeit, durch Veränderung der Dachkonstruktion zusätzlich Wohnraum zu schaffen, ist in Anbetracht des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung positiv einzuschätzen.

Begründung zur Änderung der Bezeichnung

Der Bebauungsplan Nr. 9 liegt an der Lindenstraße und nicht am Lindenweg. Um zukünftig Mißverständnisse zu vermeiden und eine eindeutige Zuordnung zu gewährleisten, wird die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 in "An der Lindenstraße" geändert.

Stadtplanungs- und Hochbauamt, den 8. Dez. 1994



(Eckhardt)