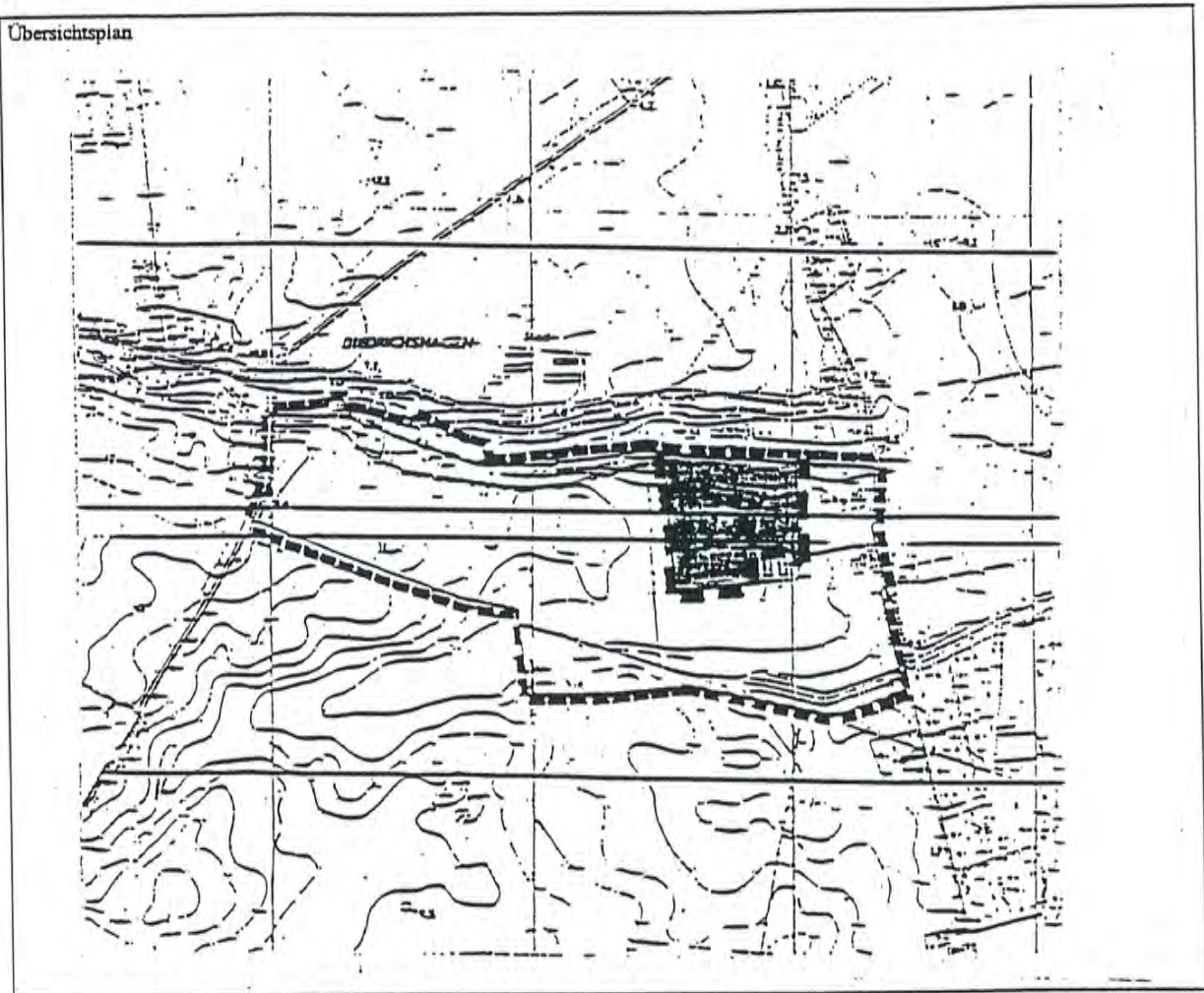


Übersichtsplan



Hansestadt Rostock

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“
im Bereich des
Sondergebietes Erholung
- Wochenendhausgebiet -

Begründung

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 03.12.1997

ausgefertigt am 12.01.98



Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	3
1.1.	Planungsanlaß und Erfordernis der Bebauungsplanänderung für das Sondergebiet Erholung	3
1.2.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.3.	Bebauungsplan	3
1.4.	Einleitung des Änderungsverfahrens	3
1.5.	Veränderungssperre	3
1.6.	Eigentümergebeteiligung	3
1.7.	Planungsvorgaben	4
2.	Lage und Umfang des Sondergebietes Erholung	4
3.	Bestand und Zustand des Sondergebietes	4
3.1.	Nutzung	4
3.2.	Eigentumsverhältnisse	4
3.3.	Grundstücksgröße	5
3.4.	Bebauung	5
3.5.	Ver- und Entsorgung	5
3.6.	Grün- und Baumbestand	5
3.7.	Umgebung	5
4.	Städtebauliches Konzept	6
5.	Erläuterung der Änderungen	7
6.	Erläuterung der textlichen Festsetzungen	7

1. Grundlagen der Planung

1.1. Planungsanlaß und Erfordernis der Bebauungsplanänderung für das Sondergebiet Erholung

Eine Vielzahl von Bauanträgen für das bereits vorhandene Wochenendhausgebiet im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“ hat gezeigt, daß Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe fehlen und die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung unzureichend sind. Die zur Genehmigung eingereichten Vorhaben weisen auf eine dem Charakter eines Wochenendhauses nicht mehr entsprechende städtebauliche Entwicklung hin.

Dem wird durch Änderung und Ergänzung von entsprechenden planerischen Festsetzungen begegnet, die der Konkretisierung der bereits im Bebauungsplan als Planziel benannten Erhaltung des Sondergebietes Erholung gem. § 10 BauNVO dienen. Somit handelt es sich um Änderungen, durch die die Grundzüge der Planung i.S.d. § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt werden.

Eine interne Vereinbarung zwischen Eigentümern und der unteren Genehmigungsbehörde zu den fehlenden Festsetzungen hat sich als nicht rechtswirksam erwiesen. Zur Schaffung rechtsverbindlicher Festsetzungen wird das Änderungsverfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

1.2. Planungsrechtliche Grundlagen

§ 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGBÄndG) vom 30.06.1996 (BGBl. I Nr. 40, S. 1189) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.93 (BGBl. I, S. 466, 479) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.94 und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990).

1.3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 01.W.23 für das Wohngebiet „Am Streuwiesenweg“ erlangte mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im „Städtischen Anzeiger“ am 19.01.1996 Rechtskraft.

1.4. Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Beschluß (Nr. 1243/44/1996 (H)) über die Einleitung des Änderungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“ wurde durch den Hauptausschuß der Hansestadt Rostock am 10.09.1996 gefaßt und am 27.09.1996 durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht. Damit wurde das Änderungsverfahren eingeleitet und die formellen Voraussetzungen für eine planungssichernde Veränderungssperre geschaffen.

1.5. Veränderungssperre

Zur Sicherung des mit dem Änderungsverfahren verfolgten Planungsziels wurde auf der formellen Grundlage des Beschlusses zur Einleitung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens gem. § 13 Abs. 1 BauGB durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 25.09.1996 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen und im „Städtischen Anzeiger“ am 11.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

1.6. Eigentümerbeteiligung

Die Beteiligung der von den Inhalten der 1. Änderung betroffenen Grundstückseigentümer, welche gem. § 13 Abs. 1 BauGB vorgeschrieben ist, erfolgte aufgrund der großen Anzahl der Betroffenen durch öffentliche

Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung. Der entsprechende Auslegungsbeschluß dazu wurde am 04.06.1997 gefaßt. Im Städtischen Anzeiger vom 25.06.1997 erfolgte die öffentliche Bekanntgabe, daß die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.07.1997 bis 08.08.1997 durchgeführt wird und am 22.07.1997 zudem eine öffentliche Anhörung stattfindet. Zu den Inhalten der 1. Änderung wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen.

1.7. Planungsvorgaben

Wie im Bebauungsplan Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“ bereits für das Wochenendhausgebiet festgesetzt und dargestellt, soll die Nutzung dieser Wochenendhausgrundstücke als solche auch weiterhin geschützt und dem vorhandenen Charakter entsprechend weiterentwickelt werden.

Um der sich abzeichnenden Fehlentwicklung und langsam beginnenden Umstrukturierung dieses Sondergebietes wirksam begegnen zu können, d.h. in erster Linie den Erholungswert dieses Sondergebietes zu sichern, sind hier insbesondere die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konkret zu definieren. Nicht zuletzt, um eine Gebietsverfremdung durch städtebaulich unvertretbare Nutzungsverdichtungen (Wochenendhaus - Kontra Wohnhaus) zu unterbinden.

2. Lage und Umfang des Sondergebietes Erholung

Das von der Änderung zum Bebauungsplan Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“ betroffene Wochenendhausgebiet in der Flur 3 der Gemarkung Diedrichshagen grenzt unmittelbar südlich an den Streuwiesenweg an und befindet sich dort zwischen dem derzeit im Bau befindlichen Wohngebiet „Am Streuwiesenweg“ und dessen bereits fertiggestelltem Wohngebietsteil am Groß Kleiner Weg. Betroffene Flurstücke der o.g. Flur sind die mit den fortlaufenden Flurstücksnummern von 38/23 bis 38/178.

3. Bestand und Zustand des Sondergebietes

3.1. Nutzung

Zu Beginn der 70er Jahre wurden am Standort Flächen ehemaliger Hühnerstallanlagen der LPG für den Wochenendhausbau freigegeben. Die ursprüngliche Struktur dieser Anlage ist noch heute ablesbar. Im festgeschriebenen Sondergebiet Erholung befinden sich 132 Parzellen; 106 Parzellen gehören zur *Ferienhaussiedlung e.V. Diedrichshagen* westlich des Bojenweges und 26 Parzellen, die sich als Verein seit Juni 1996 *Wohn- und Ferienhaussiedlung e.V. Diedrichshagen* nennen, östlich des Bojenweges. Genutzt werden die Grundstücke fast ausschließlich als Wochenendhausgrundstücke.

Die Baulichkeiten in beiden Vereinsgebieten unterschieden sich etwas aufgrund ihrer früheren Nutzungsstruktur. Während die Gebäude in der Siedlung westlich des Bojenweges im städtebaulichen Begriffsverständnis eindeutig als Wochenendhäuser - nämlich von einem bestimmten, gleichbleibenden Personenkreis zur Erholung - genutzt werden, befanden sich in der Siedlung östlich des Bojenweges u.a. auch ehemalige Ferienhäuser, die betrieben unterstellt waren und im städtebaulichen Begriffssinn als solche genutzt wurden, nämlich für Erholungszwecke durch einen ständig wechselnden Personenkreis.

3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Wochenendhausgrundstücke mit einem jeweiligen Anteil an den gemeinschaftlichen Wegeflächen befinden sich im Privateigentum eines jeden einzelnen Grundstücksnutzers.

3.3. Grundstücksgröße

Die Grundstücksgrößen der Parzellen variieren zwischen 270 m² und 600 m², wobei die großen Grundstücke eindeutig als Ausnahmen angesehen werden müssen. Der Großteil der Wochenendgrundstücke hat eine Fläche zwischen 300 m² und 450 m². Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt 340 m².

3.4. Bebauung

Bei den vorhandenen Baulichkeiten handelt es sich ursprünglich um typgerechte Bungalowbauten, die im Laufe der Jahre individuell erweitert, umgebaut und umgestaltet wurden, so daß eine in den Neuen Bundesländern übliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur vorzufinden ist. Gemeinsam ist den Wochenendhäusern eine Traufhöhe von ca. 2,80 - 3,00 m, Pultdächer bzw. flachgeneigte Satteldächer und die ost-west-orientierte Gebäudestellung. Die Terrassen wurden z.T. zu Wintergärten umgebaut bzw. den Wochenendhauserweiterungen zugeteilt. Die Grundrißgrößen der Wochenendhäuser selbst variieren z.T. sehr stark zwischen 40 m² bis 70 m². Abstellräume sind zumeist in das Wochenendhaus integriert, bzw. der Hauptnutzung angegliedert worden. Die baulichen Anlagen sind teilweise sehr marode.

Durch die geänderte Eigentumslage ist ein verstärktes Bestreben einzelner Eigentümer zu verzeichnen, ihre Wochenendhäuser nicht nur zu sanieren und geringfügig - d.h. der Wochenendhausnutzung entsprechend - zu erweitern, sondern für Wohnzwecke umzubauen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Sondergebiet Erholung ist an die öffentlichen technischen und verkehrstechnischen Erschließungsanlagen im Streuwiesenweg angebunden:

3.6. Grün- und Baumbestand

Das Sondergebiet Erholung wirkt nach außen aufgrund des umfangreich vorhandenen und prägenden Grün- und Baumbestand als in sich geschlossen.

Die Westgrenze des Wochenendhausgebietes ist durch eine Hecke (Eiche, Beberitze, Flieder, Feldahorn, Weide) markiert; die Südseite durch eine Baumreihe aus geköpften Pappeln mit Unterwuchs (wildwachsende Brombeere, Holunder, Liguster) und die östliche Sondergebietsgrenze mit Resten einer Baumreihe aus Kiefern im Norden und aus Pappeln im Süden. Baumbestand und Hecken an der nördlichen Sondergebietsgrenze (südlicher Streuwiesenweg) wurden im Zuge des Wegeausbaus dezimiert. Einige Birken sind erhalten.

Stellplätze und Gemeinschaftswege innerhalb der Anlage sind unbefestigt; ausgenommen der Bojenweg, welcher ursprünglich zur Erschließung der Flurstücke 38/16 und 38/ 17 (lt. Bebauungsplan Fläche für Gemeinbedarf) als Betonweg angelegt wurde und mit einer Lindenallee bestanden ist.

Die Freiräume der Wochenendhausgrundstücke westlich des Bojenweges sind zumeist mit Rasenflächen gestaltet und weisen teilweise Strauch- und Baumbestand auf. Grundstücksgrenzen werden durch Hecken und Zäune unterschiedlichster Art und Höhe gekennzeichnet, so daß die Anlage durch die kleinen, vielseitig gestalteten Grundstücke sehr kleinteilig wirkt.

Demgegenüber wirken die Freiräume des Vereins östlich vom Bojenweg großzügig offen, da sie nicht so kleinteilig gliedernd gestaltet sind. Grundstückseinfriedungen fehlen dort z.T. ganz.

3.7. Umgebung

Nördlich des Streuwiesenweges grenzt das rückwärtige Dorfgebiet Diedrichshagens an; hier bestehend aus einzelnen Ferienhäusern, umgebauten Bungalows sowie Wohngebäuden am Freiraum des Diedrichshäger Baches.

Unmittelbar östlich grenzt der bereits fertiggestellte Wohngebietsteil am Groß Kleiner Weg mit ca. 30 Einfamilienhäuser im festgesetzten reinen Wohngebiet an. Es bestehen keine Wege- und Funktionsbeziehungen zueinander. Im Westen wird das Sondergebiet Erholung vom eigentlichen Wohngebiet „Am Streuwiesenweg“ mit eingeschossigen Einzel- und zweigeschossigen Reihenhäusern durch einen öffentlichen Grünbereich getrennt. Südlich des Sondergebietes setzt der Bebauungsplan ganz bewußt ein unverbautes Landschaftsfenster

fest, wobei hier eine Wege- und Verkehrsverbindung zwischen beiden Wohngebietsteilen welche auch der Erschließung der Gemeinbedarfsfläche dient direkt am Wochenendhausgebiet vorbeiführt. Im südöstlichen Bereich befindet sich die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für besondere, alten- und behinderten gerechte, zweigeschossige Wohnformen. Ein vermittelnder und zugleich trennender 5 m breiter Pflanzgebotstreifen liegt zwischen beiden Nutzungsgebieten, die ebenfalls keine Funktions- bzw. Wegebeziehungen zueinander unterhalten.

4. Städtebauliches Konzept

„Die vorhandene Wochenendhaussiedlung soll in ihrer derzeitigen Art und Weise erhalten und entsprechend § 10 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet Erholung für Wochenendhäuser weitergenutzt werden.“ (1) Dieses Planungsziel ist auch Grundlage der 1. Änderung zur Bebauungsplansatzung „Am Streuwiesenweg“.

1.

Im Planzeichnungsteil des o.g. Bebauungsplanes wurde keine Ergänzung oder Änderung notwendig. Für das Baufeld 29 bleibt festgesetzt:

29 SO Woch GR 60 m ² I o

d.h.

SO Woch die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet Erholung - Wochenendhausgebiet festgesetzt,

GR 60 m² als das Maß der baulichen Nutzung ist die maximal zulässige Grundfläche des Wochenendhauses mit 60 m² festgesetzt,

I maximal ein Vollgeschoß ist zulässig,

o es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

2.

In der Planzeichenerläuterung wird die Rechtsgrundlage für die Flächensignatur Sondergebiet Erholung - Wochenendhausgebiet richtig gestellt und basiert nunmehr auf § 10 Abs. 3 BauNVO.

3.

Im Text (Teil B) wird Satz 1 der Festsetzung Nr. 14 ergänzt und lautet nunmehr:

„Entlang aller Grundstücksgrenzen **in den Wohngebieten** besteht ein Anpflanzungsgebot für Hecken und Sträucher, auch im Falle baulicher Einfriedungen, ausgenommen bei ortsüblichen Natursteinmauern.“

4.

Die bislang im Bebauungsplan Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“ enthaltene Festsetzung Nr. 29 zu zulässigen Dachformen und zulässiger Dachneigung im Sondergebiet Erholung - Wochenendhausgebiet (flache Satteldächer und Pultdächer bis max. 22° Dachneigung) **entfällt**.

Ergänzend zur Planzeichnung werden über die textlichen Festsetzungen für das Sondergebiet Erholung - Wochenendhausgebiet insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung, d.h. besondere bauliche Anforderungen näher bestimmt.

5. Erläuterung der Änderungen

Korrektur der Rechtsgrundlage für die Flächensignatur zum Sondergebiet Erholung - Wochenendhausgebiet:

§ 1 Abs. 1 BauNVO bezieht sich auf Inhalte in Flächennutzungsplänen und ist daher nicht anwendbar für Bebauungsplanfestsetzungen. Die Festsetzung des Sondergebietes Erholung - Wochenendhausgebiet basiert eindeutig auf § 10 Abs. 3 BauNVO.

Ergänzung der Festsetzung Nr. 14:

Diese Ergänzung ist zur Unterscheidung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Einfriedung der Grundstücke zwischen Wohngebiet und Wochenendhausgebiet notwendig. Unterlagen „vorher“ auch die Wochenendhausgrundstücke der Festsetzung Nr. 14, so sind diese durch die Ergänzung herausgenommen. Die „neue“ Festsetzung Nr. 29f enthält nunmehr Aussagen zur Einfriedung der Wochenendhausgrundstücke.

6. Erläuterung der textlichen Festsetzungen für das Sondergebiet

Begriffe

Ein Wochenendhaus ist eine bauliche Anlage, die zum zeitlich begrenzten Aufenthalt von einem weitgehend gleichbleibenden Personenkreis zum Zwecke der Erholung genutzt wird.

Ein Ferienhaus dagegen ist eine bauliche Anlage, die überwiegend und auf Dauer für die touristisch angelegte Vermietung geeignet ist und von einem wechselnden Personenkreis zum Zwecke der Erholung genutzt wird.

Nebenanlagen /Stellplätze und Garagen

⇒ Festsetzung Nr. 6a)

„Im Wochenendhausgebiet ist die Errichtung von geschlossenen Kleingaragen ausgeschlossen. Zulässig sind je Wochenendhausgrundstück ein Stellplatz bzw. eine offene Kleingarage (Carport).“

Garagen und Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten nach BauNVO zulässig, gem. § 12 Abs. 2 BauNVO im Sondergebiet Erholung nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Da dies im Einzelfall nicht genau abgrenzbar ist, insbesondere dem Wohnen gegenüber, wird hier je Wochenendhausgrundstück konkret 1 Stellplatz bzw. Carport zugeordnet. Der Ausschluß von Garagen erfolgt, um die Errichtung von hochbaulichen Anlagen in diesem Erholungsgebiet im noch prägenden Rahmen zu halten und die Freiraumwirkung, die hier aufgrund der kleinen Grundstücke besonders auch vom Freiraum eines jeden Nachbargrundstückes lebt, zu bewahren. Carports oder Stellplätze erfüllen die gleiche Funktion - Abstellen eines Pkw - und sind im Rahmen der Nutzung Wochenendhaus als angemessen und ausreichend anzusehen. Zur begrifflichen Erläuterung: Hier ist unter einem „Carport“ ein Stellplatz mit Schutzdach (d.h. eine offene Kleingarage) zu verstehen, gegenüber der üblichen „Garage“, die mit geschlossener Kleingarage bezeichnet wird.

Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines

Eine Begrenzung der Nutzung auf eine Einheit je Wochenendhausgrundstück, etwa resultierend aus dem Bestreben, eine möglichst gleichmäßige Nutzungsverteilung auf den einzelnen Grundstücken zu realisieren, d.h. keine weitere Verdichtung zuzulassen, ist über eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht regelbar, da es an einer entsprechenden Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs.1 BauGB fehlt.

Der maximal zulässige bauliche Rahmen wird bereits durch die Grundfläche (60 m²) und die Höhe der baulichen Anlagen begrenzend festgesetzt. Untypische und unzulässige bauliche Nutzungsintensitäten (z.B. von „Doppel-Wochenendhäusern“ mit möglicherweise erhöhten Nebenanlagen- und Stellplatzbedarf) sind dadurch ausgeschlossen, daß sich sämtliche baulichen Anlagen im bereits festgesetzten Rahmen bewegen müssen, d.h. neben den o.g. maximal 60 m² Grundfläche Wochenendhaus, (ggf. 30 m² Grundflächenüberschreitung gem. §

19 Abs.4 BauNVO) und den maximalen Trauf- und Firsthöhen, ist Einzelhausbebauung (!) und eine Stellplatzbeschränkung festgelegt, so daß theoretisch kein „Entfremdungsspielraum“ bleibt.

Verschiedenen rechtlichen und bauordnungsrechtlichen Lesarten zu Einzelhaus, Doppelhaus, „Unechtes Doppelhaus“ (mit einem „kaschierenden“ gemeinsamen Windfang), die im städtebaulich-architektonischen Sinn zu enormen unterschiedlichen „Stilblüten“ führen können, welche geeignet sind, den Charakter des vorhandenen Wochenendhausgebietes nach und nach zu verändern, soll kein Vorschub geleistet werden. Es wird an dieser Stelle davon ausgegangen, daß kein Interpretationsspielraum bleibt.

Die vorhandenen baulichen Anlagen berücksichtigen in großem Umfang nicht die bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen zu Nachbargrundstücken (mind. 3,00 m), was zu einer Vielzahl nachbarrechtlicher Baulasteintragungen führte, die einer langfristig angelegten, geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung (nachbarrechtlich, bauordnungsrechtlich als auch bauplanungsrechtlich) nicht entspricht. Bei Neubau von Wochenendhäusern ist deshalb in Zukunft darauf zu achten, daß diese „Konfliktenge“ nicht beibehalten oder womöglich noch verdichtet wird. Es gilt § 6 LBauO M-V. Bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung des Abstandsflächenaspektes bei Änderung von baulichen Anlagen wird im Einzelfall entschieden, welcher Nachbar miteinbezogen wird.

⇒ Festsetzung Nr. 9a)

„Im Wochenendhausgebiet ist für die Wochenendhäuser maximal eine Traufhöhe von 3,00 m und maximal eine Firsthöhe von 5,30 m über Oberkante gewachsenem Gelände (OKG) zulässig. Die Traufhöhe im Wochenendhausgebiet ist das Maß zwischen dem äußeren Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut und der gewachsenen Geländeoberkante.“

Diese Festsetzung stellt die wichtigste Ergänzung des Bebauungsplanes im Rahmen der 1. Änderung dar, da sie fehlte. Mit der festgesetzten Traufhöhe wird bedeutend besser auf die vorhandene Orts- und Anlagentypik eingegangen, denn zwischenzeitlich (nach einer internen Vereinbarung, die insbesondere das Fehlen einer höhenmäßigen Festsetzung für die Wochenendhäuser begleichen sollte, sich dann aber als rechtsunwirksam erwiesen hat) genehmigte und bereits errichtete bzw. umgebaute Wochenendhäuser in diesem Sondergebiet (ca. 4 bis 5) beweisen, daß eine eindeutige (und eindeutig niedrigere) Festsetzung dazu im Bebauungsplan unabdingbar ist. Noch sind diese Beispiele als negative Einzelfälle zu betrachten und von daher tolerierbar; im Ergebnis aber ungeeignet, das gleiche Maß für die Zukunft anzunehmen. Eine damit unweigerlich einhergehende Gebietsveränderung würde den grundlegenden Planungszielen - Erhalten der Erholungsfunktion und des Gebietsscharakters - zuwiderlaufen.

Die Firsthöhenfestsetzung von max. 5,30 m ist im Zusammenhang mit der nunmehr zugelassenen Dachform und Dachneigung zu sehen und von daher auch ein gestalterischer Aspekt. Der Gebietscharakter des vorhandenen Wochenendhausgebietes läßt sich besser mit architektonisch einfügbarer Gebäuden wahren und geordnet entwickeln, d.h. mit geringerer Traufhöhe (gegenüber der internen Vereinbarung gesehen) und höherer Firsthöhe (im Zusammenhang mit der Dachneigung gegenüber der ursprünglichen Festsetzung im Bebauungsplan zu sehen). Die Möglichkeit zum harmonischerem Einfügen resultiert dabei aus der optischen Wirkung zwischen Wand- und Dachflächen: höhere (vertikale) Wandflächen grenzen nach außen mehr ab, als daß sie zum umgebenden Freiraum vermitteln und bewirken so mehr Enge. Größere Dachneigungen dagegen vermitteln.

Erweiterter Nutzungsspielraum und Qualitätszuwachs ergibt sich auch aus der größeren Dachneigung (bis 35°), die ausnahmsweise darüber hinaus erhöht werden kann, wenn im Rahmen des Einfügens mit der Traufe heruntergegangen, d.h. die Obergrenze nicht ausgereizt wird bzw. eine geringere Gebäudetiefe geplant oder bereits vorhanden ist. Eine höherwertige Nutzung des Wochenendhauses darf aber nicht den Unterschied zwischen Wochenendhaus und Wohnhaus verwischen.

Die Definition der Traufhöhe unter Benennung der Bezugsgröße ist notwendig zur Unterscheidung der Traufhöhendefinition in den Baufeldern mit festgesetzter Wohnnutzung im übrigen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“. Hierbei zeigt sich, daß ganz bewußt eine niedrigere optische Traufhöhe anzustreben ist, die die gegenüber der Wohnnutzung untergeordnete Nutzung Wochenendhaus (Identität, Qualität) verdeutlicht.

⇒ Festsetzung Nr. 9b)

„Im Wochenendhausgebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen um weitere 30 m² nur mit offenen Terrassen, einzelstehenden Nebenanlagen, Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Carports möglich.“

Gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO ist die maximal zulässige Grundfläche des Wochenendhauses zu definieren. § 16 Abs. 2 BauNVO beschreibt die Grundfläche als Grundfläche aller baulichen Anlagen. Um die auftretenden Interpretationsvielfalten zu Grundfläche aller baulichen Anlagen und Grundfläche des Wochenendhauses im Zusammenhang mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu minimieren (da hierbei eine bauplanungsrechtliche Abgrenzung zwischen Haupt- und Nebennutzung relevant wird), wird hier durch die o.g. Festsetzung für jedermann einheitlich dargelegt, womit eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche möglich ist:

Grundflächen offener Terrassen, einzeln stehender und nutzbarer Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen und Carports, Zufahrten und Wegen sind gemeinsam mit der Grundfläche des Wochenendhauses anzurechnen bis die Obergrenze von 60 m² erreicht ist (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Eine Überschreitung dieser Obergrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur mit den genannten Nebenanlagen i.S. von notwendigen, gebietstypischen, untergeordneten Nebennutzungen möglich.

Daraus folgt indirekt, daß zur Hauptnutzung Wochenendhaus auch überdachte Terrassen und Wintergärten anzurechnen sind, da sie baulich - unter einem gemeinsamen Dach - als Einheit wirken und zu nutzen sind und von innen heraus der Funktion Wochenendhaus direkt angegliedert sind.

⇒ Festsetzung Nr. 9c)

„Im Wochenendhausgebiet sind Geländeabtragungen unzulässig.“

Diese Festsetzung erfolgt, um eine weitere Nutzungsverdichtung zu unterbinden und die planungsrechtlich festgeschriebene Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Gebäudehöhe, Geschossigkeit) einheitlich kalkulierbar zu halten. Absehbare Tendenzen, Geländeabtragungen vorzunehmen, größere Wandhöhen zu errichten, zusätzlich nutzbare Grundflächen zu gewinnen, dienen nur einer noch vermeidbaren Fehlentwicklung in Richtung Gebietsverfremdung.

Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

⇒ Festsetzung Nr. 29a)

„Im Wochenendhausgebiet hat die Traufe der Wochenendhäuser parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze zu verlaufen.“

Diese Festsetzung beschreibt zum einen die vorhandene Situation und dient andererseits dazu, dies Charakteristikum festsetzend zu erhalten und dabei den „knappen“ Freiraum über die Grundstücksgrenzen hinaus wirken zu lassen und indirekt zu nutzen. Auch aus Gründen der günstigeren Besonnung ist diese Typik beizubehalten.

⇒ Festsetzung Nr. 29b)

„Im Wochenendhausgebiet ist als Dachform nur das Satteldach mit einer maximalen Dachneigung bis 35° zulässig.“

Nunmehr ist eindeutig die Satteldachform festgesetzt (Pulldächer genießen Bestandsschutz). Es ist die geeignete Dachform, um den beabsichtigten Erhalt des Gebietscharakters bei gleichzeitiger Erhöhung der Nutzungsqualität in dieser Wochenendhaussiedlung zu erreichen. Bei erweitertem Nutzungsspielraum und größerer Gestaltvielfalt (Dachneigung) ist dabei dennoch ein einheitliches Gestaltungsmerkmal (Satteldach) möglich.

⇒ Festsetzung Nr. 29c)

„Im Wochenendhausgebiet dürfen vorhandene Pulldächer bei Änderung der äußeren Gestalt des Wochenendhauses erhalten bleiben, wenn die Gebäudehöhe 3,40 m über Oberkante gewachsenem Gelände nicht übersteigt.“

Pulldächer sind noch vorherrschend und prägend dieses Wochenendhausgebiet, sollen langfristig aber bei Neubau nicht mehr zugelassen werden. Da zu dieser aus Bestandsschutzgründen anzuerkennenden Dachform keine Dachneigung mehr festgesetzt ist, wird die Benennung der maximalen Gebäudehöhe (oberer Abschluß) als

notwendig erachtet, um die vorhandene Typik des Wochenendhausgebietes zu wahren, da die festgeschriebenen 3,40 m im Durchschnitt den vorhandenen Gebäuden mit Pultdach in diesem Sondergebiet entsprechen.

⇒ Festsetzung Nr. 29d)

„Im Wochenendhausgebiet können größere Dachneigungen, die sich bei Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe durch eine geringere als die maximal zulässige Traufhöhe und/ oder durch eine geringere Gebäudetiefe ergeben, ausnahmsweise bis zu einer Dachneigung von 45° zugelassen werden.“

Aufgrund unterschiedlicher vorhandener und künftiger Situationen, Grundrißlösungen, Baumfänge, Finanzmittel, Nutzungsansprüche u.ä. sind keine einheitlichen Gestaltungsbilder festsetzbar. Um dennoch ein geschlossen wirkendes Ensemble baulicher Nutzungen in diesem Wochenendhausgebiet zu ermöglichen, können Abweichungen zugelassen werden, die dem „groben“ Rahmen entsprechen und nicht zu untypischen Einzellösungen i.S. von weiteren Negativbeispielen führen.

⇒ Festsetzung Nr. 29e)

„Im Wochenendhausgebiet sind Öffnungen in der Dachfläche nur als liegende Dachflächenfenster zulässig.“

Diese Festsetzung dient der Belichtung und Durchlüftung des Dachgeschosses bei gleichzeitigem Charaktererhalt der vorhandenen Erholungsanlage und optischer wie funktioneller Baumaßbegrenzung.

⇒ Festsetzung Nr. 29f)

„Im Wochenendhausgebiet sind Grundstückseinfriedungen, die höher als 1,00 m sind, einzugrünen.“

Um einer Wochenendhausnutzung untypischen Grundstücksgrenzgestaltung vorzubeugen und Freiraum, Grün und Natürlichkeit zu sichern, wird diese Festlegung getroffen.

Quellenangabe:

(1) Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.W.23 „Am Streuwiesenweg“