



Datum, **29.10.2021** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/361/2021

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	23.11.2021	
Bauausschuss	02.12.2021	
Magistrat	29.03.2022	
Bauausschuss	06.04.2022	

Ideensammlung für Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Neu-Anspach

Sachdarstellung:

In der Bauausschusssitzung am 02.09.2021 wurde beschlossen, dass die Fraktionen Ideensammlungen für Festsetzungen in Bebauungsplänen bei der Verwaltung einreichen. Darüber hinaus wurden von den Fraktionen weitergehende Vorschläge zu unterschiedlichen Punkten vorgebracht. Die eingereichten Vorschläge wurden von der Verwaltung überprüft und teilweise mit Stellungnahmen versehen.

Wenn keine Stellungnahme abgegeben wurde, bedarf es einer politischen Entscheidung, ob diese Ideen festgesetzt werden sollen.

Ziel der Sache ist eine Handreichung zur Beachtung bei der Erstellung künftiger Bebauungspläne für die Verwaltung. Klar ist aber auch, dass nicht jeder Vorschlag in eine Festsetzung eingebunden werden kann, da manche Vorschläge zu allgemein gehalten bzw. andere Kontexte betroffen sind und ggf. andere Beschlüsse erfordern.

Der Beschlussvorschlag wird der Beratung offengehalten. Bei der Abstimmung sollte darauf geachtet werden, dass die einzelnen Festsetzungen (Vorschläge) beschlossen werden, da sich einige vorgetragene Festsetzungen widersprechen bzw. unterschiedliche Vorschläge geäußert wurden.

Die Vorlage wurde nach der ersten Beratung im Magistrat am 23.11.2021 sowie im Bauausschuss am 02.12.2021 mit den Vorschlägen der FWG-UBN-Fraktion ergänzt. Zudem wurde die Stellungnahme des HSGB und eine vergleichende Tabelle den Anlagen beigelegt. Die Änderungen sind in hellgrau dargestellt.

CDU-Fraktion (Eingang 30.09.2021):

1. Firsthöhe maximal 11,00 m.
Zulässig sind 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss mit Dachgauben angepasst an die Umgebung.
2. Dachform:
In den Altortsteilen Satteldach, Dachgauben sind zulässig
Sattelgeschosse sind nicht zulässig.
Die Dachflächenneigung sollte möglichst in Süd/Nord-Richtung gehen um Photovoltaik zu nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Staffelgeschoss kann ebenso mit einer Dachneigung errichtet werden. Zum Beispiel kann das Dach als Walmdach (20° DN) auf dem Staffelgeschoss ausgeführt werden. Es gibt allerdings die Möglichkeit ein Staffelgeschoss auszuschließen. Allerdings wird vorgeschlagen, Staffelgeschosse nicht automatisch auszuschließen, sondern durch Festsetzungen von der Außenwand abzurücken. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass an allen Seiten die Bebauung zurücktreten muss. Dies wurde zum Beispiel im Bebauungsplan „Am Belzbecker 7. Änderung“ festgesetzt: „Staffelgeschosse sind allseitig mind. 0,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses, mit Ausnahme der Treppenträume, zurückzusetzen. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.“

3. Grundstücksfreiflächen:
- 70% der Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - 50% der Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - befestigte Freiflächen sind so aufzubauen, dass das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) in den Untergrund auf dem Grundstück versickert wird.
 - Schottergärten sind nicht zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Festsetzungen zu Grundstücksfreiflächen werden derzeit bereits in den Bebauungsplänen berücksichtigt. Dies ist auch für die Zukunft geplant.

4. Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser für Toilettenanlagen und zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden. Die Mindestgröße der Zisterne beträgt 4.000 l bzw. je qm Dachfläche und Jahr 50 l Volumen (100 qm Dachfläche X 50 l = 5.000 l Zisternenvolumen).

Stellungnahme der Verwaltung:

Es gibt keine Rechtsgrundlage um die einzelnen Nutzungen des Brauchwassers festzusetzen. Es ist geplant zukünftig in den Bebauungsplänen auf die Zisternensatzung hinzuweisen. Die Satzung ist beim Bauantrag entsprechend zu berücksichtigen und die Nachweise für die Errichtung einer entsprechenden Zisterne ist zu erbringen. In der Zisternensatzung ist folgendes festgelegt: Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/m² neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm.

Der Vorteil auf den Hinweis zu einer Satzung in einem Bebauungsplan ist, dass diese schnell durch die Verwaltung geändert werden kann und so auch auf aktuelle Gegebenheiten reagiert werden kann.

5. Einfriedigungen
- Zäune dürfen maximal 1,50 m hoch sein und müssen 15 cm Bodenfreiheit bieten.
- Lebende Hecken sind möglichst mit Laubgehölzen zu bepflanzen und auf 2 m Höhe dauerhaft zu begrenzen bzw. einzukürzen.
- Massives Mauerwerk als Einfriedigung darf maximal eine Höhe von 0,50 m betragen. Höhere Mauern sind unzulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgeschlagene Regelung zum massiven Mauerwerk (Sockelbau) widerspricht der vorgeschlagenen Festsetzung der Bodenfreiheit. Beide Festsetzungen können nicht parallel aufgenommen werden.

6. Bei der Projektierung von Neubaugebieten ist neben den vorgeschriebenen Stellplätzen auch Parkraum für Gäste der Bewohner zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wurde in der Vergangenheit bereits berücksichtigt und ist auch für die Zukunft geplant.

7. Abweichungsanträge von Bauherren vom B-Plan sind dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen. Über Abweichungsanträge von B-Plänen sind die Anwohner zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vollständige Stellungnahme des HSGB ist der Vorlage beigelegt.

8. Großprojekte sind Bauvorhaben mit mehr als 6 WE bzw. 600 qm Wohnfläche. Für Großprojekte ist ein maßstäbliches Modell vom Bauvorhaben durch den Bauherrn zu erstellen und es besteht eine Informationspflicht gegenüber den Anwohnern.

Stellungnahme der Verwaltung mit Rücksprache HSGB:

Welche Bauunterlagen vorgelegt werden müssen, wird durch die HBO bzw. durch den Bauvorlagenerlass selbst vorgegeben. Ferner müssen diese Unterlagen zunächst bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Die Gemeinde bzw. Stadt wird nur beteiligt, wenn sie betroffen ist.

Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass sich aus der Nichtvorlage eines maßstäblichen Modells und der Nichtdurchführung des Informationsverfahrens gegenüber den Anwohnern – welche hier begründet werden soll – keine Rechtsfolge für das Baugenehmigungsverfahren ergeben kann. Weiterhin können die gesetzlich vorgegebenen Fristen dadurch nicht verlängert werden. Insgesamt kann eine solche Regelung nicht getroffen werden, da sie das Baugenehmigungsverfahren bzw. das Abweichungsverfahren mit zusätzlichen Vorgaben versehen. Die Bauaufsichtsbehörden können daran nicht gebunden werden. Weiterhin besteht bereits eine entsprechende Regelung bezüglich der Beteiligung der Nachbarschaft in der HBO. Zuständige Behörde hierzu ist die Bauaufsichtsbehörde. Durch die hier geplante Regelung bzw. Forderung der Fraktion wird in den Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörde eingegriffen.

9. Die Bauverwaltung wird beauftragt, einmal pro Woche aktuelle Baustellen aufzusuchen um zu prüfen, ob die Vorgaben des B-Planes und des Bauantrages eingehalten werden. Wenn Abweichungen vorliegen sollten muss umgehend die Bauaufsicht des Kreises eingeschaltet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Baubeginnsanzeige wird der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises übermittelt. Die Stadt erhält keine Information, wann der Bau eines Vorhabens beginnt. Die städtischen Mitarbeiter haben kein Recht das private Grundstück zu betreten. Dieses Recht obliegt im Rahmen der Baukontrolle der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises. Unabhängig davon, fehlen bei der Stadt die personellen Ressourcen für diese Überprüfungen.

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN (Eingang 17.10.2021):

1. Je nach Gebiet und Bebauungsplan sowie bereits vorhandener Umgebungsbebauung soll die Zahl der Vollgeschosse festgelegt werden. Zum Beispiel in Teilen der Innerortslage 2 Vollgeschosse. Staffelgeschosse sind zulässig.
2. Mehrfamilienhausbauten und Reihenhäuser sind aufgrund der geringeren Flächenversiegelung zu bevorzugen.
3. Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird auf max. 11 m vom festgelegten Bezugspunkt aus begrenzt. Der Bezugspunkt ist das am Gebäude höchste natürliche, anstehende, vorhandene Gelände.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen wird in der Regel die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, angenommen. Bei stark hängigem Gelände, wie zum Beispiel im Klingenbergweg, wurde extra die Talseite als Bezugspunkt festgesetzt, da die Gebäude ansonsten sehr hoch geworden wären.

4. Baugrenzen sind einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies Baugrenzen sind, wie auch alle weiteren getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan, einzuhalten. Kleinere Befreiungen und Abweichungen sind im Rahmen des Bauantrages zu bewerten.

5. Bebauungspläne sind mit integriertem Grundstücksplänen zu erstellen.
6. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche:

Die Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert < 0,5) zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wurde in der Vergangenheit bereits mit einem anderen Wortlaut so berücksichtigt und ist auch für die Zukunft geplant. Der Wortlaut aus dem Bebauungsplan Westerfeld West 2. BA lautet zum Beispiel: Höchstens 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

7. Nicht versiegelte Grundstücksfreifläche:

- a) die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch naturnah anzulegen.
- b) sie sind vor Beeinträchtigungen wie Verdichtungen, Befestigungen, Ablagerungen, mechanische Flächen- und Pflanzenschädigung usw. durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

8. Die Zisternensatzung der Stadt findet Anwendung. Je qm Dachfläche 50 l Volumen von Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser, mindestens 4 m³.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist geplant zukünftig in den Bebauungsplänen auf die Zisternensatzung hinzuweisen. Die Satzung ist beim Bauantrag entsprechend zu berücksichtigen und die Nachweise für die Errichtung einer entsprechenden Zisterne ist zu erbringen. In der Zisternensatzung ist folgendes festgelegt: Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25 l/m² neu errichtete Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm. Der Vorteil auf den Hinweis zu einer Satzung in einem Bebauungsplan ist, dass diese schnell durch die Verwaltung geändert werden kann und so auch auf aktuelle Gegebenheiten reagiert werden kann.

9. Sicherung der Wanderung von Kleintieren:

Grundstückseinfriedungen sollen derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere, z. B. Igel, passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

10. Der Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngern ist zu vermeiden. Sie gefährden das Grundwasser und damit letztendlich auch die Trinkwasserversorgung.

Stellungnahme der Verwaltung nach Rücksprache HSGB:

Im § 9 BauGB ist definiert, was in einem Bebauungsplan festgesetzt werden darf. Für die vorgeschlagene Festsetzung fehlt die Rechtsgrundlage.

11. Beleuchtung: Straßen- und Gebäudebeleuchtung soll ein Farbspektrum aufweisen, das zu geringstmöglichen Ablenkungseffekten in der Insektenwelt führt.

12. Dachformen: Satteldach, Walmdach oder davon abgeleitete Dachformen sind zulässig. Dachneigung 22 - 45 Grad. Alle Dächer bis 20 Grad Neigungswinkel sind flächig extensiv zu begrünen. (§ 87 HBO). Mindestschichtaufbau 8 cm.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung geht davon aus, dass ein Verweis auf den § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB gemeint ist. Darin ist geregelt, dass in einem Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt werden können. Diese Möglichkeit wurde in der Vergangenheit in den Bebauungsplänen genutzt. Bisher wurden nur für Dächer bis 7 Grad Dachneigung (Flachdach) eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Bautechnisch ist eine Dachbegrünung bis 20 Grad möglich, sodass eine solche Festsetzung aufgenommen werden kann.

13. Dachaufbauten sind zulässig. Zu begrenzen auf Gesamtlänge 1/2 der Dachlänge. Seitlicher Abstand 1,5 m.

14. Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte schiefergraue, anthrazitfarbene, graue, dunkelbraune, hellrote oder dunkelrote Materialien. Hiervon

ausgenommen sind Glashausanbauten. Ausnahmen sind bei Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Parabolantennen müssen farblich an die umgebenden Materialien angepasst sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorschlag Glashausanbauten wird von der Verwaltung begrüßt und wird in zukünftigen Bebauungsplänen aufgenommen. Derzeit lautet die Festsetzung: Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.

15. Gebäude- und Dachflächen sollten so ausgerichtet werden, dass Solarnutzung und Lichteinsparung erfolgen kann.

16. Flächen der Carportzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5).

Ferner dürfen Zufahrten zu den Carports und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung wurde in der Vergangenheit bereits mit einem anderen Wortlaut so berücksichtigt und ist auch für die Zukunft geplant. Der Wortlaut aus dem Bebauungsplan Westerfeld West 2. BA lautet zum Beispiel: Höchstens 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Satz 2 kann zukünftig ergänzt werden.

Carports sind mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu begrünen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Vergangenheit wurden bei Garagen und Carports eine Dachbegrünung bei Flachdächern festgesetzt. Diese Festsetzung ist auch für die Zukunft geplant. Eine Berankung wäre nur an den vier Pfosten möglich. Wenn das Carport zwischen Haus und Nachbargrenze errichtet wird ist eine Berankung nur schwer umsetzbar.

17. Einbindung des Klimaschutzkonzeptes in die Bebauungspläne.

SPD-Fraktion (23.10.2021):

1. Grundsätzliches:

- a. In Neu-Anspach besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem und sozialem Wohnungsbau. Daher sind solche Projekte vorrangig zu realisieren.
- b. Die SPD lehnt die Schaffung von Baurecht für Großprojekte oder große Flächen, bei denen die Stadt Neu-Anspach nicht Eigentümerin der Flächen ist und somit nur begrenzt Einfluss auf die spätere Gestaltung hat, ab.
- c. Kein Baurecht für Investoren, deren Vorstellungen offensichtlich nur zu ausschließlich hochpreisigem und für große Teile der Bevölkerung nicht mehr bezahlbarem Wohnraum führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über die Festsetzungen in Bebauungsplänen gibt es die Möglichkeit auf die Gestaltung im gewissen Maße einzuwirken. Zudem bestehen auch über private Projekte die Aussicht Wohnraum zu schaffen und somit der Wohnungsknappheit entgegen zu wirken. Die Forderung zu bezahlbarem bzw. sozialem Wohnraum kann im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, in städtebaulichen Verträgen (Sozialklausel), geregelt werden.

2. Konkrete Maßnahmen:

- a. Vorrangig sollte Geschosswohnungsbau realisiert werden, der sich an der umliegenden Bebauung orientiert. Hier besteht der größte Bedarf, insbesondere an bezahlbaren Wohnungen
- b. Alternative Bauformen, die preissenkend wirken können (z.B. Holzbauweise), sind jeweils zu prüfen und nach Möglichkeit im Bebauungsplan zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Holzbauweise ist generell in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und wird somit ermöglicht. Einzelne Bauweisen sollten jedoch nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, da die Festsetzungen für mehrere Jahre (Jahrzehnte) gelten und sich in der Bauweise (auch in der Bezahlbarkeit) kurzfristige Änderungen ergeben können.

- c. Investoren, die auf Baugrund in öffentlicher Hand ihre Bauvorhaben realisieren, werden durch eine entsprechende städtische Gestaltungssatzung dazu verpflichtet, mind. 40% der entstehenden Wohnungen als bezahlbaren Wohnraum auszuweisen. Hierbei kann sich an den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ der Stadt München orientiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im § 91 HBO ist geregelt, wozu Gemeinden ermächtigt sind Satzungen zu erlassen. Zum Thema bezahlbaren Wohnraum hat die Stadt keine Satzungsbefugnis. Die Forderung zu bezahlbaren bzw. sozialem Wohnraum kann jedoch im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, in städtebaulichen Verträgen (Sozialklausel), geregelt werden.

Der Verwaltung sieht jedoch ebenfalls die Notwendigkeit der Mietpreisentwicklung entgegen zu wirken und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei können Leitlinien, wie von München und anderen Großstädten festgelegt, unterstützen.

- d. Gezielte Ausweisung von Wohnungsprojekten für Auszubildende und Studierende.
- e. Investoren, die auf Baugrund in öffentlicher Hand ihre Bauvorhaben realisieren, werden durch eine entsprechende städtische Gestaltungssatzung dazu verpflichtet, einen festen Prozentsatz der entstehenden Wohnungen alten- und barrierefrei zu gestalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß § 54 HBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein.

- f. Um die Baupreise gering zu halten, sollen bei anderen Wohnungen gezielt auf diese preistreibenden Maßnahmen (z.B. Fahrstuhl etc.) verzichtet werden, um insbesondere auch Wohnraum für junge Menschen zu schaffen.

3. „Stoppschilder“:

- a. Bebauungen sollen sich, sofern nicht den o.g. Zielen entgegenstehend, an ökologischen und energetischen Standards orientieren.
- b. Die städtische Infrastruktur darf nicht überfordert werden (Wasser- und Abwasserversorgung, Kindertagesstätten Plätze, medizinische Versorgung, Schulen, Sportstätten).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Infrastruktur wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft.

- c. Ein guter Abfluss des zusätzlichen Anwohnerverkehrs muss garantiert werden. Jetzt schon neuralgische Stellen dürfen nicht zusätzlich belastet werden.
- d. Keine Ausweisung neuerer großer Baugebiete über das städtebauliche Entwicklungskonzept hinaus und damit keine unnötige Versiegelung der Natur um Neu-Anspach.

NBL-Fraktion (Eingang 27.10.2021):

- 1. Keine Häuser mehr ohne Dach! Gemeint sind hier Flachdachbauten, der Hintergrund unserer Forderungen ist zum einen, dass sie in keiner Form in das Ortsbild passen, vor allem aber es dem Bauherrn ermöglichen, ein Staffelgeschoss zu errichten, welches zu einem weiteren nach der Bauordnung aber nicht anrechenbaren Geschoss führt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Staffelgeschoss kann ebenso mit einer Dachneigung errichtet werden. Zum Beispiel kann das Dach als Walmdach (20° DN) auf dem Staffelgeschoss ausgeführt werden. Es gibt allerdings die Möglichkeit ein Staffelgeschoss auszuschließen. Allerdings wird vorgeschlagen, Staffelgeschosse nicht automatisch auszuschließen, sondern durch Festsetzungen von der Außenwand abzurücken.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass an allen Seiten die Bebauung zurücktreten muss. Dies wurde zum Beispiel im Bebauungsplan „Am Belzbecker 7. Änderung“ festgesetzt: „Staffelgeschosse sind allseitig mind. 0,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses, mit Ausnahme der Treppenträume, zurückzusetzen. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.“

2. Eine verbindliche Firsthöhe sollte festgelegt werden, gegebenenfalls auch eine Traufhöhe.
3. Darüber hinaus ist in jedem Einzelfall zu prüfen — je nach der Frage, ob es sich um neue Baugebiete handelt oder um bebaute Gebiete (je nach deren Struktur) -inwieweit zur Sicherung einer einheitlichen Bebauung Baufenster mehr oder weniger streng festzulegen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Baufenster werden bereits je nach Bebauungsplan im Einzelfall geprüft und entsprechend festgesetzt. Dies ist auch für die Zukunft geplant.

Diese Punkte betreffen die klassischen Kernfestsetzungen eines Bebauungsplans, die energetische Anforderungen, Zisternenpflicht, Versickerungsmaßnahmen zur Wasserrückhaltung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelfall, insbesondere bei Neubaugebieten, zu diskutieren.

FWG-Fraktion (Eingang 18.01.2022):

1. Firsthöhe: Die Firsthöhe sollte maximal 10 Meter betragen.
2. Dachform: In bestehenden Wohngebieten sollte die Dachform der bestehenden Bebauung einer Straße nachempfunden werden. Für neue Wohngebiete sollte keine Festlegung erfolgen.
3. Geschosse: 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss mit Dachgauben bzw. ein Staffelgeschoss. Für bestehende Wohngebiete (Nachverdichtung bzw. Abriss und Neubau) muss sich das Dachgeschoss in das Straßenbild einpassen.
4. Grundstücksfreifläche: Die Grundstücksfreifläche sollt 60% betragen. Minimierung der versiegelten Fläche!

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Bebauungsplänen für Wohnbaugebiete sind meist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 oder 0,4 festgesetzt. Nach der BauNVO darf die Grundfläche um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze überschritten werden. Somit dürfen derzeit die Grundstücke zu 45 – 60 % überbaut werden. Es können auch abweichende Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden. Allerdings müssten dazu die Grundstücksgrößen deutlich vergrößert werden, da ansonsten bspw. die zur Baugenehmigung notwendigen Stellplätze nicht auf dem Grundstück errichtet werden dürften.

5. Parkplätze: Es gilt die Stellplatzsatzung. Parkplätz dürfen nicht hintereinander angelegt werden. Das gilt auch für Garagen bzw. den Garagenvorplatz.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der gewünschte Ausschluss muss über eine Änderung der Stellplatzsatzung erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine solche Forderung zwangsläufig zu einer höheren Versiegelung führt, da die Einfahrt zur Garage befestigt, sowie ein zusätzlicher Stellplatz errichtet werden muss.

6. Keller: Die Gebäude müssen unterkellert sein. Fehlt ein Keller, dann werden die Garagen beispielsweise als Ersatzkeller genutzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es gibt derzeit keine Rechtsgrundlage einen Keller zu fordern. Darüber hinaus sollte bedacht werden, dass die Baukosten immer weiter steigen und deshalb oftmals extra das Kellergeschoss eingespart wird.

7. Zisternenpflicht: Es gilt unsere Zisternensatzung! Die Einhaltung muss kontrolliert werden! Allerdings sollte das Fassungsvermögen der Zisterne erhöht werden. Wie uns berichtet wurde, reichen 4.000 Liter nicht aus (Klimawandel – Hitze und wenig Niederschlag. Wir schlagen 8.000 Liter vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Zisternensatzung ist das Zisternenvolumen nach der Auffangfläche (25 l/m² Dachfläche) zu bemessen. Die Mindestgröße, bspw. bei kleineren Dachflächen, beträgt jedoch 4cbm. Um ein Mindestvolumen von 8 cbm zu fordern, müsste die Zisternensatzung entsprechend geändert werden.

8. Für eine Brauchwasseranlage muss ein zweiter Trinkwasserkreislauf installiert werden, um das Auffüllen der Zisternen mit Trinkwasser bei leergelaufener Zisterne zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es gibt keine Rechtsgrundlage um die einzelnen Nutzungen des Brauchwassers festzusetzen.

9. Solaranlagen: Jeder Neubau muss über eine Solaranlage verfügen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es gibt derzeit noch keine Rechtsgrundlage dies bei jedem Neubau zu fordern. Allerdings gibt es die Möglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die Errichtung in den zukünftigen Bebauungsplänen festzusetzen.

Zu beachten ist jedoch auch, dass seit dem 01.11.2020 gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches für Neubauten eine Mindestanforderung an Erneuerbaren Energien voraussetzt. Durch die Festlegung der Solaranlage im Bebauungsplan könnte der Häuslebauer in seiner Auswahl der Erneuerbaren Energien eingeschränkt werden.

Zusätzliche Information: Baden-Württemberg hat im Klimaschutzgesetz eine Regelung getroffen, nach der die Häuslebauer verpflichtet werden PV-Anlagen zu errichten. Ein Entwurf für ein Hessisches Klimaschutzgesetz wird aktuell vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erarbeitet.

10. Einfriedung: Zäune mit einer Maximalhöhe von 1 Meter, kein Mauerwerk.

11. Gärten: Verbot von Steingärten.

12. Großprojekte: Sämtliche Großprojekte müssen im Bauausschuss beraten werden!

Stellungnahme der Verwaltung mit Rücksprache HSGB:

Eine Definition von Großprojekten innerhalb der HBO erfolgt nicht. Es gibt lediglich die Unterscheidung zwischen einzelnen Gebäudeklassen und Sonderbauten. Die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB liegt alleine beim Magistrat, so dass die Stadtverordnetenversammlung nicht befugt ist, die Angelegenheit dem Ausschuss für Bauen zu übertragen.

Die vollständige Stellungnahme des HSGB ist der Vorlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, folgende Festsetzungsvorschläge der Verwaltung für die Aufstellung neuer Bebauungspläne anhand zu geben:

1....

2....

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

Vorschläge der CDU-Fraktion:

Vorschläge der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Vorschläge der SPD-Fraktion

Vorschläge der NBL-Fraktion

Vorschläge der FWG-Fraktion

Stellungnahme HSGB zur Beteiligung des Bauausschusses

Tabelle: Gegenüberstellung Vorschläge