

Aktenzeichen:	
Federführung:	FB 60 Bauen, Liegenschaften und Umwelt
Bearbeiter/in:	Frau Weinbach
Datum:	26.11.2007

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	03.12.2007	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	04.12.2007	
Stadtverordnetenversammlung	14.12.2007	

Bebauungsplan "Rosenstock III"

hier: Abwägung der nach der Einladungsfrist für die Gremien eingegangenen Anregungen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

die vorgetragenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß den Ausführungen in dieser Sitzungsvorlage zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen und entsprechend in den offen zu legenden Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.

Sachdarstellung:

Nach der Fertigstellung der Beschlussvorlage für die Gremien gingen noch weitere schriftliche Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit und von den Trägern öffentlicher Belange ein, die in den Gremien als Tischvorlage hiermit nachgereicht werden:

1. Grundstückseigentümer "Rosenstock III"

- 1./ Bei den Grundstücken, die eine Tiefe von 30 m haben, soll der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie 4 m statt 3 m betragen. Damit können - falls die Grundstücke für eine Bebauung von 3 Familienhäusern frei gegeben werden - die Stellplätze wesentlich variabler auf dem Grundstück untergebracht werden.
- 2./ Da Dachaufbauten in den meisten Fällen zur Wohnraumschaffung dienen und die Belichtung hierbei eine untergeordnete Rolle spielt, wäre es sinnvoll, die Gaubenlänge auf die geforderten 50 % der Gebäudelänge festzuschreiben, aber innerhalb dieser Festlegung sich frei bewegen zu dürfen. Bei einer Gaubenbreite von 1,30 m verändert sich das Innenmaß durch Beplankung und Wärmedämmung auf ca. 90 cm. Die Nutzung einer solchen Gaube mag für untergeordnete Räume noch vertretbar sein, jedoch für Wohnräume müsste eine Vielzahl von Gauben angeordnet wer-

den, deren wohnlicher Nutzen zu hinterfragen wäre. Es ist auch ökologisch wichtig, eine Optimierung in diesem Bereich zu schaffen. Die hessische Bauordnung definiert klar, welche Voraussetzungen zu erfüllen sind, damit Dachaufbauten als baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 56 eingestuft werden. Sollten die Vorgaben nicht erfüllt werden, besteht die Möglichkeit der Prüfung und ggfs. Ablehnung des Bauantrages.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1./ Im gesamten Geltungsbereich ist die Bautiefe mit 14 m festgesetzt worden, die nach 3 m Grenzabstand von der Straßenbegrenzungslinie beginnt. Stellplätze können sowohl in diesen 3 m als auch in der angrenzenden 14 m bereiten überbaubaren Fläche geschaffen werden. Bei der Anregung geht es in erster Linie offenbar darum, den Baukörper möglichst weit in den rückwärtigen Bereich zu verschieben und die "Vorgartenzone" mit Stellplätzen belegen zu können. Dies ist allerdings ausdrücklich nicht erwünscht und entspricht auch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Stellplätze sind nur dann im Vorgartenbereich zulässig, wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als 6 m beträgt). Im übrigen wird auf die Ausführungen in Ziffer 1.1 zu 3/ verwiesen.

Sofern die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten beibehalten wird, erübrigt sich diese Anregung, da dann ausreichend Spielraum für die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden ist.

zu 2./ Nachdem es zur Bedeutung der Dachlandschaft und den daraus resultierenden Festsetzungen für die Dachgauben in einem Bebauungsplan bereits mehrfach Anfragen gegeben hat, sollen im folgenden detaillierte Ausführungen zum städtebaulichen Erfordernis derartiger gestalterischen Festsetzung dargelegt werden:

Der Leitfaden zur Gestaltung von Dachgauben der Lokalbaukommission, veröffentlicht von der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, fasst sehr anschaulich die wesentlichen Aspekte zusammen:

"Nach den anerkannten Regeln der Baukunst gilt bei den herkömmlichen Hausformen das Dach als oberer Abschluss und damit als grundlegender, gestaltwirksamer Bauteil eines jeden Gebäudes. Jeder Dachaufbau, sofern er nicht wie Dachtürme oder Zwerchhäuser eigenständig ist, muss als Durchbrechung der geschlossenen Dachfläche empfunden werden und kann im Einzelfall sogar als Störung wirken. Aus diesem Grunde sind Dachaufbauten grundsätzlich als untergeordnete Bauteile auszubilden und in Größe und Zahl möglichst gering zu halten.

Die funktionale Bedeutung der Dachgauben liegt ausschließlich in der Belichtung und Belüftung von Dachräumen. Auch wenn sie in der Regel eine bessere Ausnutzung der Dachräume ermöglichen, dienen Dachgauben nicht dazu, Dachräume ohne erforderliche Standhöhe erst ausbaufähig und damit nutzbar zu machen. Dachgauben, die wie eine Ausbuchtung des Dachraumes wirken, widersprechen nämlich der wesenseigenen Bestimmung des Daches, den Dachraum des Hauses abzudecken."

Diese strenge Definition findet sich in etwas aufgeweiteter Abweichung auch in verschiedenen Baulexika. So heißt es u.a. dass Dachaufbauten der Belichtung und Belüftung von Nutzräumen und der Erweiterung des nutzbaren Raumes im Dachbereich (Zugewinn an lichter Raumhöhe) dienen.

Sie dienen aber deutlich nicht im Wesentlichen der Wohnraumschaffung, dies ist Aufgabe des Gebäudes an sich, welches durch die Definition der Traufwandhöhe in seinen städtebaulichen Ausmaßen bestimmt wird.

Im Leitfaden zur Gestaltung von Dachgauben wird weiter ausgeführt:

"Zur Wahrung der Geschlossenheit der Dachfläche und damit indirekt zur ar-

chitektonischen Unterordnung der Gauben unter die Dominanz des Daches sind bestimmte Grundregeln zu beachten:

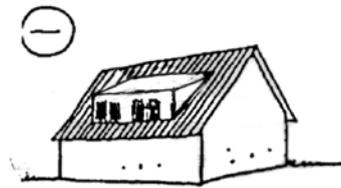
- Die Anzahl und Größe der Gauben ist so zu beschränken, dass sie in der Summe und im Verhältnis zur Gesamtdachfläche untergeordnet bleiben.
- Die Gauben sind vom First, von der Traufe und von den seitlichen Dachrändern soweit abzusetzen, dass der Umriss des Daches und seine Randzonen optisch deutlich vorherrschend bleiben und nicht überschritten bzw. aufgelöst werden.

(siehe auch Urteil Verwaltungsgerichtshof v. 09.07.99"

Nachfolgende Bilder verdeutlichen die obigen Ausführungen



Foto Negativbeispiel
Unruhige Dachlandschaft mit Gauben unterschiedlicher Größe, Form und Materialwahl



Skizze Negativmöglichkeit
Ausnutzung des Daches bei fehlender Festsetzung



Foto Positivbeispiel
Doppelhaus mit harmonisch in die Dachfläche eingefügten Gauben von gleichmäßiger Form und Größe



Foto Positivbeispiel
Ausgewogenes Verhältnis von Dach, Zwerchhaus und Gauben

Entsprechend den o.a. Vorgaben wurde analog zu in anderen Städten und Gemeinden vielfach ausgeführten Beispielen, die Maßstäblichkeit der Dachaufbauten eindeutig und nachvollziehbar entwickelt. Vorgabe für die Breitenentwicklung der Gauben war dabei insbesondere die Tatsache, dass sich die Gauben aus der Fensterfront des unterliegenden Geschosses entwickeln sollen. Daraus ergeben sich die festgesetzten Maße.

In der Anregung wird offenbar im Wesentlichen davon ausgegangen, große Wohnzimmer in den Dachgeschossen unterzubringen. Dies wiederum hängt eng mit der Anregung der Zulassung einer 3. Wohneinheit im Dachgeschoss zusammen. Bei üblichen Gebäuden entsteht im Dachgeschoss kein großer zusammenhängender Wohnraum, der eine breite gemeinsame Gauben braucht. Somit hätte die Zulassung einer 3. Wohneinheit doch ggfs. nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Gebäudegestaltung.

In der hessischen Bauordnung sind keinerlei Regelungen bezüglich Größe, Lage, Anordnung o.ä. von Dachgauben enthalten, so dass sich daraus Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erübrigen können. Eine Ablehnungsmöglichkeit für unmaßstäb-

liche Gauben hat die Stadt Lampertheim und auch der Kreis als Genehmigungsbehörde nur in schwerwiegenden Fällen (besondere Ummaßstäblichkeit).

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan "Rosenstock III" bezüglich der Dachgauben wird demzufolge allgemeingültige Gestaltungsauffassung weitergegeben. Dabei wird die Kreativität und die Findung neue Ansätze nicht unterbunden, sondern lediglich eine für jede qualitätsvolle Architektur erforderliche Maßstäblichkeit vorgegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden aus den o.a. Gründen zurückgewiesen.

2. Wehrbereichsverwaltung West

Ein großer Teil des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Mannheim - Sandhofen. Dem Bebauungsplan wird bei einer maximalen Bauhöhe von 12 m über Grund (105 m ü.NN) zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bauhöhe ist zwar mit max. 12 m festgesetzt (Bereich entlang der Grünen Mitte), allerdings mit der Bezugshöhe GOK Straße. Die Höhe der Straße ist allerdings noch nicht projektiert. Das Gelände liegt bei ca. 93,5 - 94,2 m ü.NN. Daher muss zusätzlich zur maximal zulässigen Firsthöhe die Höhenangabe 105 m ü.NN im Bebauungsplan ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

In den Nutzungsschablone wird zusätzlich zu den bereits festgesetzten maximalen Firsthöhen die Angabe "max. 105 m ü.NN" festgesetzt. In die Textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer A 2 ergänzt: "Bei den in der zeichnerischen Festsetzung genannten Höhen baulicher Anlagen gilt das jeweils kleinere Maß. Die maximale Höhe von 105 m Ü.NN darf auch nicht geringfügig überschritten werden".

3. EWR Netz GmbH

Keine Bedenken, aber Hinweise, dass

1. der Planungsbereich von Versorgungsanlagen tangiert wird, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist. Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten bzw. die Tätigkeiten der EWR anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Es sind Mindestabstände von 0,2 m einzuhalten,
2. zur Versorgung des Baugebietes drei Transformatorenstationen errichtet werden müssen. Es wird jeweils eine Grundfläche von ca. 40 qm benötigt, die gewünschte Lage ist in der Planung eingetragen,
3. die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben ist,
4. mit Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist. Ansonsten sind technische Schutzmassnahmen notwendig,
5. Für die Projektierung von Leuchtenstandorten wäre zu begrüssen, wenn Garagen und Stellplätze festgelegt würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1, 3 + 4./

Die Hinweise des EWR betreffen die Erschließungsplanung und Bauausführung. Sie werden zu gegebener Zeit beachtet werden.

Die Leitungen liegen innerhalb der bestehenden Straßenräume, wo sie nicht berührt werden bzw. in einem Feldweg, der überplant ist. Diese kann nicht erhalten bleiben, da sie von privaten Bauflächen überlagert wird. Dies ist der EWR im Rahmen der Erschließungsplanung mitzuteilen.

zu 2./ Die Standorte der Transformatorenstationen wurden versehentlich in den bislang noch den rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragen und sind in die Neufassung so nicht mehr integrierbar. Mit der EWR wurden mögliche Standorte noch mal verhandelt. Vorgesehen ist nunmehr eine Station mit ca. 40 qm Grundfläche am nördlichen Rand der "Grünen Mitte" und ein Standort mit ca. 30 qm Grundfläche im südlichen Erschließungsbereich.

Die Standorte sind als "Fläche für die Versorgungsanlagen: Elektrizität" zeichnerisch festzusetzen.

zu 5./ Die Lage von Garagen und Stellplätzen soll nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden, da dies den Gestaltungsspielraum völlig unterbindet. Die Lage der Grundstücksgrenzen ist zudem im bebauungsplan nur unverbindlich darzustellen, so dass sich letztlich die Klage der stellplätze / Garagen daran nicht orientieren kann. Die Projektierung von Leuchtenstandorten ist letztlich Aufgabe der Erschließungsplanung.

Beschlussvorschlag:

Die Standorte der Transformatorenstationen sind in Abstimmung mit der EWR als "Fläche für die Versorgungsanlagen: Elektrizität" zeichnerisch festzusetzen.

gesehen:

(Weinbach)

(Dr. Vonderheid)