

1. Leseprobe

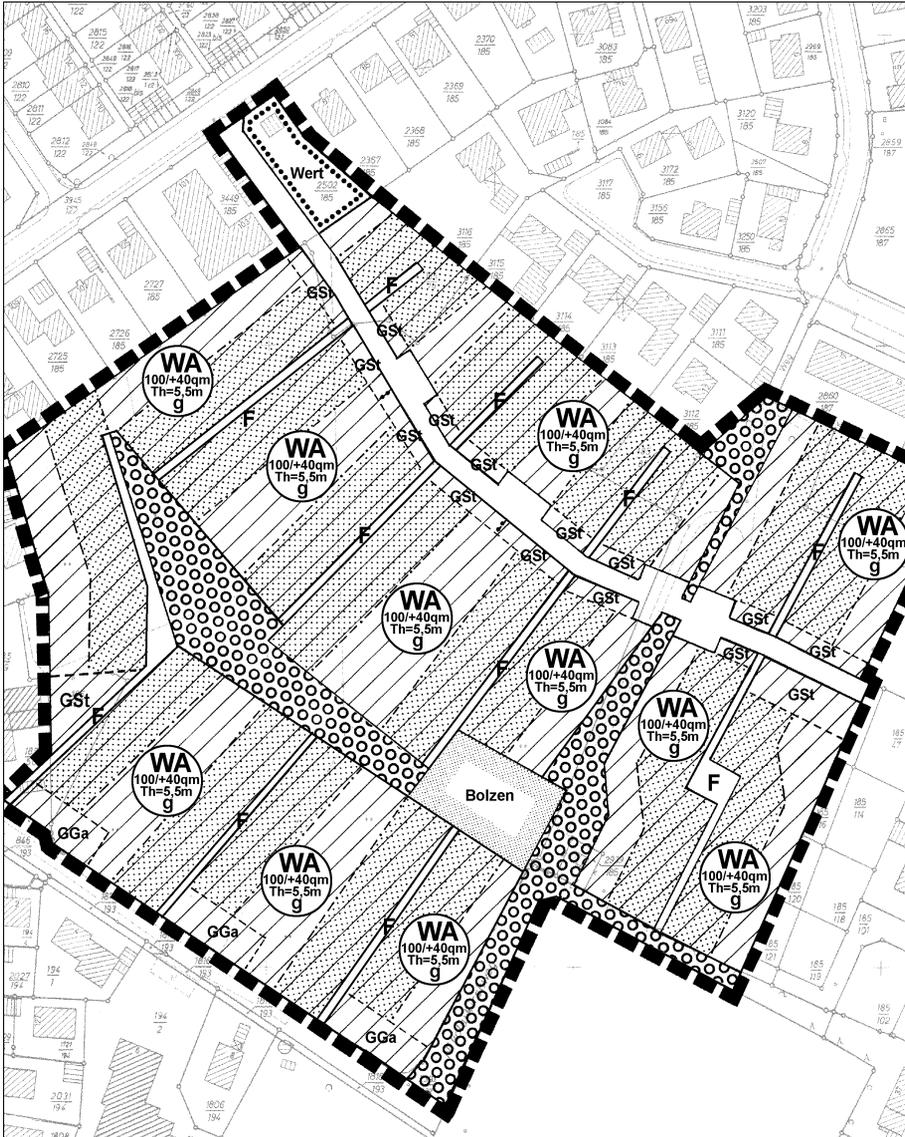
1. Festsetzungsbeispiel Allgemeines Wohngebiet: einfache fußläufige Erschließung m. z.T. sparsamer Stellplatzlösung

Aus städtebaulicher Sicht ist bei diesem Wohnquartier die Gliederung durch Großgrün in überschaubare Abschnitte besonders vorbildlich. Wenn der Baumbestand herangewachsen ist, wird er nicht nur die Orientierung der Bewohner und Besucher dieses Bereichs der Stadt spürbar verbessern, sondern auch deren Identifizierungsmöglichkeiten. Der Flächenaufwand für eine solche „Strukturmaßnahme“ ist denkbar gering und außerdem steht die Fläche für viele Aktivitäten zur Verfügung und macht so z.B. besondere Flächen für Kinderspielplätze überflüssig.

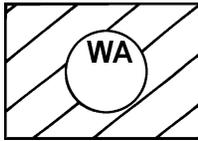
Außerdem ist die Erschließung dieses Reihenhausquartiers in zweierlei Hinsicht besonders flächensparend:

1. Zum einen werden die Reihenhäuser einfach erschlossen, wie die Planer sagen. Das bedeutet, dass von einer Verkehrsfläche zwei gegenüberliegende Gebäude erschlossen werden. (Der Begriff „einfache Erschließung“ meint, dass ein Grundstück nur auf einer Seite von einer Verkehrsfläche erschlossen wird, bei der doppelten Erschließung wird ein Grundstück auf zwei gegenüberliegenden Seiten von Verkehrsflächen erschlossen.)
2. Zum anderen ist die Anordnung der Flächen für die Gemeinschaftstellplätze und auch für die öffentlichen Parkplätze besonders flächensparend. Diese Flächen sind jeweils direkt der Wohnstraße angelagert. Damit ist der Flächenverbrauch nur halb so hoch wie bei Anlagen, die auch die Rangierräume enthalten müssen. Diese Art der Anordnung ist natürlich nur möglich, wenn die Verkehrsbelastung der Straße das Ein- und Ausparken zulässt. Beim Festsetzungsbeispiel wurde unterstellt, dass die das Plangebiet im Südsüdwesten begrenzende Straße eine Belastung hat, die weder das direkte Anlagern von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung noch in (den Verkehrsfluss deutlich weniger beeinträchtigender) Schrägaufstellung zulässt. So mussten Flächen für Gemeinschaftsgaragen mit indirekter Zufahrt zur Straße festgesetzt werden, die demzufolge auch die Rangierflächen beinhalten.

Die Fläche des Bolzplatzes ist gesondert festgesetzt. Jeder ist sich über die Lage und die Zweckbestimmung dieser Grünfläche im Klaren und der Rat der Stadt hat sich in seiner Abwägung bewusst für diese in einem WA oft strittige Nutzung entschieden. So kann später niemand mit Aussicht auf Erfolg gerichtlich gegen diese zuweilen etwas Lärm verursachende Spielanlage vorgehen.



Festsetzungen s. folgende Seite



allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind nur Wohngebäude, Anlagen für soziale Zwecke und Räume für freie Berufe, die keine Mitarbeiter beschäftigen



Fläche für Gemeinschaftsgaragen für die über den Wohnweg, dem die Gemeinschaftsfläche anliegt, erschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze für die über den Wohnweg, dem die Gemeinschaftsfläche anliegt, erschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen



Fläche für den Gemeinbedarf: Wertstofffassung



öffentliche Grünfläche: Wohngebietsgrün mit Baumbestand

Je 150 qm dieser Fläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen bzw. zu erhalten.



öffentliche Grünfläche: Bolzplatz

Textliche Festsetzungen:

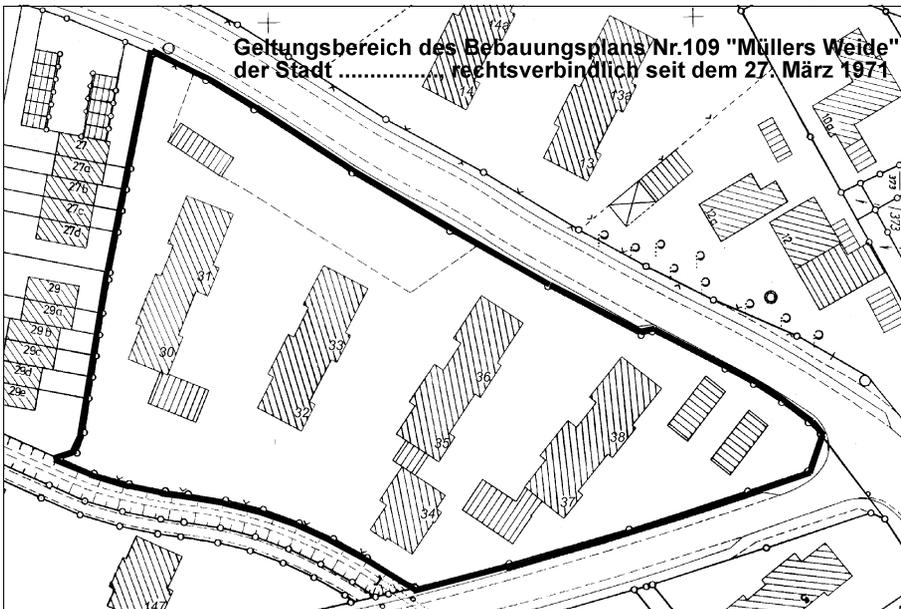
- a) Im WA sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgaragen zulässig.
- b) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 6 qm unzulässig.
- c)

2. Leseprobe

2. Festsetzungsbeispiel Allgemeines Wohngebiet: rein textliche Änderung eines bestehenden Altplans

Der abgebildete Planausschnitt zeigt ein typisches Quartier mit Geschosswohnungsbau aus den frühen 70ern. Der B-Plan ist mit seinen Festsetzungen so eng auf das seinerzeit schon ausführungsfähig durchgeplante Projekt zugeschnitten, dass selbst der Anbau von Wintergärten, Loggien und ähnlichen Wohnungsfreiräumen ohne Befreiung von diesen Festsetzungen nicht möglich sind. Beabsichtigt aber sind neben solchen Anpassungen der vorhandenen Substanz zur Schaffung neuen Wohnraums zum einen Anbauten an die Gebäuderiegel und zum anderen Aufstockungen.

Die Stadt hebt mit der nachstehenden B-Plan-Änderung die überbaubaren Grundstücksflächen ersatzlos auf. Damit wird aus einem qualifizierten B-Plan ein einfacher B-Plan i.S. von § 30 Abs.3 BauGB; das planungsrechtliche Kriterium der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist nach Rechtsverbindlichkeit des geänderten B-Plans auf der Grundlage der sog. Innenbereichsvorschrift des § 34 BauGB zu beurteilen. Daraus ergeben sich keine Probleme. – Aufgehoben werden auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die damals „vorgeschriebene“ Kombination von GFZ, GRZ und Zahl der Vollgeschosse ist nicht mehr tauglich. So wird hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung nur noch eine erhöhte GRZ normiert und die dritte Dimension über eine örtliche Bauvorschrift (auf landesrechtlicher Grundlage).



Mit Inkrafttreten der Änderung gelten für sämtliche Festsetzungen, die in der BauNVO normiert sind, die Vorschriften der jetzt aktuellen Fassung (und nicht mehr die Vorschriften der BauNVO von 1962). Auf wesentliche Änderungen der neuen Rechtslage, die sich daraus ergeben, muss auch dann in der Begründung etc. verwiesen werden, wenn die Festsetzung der Ursprungsplans nicht durch eine andere Festsetzung verändert wurde. Das gilt in diesem Fall z.B. für die Zulässigkeitsregelungen des WA.

Textlicher Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplans Nr.109 „Müllers Weide“ der Stadt ..., (rechtsverbindlich seit dem 27. März 1971) vom

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans Nr.007 (s. den beigefügten Kartenausschnitt und die im Vorraum des Rathauses zusammen mit den anderen Verfahrensunterlagen ausliegende farbige Originalfassung dieses Bebauungsplans).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- a) Die festgesetzte GFZ wird ersatzlos aufgehoben
- b) Die festgesetzte Obergrenze für die Zahl der Vollgeschosse wird ersatzlos aufgehoben.
- c) Die GRZ-Festsetzung wird auf 0,5 erhöht. Dabei darf die zulässige Grundfläche nur durch Grundflächen von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind sowie durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und ihre Zufahrten und nur um bis zu 40% überschritten werden.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

- a) Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zu den Materialien (Ziffer II, Buchstaben a bis i) werden aufgehoben.
- b) Die maximale Höhe der Trauflinie (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung) wird auf 16 m über der Geländeoberfläche festgesetzt.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen werden ersatzlos aufgehoben.

§ 5 Inkrafttreten

.....

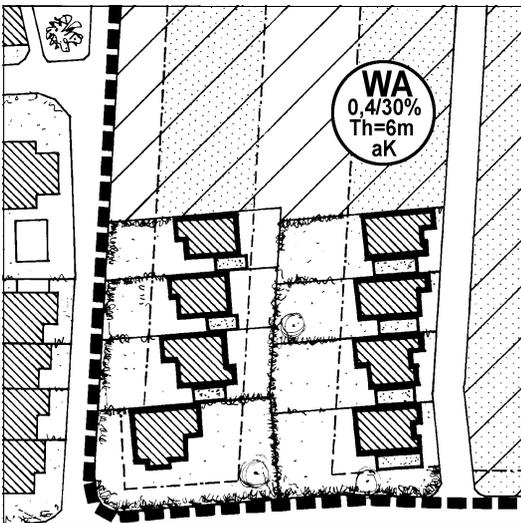
3. Leseprobe

3. Festsetzungsbeispiel für Kettenhausbebauungen

Nach wie vor ist insbesondere im ländlichen Raum das freistehende Einfamilienhaus für die meisten Bauwilligen das Ziel aller Wünsche. Der Patzbedarf ist hoch und die Freiflächen sind nur zu geringen Anteilen wirklich privat nutzbar, da sie von allen Seiten eingesehen werden können.

Eine oft akzeptierte Alternative ist die sog. halb offene Bebauung oder Kettenhausbebauung. Diese Bebauungsform hat, verglichen mit dem freistehenden Einfamilienhaus, einige Vorzüge. So ist der sog. Wohngarten überwiegend uneinsehbar, weil die Gebäude mit einer Wand auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind und auf dieser Seite natürlich keine Fenster haben dürfen. Der Bedarf an Grund und Boden ist deutlich geringer: Pro Gebäude werden mindestens 120 qm Bruttobauland eingespart. Das bedeutet nicht nur eingesparte Boden- und Erschließungskosten, sondern auch einen Gewinn für Natur und Landschaft. Und für die Eigentümer ist oft wichtig, dass man auch bei dieser Bebauungsform von der Straße direkt in den Garten gelangen kann und das Auto, Fahrräder und Gartengeräte in einer Garage o.Ä. am Haus unterbringen kann. Außerdem ergibt sich, wenn die Festsetzung so erfolgt, dass Garagen und Nebengebäude nur im Bauwisch zulässig sind, zur Straße eine geschlossene Bebauung und demzufolge ein von Straßengeräuschen etc. unbeeinträchtigt Grünbereich zwischen den Gebäudezeilen.

Festsetzungsbeispiel: eindeutige Definition einer Kettenhausbebauung



Bauweisen sollten immer so eindeutig wie möglich normiert werden. Aus diesem Grund sollte die Frage, an welche seitliche Grundstücksgrenze anzubauen ist und von welcher Abstand zu halten ist, unter Bezugnahme auf die Himmelsrichtungen geregelt werden. Beim nachstehenden Festsetzungsentwurf für die in der Abbildung gezeigte Kettenhausbebauung ist dies geschehen. – Aufgeführt sind auch die wichtigen ergänzenden Regelungen.

Das Beispiel zeigt eine für Kettenhausbebauungen ungewöhnliche Orientierung. Die westlich gelegene Zeile ist weit von der

Straße abgesetzt, um die Bewohner der Gebäude in den Genuss der Abendsonne auf einem am Haus gelegenen Platz zu bringen. Das bringt mit sich, dass die Zufahrt zur Garage oder zum Stellplatz relativ lang ist. Die Regelungen zur GRZ werden jedoch verhindern, dass die Investoren die gesamte Zufahrt versiegeln.

aK	abweichende Bauweise: Kettenhäuser Die Gebäude sind an der nördlichen Grundstücksgrenze und mit Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
0,4/30 %	Grundflächenzahl GRZ: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch untergeordnete Nebenanlagen um bis zu 30% überschritten werden.
Th=6 m	maximale Höhe der Trauflinie (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung) über der Geländeoberfläche Textliche Festsetzungen <ol style="list-style-type: none">1. Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 6 qm sind nur innerhalb des Bauwuchs zur südlichen Grundstücksgrenze und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.2. Die Neigung der Dachflächen darf maximal 42° zur Waagerechten betragen.3.