

STADT DREIEICH

BEBAUUNGSPLAN 1/10

„QUARTIER AM RATHAUS BUCHSCHLAG“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631) und 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I 2006, 619)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542)

Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich vom 22.10.2004

I Plangebiet

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Buchschlag, einem ehemals selbstständigen Ortsteil der Stadt Dreieich. Es hat eine Größe von 11.000 qm und liegt vollständig im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Villenkolonie Buchschlag“.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke:
Gemarkung Buchschlag:
Flur 1, Flurstücke 48/3, 48/4, 51/5, 51/7, 51/8

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 2008 des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ist der Geltungsbereich mit Ausnahme des Flurstückes 48/4 als Gemeinbedarfsfläche für sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen (Bürgerhäuser, Mehrzweckhallen, größere zentrale Kindereinrichtungen) und kirchliche Einrichtungen ausgewiesen. Das Flurstück 48/4 (Forsthaus) ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans B1 (Bebaute Ortsteile, Rechtskraft seit 11.10.1974). Das Gebiet ist hier als Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen, einer maximalen GRZ von 0,3 und einer maximalen GFZ von 0,7 ausgewiesen. Der südliche Bereich des Gebietes ist, einschließlich der Fläche des Forsthauses, als Verkehrsfläche für die Bahnunterführung der L 3262 ausgewiesen. Für die aktuelle Landesstraßenplanung ist diese Trassenführung nicht mehr aktuell. Innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt der Bebauungsplan 1/10 den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplans B1.

4. Historische Entwicklung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Villenkolonie Buchschlag. Die Villenkolonie als einheitlich geplante Musterkolonie mit programmatischer Zielsetzung ist ein bedeutendes Denkmal des Städtebaus aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts.

Durch seine Lage an den wichtigsten öffentlichen Räumen der Villenkolonie (Bahnhof und Buchschlager Allee) und durch die besondere Entwicklungsgeschichte besitzt das Plangebiet eine bedeutende Rolle für die Entwicklung der Villenkolonie und des Ortsteils Buchschlag insgesamt.

4.1 Allgemeine Entwicklung der Kolonie Buchschlag

Fixpunkt und Voraussetzung für die gesamte Entwicklung der ehemals selbstständigen Gemeinde Buchschlag war der 1870 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet erbaute Bahnhof Sprendlingen (heute Bahnhof Dreieich-Buchschlag) der Main-Neckar-Eisenbahn. Bis zum Neubau des Forsthauses am Bahnhof 1903 und der Entwicklung der Siedlung Buchschlag ab 1904 war das Bahnhofsgebäude und das nordöstlich abseits des Bahnhofes gelegene „alte“ Forsthaus die einzige Bebauung auf dem Gebiet des heutigen Ortsteils Buchschlag.

Die Gründung der Siedlung Buchschlag geht zurück auf Initiative des Frankfurter Großkaufmanns Jakob Latscha, der Waldgelände bei dem Forsthaus Buchschlag ankaufte, wo ab 1900 Gottesdienste im Freien und andere Aktivitäten veranstaltet wurden, um die Großstädter zurück zur Natur zu führen. Daraus entwickelte Latscha das Konzept einer außerhalb der Großstadt gelegenen, gartenstadtartigen Siedlung für eine weniger bemittelte städtische Bewohnerschaft, die sich entsprechende Wohnungen in den Villenvierteln am Stadtrand nicht leisten konnte.

1905 wurde durch Friedrich Pützer, Darmstadt, der endgültige Bebauungsplan für die Kolonie Buchschlag erarbeitet.

Die 1904 gegründete Wohnungsgesellschaft Buchschlag trat als Mittler zwischen Käufern und Dominalverwaltung auf, die insgesamt 30 Hektar Land zu Niedrigstpreisen bereitstellte. Durch die von der Dominalverwaltung geforderte anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude und Freiflächen erreichten die Baupreise eine Höhe, die von der ursprünglich vorgesehenen weniger bemittelten Käuferschicht nicht aufgebracht werden konnte. Jakob Latscha zog sich daher 1909 aus dem Projekt zurück und nahm ein neues Projekt in Waldheim bei Offenbach in Angriff.

Die Baurichtlinien der Dominalverwaltung enthielten genauere Festlegungen zur Gestaltung der Gebäude als üblich. Alle Entwürfe mussten mit der durch die Dominalverwaltung eingesetzten Gestaltungskommission abgestimmt werden, die bis ins Detail auf die Gestaltung der Gebäude, der Gartengestaltung und der Einfriedungen Einfluss nahm. Insgesamt entstand so trotz der relativ großen Zahl mitwirkender Architekten und der durch diese eingebrachten traditionellen, ländlich-heimatlichen, neoklassizistischen und tendenziell funktionalistischen Strömungen ein spezifischer Buchschlager Haustyp und ein prägnanter und zusammenhängender Siedlungscharakter.

4.2 Entwicklung des Bebauungsplangebietes

Nutzung bis 1945

Mit dem heute noch vorhandenen, aber nicht mehr durch die Forstverwaltung genutzten, neuen Forsthaus Buchschlag entstand 1903 unmittelbar am Bahnhof das erste Gebäude der künftigen Siedlung Buchschlag.

Mit Ausnahme des Flurstücks des neuen Forsthauses (48/4) und des angrenzenden Flurstückes 48/3 wurde das gesamte heutige Planungsgebiet 1904 durch einen Eigentümer erworben und mit einer für Buchschlager Verhältnisse opulenten Villa mit überdurchschnittlichem Bauvolumen, einem großen Nebengebäude und einem kleineren Pavillon an der Buchschlager Allee bebaut. Das Grundstück war eines der größten Privatgrundstücke innerhalb der Villenkolonie.

Nutzungen ab 1945

Nach 1945 wurde die Villa als Verwaltungsgebäude von den amerikanischen Streitkräften genutzt. Im Westen des Villengrundstückes wurde eine Kapelle für Angehörige des Militärs erbaut. Nach Auszug des amerikanischen Militärs übernahm das Land Hessen die Villa und nutzte sie vorübergehend als Flüchtlingswohnheim (Nebenanlage Buchschlag des Flüchtlingsheims Langen).

Als 1968 das südlich der Buchschlager Allee gelegene Rathaus Buchschlag durch einen Brand zerstört wurde, wurde die Villa zum neuen Buchschlager Rathaus umgenutzt. Parallel zum Forstweg entstand der 1974 eingeweihte Buchschlager Bürgersaal. Die Fläche zwischen Bürgersaal und Rathaus am Kreuzungsbereich Forstweg/Hirschgraben wurde als öffentliche Grünfläche und Zugangsbereich zum Bürgersaal gestaltet und mit einem Brunnen, dem sogenannten Schneckenbrunnen, versehen.

Mit dem Verlust der kommunalen Selbstständigkeit wurde das Rathaus Buchschlag ab 1977 Verwaltungssitz des Dreieicher Ortsteils Buchschlag.

Nach Aufgabe des Verwaltungssitzes wurde das Gebäude veräußert und wird heute privat genutzt.

Nach umfangreichen Untersuchungen zu unterschiedlichen Varianten der Sanierung des Bürgersaals (Dacherneuerung, Brandschutz, Wärmeschutz, Lüftungsanlage, Wirtschaftlichkeit des Betriebes Gastronomie und Kegelbahn) stellte sich eine Sanierung aufgrund der hohen Bau- und Folgekosten und der angespannten Haushaltslage der Stadt Dreieich als nicht finanzierbar heraus. Der Bürgersaal Buchschlag wurde daher 2009 abgerissen.

Pläne zur historischen Entwicklung des Plangebietes und der Umgebung siehe Anlagen.

- Anlage 1: Bebauungsplan 1905 mit Lage des Plangebietes
- Anlage 2: Übersichtskarte 1910
- Anlage 3: Karte der amerikanischen Streitkräfte 1947
- Anlage 4: Aktueller Lageplan mit Bürgersaal.

5. Vorhandene Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung

Umgebung des Plangebietes:

Bahnhofsgebäude:

Das unmittelbar in der Nachbarschaft zum Plangebiet liegende Bahnhofsgebäude befindet sich in Privatbesitz und wird als Gaststätte mit attraktiven und gut in das Umfeld eingefügten Aussengastronomieflächen genutzt. Die Nutzung liegt optimal zwischen den wichtigsten öffentlichen Räumen der Villenkolonie (Bahnhof und Buchschlager Allee) und trägt deutlich zu einer Aufwertung und Belebung des Bahnhofsumfeldes bei.

Umgebende Wohnbebauung nördlich der Buchschlager Allee:

Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich fast ausschließlich zwischen 1905 und 1910 errichtete denkmalgeschützte Villengebäude, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Ausgenommen hiervon sind lediglich die drei Grundstücke Hirschgraben 2, Buchschlager Allee 10 und Zaunweg 2. Hier wurden seit den 60er Jahren Neubauten unterschiedlicher Qualität errichtet, die ebenfalls als Wohngebäude genutzt werden. Im gesamten Wohngebiet zwischen Buchschlager Allee und Hengstbach sind an 44 Standorten Gewerbe angemeldet, die sich aber ausnahmslos auf Bürotätigkeiten innerhalb einzelner Räume der Wohngebäude beschränken. Zahlen zu Nutzungen der Wohngebäude durch freie Berufe ohne Gewerbeanmeldung liegen nicht vor.

Umgebende Wohnbebauung südlich der Buchschlager Allee

Südlich der Buchschlager Allee befindet sich gegenüber dem Plangebiet ein zusammenhängendes Reihenhausquartier. Unmittelbar an der Buchschlager Allee ist ein kleinerer Kiosk mit Zeitschriften-, Tabakwaren- und Getränkeverkauf vorhanden.

Plangebiet:

Buchschlager Allee 4, Ehemaliges Forsthaus:

Das 1903 errichtete denkmalgeschützte Forsthaus wurde nach der Auflösung der Försterei im Jahre 2009 verkauft und wird heute als Bürogebäude genutzt.

Für die Remise des ehemaligen Forsthauses liegt ein Bauantrag zur Umnutzung für eine gastronomische Nutzung vor. Die Remise grenzt an den Montier-en-Der-Platz (ehemals

Eleonorenplatz), einen der wichtigsten öffentlichen Räume der Villenkolonie und an das bereits gastronomisch genutzte Bahnhofsgebäude.
Der Standort ist sehr gut für eine gastronomische Nutzung geeignet.

Buchschlager Allee 8, Haus Straßheim, ehemaliges Rathaus:

Das ursprünglich als privates Wohnhaus erbaute ehemalige Rathaus befindet sich in Privatbesitz und wird als Büro- und Praxisgebäude genutzt (Zahnarzt, Tierarzt, Rechtsanwaltskanzlei, Immobilienmakler, Consultingfirmen, Archiv des Buchschlager Geschichtsvereins).

Flurstück 51/7

Das Flurstück 51/7 wird seit 1975 als Lagerhof mit Schilderhalle durch die Stadt Dreieich genutzt.

Flurstück 51/8

Auf dem Flurstück 51/8 befand sich bis zum Abriss im Jahre 2009 der Bürgersaal Buchschlag. An der Verbindung der beiden Straßen Forstweg und Hirschgraben, ebenfalls auf dem Flurstück 51/8, befindet sich auf einer städtischen Grünfläche der im Zusammenhang mit dem Bürgersaal errichtete sogenannte „Schneckenbrunnen“. Die Grünfläche bildete gemeinsam mit der Brunnenskulptur den Vorbereich zu den Hauptzugängen des Bürgersaals.

6. Eigentumsverhältnisse

Flur Nr.	Flurstück Nr.	Eigentümer
1	48/3	Privateigentum
1	48/4	Privateigentum
1	51/5	Privateigentum
1	51/7	Stadt Dreieich
1	51/8	Stadt Dreieich

7. Bodenverhältnisse

Aus der bisherigen Bautätigkeit auf dem Gelände ergaben sich keine Hinweise auf problematische Bodenverhältnisse.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen und Einrichtungen

Das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz hat ausreichende Reserven zur Aufnahme der durch Realisierung der Planungsziele zu erwartenden Schmutz- und Regenwassermengen. Entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 48/3 und 51/8 bzw. 51/7 läuft ein städtischer Mischwasserkanal (300/300). Der Kanal liegt in diesem Bereich außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

9. Altlasten

Auf dem 1975 auf Flurstück Nr. 51/7 errichteten Lagerhof mit Schilderhalle werden Grünschnitt und Gelbe Säcke, Metalle, Bauschutt und Baustellenabfälle in Containern gelagert. Der Standort wäre nach Beendigung des Betriebes laut Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie 2008) der Branchenklasse 3 (Branchencode 90.02.1) zuzuordnen und würde somit als „mäßig altlastenverdächtig“ eingestuft werden.

Bei einer Geländebegehung konnten dem Augenschein nach keine Anzeichen für eine Gefährdung von Wasser und Boden durch den Lagerhof festgestellt werden, da sämtliche Abfälle in Containern gesammelt werden.

II Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (§ 13a BauGB).

Die in § 13a festgesetzten Höchstgrenzen für zulässige Grundflächen nach § 19 Abs.2 BauNVO werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen deutlich unterschritten. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches (11.000 qm) liegt unterhalb des Schwellenwertes für die Grundflächen von baulichen Anlagen (20.000 qm).

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

1. Besonderheiten des Verfahrens

Nach § 9 Abs. 2 BauGB ist es in besonderen Fällen möglich, dass bestimmte im Bebauungsplan festgesetzte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Die Folgenutzung nach dem Eintritt der bestimmten Umstände muss festgesetzt werden.

Im Falle des weiter unten beschriebenen Verfahrens zum Umgang mit dem bestehenden Schneckenbrunnen wird von der Möglichkeit einer Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände Gebrauch gemacht. Die im B-Plan festgesetzte Grünfläche mit dem Schneckenbrunnen wird nur so lange als Grünfläche festgesetzt, wie der Brunnen sich auf dem Grundstück befindet. Nach Abbruch oder Entfernung des Brunnens steht das Grundstück für die ebenfalls in diesem B-Plan definierte Folgenutzung zur Verfügung.

1. Aufstellungsbeschluss

(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.04.2010 unter Beschluss-Nummer XIV / 306-1 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „1/10 Quartier am Rathaus Buchschlag“ gefasst.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

(§ 3 BauGB)

Die Beteiligung erfolgt gemäß §13a Abs. 3 durch Offenlage der Planung einschließlich der Begründung in der Zeit vom 01.10.2010 bis 15.10.2010.

Am 30.09.2010 erfolgte eine öffentliche Erörterung der Planung.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

(§ 4 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

III Übergeordnete Planungen, vorhandene Bauleitpläne und Ortssatzungen

1. Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan Südhessen ist das gesamte Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

2. Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000

Im Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000 ist das gesamte Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, können auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird (§13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Hinsichtlich der Art der Gebietsnutzung gibt es momentan einen Widerspruch zwischen den Aussagen des Flächennutzungsplans und des geltenden Bebauungsplans B1.

Während große Teile des Gebietes im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind, ist die gesamte Fläche im noch geltenden Bebauungsplan B1 lediglich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Auf der Grundlage des noch geltenden Bebauungsplanes wären daher heute schon andere Nutzungsarten zulässig als auf der Grundlage des Flächennutzungsplans.

Das im bestehenden Bebauungsplan B1 definierte Maß der baulichen Nutzung würde zu einer baulichen Ausnutzung des Gebietes führen, die sich nicht ausreichend in das städtebauliche Umfeld einfügen würde.

Durch die bereits erfolgte faktische Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung und die angestrebte Veräußerung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche als Wohnbaufläche sind weder der vorhandene Flächennutzungsplan noch der geltende Bebauungsplan geeignet, die angestrebte Einfügung der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist daher nur durch eine Abweichung vom Flächennutzungsplan und detaillierte, dem Gebietscharakter angemessene Festsetzungen in einem neuen Bebauungsplan zu erreichen.

Anlage 5: Gültiger Flächennutzungsplan

Anlage 6: Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan B1

4. Räumliche Darstellung der Bebauungsplanziele

Die im Bebauungsplan 1/10 „Quartier am Rathaus Buchschlag“ definierten Festsetzungen wurden in einer Maximalvariante (alle Flächen mit maximal möglicher Überbauung) mittels eines räumlichen Computermodells visualisiert. Die räumliche Darstellung diente der Urteilsfindung hinsichtlich der Einfügung der Bebauung in das städtebauliche Umfeld und liegt der Begründung als Anlage bei.

6. Vorhandene Bauleitplanung

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans B1 (Bebaute Ortsteile, Rechtskraft seit 11.10.1974).

Das Gebiet ist hier als Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen, einer maximalen GRZ von 0,3 und einer maximalen GFZ von 0,7 ausgewiesen. Der südliche Bereich des Gebietes ist, einschließlich der Fläche des Forsthauses, als Verkehrsfläche für die Bahnunterführung der L 3262 ausgewiesen. Für die aktuelle Landesstraßenplanung ist diese Trassenführung nicht mehr aktuell.

Innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt der Bebauungsplan Nr. 1/10 den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplans B1.

7. Vorhandene Gestaltungssatzung

Für die Gesamtanlage der Villenkolonie einschließlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1/10 gilt eine 1984 beschlossene Gestaltungssatzung als Ortssatzung nach § 81 HBO.

Die Satzung wurde wesentlich im Hinblick auf einen Erhalt der gestaltprägenden Merkmale der Bestandsbebauung oder einzelne Bestandsergänzungen erarbeitet und ist nur eingeschränkt als Instrument zur Steuerung der Einfügung von Neubauten in einem größeren zusammenhängenden Gebiet geeignet.

IV Planungserfordernis und Planungsziele

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Bedingt durch die defizitäre Haushaltslage und die dadurch erforderlichen nachhaltigen Konsolidierungs- und Sparmaßnahmen war die Stadt Dreieich zu der erforderlichen umfassenden Sanierung des Bürgersaals Buchschlag finanziell nicht in der Lage. Das Bürgersaalgebäude wurde nach intensiver politischer Diskussion 2009 abgerissen. Zur Konsolidierung des Haushalts wurde nach dem Abbruch ein Bietungsverfahren zur Veräußerung der Parzellen des Bürgersaal- und Lagerhofgrundstückes durchgeführt. Rechtsgrundlage für die Bebaubarkeit der zu veräußernden Flächen wäre der vorhandene Bebauungsplan B1 und die bestehende Gestaltungssatzung gewesen.

Grundlage für die Vermarktung im Rahmen des Bietungsverfahrens war eine Parzellierung der beiden im Besitz der Stadt befindlichen Flurstücke in insgesamt 8 Parzellen von jeweils mindesten 800 qm Größe, auf denen jeweils ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten hätte errichtet werden können. Auf den unmittelbar an die Buchschlager Allee angrenzenden Grundstücken wären auch Gebäude mit einer Wohn- und einer Büro- bzw. Dienstleistungseinheit möglich gewesen.

Die relativ großzügig bemessenen Grundstücke, die Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten und die im weiteren Verfahren vorgesehene verbindliche Beratung zur städtebaulichen Einfügung durch die Stadt Dreieich und die Denkmalschutzbehörde hätten die Sicherung einer angemessenen Einfügung in das sensible städtebauliche Umfeld gewährleistet.

In einem Interessenbekundungsverfahren (als 1. Phase des Bietungsverfahrens) mit den genannten Vorgaben sollte das Kaufinteresse verbindlich eruiert werden. Falls einzelne Parzellen keinen Bieter bzw. Interessenten finden sollten, sollte das Verfahren aufgehoben werden. Dieser Fall ist trotz der bereits vor der Durchführung des Bietungsverfahrens vorliegenden Interessentenliste für den Kauf der Grundstücke nun eingetreten.

Aufgrund der politischen Diskussion zum Erhalt bzw. Abriss des Schneckenbrunnens und der wegen des vorhandenen Planungsrechts sehr vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Parzellen erschienen vielen Kaufinteressenten die Unsicherheiten über die bauliche Entwicklung auf den benachbarten Parzellen zu groß. Da lediglich für drei der acht zu veräußernden Parzellen schriftlich ein Kaufinteresse bekundet wurde, musste das Bietungsverfahren entsprechend der Maßgaben des Verfahrens aufgehoben werden. Damit können auch die im Rahmen des Bietungsverfahrens definierten strengen städtebaulichen Vorgaben für die Grundstücksvergabe nicht mehr zur Regelung der baulichen Entwicklung eingesetzt werden.

Die Wahrung der städtebaulichen Qualität der Neubebauung auf dem Bürgersaalgelände und den angrenzenden Parzellen, für die sich ebenfalls Bauabsichten abzeichnen, und die Einfügung in die Eigenart der Villenkolonie Buchschlag lassen sich nur über einen qualifizierten Bebauungsplan sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1/10 „Quartier am Rathaus Buchschlag“ soll Planungsrecht für eine dem Charakter der Villenkolonie angemessene neue Entreesituation unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gesichtspunkte entstehen.

Da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung bisher unbebauter Flächen handelt, für den aufgrund der Gebietsgröße und der Art der Nutzung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird für die Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt.

2. Grundsätzliche Ziele der Planung

Grundsätzliches Ziel der Planung ist eine möglichst umfassende und zurückhaltende Integration der Neubebauung in die Eigenart der umgebenden historischen Villenkolonie. Die Neubebauung soll architektonisch als solche erkennbar sein, aber sich hinsichtlich der Baukörperanordnung und –dimension, der Nutzung und der Gestaltung in einem möglichst hohen Maße in die Umgebung einfügen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind Festsetzungen auf sehr unterschiedlichen Ebenen notwendig.

2.1 Integration der Neubebauung in die Maßstäblichkeit der Umgebung

Da das Plangebiet zum ältesten bebauten Teil der Villenkolonie Buchschlag gehört und aufgrund seiner Lage am wichtigsten Zugangsbereich und historisch wichtigsten öffentlichen Raum (Bahnhof, Eleonorenanlage) ein integraler Bestandteil der historischen Villenkolonie ist, kann sich der Zulässigkeitsmaßstab der Neubebauung nur aus der vorhandenen Bebauung nördlich der Buchschlager Allee (Forstweg, Hirschgraben etc.) ableiten. Die auf der Südseite der Buchschlager Allee gegenüber dem Plangebiet vorhandene neuere Reihenhausbebauung ist aufgrund ihres Ausnahmecharakters als maßstabsgebende Bebauung ungeeignet. Gleiches gilt für die östlich des Plangebietes auf der Südseite der Buchschlager Allee vorhandene Bebauung um das historische Kaufhaus (Buchschlager Allee 11/13). Anders als das Plangebiet war dieser Bereich als Zentrum der Siedlung Buchschlag geplant und hat daher einen entsprechend anderen Maßstab als die reinen Wohngebiete nördlich der Buchschlager Allee.

Merkmale für die Einfügung der Bebauung in die Maßstäblichkeit der Umgebung sind:

- Gebäudekubatur
- Grundstücksgröße
- Abstand der Gebäude zum öffentlichen Raum
- Abstand der Gebäude zur benachbarten Grundstücksgrenze

2.2 Sicherung eines hohen Anteils gärtnerisch genutzter Freiflächen

Der Charakter der Villenkolonie wird nicht nur durch die Bebauung, sondern auch durch die Dimensionen und Gestaltung der Freiflächen geprägt.

Große zusammenhängende Gartenflächen und hohe, die Bestandsbebauung deutlich überragende, Bäume sind gestaltbestimmend.

2.3 Differenzierung der Art der Nutzung

Während die umgebende Bestandsbebauung innerhalb der Villenkolonie fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird, werden die Bestandsgebäude des Planungsgebietes (ehemaliges Rathaus und Forsthaus/Remise) wie beschrieben ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt (Büro- und Dienstleistungsnutzungen, geplante Gastronomie in der Remise des Forsthauses).

Aufgrund der zentralen Lage an Bahnhof und Buchschlager Allee sind diese Nutzungen gebietsverträglich und bilden eine sinnvolle und notwendige Ergänzung der angrenzenden monofunktionalen reinen Wohnnutzungen. Die Bestandsnutzungen werden im Bebauungsplan entsprechend rechtlich abgesichert.

Das unbebaute bzw. nicht mehr bebaute Plangebiet wird hinsichtlich seiner Nutzung anders behandelt als die Bestandsgebäude.

Der durch die Stadt zu veräußernde Teil des Plangebietes (Flurstücke 51/7 und 51/8) wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Innerhalb der einzelnen Gebäude sind Räume für Büro- und Geschäftsnutzungen bis maximal 50% der Gesamtfläche der Gebäude zulässig. Die Bebauung kann durch die gemischte Nutzung einen Beitrag zur nachhaltigen und verträglichen Nutzungsergänzung am Rande des monofunktional genutzten reinen Wohngebietes der Villenkolonie leisten („Stadt der kurzen Wege“). Eine rein gewerbliche Nutzung der Gebäude im zu veräußernden Gebietsteil ist nicht möglich.

Die Differenzierung entspricht sinngemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans B1, der durch die Ausweisung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten entlang der Buchschlager Allee eine Zunahme der Nutzungsmischung gegenüber den angrenzenden reinen Wohngebieten vorsieht.

2.4 Gestalterische Integration der Bebauung

Die Formen der Baukörper, die Fassadenproportionen, die Materialität und Farbigkeit der Gebäude sind sehr wesentliche Elemente der Einfügung in die Umgebung.

Die bestehende Gestaltungssatzung für den denkmalgeschützten Gesamtbereich gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/10, ist aber aufgrund ihrer inhaltlichen

Ausrichtung auf die Bestandsbewahrung nur eingeschränkt als Grundlage für eine gestalterische Steuerung von Neubauten geeignet.

Die bestehende Satzung wird daher innerhalb des Geltungsbereichs durch präzisierte und für die Neubebauung geeignete Festsetzungen nach § 81 HBO ersetzt.

Ziel der baugestalterischen Festsetzungen ist die Definition eines verbindlichen gestalterischen Rahmens als Grundlage für eine vertiefende Bauberatung durch Stadtverwaltung und Denkmalpflege. Entsprechend der relativ vielgestaltigen und trotzdem zusammenhängenden umgebenden Bestandsbebauung wird der Rahmen so offen sein, dass vielfältige individuelle Interpretationen möglich sind, die aber durch ein gemeinsames Vokabular verbunden bleiben. Eine möglichst zeitgemäße Neubebauung sollte den Bestand zurückhaltend aber selbstbewusst ergänzen.

V Bestandsanalyse

Zur Ermittlung der charakteristischen Merkmale des Bestandes wurde zunächst eine umfangreiche Bestandsanalyse durchgeführt.

1. Analyse der vorhandenen Maßstäblichkeit

Zur nachvollziehbaren Ermittlung der vorhandenen Maßstäblichkeit wurden für 65 umgebende Parzellen die Grundstücksgröße und der Anteil der überbauten Flächen ermittelt.

Anlage 7: Übersichtsplan der untersuchten Parzellen

Anlage 8: Daten der untersuchten Grundstücke

Für das Gesamtgebiet zwischen Buchschlager Allee, Hengstbach und Bahnanlage wurden die Grundflächen aller Gebäude ermittelt.

Charakteristisch für die Maßstäblichkeit der umgebenden Bestandsbebauung im Bereich zwischen Buchschlager Allee, Hengstbach und Bahnlinie sind folgende Merkmale:

- Gebäudekubatur

Alle Gebäude haben maximal 2 Geschosse plus Dachgeschoss. Die Dächer sind in der Regel 48° und mehr geneigt. Bedingt durch die Dachneigung sind Dachgeschosse häufig Vollgeschosse.

- Grundfläche der Wohngebäude

Die Bruttogrundfläche der Wohngebäude ohne Garagen und Nebenanlagen schwankt zwischen ca. 350 qm und ca. 100 qm. Die durchschnittliche Grundfläche der Wohngebäude beträgt ca. 170 qm.

- Grundflächen für Garagen und Nebengebäude (ohne Zufahrten und offene Stellplätze)

Die Bruttogrundfläche für Garagen und Nebengebäude schwankt zwischen 150 qm und 10 qm. Auf einigen Grundstücken sind keine Garagen oder andere Nebengebäude vorhanden. Die durchschnittliche Bruttogrundfläche für Garagen und Nebengebäude beträgt ca. 36 qm. In die Berechnung der durchschnittlichen Größe wurden Grundstücke ohne Garagen oder Nebengebäude einbezogen.

- Grundstücksgröße:

Die Mindestgröße für ein Villengrundstück betrug in der Entstehungszeit 1000 qm, Viele Käufer erwarben aber größere oder mehrere Grundstücke, die nur mit einem Gebäude bebaut wurden. Durch Grundstücksteilungen und Nachverdichtungen variiert die Grundstücksgröße im Umfeld des Planungsgebietes (siehe Lageplan) heute zwischen ca. 730 und ca. 2.200 qm.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße im untersuchten Bereich beträgt ca. 1.280 qm.

- Grundflächenzahl ohne Nebengebäude und Garagen

Die GRZ ohne Berücksichtigung von Nebengebäuden und Garagen liegt zwischen 0,22 und 0,07. Die durchschnittliche GRZ beträgt 0,14.

- Grundflächenzahl mit Nebengebäuden und Garagen

Die GRZ mit Nebengebäuden und Garagen (aber ohne offene Stellplätze und Zufahrten) beträgt zwischen 0,37 und 0,08. Der Durchschnitt liegt bei 0,17.

- Abstand der Gebäude zum öffentlichen Raum:

Im gesamten Bereich der Villenkolonie weisen die Gebäude fast ausnahmslos einen Abstand von mindestens 6,0 m zum öffentlichen Straßentraum auf. Entlang der Buchschlager Allee beträgt der Abstand in der Regel mindestens 12,0 m.

- Abstand der Gebäude zur benachbarten Grundstücksgrenze:

Der in den ursprünglichen Kaufverträgen für die unbebauten Grundstücke von der Dominalverwaltung geforderte Mindestabstand der Gebäude zur benachbarten Grundstücksgrenze von 6,0 m wird bis heute auch bei nachverdichteten Grundstücken fast ausnahmslos eingehalten.

2. Analyse der vorhandenen Grünelemente

Im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen und einer Fotodokumentation wurden die charakteristischen privaten und öffentlichen Grünelemente im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Villenkolonie ermittelt und hinsichtlich ihrer Mängel und Potentiale untersucht.

Charakteristisch sind insgesamt folgende Merkmale:

- Große, die Bebauung deutlich überragende Bestandsbäume wirken stark raumbildend und vermitteln den Eindruck einer von Grün dominierten Siedlung im „Wald“. Die Größe der Bebauung wird durch die überragenden Bäume deutlich relativiert. Viele Straßenräume werden zu vertikal gerichteten Räumen. Straßenabschnitte, in denen keine hohen Bäume vorhanden sind, wirken ortsfremd.
- Alle Freiflächen um die Gebäude sind überwiegend und zusammenhängend gärtnerisch gestaltet. Zufahrten und Wege sind in der Regel zurückhaltend in die Gartengestaltung integriert. Die maximalen Zufahrtsbreiten liegen im Bereich der Zufahrt zu einer Doppelgarage (ca. 5 m) und bilden eher Ausnahmen. In der Regel sind die Zufahrten schmaler dimensioniert.
- Durch Hecken oder blickdurchlässige Zäune wirken die privaten Grünflächen in den öffentlichen Raum hinein. Geschlossene Mauern sind nur in sehr kurzen Straßenabschnitten und ausschließlich an abgeschrägten Blockecken vorhanden. Die gestalterische Qualität der Grundstückseinfriedungen schwankt stark.

3. Analyse der vorhandenen Nutzungen

Vorhandene Nutzungen im Plangebiet und der angrenzenden Wohnbebauung wurden anhand der Gewerbeanmeldungen ermittelt und analysiert. Von den im Gebiet zwischen Buchschlager Allee, Buchwaldstraße, Hengstbach und Bahntrasse vorhandenen 188 Wohngebäuden werden in 44 Gebäuden Räume gewerblich genutzt. Räume für freie Berufe wurden mangels Datengrundlage nicht erfasst.

4. Analyse der Gebäudegestalt

Zur Ermittlung von geeigneten gestalterischen Festsetzungen nach § 81 HBO wurden im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen und einer Fotodokumentation ortstypische Gestaltungselemente ermittelt und analysiert. Besonders berücksichtigt wurden dabei auch bereits realisierte Neubaumaßnahmen und deren Einfügung.

Die Analyseergebnisse werden im weiteren Verlauf der Bearbeitung gemeinsam mit den gestalterischen Festsetzungen in einer auch für Laien verständlichen und anschaulich bebilderten Broschüre zusammengefasst. Die Broschüre dient als unterstützende Handreichung für die Beratung von Bauherren und deren Architekten und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

5. Analyse des öffentlichen Raumes

Öffentlicher Raum außerhalb des Geltungsbereiches

Ehemaliger Eleonorenplatz (heute Montier-en-Der-Platz)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den ehemaligen Eleonorenplatz (heute Montier-en-Der-Platz) als wichtigsten öffentlichen Raum der Villenkolonie. Durch den Bahnhof und die Bushaltestelle, den vorhandenen Spielplatz und die angrenzende gastronomische Nutzung ist der Bereich der am meisten von Fußgängern frequentierte öffentliche Raum der Villenkolonie. Die vorhandene Gestaltung ist dieser Bedeutung nicht angemessen und könnte mit relativ einfachen Mitteln verbessert werden. Im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung wurden skizzenhaft Aufwertungsmöglichkeiten dargestellt, die aber nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

Platz am Kreuzungsbereich Zaubweg, Wildscheuerweg, Forstweg (Kriegerdenkmal)

Der namenlose Platz ist als Grünanlage auf das vorhandene Kriegerdenkmal ausgerichtet, besitzt eine geringe Aufenthaltsqualität und wird überwiegend als Durchgangsraum genutzt. Formal sehr ähnliche Quartiersplätze waren laut Bebauungsplan 1905 auch in den beiden Wohnquartieren jenseits der Buchschlager Allee und des Hengstbaches geplant, wurden aber dort nie realisiert. Der Platz ist damit der einzige in der Ursprungskonzeption ausgeführte Quartiersplatz innerhalb der Gesamtanlage. Im Gegensatz zum ehemaligen Eleonorenplatz am Bahnhof, der durch seine Lage am Endpunkt der wichtigsten Erschließungsstraßen eindeutig eine zentrierende Funktion für die gesamte Kolonie hat, ist der Platz am Kriegerdenkmal ein eher untergeordneter kleiner Platz für das unmittelbar angrenzende Wohnquartier. Die Nutzung durch Anwohner wird durch die Ausrichtung auf das Kriegerdenkmal und die dadurch bedingte „ehrfurchtgebietende“ Atmosphäre eingeschränkt. Das Kriegerdenkmal ist aber ein wichtiges Element der Ortsgeschichte und wurde bewusst an einem zentralen Ort innerhalb der Siedlung errichtet und nicht auf dem abseits gelegenen Friedhof.

Forstweg

Der Forstweg ist Verbindungsraum zwischen dem Bahnhofsbereich und dem Quartiersplatz am Kriegerdenkmal. Durch seinen leicht geschwungenen Verlauf, seine Aufweitung zum Platz am Kriegerdenkmal und die einseitige Baumreihe bildet er einen prägnanten, deutlich erkennbar auf den Bahnhofsbereich und den Quartiersplatz bezogenen Verbindungsraum.

Buchschlager Allee

Die Buchschlager Allee ist der älteste öffentliche Raum Buchschlags und war bereits vor der Erbauung der Villenkolonie vorhanden. Durch dichte Bepflanzung und zurückspringende Baufluchten ist die Bebauung auf der Nordseite der Straße fast nicht sichtbar. Auf der Südseite teilt sich der Straßenraum teilweise in zwei Fahrbahnen, die durch eine dichte Bepflanzung getrennt sind. Dadurch ist auch hier nur rudimentär eine bauliche Kante vorhanden.

Der Straßenraum wirkt insgesamt eher als trennender denn als verbindender Raum zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Siedlungsteilen.

Anlagen zum öffentlichen Raum im Umfeld des Plangebietes

- Anlage 9: Skizze zur Zentralität des Eleonorenplatzes im Bebauungsplan 1905
- Anlage 10: Skizze zur Lage des Platzes am Kriegerdenkmal im Bebauungsplan 1905
- Anlage 11: Historische Aufnahmen des Eleonorenplatzes
- Anlage 12: Skizzenhafte Aufwertungsmöglichkeiten für den Bahnhofsbereich

Öffentlicher Raum innerhalb des Geltungsbereiches

Standort Schneckenbrunnen

Die Grünanlage mit dem Schneckenbrunnen bildete den Vorplatz für die Eingangsseite des abgerissenen Bürgersaalgebäudes und befand sich zurzeit der öffentlichen Nutzung der Villa Straße zwischen den beiden wichtigsten öffentlichen Gebäuden Buchschlags. Der nach einem Entwurf des Künstlers Bernd Rosenheim errichtete Brunnen wurde schon vor einigen Jahren außer Betrieb genommen und ist stark sanierungsbedürftig.

Lage und Form der Grünanlage weichen deutlich von der Ursprungskonzeption des Gebietes ab und werden erst im Zusammenhang mit der Errichtung des Bürgersaalgebäudes nachvollziehbar und sinnvoll. Im ursprünglichen Bebauungsplan von 1905 war die Fläche als privates Grundstück vorgesehen und hätte prinzipiell für eine Bebauung zur Verfügung gestanden, wurde aber als private Gartenfläche von den Eigentümern der angrenzenden Villa genutzt. Der öffentliche Raum hatte seinen Schwerpunkt dadurch sehr logisch und eindeutig im Bereich des Quartiersplatzes um das heutige Kriegerdenkmal.

Die Stadt Dreieich ist aufsichtsbehördlich gehalten, freiwillige Leistungen jeder Art kritisch zu überprüfen und soweit möglich zurückzufahren. Diese Prüfung hat ergeben, dass es aus finanziellen Gründen für die Stadt nicht vertretbar ist, den Brunnen auf eigene Kosten zu sanieren. Nach den Vorstellungen der Stadt sollte der Brunnen entweder dem Künstler zur weiteren Verwendung übergeben oder abgerissen werden. Alternativ wurde geprüft, den Brunnen an einen Alternativstandort zu verlegen, um die Parzelle im Rahmen des zur Veräußerung des Bürgersaalgeländes durchgeführten Bietungsverfahrens zu veräußern. Teile der Buchschlager Bürgerschaft, insbesondere die durch die drei Buchschlager Vereine Bürgerverein, Geschichtsverein und kultureller Förderkreis repräsentierten Bürger, setzen sich jedoch vehement für einen Erhalt des Brunnenstandortes am jetzigen Standort ein. Durch die Einwerbung von Spenden sollen die Mittel, die für die Sanierung und Unterhaltung des Brunnens erforderlich sind, bereitgestellt werden und der Brunnen in Eigenregie der Vereine saniert und unterhalten werden.

Nach intensiver politischer Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung daher beschlossen, bis zum 31.12.2010 auf die Veräußerung der Parzelle zu verzichten. Zurzeit werden mit den Buchschlager Vereinen Vertragsverhandlungen zur Sanierung und Instandhaltung des Brunnens durch die Vereine geführt.

Wesentlichster Vertragsgegenstand ist die Finanzierung der Brunnensanierung und des laufenden Brunnenbetriebes durch die Vereine bzw. eine zu gründende GbR als Stellvertreter der Vereine.

Da momentan nicht eindeutig vorhersehbar ist, ob die Vereine zur Finanzierung und langfristigen Durchführung des Vorhabens in der Lage sind, wird im Bebauungsplan eine mögliche Folgenutzung für die Grünfläche um den Schneckenbrunnen definiert. Die Fläche wäre nach dem Abriss oder der Entfernung des Brunnens eine in Abstimmung mit der Bebauung der Nachbarparzellen zu bebauende Fläche.

6. Untersuchung zu Schalleintragungen

Für den Bebauungsplan wurde im Juni 2010 eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu GmbH, Bitburg) erarbeitet.

Untersucht wurden die Geräuschauswirkungen der Bahnstrecken Darmstadt-Frankfurt und Dreieich Buchschlag-Rödermark (Dreieichbahn) sowie die Geräuscheinwirkungen der an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Buchschlager Allee, Hirschgraben, Forstweg, Montier-en-Der-Platz).

Ausgangsdaten Schienenverkehr

Die Verkehrsdaten zum Schienenverkehr inkl. Zuglängen und Geschwindigkeiten wurden von der Deutsche Bahn AG, Bahn-Umwelt-Zentrum Schall und Erschütterungsschutz, Büro Süd-West zu Verfügung gestellt. Grundlage ist eine Prognose für das Jahr 2015 mit einem Ausblick auf das Jahr 2020.

Ausgangsdaten Straßenverkehr

Das Straßenverkehrsaufkommen wurde der Verkehrsuntersuchung: Südumfahrung Dreieich/Buchschlag im Zuge der L3262 mit Anschluss an die BAB 661“, Dorsch Consult DC Verkehr, Februar 2006 entnommen.

Diese beinhaltet verschiedene Szenarien für den Prognosehorizont 2020. Da die Südumfahrung Dreieich Buchschlag nicht gebaut wird, wird der Verkehr des Szenarios

„Planungsfall Nullplus“ 2015/2020 berücksichtigt. Darin sind u.a. folgende Maßnahmen und Verkehrsbeziehungen enthalten:

- Ortumgehung Offenthal im Zuge der B486 mit Querspange zur L 3001
- Teilumgehung Götzenhain im Zuge der K 173
- Querspange Nord, Teil B (Durchbindung zur Frankfurter Straße) mit Sperrung der L 3117 zwischen der Anschlussstelle Dreieich und der B46/Offenbacher Straße
- Realisierung des Baugebietes „Heckenborn“ im Stadtteil Sprendlingen
- Realisierung des Baugebietes „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße“

Untersuchungsergebnis

Die Geräuschbelastung des Plangebietes ist insbesondere im Nachtzeitraum durch die dann auf der Bahnstrecke verkehrenden Güterzüge hoch.

Zur Verminderung der Schalleintragungen wurden alternative Berechnungen unter folgenden Maßgaben erarbeitet:

- Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Buchschlager Allee zwischen Anfang Linksabbieger Jakob-Latscha-Straße und dem Gewerbegebiet westlich der Bahnanlagen auf 30 km/h.
- Schließung der bestehenden Schallschutzwand im Bereich des Bahnübergangs (bei längerfristig vorgesehener Schließung des Bahnübergangs).

Beide Maßnahmen tragen nur unwesentlich zu einer Reduzierung der Schalleintragungen bei. Die Schallschutzwand im Bereich des Bahnüberganges ließe sich erst nach dessen Schließung herstellen. Die Realisierung der Schließung ist zeitlich nicht absehbar. Die Wirksamkeit der Schallschutzwand hängt zudem stark von der Wandhöhe im Gesamtbereich des Bahnhofes ab. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16 BImSchV) für den Nachtzeitraum können aufgrund der Breite der Bahntrasse auch bei einer Wandhöhe über 6m nicht eingehalten werden. Aus stadträumlichen Gründen sollte die Höhe der Lärmschutzwand jedoch 3,0 m nicht überschreiten.

Untersuchungen zu städtebaulichen Handlungsspielräumen

Da die Geräuschbelastung des Plangebietes für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet hoch ist, wurden unterschiedliche Alternativen zu Arten der Gebietsnutzung und zur Baukörperanordnung untersucht. Grundsätzlich sind die Handlungsspielräume aufgrund der hohen Anforderungen an die umfassende Einfügung der Neubebauung in die umgebende denkmalgeschützte Bestandsbebauung eingeschränkt. Sowohl die Kubatur der Neubauten, als auch die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken, die architektonische Gestaltung, die Freiflächengestaltung und die Anzahl und Anordnung der Stellplätze sollen entsprechend der im denkmalgeschützten Umfeld vorhandenen städtebaulichen Regeln entwickelt werden. Ziel ist ein Neubaugebiet, das im architektonischen Detail als solches erkennbar ist, sich aber stadträumlich und hinsichtlich der Nutzung umfassend in die Umgebung einfügt und nicht als Fremdkörper wirkt.

Um die Schalleintragungen durch die Baukörperanordnung zu minimieren, wurden verschiedene Alternativen untersucht.

Langer Baukörper östlich des Forsthauses als Schallschutz für die angrenzenden Grundstücke:

Da die beiden unmittelbar an der Bahnstrecke liegenden Gebäude des Forsthauses und der Remise als Einzeldenkmäler ausgewiesen sind, ist eine die östlich angrenzende Bebauung vor Schalleintragungen schützende Bebauung in diesem Bereich nicht möglich. Als Alternative wurde geprüft, inwieweit eine geschlossene Bebauung östlich des Forsthauses zwischen Forstweg und Buchschlager Allee stadträumlich integrierbar und schalltechnisch wirksam ist. Stadträumlich wäre der aus Schallschutzgründen notwendigerweise zusammenhängende Baukörper aufgrund seiner Orientierung und seiner Größe ortstypisch und würde den Bereich des Forsthauses von der östlich angrenzenden Bebauung trennen. Der räumliche Zusammenhang des Plangebietes ginge verloren.

Die schaltechnische Wirkung des Baukörpers würde sich auf die unmittelbar östlich an das Gebäude angrenzenden Freiflächen beschränken. Das Gebäude würde damit lediglich die eigenen zugeordneten Freiflächen schützen und bliebe im Bezug auf die benachbarte Bebauung wirkungslos. Aufgrund der problematischen Trennwirkung, der Unangemessenheit der Baukörperdimensionen und der schalltechnischen Unwirksamkeit im Bezug auf die benachbarte Bebauung wurde die Alternative nicht weiter verfolgt.

Baukörperanordnung bei offener Bauweise:

Kennzeichnend für den in der Villenkolonie vorhandenen baulichen Bestand sind Mindestabstände von 12 m zwischen den einzelnen Gebäuden. Um die Baukörper im Plangebiet so anordnen zu können, das Gebäude die jeweils benachbarte Bebauung vor Schalleintragungen schützen, wäre ein deutlich geringerer Abstand und eine nach schalltechnischen Gesichtspunkten optimierte und mit Sicherheit ortsuntypische Baustruktur notwendig.

Das städtebauliche Konzept wäre dann nicht mehr aus der Charakteristik der Umgebung abgeleitet, sondern ausschließlich nach schalltechnischen Gesichtspunkten entwickelt. Zugunsten einer städtebaulichen Einfügung in die Umgebung wurde daher bewusst auf eine einseitig schalltechnisch optimierte städtebauliche Konzeption verzichtet. Der in der Umgebung vorhandene Mindestabstand der Gebäude wurde auch für das Plangebiet festgesetzt.

Die Gebäude müssen jeweils mit mindestens 6 m Abstand zur Nachbargrenze errichtet werden. Innerhalb dieser 6 m sind auf der Ostseite der Gebäude jeweils Garagen und Nebenanlagen auch in Grenzbebauung zulässig. Die Ausweisung der Flächen für Garagen und Nebenanlagen auf der Ostseite und damit der schallabgewandten Seite der Gebäude erfolgte, um eine optimale abendliche Besonnung der wohnungsnahen Freiflächen auf der Westseite der Gebäude zu gewährleisten. Die in der Regel den wohnungsnahen Freiräumen unmittelbar zugeordneten Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Küche) weisen hinsichtlich des Schallschutzes einen im Vergleich zu Kinderzimmern oder Schlafräumen geringeres Schutzbedürfnis auf und sind auf der lauterer Westseite der Gebäude sinnvoll angeordnet.

Generell ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans den künftigen Bauherren individuelle Interpretationsspielräume auch in Bezug auf den Schallschutz. Wer zugunsten von ruhigen Freiflächen auf eine abendliche Besonnung verzichten möchte, kann wohnungsnah Freiflächen auf der schallabgewandten Ostseite der Gebäude realisieren. Auch die Anordnung schallempfindlicher Nutzungen (Schlafräume, Kinderzimmer) innerhalb des Gebäudes liegt im Ermessen der Bauherren und kann nach unterschiedlichen Kriterien erfolgen (Lärm, Besonnung, Ausblicke, gebäudeinterne Raumzuordnung etc.). Schallschutz ist einer von vielen Entwurfskriterien.

Prüfung alternativer Gebietsnutzungen:

Die Art der Gebietsnutzung hat keine Auswirkungen auf die Schalleintragungen, ist aber für die Beurteilung des notwendigen Schallschutzes von Bedeutung. Um den schalltechnischen

Gegebenheiten besser entsprechen zu können, wurde für das Gesamtgebiet eine Nutzung als Mischgebiet in Erwägung gezogen.

Da viele der in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen nicht sinnvoll in den villenartigen Charakter der kleinteiligen Bebauung integrierbar wären und aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs den Anteil der gärtnerisch gestalteten Freiflächen wesentlich reduzieren würden, müssten im Falle einer Ausweisung des Gesamtgebietes als Mischgebiet in allen bisher unbebauten Bereichen viele nach der BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden (reine Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). Das Gebiet wäre zwar als Mischgebiet ausgewiesen, würde aber de facto als allgemeines Wohngebiet genutzt. Die Mischgebietsfestsetzungen beschränken sich daher auf die Gebietsteile, die aufgrund der ausgeübten Nutzung und der Besonderheiten der bereits vorhandenen Bebauung durch Nichtwohnnutzungen geprägt werden (Bereich Forsthaus und Remise, Bereich Villa Straßheim).

Sowohl das Forsthaus als auch die Villa Straßheim wurden ursprünglich als Wohngebäude errichtet, werden aber zurzeit nicht als solche genutzt. In beiden ausgewiesenen Mischgebieten werden Wohnnutzungen trotz der Lärmbelastung bewusst nicht ausgeschlossen um in den ehemaligen Wohngebäuden auch in Zukunft Wohnungen zu ermöglichen.

Um den Anforderungen des Schallschutzes im Planungsgebiet Rechnung zu tragen, wurden die in der schalltechnischen Untersuchung definierten Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden in die Festsetzungen aufgenommen. Näheres dazu im Abschnitt über die Begründung der textlichen Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schallschutz.

Anlage 13: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1/10 „Quartier am Rathaus Buchschlag

VI Begründung der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Nutzungsschablone

Plan- gebiets- teile	Bau- gebiete	GR Haupt- anlagen	GR Garagen	GR Garagen, Stellplätze und Zufahrten	Zahl der Voll- geschosse	Höhe der baulichen Anlagen		Bauweise		Maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
						maximale Traufhöhe	Minimale Traufhöhe			
1	MI	380 m ²	60 m ²	500 m ²	IV	11,0 m		o	E	
2	WA	120 m ²	40 m ²	80 m ²	III	6,5 m	4,0 m	o	E	2
3	WA	120 m ²	40 m ²	100 m ²	III	6,5 m	4,0 m	o	D	2
4	WA	120 m ²	40 m ²	100 m ²	III	6,5 m	4,0 m	o	E	2
5	MI	250 m ²	40 m ²	400 m ²	II	5,5 m		o	E	

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Plangebiet 1 (Flurstück 51/5, ehemaliges Rathaus)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen:
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben,
die das Wohnen nicht erheblich stören.

Zulässige Nutzungen

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässige Nutzungen

Im gesamten Plangebiet sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften

Im gesamten Gebiet sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nach § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Begründung:

Das bestehende denkmalgeschützte Gebäude wird zurzeit als Geschäfts- und Bürogebäude genutzt. Die im Gebäude vorhandenen Nutzungen stellen eine

wichtige und nicht störende Nutzungsergänzung für die umgebenden reinen Wohngebiete dar.

Die Festsetzung des Gebietes als Mischgebiet dient dem Erhalt und der Sicherung der langfristig gebietsverträglichen Weiterentwicklung der Gebäudenutzung. Aufgrund der geringen Größe des Gebäudes und der nur in sehr geringem Umfang möglichen baulichen Erweiterungen kann von einer nicht störenden Integration der zulässigen Nutzungen in die Umgebung ausgegangen werden.

1.2.2 Plangebiet 2 / 3 / 4 (Flurstück 51/8 und Flurstück 48/3)

Die Plangebiete werden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Nutzungen

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Räume für Büro- und Geschäftsnutzungen, sofern sie nicht dem Warenverkauf dienen und wenn sie nicht mehr als die Hälfte der Flächen eines Gebäudes beanspruchen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Pflege ihrer Bewohner dienen.

Unzulässige Nutzungen

Im gesamten Plangebiet sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im gesamten Plangebiet sind i.V.m § 1 Abs. 6 BauGB folgende ausnahmsweise Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Begründung

Die Gebiete sollen überwiegend zum Wohnen genutzt und durch ihre Nutzung in die eindeutig wohnlich geprägte Umgebung der Villenkolonie eingefügt werden.

Aufgrund der zentralen und gut vom ÖPNV erschlossenen Lage ist es sinnvoll, das Wohnen ergänzende und nicht störende Büro- und Geschäftsnutzungen in Räumen innerhalb der Wohngebäude zuzulassen. Die zulässigen Nichtwohnnutzungen sind so eingeschränkt, dass angrenzende Wohngebiete nicht störend beeinträchtigt werden.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind aufgrund der speziellen Anforderungen an die Baukörper- und Freiflächengestaltung (Andienung, LKW Zufahrten, Lagerflächen, Schaufenster, Außengastronomieflächen etc.) und des erhöhten Stellplatzbedarfs nicht in die vorgesehene städtebauliche Struktur integrierbar. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke weisen ebenfalls einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen auf, die in der vorgesehenen städtebaulichen Struktur nicht realisierbar sind. Die Nutzungen sind teilweise an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes sinnvoller integrierbar (siehe Plangebiet 1 und Plangebiet 5).

1.2.3 Plangebiet 5 (Flurstück 48/4)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässige Nutzungen

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässige Nutzungen

Im gesamten Plangebiet sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Einzelhandelsbetriebe

Im gesamten Gebiet sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nach § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Begründung

Das bestehende denkmalgeschützte Forsthaus wird zurzeit als Bürogebäude genutzt. Die Nutzung ist gut in das Gebäude und städtebauliche Umfeld integriert. Die ebenfalls denkmalgeschützte Remise im nördlichen Teil des Flurstückes ist momentan ungenutzt, soll aber mittelfristig saniert und einer gastronomischen Nutzung zugeführt werden (ein entsprechender Bauantrag liegt bereits vor). Die gastronomische Nutzung der Remise läge durch die Lage unmittelbar am Bahnhofsvorbereich mit Bushaltestelle und Spielplatz und in Nachbarschaft zur Gastronomie im alten Bahnhofsgelände optimal innerhalb des Gebietes und könnte zur Belebung des Bahnhofsumfeldes beitragen. Aufgrund der durch die Forsthausnutzung bedingten Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück entstehen deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Freiflächenqualitäten mit einem durch die Remise begrenzten Hofraum hinter dem Forsthaus. Das Grundstück bietet dadurch deutlich mehr Platz für Stellplätze als die von Gärten geprägten Gebäude der eigentlichen Villenkolonie. Die Remise ist aufgrund ihrer baulichen Gestaltung deutlich besser für Nichtwohnnutzungen geeignet als die Villen der Umgebung. Die Nutzungsfestsetzungen berücksichtigen die vorhandene Eigenart der Bebauung und ermöglichen eine angemessene Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Die Größe der maximalen Grundflächen der baulichen Anlagen entsprechend der folgenden textlichen Festsetzungen
- die maximale Anzahl der Vollgeschosse gemäß Plandarstellung sowie

- die maximale traufseitige Wandhöhe der baulichen Anlagen entsprechend der folgenden textlichen Festsetzungen

1.3.1 Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Plangebiet 1

Maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen: 380 qm

Plangebiet 2 / 3 / 4

Maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen: 120 qm

Plangebiet 5

Maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen: 250 qm

Begründung

Plangebiet 1

Im Plangebiet 1 befindet sich das Denkmalsgeschützte Gebäude des ehemaligen Rathauses (Villa Strassheim bzw. Villa Lina). Die festgesetzte GR für Hauptanlagen entspricht der Grundfläche des Gebäudes plus einer Zugabe für kleinere Erweiterungen.

Die entsprechende GRZ würde betragen:

Für Hauptanlagen: $380:1721=0,22$

Plangebiete 2 / 3 / 4:

Da alle unbebauten Grundstücke in den beiden Plangebieten annähernd 800 qm groß sind und damit bei Festlegung einer gleichen GRZ gleiche Größen der überbaubaren Flächen aufweisen würden, wurde die Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen der Übersichtlichkeit und Einfachheit halber als GR in Quadratmetern angegeben.

Die entsprechende GRZ würde betragen:

Für Hauptanlagen: $120:800=0,15$

Die GR von 120 qm wurde aufgrund der Analyse der Maßes der Nutzung in der Umgebung des Plangebietes innerhalb der Villenkolonie gewählt. Die durchschnittliche GRZ für Hauptanlagen auf den untersuchten 65 umgebenden Grundstücken liegt bei durchschnittlich 0,14.

Übertragen auf die 800 qm großen Grundstücke im Plangebiet könnten Hauptanlagen damit eine Grundfläche von 112 qm in Anspruch nehmen. Diese Größe wurde zugunsten einer etwas größeren Flexibilität bei der Bebauung auf ein noch verträgliches Maß von 120 qm erhöht. Die Untersuchung der Gebäudegrößen im Gesamtbereich zwischen Buchschlager Allee, Hengstbach und Bahntrasse zeigt, dass diese Gebäudegröße relativ oft vorhanden ist und damit dem Siedlungscharakter entspricht. Von den im Untersuchungsbereich vorhandenen 188 Wohngebäuden sind 67 kleiner als 120 qm (ca. 35%).

Anlage 14: Gebäude mit einer GR unter 120 qm im Umfeld des Plangebietes

Plangebiet 5

Das Plangebiet 5 ist zurzeit mit den denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen Forsthauses und der zugehörigen Remise bebaut. Die festgesetzte GR für Hauptanlagen entspricht den Grundflächen der Gebäude plus einer Zugabe für Anbauten. Die im Rahmen des bereits vorliegenden Bauantrages geplanten

Ergänzungen zur Nutzung der Remise als gastronomische Einrichtung wurden berücksichtigt.

Die zulässige GRZ würde betragen:

Für Hauptanlagen: 250:1276=0,19

1.3.2 Max. Anzahl der Vollgeschosse , Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Plangebiet 1

Maximale Anzahl der Vollgeschosse: IV

Maximale traufseitige Wandhöhe: 11,0 m

Plangebiet 2/3/4

Maximale Anzahl der Vollgeschosse: III

Maximale traufseitige Wandhöhe 6,5 m

Minimale traufseitige Wandhöhe 4,0 m

Plangebiet 5

Maximale Anzahl der Vollgeschosse: II

Maximale traufseitige Wandhöhe: 5,5 m

Begründung

Plangebiet 1 / 5

In den beiden Plangebiet 1 und 5 werden sowohl die zulässige Traufhöhe als auch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der denkmalgeschützten Bestandsgebäude definiert. Die Bestandsbebauung wird so hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung festgeschrieben. Bauliche Erweiterungen sind nur in begrenztem Umfang z.B. in Form von Gauben oder anderen untergeordneten Dachaufbauten möglich.

Plangebiet 2 / 3 / 4

In den unbebauten Plangebiet 2 wird die mögliche Neubebauung auf ein Höhenmaß reduziert, das eine Einfügung in die Umgebung gewährleistet und die übliche Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht in einem unverträglichen Maße überragt. Die Neubebauung wird durch die Höhenbegrenzung deutlich niedriger als das für Buchschlager Verhältnisse ungewöhnlich hohe denkmalgeschützte Bestandsgebäude des alten Rathauses (Villa Straßheim) in Plangebiet 1. Auf eine Höhenabstufung zum niedrigen alten Forsthaus in Plangebiet 5 wird bewusst verzichtet. Der Höhenversatz ist im Vergleich mit den vorhandenen unterschiedlichen Bauhöhen in der umgebenden Villenkolonie nicht ungewöhnlich groß. Der bei einer vollen Ausnutzung der Festsetzungen mögliche Höhenversatz zum Forsthaus wird durch einen größeren

Abstand der Neubebauung zur Grundstücksgrenze der Parzelle 48/4 gemildert (10 m statt der ortsüblichen 6 m).

Die Festsetzung einer minimalen traufseitigen Wandhöhe dient der Sicherstellung angemessener giebelseitiger Baukörperproportionen.

1.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird für alle Baugebiete als offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind:

Baugebiet 1 / 2 / 4 / 5

Nur Einzelhäuser

Baugebiet 3

Nur Doppelhäuser

Begründung

Die Festsetzung von Einzelhäusern unterstützt die Einfügung in die Umgebung und ergänzt die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen.

Die in Baugebiet 3 festgesetzte Bebauung mit Doppelhäusern sichert auf den beiden schmalen Parzellen an der Buchschlager Allee den ortsüblichen Grenzabstand von 6 m beidseits des Baukörpers. Doppelhausbebauungen sind, wenn auch nur in geringer Anzahl, auch in der umgebenden Villenkolonie vorhanden. Der Bautyp ist in das vorhandene Ortsbild integrierbar.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im Plan bestimmt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein vor- oder zurücktreten bis zu 0,5 m auf bis zu 20 % der jeweiligen Fassadenfront kann gem. § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese gem. § 23 BauNVO nicht überschreiten.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend Flächen für Zier- und Hausgärten i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt.

Begründung:

Die Grundregeln für die Ausweisung der bebaubaren Flächen leiten sich aus den im umgebenden Bestand vorhandenen Regeln ab (siehe auch die Ausführungen im Abschnitt zur Bestandsanalyse). Aufgenommen werden die typischen Abstände der Bebauung zum öffentlichen Raum (mindestens 6 m bzw. 12 m entlang der Buchschlager Allee) sowie die typischen Abstände der Bebauung zur seitlichen Grundstücksgrenze (6 m).

Zur stadträumlichen Betonung der charakteristischen geschwungenen Straßenflucht des Forstweges zwischen dem Bahnhofsbereich und dem Platz am Kriegerdenkmal ist entlang der Straße eine Baulinie festgesetzt.

Unter Einhaltung der Grundregeln sind die Baufenster größer gewählt als die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen. Die Baufenstergrößen bieten daher Spielräume für eine unterschiedliche Ausformung der zulässigen Grundfläche. Die Baufenstergrößen um die denkmalgeschützten Gebäude in den Baufeldern 1 und 5 wurden so gewählt, dass kleinere Anbauten und Ergänzungen an den Bestand möglich sind.

1.6 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Firstverlauf der Dächer muss parallel zur Längsseite der Gebäude verlaufen. Ausgenommen sind Dächer von Gauben und untergeordneten Anbauten.

Begründung

Aufgrund der in den bauordnungsrechtlichen Vorgaben vorgegebenen großen Dachneigungen (größer als 48°) und der nicht definitiv vorgegebenen Baukörperformen wird ein Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite festgesetzt. Mit der Festsetzung werden übertriebene Firsthöhen und unproportionierte Baukörperdimensionen vermeiden.

1.7 **Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Lage der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen generell zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. In den mit GP 1 gekennzeichneten privaten Grünflächen ist pro Grundstück eine Fläche für Zufahrten und Stellplätze von maximal 5 m Breite zulässig.

Größe der Flächen für Stellplätze und Garagen

Mit Bezug auf § 19 Abs. 4 BauNVO sollen Flächen für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten folgenden Maximalgrößen nicht überschreiten:

Plangebiet 1:

Flächen für Garagen	60 qm
Gesamtfläche für Garagen und für Stellplätze mit Ihren Zufahrten:	500 qm

Plangebiet 2:

Flächen für Garagen	40 qm
Gesamtfläche für Garagen und für Stellplätze mit Ihren Zufahrten:	80 qm

Plangebiet 3 / 4

Flächen für Garagen	40 qm
Gesamtfläche für Garagen und für Stellplätze mit Ihren Zufahrten:	100 qm

Plangebiet 5

Flächen für Garagen	40 qm
Gesamtfläche für Garagen und für Stellplätze mit Ihren Zufahrten:	400 qm

Begründung

Innerhalb der bestehenden Bebauung der Villenkolonie sind Stellplätze und Garagen in der Regel hinsichtlich ihrer Gestaltung und Dimension zurückhaltend

und unauffällig in die großzügige gärtnerische Freiraumgestaltung integriert. Gärten und nicht Stellplätze bestimmen das Bild der Freiflächen.

Angesichts der im Vergleich zu den umgebenden Bestandsgrundstücken kleiner dimensionierten Parzellen im Planungsgebiet kommt dem Verhältnis von privaten Grünflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen eine große Bedeutung zu, wenn der grüne Charakter der „Waldkolonie“ erhalten bzw. wiederhergestellt werden soll.

Die Ausweisung der Maximalgröße und der Lage der Flächen für Garagen und Stellplätze dient der Sicherung angemessen dimensionierter und zusammenhängender privater Grünflächen.

Plangebiet 1

Die zulässigen Flächen für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten wurden entsprechend der Größe der vorhandenen Stellplätze definiert. Die Größe der Stellplatzflächen trägt der vorhandenen Gebäudenutzung Rechnung. Die Stellplatzflächen lassen sich in der im Plan dargestellten Anordnung in die begrünter Freianlagen des Gebäudes integrieren.

Grundflächen für Garagen sind entsprechend der Grundflächen in den Plangebieten 2 und 3 ausgewiesen.

Plangebiet 2 / 3 / 4

Die zulässigen Flächen für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten wurden aufgrund der unterschiedlichen Entfernung der überbaubaren Flächen vom öffentlichen Raum und der dadurch notwendig unterschiedlichen Zufahrtslänge in den Baugebieten unterschiedlich ausgewiesen.

Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten wurden so gewählt, dass einerseits heutige Bedürfnisse nach Stellplätzen und Garagen befriedigt werden können und die Anlagen andererseits noch zurückhaltend in die Gesamtgestaltung integrierbar sind. Die Festsetzungen ermöglichen eine Unterbringung von mindestens 4 Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken (2 Stellplätze in Garagen, 2 offene Stellplätze).

Plangebiet 5

Die zulässigen Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten wurden in Abstimmung mit der vorhandenen und geplanten Nutzung (Büro, Gastronomie) und erhaltenswerten Grünbereichen (Vorbereich Forsthaus etc.) definiert.

1.8 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Plangebieten 2,3 und 4 sind maximal entweder 2 Wohnungen oder 1 Wohnung in Kombination mit Räumen für Büro- oder Geschäftsnutzungen pro Gebäude zulässig. Für Wohnungen, die ganz oder teilweise der Pflege der Bewohner dienen, können Ausnahmen zugelassen werden.

Begründung:

Die Festsetzung sichert eine gebietsverträgliche Ausnutzung der Gebäude und gewährleistet die quantitative Integration der erforderlichen Stellplätze in die ortstypische gärtnerische Freiflächengestaltung.

1.9 Öffentliche und private Grünflächen

Siehe Planeintragungen

GÖ 1 Die im Plan gekennzeichnete Fläche um den Schneckenbrunnen wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche wird so lange als öffentliche Grünfläche erhalten, solange der auf der Grünfläche befindliche

Schneckenbrunnen vorhanden ist. Nach einer Entfernung des Brunnens werden die unter 1.10 und in der Plandarstellung definierten Folgenutzungen festgesetzt.

Begründung

Die Buchschlager Vereine beabsichtigen den auf der Grünfläche vorhandenen Schneckenbrunnen aus eigener Kraft und mit eigenen Mitteln zu sanieren und den Betrieb des sanierten Brunnens langfristig zu sichern und den Brunnen instandzuhalten. Das Vorhaben befindet sich noch in der Vorbereitungsphase und es nicht klar, ob die Sanierung durch die Vereine tatsächlich durchgeführt und der Betrieb des Brunnens längerfristig gewährleistet werden kann. Aufgrund der vorhandenen Unsicherheiten wird im Bebauungsplan eine Folgenutzung für den Bereich definiert, die nach einer Entfernung des Brunnens realisiert werden kann.

1.10 Vorkehrungen zum Lärmschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aufgrund der Schalleintragungen aus Schienen- und Straßenverkehr werden für das Plangebiet folgende Lärmegelsbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 festgesetzt. Alle Außenbauteile von Gebäuden (Fenster, Außenwände und Dächer) im gesamten Plangebiet sind entsprechend den hieraus resultierenden Anforderungen herzustellen.

Lärmegelsbereiche für Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen dienen:

Siehe Planeintragungen LPA

Lärmegelsbereiche für Kinderzimmer und Schlafräume:

Siehe Planeintragungen LPS

Kinderzimmer und Schlafräume sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Begründung

Die Vorgaben zum Schallschutz gewährleisten gemäß gutachterlicher Stellungnahme im Anhang einen ausreichenden Schutz der geplanten Bebauung vor den Schalleintragungen des Schienen- und Straßenverkehrs. Zusätzlich zu den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden wird im Gutachten empfohlen, die Außenwohnbereiche auf Grundstücken in unmittelbarer Zuordnung zur Bahn bzw. zur Buchschlager Allee möglichst auf der der Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Da die Ausweisung von Außenwohnbereichen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist und die Qualität eines Außenwohnbereiches neben dem Schallschutz von vielen weiteren Faktoren abhängt (Besonnung, Zuordnung zum Gebäudegrundriss, Abstand von der Nachbarbebauung, Zuordnung zu Gartenflächen etc.) wurde auf eine entsprechende Empfehlung in den Textfestsetzungen bewusst verzichtet.

1.11 Maßnahmen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 20 BauGB

Das von Dächern und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über Sickerschächte zu versickern.

1.12 Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit
§ 9 Abs. 21 BauGB

Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit werden in der Plandarstellung festgesetzt.

Begründung

Entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 48/3 und 51/8 bzw. 51/7 läuft ein städtischer Mischwasserkanal (300/300). Entlang des Kanalverlaufes wird im Plan eine Fläche von 2,0 m Breite als Fläche mit Leitungsrechten ausgewiesen. Die Fläche ist auch als Grünfläche ausgewiesen und nicht überbaubar.

1.13 Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

Private Grünflächen

GP 1 Die parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze gemessene maximale Breite von Flächen für Zufahrten und Stellplätze innerhalb der privaten Grünflächen darf pro Grundstück maximal 5 m betragen. Die abzüglich der Zufahrten und Stellplätze verbleibende Fläche ist zu mindesten 80% gärtnerisch zu gestalten.
Pro Grundstück sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

GP 2 Mindestens 80% der Fläche sind gärtnerisch zu gestalten.
Pro Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume werden folgende Qualitäten festgesetzt:
Hochstamm, 3x verpflanzt,
mit Drahtballierung,
18-20cm Stammumfang

Bestandsbäume

Die im Plan dargestellten Bestandsbäume sollen dauerhaft erhalten werden, bei Abgängigkeit sind sie am Standort zu ersetzen.

Empfehlungen für Baumpflanzungen

Für die innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen zu pflanzenden Hochstämme werden folgende Arten vorgeschlagen:

Quercus spec.	Eiche in Arten und Sorten
Fagus sylvatica	Rot-Buche in Sorten
Acer spec.	Ahorn in Arten und Sorten
Fraxinus spec.	Erle in Arten und Sorten
Tilia spec.	Linde in Arten und Sorten

Die Bäume sollten eine Endwuchshöhe von mindestens 20 m erreichen.

Begründung

Die Ausweisung großzügig bemessener privater Grünflächen und die Festlegung eines gärtnerisch zu gestaltenden Flächenanteils sichern eine dem Gartenstadtcharakter der umgebenden Bebauung angemessenen Charakter der Freiflächen im Umfeld der Bebauung.

Die Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume sichern eine langfristige Einfügung in die sehr stark von Großbäumen geprägte Umgebung, in der sich das Plangebiet momentan als kahl wirkende Lichtung darstellt.

Die Festlegung von Pflanzqualitäten führt zu einem angemessenen Durchgrünungsgrad des Gebietes bereits unmittelbar nach der Pflanzung.

Mit der Festlegung von Arten wird eine standortgerechte Pflanzung gewährleistet.

1.14 Folgenutzungen für bestimmte Plangebietsteile

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Öffentliche Grünfläche GÖ 1

Nach einem notwendigen Abriss oder einer Entfernung des Schneckenbrunnens wird die Fläche entsprechend der Bedingungen des angrenzenden Plangebietes 2 zur Bebauung freigegeben. Die Fläche wird Bestandteil des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes (Plangebiet 2).

Die überbaubaren Flächen und die privaten Grünflächen sind in der Plandarstellung „Folgenutzungen für die Grünfläche GÖ1“ dargestellt.

Begründung

Im Falle eines Abbruches oder einer Entfernung des Schneckenbrunnens wird eine Folgenutzung für die als öffentliche Grünfläche GÖ 1 ausgewiesene Fläche definiert. Die Fläche wird nach der Entfernung des Brunnens Bestandteil des benachbarten allgemeinen Wohngebietes (Plangebiet 2) und kann nach den für dieses Gebiet geltenden Festsetzungen bebaut werden. Die überbaubare Fläche und die privaten Grünflächen sind in der Plandarstellung festgesetzt. Die Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche und gestalterische Integration der Bebauung in die Umgebung.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 81 Abs. 1, 2 und 4 HBO)

Aufgrund der besonderen geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes werden die folgenden auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Villenkolonie Buchschlag. Die Villenkolonie als einheitlich geplante Musterkolonie mit programmatischer Zielsetzung ist ein bedeutendes Denkmal des Städtebaus aus dem Beginn der 20. Jahrhunderts.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudegestalt ist es, die Neubebauung angemessen in das charakteristische historische Erscheinungsbild der Umgebung einzufügen.

Für das Gebiet existiert eine 1985 in Kraft getretene Gestaltungssatzung. Die Inhalte der bestehenden Satzung sind sehr stark auf die Bewahrung der gestalterischen Qualitäten der Bestandsbebauung ausgerichtet und daher nur eingeschränkt für die gestalterische Steuerung einer Neubebauung in einem größeren zusammenhängenden Gebiet geeignet. Die auf der Grundlage der vorhandenen Satzung erarbeiteten erweiterten und präzisierten Festsetzungen ersetzen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans die vorhandene Gestaltungssatzung.

2.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dienen dem Ziel, die im Plangebiet möglichen Neubauten in den historischen Bestand der Umgebung einzufügen, ohne die historischen Vorbilder unmittelbar zu kopieren. Die Vorgaben sind so zu interpretieren, dass Neubauten eindeutig als solche zu erkennen sind, aber möglichst viele zeitgemäß interpretierte Bezüge zur Bestandsbebauung aufweisen.

2.1.1 **Dächer**

2.1.1.1 **Dachform**

Zulässig sind:

- Satteldächer
- Zeltdächer
- Walmdächer mit allseitig gleicher Traufhöhe

Es sind nur symmetrische Dachformen zulässig.

Die Dächer sind an Traufe und Organg mit einem Überstand auszuführen.

Begründung

Die zulässigen Dachformen orientieren sich am historischen Bestand der Umgebung. Die Dachformen sind so gewählt, dass sie möglichst einfache und klar gegliederte kompakte Baukörper ergeben.

Die ebenfalls relativ häufig im Bestand anzutreffenden Mansarddächer sind nicht zulässig, weil diese Dachform in einer zeitgemäßen Architektursprache nicht herstellbar erscheint.

2.1.1.2 **Dachneigung**

Die Dachneigung muss mindestens 48° betragen. Ausgenommen davon sind Dachflächen über Gauben und untergeordneten Anbauten.

2.1.1.3 Dachdeckung

Es sind nur natur- oder ziegelrote, matte, nicht engobierte Dacheindeckungen mit Biberschwänzen oder Glattziegeln zulässig.

2.1.2.4 Dachüberstände

Dachüberstände an Ortgang und Traufe müssen mindestens 20 cm betragen. Die Aufbauhöhe der Überstände ist möglichst gering zu halten.

Als Verkleidungsmaterial für Dachüberstände darf nur Holz oder Holzwerkstoffe eingesetzt werden.

Begründung

Die steil geneigten fast ausschließlich natur- oder ziegelroten Dächer sind eines der wesentlichen verbindenden Elemente der Bestandsbebauung und für den Charakter des Gebietes von entscheidender Bedeutung. Eine Neubebauung ohne eine vergleichbare Dachneigung und Dachdeckung wäre nicht ausreichend in den Bestand integrierbar.

Die Bestandsgebäude weisen fast ausnahmslos Dachüberstände an Ortgang und Traufe auf, die aber aufgrund der geringen Aufbauhöhe schlank und grazil wirken. Die Dachüberstände der Neubauten sollten unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine zeitgemäße Wärmedämmung ähnlich ausgeführt werden.

2.1.1.4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Solaranlagen**Dachgauben**

Dachgauben sind nur als Schlep-, Giebel-, Spitz-, oder Flachdachgauben innerhalb der unteren Hälfte des jeweiligen Daches und bis maximal 1/3 der Trauflänge des Daches zulässig.

Die Breite einer Gaube darf 2,5 Meter nicht überschreiten.

Der freie Abstand einer Gaube zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.

Sonstige Dachaufbauten

Technisch notwendige Aufbauten (Kamine, Dachaustritte o.ä.) sind so zu gestalten, dass sie zurückhaltend in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.

Dachflächenfenster

Zur Belichtung von Dachgeschossen sollten bevorzugt Gauben realisiert werden.

Die Flächen für Dachflächenfenster sind zu minimieren.

Dachflächenfenster sind nur bis maximal 1/3 der Trauflänge des jeweiligen Daches zulässig.

Der freie Abstand eines Dachflächenfensters zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen sind nicht zulässig.

Fotovoltaik und Solaranlagen

Fotovoltaik und Solaranlagen sind nicht zulässig.

Begründung

Die Vorgaben zur Gestaltung von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten und Solaranlagen dienen der Unterordnung dieser Elemente unter die Gestaltung der

Hauptdachflächen und der Sicherung einer zusammenhängenden und zurückhaltend gegliederten Dachgeometrie. Die Flächen des die Baukörperform bestimmenden Hauptdaches sollen im Zusammenhang erhalten bleiben.

2.1.2 Baukörper und Baukörpergliederung

Die historischen Gebäude der Villenkolonie sind in der Regel durch eine Vielzahl von Elementen wie abgesetzten Sockeln, Gesimsen, Faschen, Gewänden, Verkleidungen, Klappläden usw. gegliedert. Diese Gliederungselemente haben einen erheblichen Einfluss auf die Fassadenproportionen und führen häufig zu einer Betonung der Horizontalen. Bei der Gestaltung von Neubauten sollte diesem Umstand durch zeitgemäße Gestaltungsmaßnahmen besonders Rechnung getragen werden (z.B. durch die Proportionierung von Fassadenöffnungen, Schiebeläden, Betonung der Horizontalen durch Faschen).

Begründung:

Die vorhandenen Gliederungselemente der historischen Bestandsbebauung sind für die Fassadenproportionen dieser Gebäude sehr wichtig, lassen sich aber bei Neubauten nur eingeschränkt einsetzen, wenn der Neubau als solcher erkennbar bleiben soll. Die Gliederung von Neubauten erfolgt in der Regel nur durch Wandöffnungen und Materialwechsel. Hier ist die Übersetzung der historischen Vorlagen in eine zeitgemäße Architektursprache erforderlich, um mit dem historischen Bestand vergleichbare Fassadenproportionen zu erhalten. Da das Spektrum der Möglichkeiten zur Gliederung nicht unnötig eingeschränkt werden sollte, werden keine weiteren Vorgaben gemacht.

2.1.3 Balkone und Anbauten

Über erdgeschossigen Bauteilen, die unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind, sind begehbare Dachflächen zulässig, sofern das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird. Sonstige Anbauten, Erker und Balkone sind harmonisch auf die Proportionen des Hauptbaukörpers und dessen Dachform und Traufhöhe abzustimmen.

2.1.4 Außentreppen und Abgrabungen

Außentreppen sind nur in unmittelbarer Gebäudenähe zulässig und sind, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen sind, als nicht überdachte Freitreppen auszuführen.

Abgrabungen zu Belichtung von Untergeschossen sind im von der Straße einsichtbaren Bereich unzulässig.

2.1.5 Nebengebäude / Garagen

Nebengebäude und Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind zu begrünen. Die maximale Traufhöhe von Nebengebäuden und Garagen soll 3,0 m nicht überschreiten. Material und Farbe der Nebengebäude und Garagen sind auf die Materialien und Farben des Hauptgebäudes abzustimmen.

Begründung

Die Festsetzungen dienen der Integration und Unterordnung von Anbauten und Nebengebäuden und Garagen gegenüber dem Hauptbaukörper.

2.1.6 Fassaden

2.1.6.1 Fassadenmaterial

Zulässig sind:

Putzoberflächen als Glattputz, Reibputz oder Kratzputz mit einer Körnung von maximal 2,0 mm.

Natursteinverkleidungen mit gestockter, fein gezahnter oder gespitzter Oberfläche im Sockelbereich der Gebäude oder als nicht flächige Gliederungselemente der Fassade.

Holzverkleidungen nur als flächige, auf die Fassadenproportionen und Fassadenfarbe abgestimmte Verkleidung oberhalb des Erdgeschosses als Deckleistenschalung, Schindelverkleidung oder Verkleidung mit einem vergleichbaren Erscheinungsbild.

Das Verkleiden der Außenfronten der Gebäude mit Metall, Kunststoff, polierten oder geschliffenen Werksteinen, Strukturputzen, Keramikplatten oder Faserzementplatten ist nicht zulässig.

2.1.6.2 Fassadenfarbe

Putzfassaden sind in hellen, gering gesättigten Farbtönen mit einem Hellbezugswert über 80% anzulegen und auf die Farbe benachbarter baulicher Anlagen harmonisch abzustimmen.

Begründung

Die Vorgaben zu Fassadenmaterialien und Fassadenfarbe schränken die mögliche Material- und Farbauswahl auf ortstypische Elemente ein.

2.1.7 Fenster

Fenster, Fenstertüren und Türen müssen sich durch Größe, Maßverhältnisse, Material und Farbe harmonisch in die Fassade einfügen.

Fenster sind nur in Weiß- und Anthrazittönen zulässig.

Sprossenteilungen zur Imitation historischer Vorbilder sind nicht zulässig.

2.1.7.1 Rollläden

Rolllädenkästen sind unsichtbar in die Fassadengestaltung zu integrieren.

Begründung

Die vorgegebenen Fensterfarben ergeben sich aus dem historischen Bestand und gut eingefügten Neubauten in der Umgebung des Baugebietes. Der Ausschluss historisierender Sprossenteilungen trägt wesentlich dazu bei, die Neubauten als solche erkenntlich zu lassen und so die spezielle Geschichte des Gebietes wahrnehmbar zu erhalten.

2.1.8 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Entgegen Anlage 2 zu § 55 HBO sind Werbeanlagen unter 1 m² Ansichtsfläche genehmigungspflichtig.

2.1.8.1 Ort der Anbringung

Werbeanlagen sind nur an der Erdgeschossfassade eines Gebäudes oder in freier Aufstellung vor dem Eingangsbereich des Gebäudes zulässig.

2.1.8.2 Größe der Werbeanlage

Die Größe der Ansichtsfläche einer Werbeanlage darf 0,6 m² nicht überschreiten. Bei freier Aufstellung darf die Höhe der Werbeanlage 1,8 m und die Breite 0,6 m nicht überschreiten.

2.1.8.3 Äußere Gestaltung der Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht selbst leuchten, aber von außen beleuchtet werden. Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Begründung

Die Regelung der Größe und des Anbringungsortes von Werbeanlagen ist erforderlich, damit die zulässigen Nichtwohnnutzungen angemessen werben können, ohne das gewünschte wohnliche Erscheinungsbild des Plangebietes zu beeinträchtigen. Die Größenbeschränkung ist auf Anlagen für Büronutzungen und freie Berufe abgestimmt. Die Anlagen sind dadurch zurückhaltend in das Umfeld integrierbar.

2.1.9 Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Entlang der Buchschlager Allee sind ausnahmsweise Einfriedungen bis 2,0 m Höhe zulässig.

Die Einfriedungen sind herzustellen als:

- Hecken
- Lattenzäune mit vertikalen Latten
(mit oder ohne massiven Sockel und massive Pfeiler)
- Metallzaun mit vertikalen Stäben
(mit oder ohne massiven Sockel und massive Pfeiler)
- Als Kombination aus den zulässigen Zäunen und einer Hecke

Jägerzäune, Drahtzäune, Metallgitterzäune und geschlossene Mauern sind nicht zulässig.

Begründung

Das Ortsbild innerhalb der Umgebung des Plangebietes wird durch die Gebäude, die raumbildende Bepflanzung der Freiflächen und die Grundstückseinfriedungen bestimmt. Aufgrund der zurückgesetzten Gebäudestellung wird der öffentliche Raum durchgehend nicht direkt von den Gebäuden, sondern von den Grünelementen in den Gärten und den Grundstückseinfriedungen begrenzt. Die Einfriedungen sind damit ein ortsbildprägendes Element der Umgebung. In den Festsetzungen wird die Höhe der Einfriedungen entsprechend der bestehenden Satzung geregelt. Für den Randbereich zur relativ lauten Buchschlager Allee, werden höhere Abgrenzungen zugelassen. Die Gestaltung der Einfriedungen sollte dem vergleichsweise hohen Anspruch an die Gestaltung der Einzelgebäude im Plangebiet und der Umgebung entsprechen. Sehr einfache und nicht zum hochwertigen Charakter der Bebauung passende

Einfriedungen werden daher ausgeschlossen. Bei den zulässigen Arten von Einfriedungen handelt es sich um bewährte und vielfältig variierbare Grundtypen, die große individuelle Gestaltungsspielräume bieten, ohne den Gesamtzusammenhang zu zerstören.

3. Hinweise

- 3.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Bei Baumaßnahmen auf Flächen, auf denen bisher keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis zu 4,0m Tiefe durchgeführt wurden, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine systematische Überprüfung des Bodens erforderlich. Bei Abbruchmaßnahmen ist keine Überprüfung erforderlich.
- 3.2** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 3.3** Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
- 3.4** Sollten bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hindeuten, so ist umgehend ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz zu informieren.

VII Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplan 1905 mit Lage des Plangebietes
- Anlage 2: Übersichtskarte 1910
- Anlage 3: Karte der amerikanischen Streitkräfte 1947
- Anlage 4: Aktueller Lageplan mit Bürgersaal.
- Anlage 5: Gültiger Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Planausschnitt bestehender Bebauungsplan B1
- Anlage 7: Übersichtsplan der untersuchten Bestandsgrundstücke
- Anlage 8: Datenblatt zu den Bestandsgrundtücken
- Anlage 9: Skizze zur Zentralität des Eleonorenplatzes im Bebauungsplan 1905
- Anlage 10: Skizze zur Lage des Platzes am Kriegerdenkmal im Bebauungsplan 1905
- Anlage 11: Historische Aufnahmen des Eleonorenplatzes
- Anlage 12: Skizzenhafte Aufwertungsmöglichkeiten für den Bahnhofsbereich
- Anlage 13: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1/10 „Quartier am Rathaus Buchschlag“
- Anlage 14: Gebäude mit einer Grundfläche unter 120 qm im Umfeld des Plangebietes
- Anlage 15: Räumliche Darstellung der Bebauungsplanziele