



# Baustruktur Bayerseich

Vorüberlegungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans 4c Bayerseich  
- Bestandsaufnahme und Darstellung der städtebaulichen Situation



## Baustruktur Bayerseich - Ausgangssituation

In Bayerseich hat der **Generationswechsel** und damit der **Eigentümerwechsel** begonnen.

- ▶ Sanierungsbedarf
- ▶ Hohe Grundstückspreise
- ▶ Folge:
  - ▶ Höhere Ausnutzung des bestehenden Grundstückes durch veränderte Anforderungen an Wohnraum
  
- ▶ **Gefahr von tiefgreifenden baulichen Veränderungen für einzelne Bereiche in Bayerseich**



## Baustruktur Bayerseich - Ausgangssituation

Für die städtebauliche Entwicklung von „Bayerseich“ gilt der **Bebauungsplan Nr. 4c „Bayerseich“**

- ▶ Rechtskraft seit 1980
- ▶ Es besteht ein **Allgemeines Wohngebietes (WA)** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. von 1977
- ▶ Weitere Festsetzungen:
  - ▶ Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
  - ▶ überbaubaren Grundstücksflächen
  - ▶ Bauweise
  - ▶ Stellplätzen und Garagen
  - ▶ Verkehrsflächen
  - ▶ Grünflächen
  - ▶ Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
  - ▶ Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

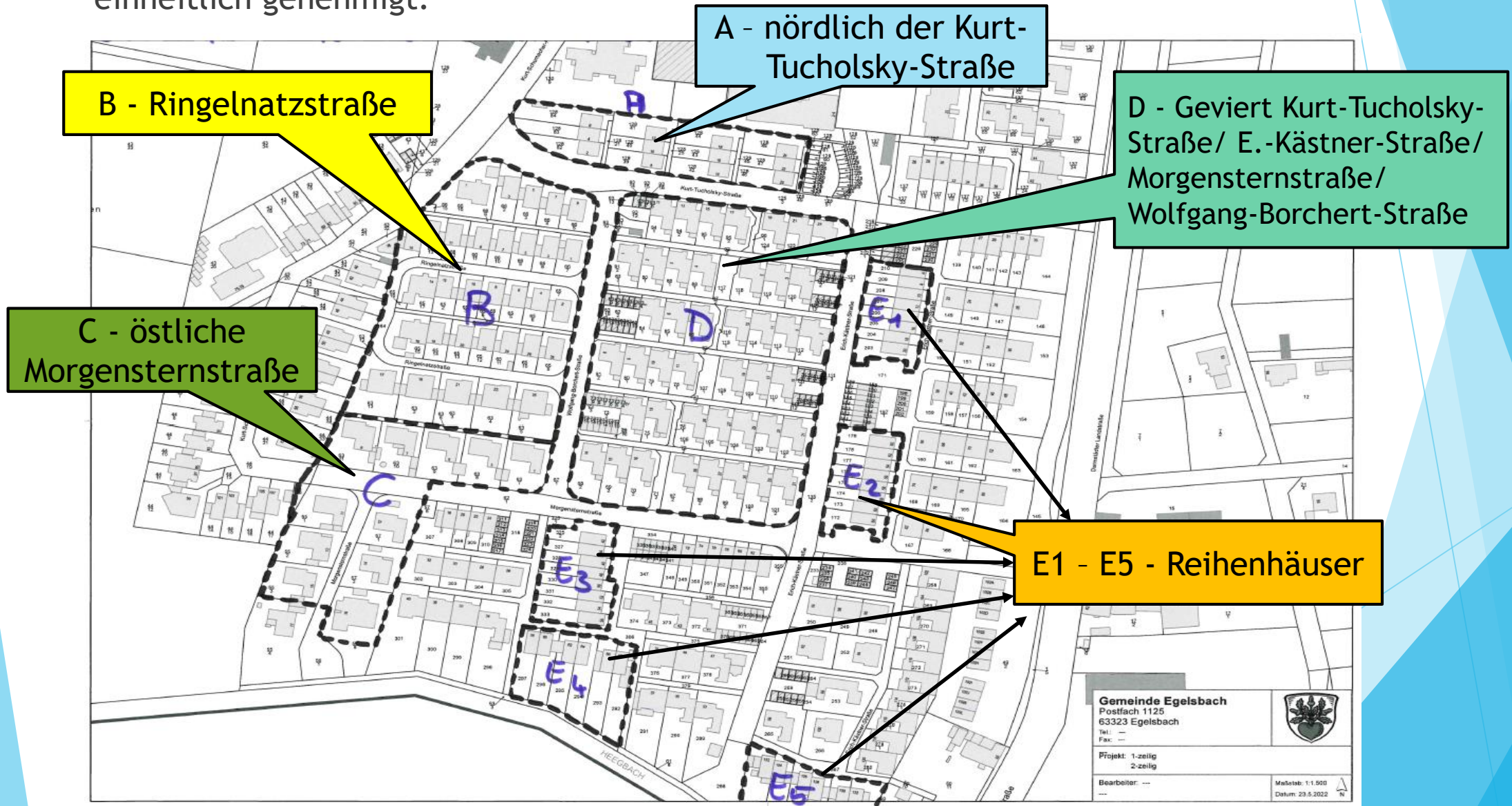


## Baustruktur Bayerseich - Ausgangssituation

- ▶ **1991 - 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bayerseich“**
  - ▶ Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche von „Evangelisches Gemeindehaus und Pfarrwohnung“ zugunsten von „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen-Kindergarten“
  
- ▶ **1998 - 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bayerseich“**
  - ▶ Zulässigkeit von Dachgauben bis 25% der Tauflänge, damit Dachgeschosse besser ausnutzbar sind. Bisher wenig in Anspruch genommen.
  
- ▶ **Im Verfahren - 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bayerseich“**
  - ▶ Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Morgensternstraße

# Baustruktur Bayerseich - Ausgangssituation - Bereiche einheitlicher Genehmigung

Baugesellschaften hatten damals homogen bebaute Bereiche errichtet. Sie wurden einheitlich genehmigt.



städtebaulich erhaltenswert  
Bereich A - nördlich der Kurt-Tucholsky-Straße

von Osten



von Süd-Westen



Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung

städtebaulich erhaltenswert  
Bereich B - Ringelnatz Straße



Gemeinde Egelsbach

Nord Ansicht



Süd-West Ansicht



Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung

städtebaulich erhaltenswert  
Bereich C - östliche Morgensternstraße



Gemeinde Egelsbach





Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung  
städtebaulich erhaltenswert

Bereich D - Geviert K.-Tucholsky/E.-Kästner/  
Morgenstern/W.-Borchert

Einheitliche Dachgestaltung

.... und Fassade



Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung  
städtebaulich erhaltenswert

Bereich D - Geviert K.-Tucholsky/E.-Kästner/  
Morgenstern/W.-Borchert

Garagen in Struktur eingepasst





Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung

städtebaulich erhaltenswert

Bereich E - Reihenhäuser: östlich E.-Kästner-Str.

Frontseiten



Fassadenaufteilungen



Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung

städtebaulich erhaltenswert

Bereich E - Reihenhäuser: östlich E.-Kästner-Str.



Gemeinde Egelsbach

Rückseite



Baustruktur Bayerseich - Bereiche einheitlicher Genehmigung  
städtebaulich erhaltenswert  
östliche E.-Kästner-Str.



## Gartenhofhäuser





- ▶ Die einzelnen Gevierte wurden durch einen Bauträger gebaut
  - ▶ bei der ursprünglichen einheitlichen Gestaltung (Bauverein) wurde nicht immer das nach Bebauungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgenutzt (vgl. Morgensternstraße 1- 9, Geviert C)
  - ▶ die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans überplante die bereits bestehende Architektur (z. B. sind Dachneigungen bis 34° zulässig)
    - ▶ gebaut wurde Flachdach im Geviert A, B, C;
    - ▶ gebaut wurde Flachgeneigtes Dach ca. 18° im Geviert D
    - ▶ Zzt. vereinzelte Umbauten
- „Begünstigungen“ für Veränderungen infolge der heutigen baulichen Entwicklungen (Grundstückspreise, Sanierungsbedarf)
- *Nachhaltige* Veränderungen des bestehenden Ortsbildes in Bayerseich und damit Verlust der in den Ende der 60er / Anfang der 70er Jahre entstandenen Wohnviertel

# Anfänge von Veränderungen

„Urzustand“



Hauseingang



# Anfänge von Veränderungen

„Urzustand“



Dachgestaltung und  
Hauseingang





# Beispiele einer kompletten Veränderung - Geviert C

„Urzustand“



# Beispiele für zukünftige Entwicklungen bei Ausnutzung des Bebauungsplanes - noch Einzelfälle im Geviert B

## Zulässige Aufstockungen und Veränderung des Daches





## Baustruktur Bayerseich - Ziele

### ▶ Empfehlung:

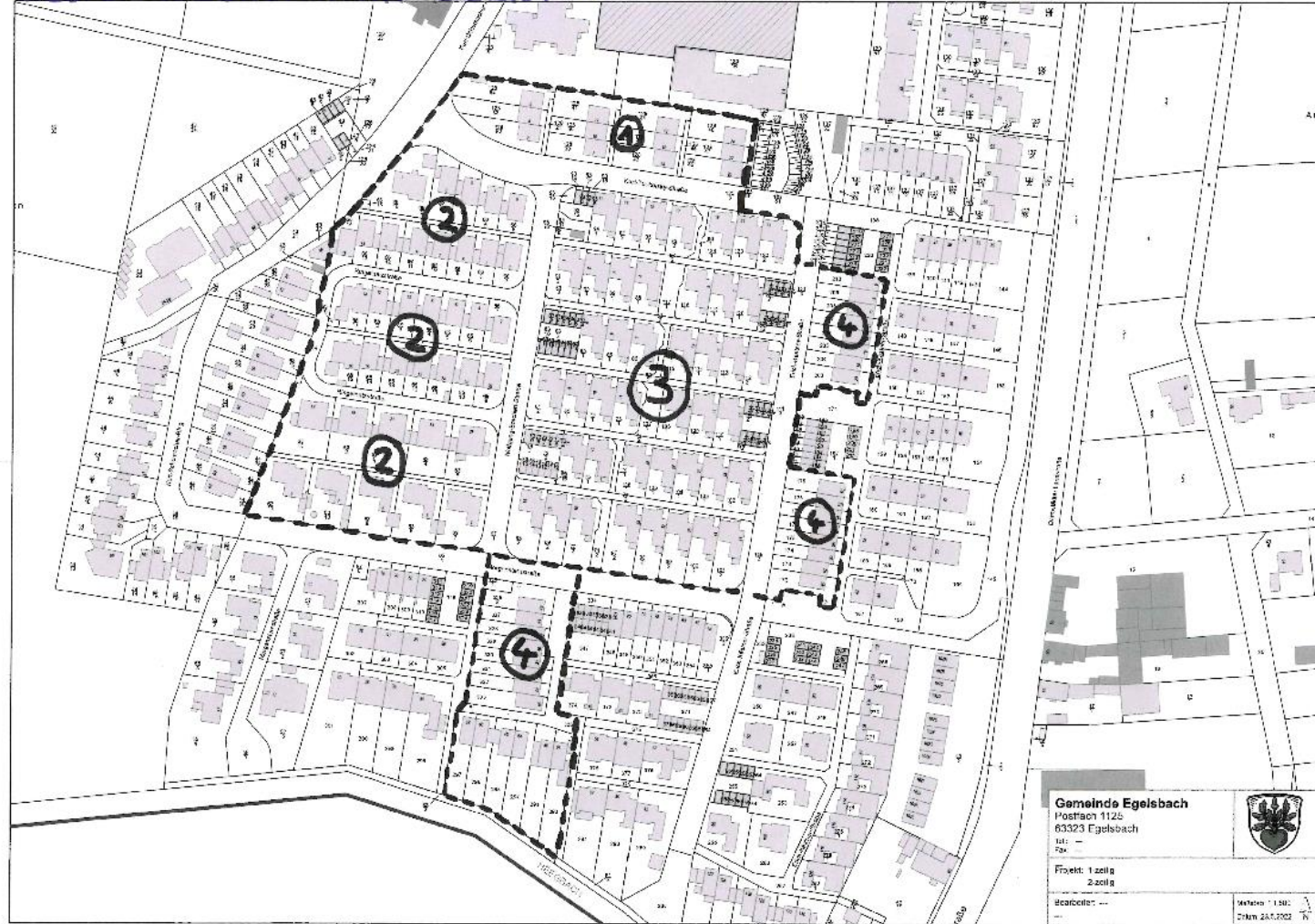
- ▶ Erhalt der harmonischen homogenen Struktur durch
  - ▶ Einfache Bebauungsplanänderung (§ 13 BauGB) oder
  - ▶ Alternativ eine Gestaltungssatzung mit
    - ▶ Engeren gestalterischen Festsetzungen (im Bereich Dach, Fassade, ggf. Hauseingänge)

### Unter Berücksichtigung

- ▶ Antragsverfolgung zur Untersuchung der Bebauungspläne (Beschluss vom 09.06.2022)
- ▶ Gebäude sollen an heutige Bedürfnisse angepasst werden (dürfen), z. B. Dachausbau durch Gauben, Aufstockung oder angepasste Anbauten
- ▶ Inanspruchnahme der möglichen Ausnutzung der GFZ im Rahmen der aktuellen BauNVO - (zzt. alte BauNVO 1977 anzuwenden)
- ▶ auch Anpassung der ökologischen Standards

# Baustruktur Bayerseich

## GELTUNGSBEREICH MIT GEBIETEN





Der Fachdienst Ortsentwicklung bittet um Rückmeldung

**bis zum 09.08.2022,**

ob eine Bebauungsplanänderung oder ggf. Gestaltungssatzung mitgetragen wird, damit eine entsprechende Beschlussvorlage erarbeitet werden kann.



# Baustruktur Bayerseich

Bestandsaufnahme und Darstellung der städtebaulichen Situation

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit