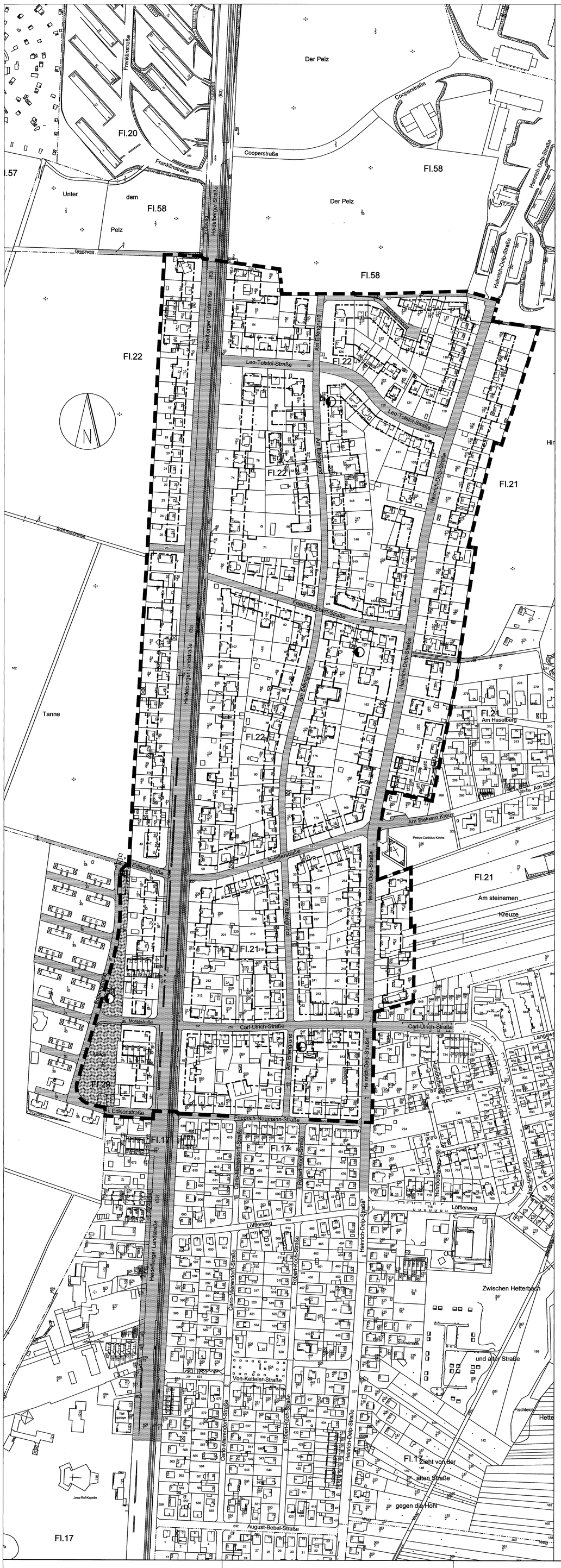


Wissenschaftsstadt Darmstadt

Gemarkung Eberstadt **Flur 17,21,22,29** **Maßstab 1:2000**

Bebauungsplan E 22.2

- Villenkolonie Eberstadt -

zur Änderung der Bebauungspläne E 22 und E 22.1

mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

für das Gebiet zwischen Nordgrenze der Gemarkung Eberstadt, Westgrenzen der Grundstücke (Gst.) Heidelberger Landstraße 1 - 67 (ungerade Hausnummern), Edisonstraße, Friedrich-Naumann-Straße, Heinrich-Delp-Straße, Südgrenze des Gst. Heinrich-Delp-Straße 221, einer Linie in 50 m Abstand östlich der Ostgrenze der Heinrich-Delp-Straße, Ostgrenze der Gst. Heinrich-Delp-Straße 229, 231 A und 233, Südgrenze des Gst. der Petrus-Canisius-Kirche, Heinrich-Delp-Straße, Nordgrenze des Gst. Heinrich-Delp-Straße 241 und 241 A, Ostgrenze des Gst. Heinrich-Delp-Straße 243 - 295 (ungerade Hausnummern).

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

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

2.1 Für das gesamte Plangebiet:

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) **WR**

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

3.1 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO): Zwei Vollgeschosse.

Für Gebäude und Gebäudeteile, die mehr als 16 m hinter der vorderen Baugrenze liegen: Ein Vollgeschoss.

3.2 Größe der Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Bei Einzelhäusern ist die Größe der Grundfläche für die Summe aller baulicher Anlagen (nach § 16 BauNVO) auf einem Baugrundstück auf 220 m² begrenzt.

Bei Doppelhäusern ist die Größe der Grundfläche für die Summe aller baulicher Anlagen (nach 16 BauNVO) auf einem Baugrundstück auf 110 m² begrenzt.

3.3 Größe der Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Größe der Geschossfläche auf einem Baugrundstück ist auf 400 m² begrenzt.

3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3.4.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen

Für Einzelhäuser gelten folgende Höhenbeschränkungen:

Ein Vollgeschoss zulässig: max. zulässige Außenwandhöhe AWHmax = 4,00 m

Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Außenwandhöhe AWHmax = 6,50 m

Bei Doppelhäusern ist eine Außenwandhöhe von 6,50 m zwingend vorgegeben. Hiervon sind als Ausnahmen auch geringere Außenwandhöhen zulässig, wenn für ein Doppelhaus eine einheitliche Außenwandhöhe errichtet wird; die Sicherung durch Baulast kann hierbei gefordert werden. Innerhalb eines Doppelhauses sind profilgleiche Außenwandhöhen einzuhalten.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei flach geneigten Dächern mit Dachaufkantung (Attika) bis zum oberen Abschluss der Außenwand; offene Stabgeländer bleiben hierbei unberücksichtigt.

Bei Einzel- und Doppelhäusern, die mit Pultdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden, kann an der straßenseitigen Baugrenze als Ausnahme eine Außenwandhöhe von maximal 8,50 m zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist und die traufseitige Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist. Die ausnahmsweise zulässige Außenwandhöhe von 8,50 m gilt nur für die zurückgesetzte Außenwand des Staffelgeschosses.

Auf Festsetzung Nr. 15.1.3 wird hingewiesen: Danach sind Pultdächer nur als Ausnahme zulässig, wenn das oberste Geschoss in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet wird und das Pultdach so angeordnet ist, dass First- und Trauflinie parallel zur Erschließungsstraße verlaufen und die niedrige Traufseite zur straßenseitigen Baugrenze ausgerichtet ist.

3.4.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Es gelten folgende Höhenbeschränkungen:

Ein Vollgeschoss zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe GHmax = 8,50 m

Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe GHmax = 11,50 m

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei Satteldächern am First, bei Pultdächern oder flach geneigten Dächern gemessen am Hochpunkt).

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Innerhalb eines Doppelhauses sind profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten.

4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss).

Der Höhenbezugspunkt darf maximal 0,80 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen, gemessen an der am tiefsten gelegenen Schnittlinie der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

5. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

5.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

5.1.1 Hausformen (§ 22 (2) BauNVO)

Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

5.1.2 Abstände zur seitlichen Nachbargrenze

Die Abstände zu den Nachbargrenzen sind nach § 6 HBO zu ermitteln.

Dabei haben die Gebäude folgenden Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrenzen einzuhalten:

3,00 m bei Baugrundstücken, deren Grundstücksbreite weniger als 20,00 m beträgt,

5,00 m bei Baugrundstücken, deren Grundstücksbreite mehr als 20,00 m beträgt.

Der Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrenzen von jeweils 5,00 m ist auch bei Baugrundstücken einzuhalten, deren Grundstücksbreite weniger als 20,00 m beträgt, wenn ein Doppelhaus errichtet wird oder wenn das Baugrundstück mit einem Kulturdenkmal bebaut ist oder innerhalb einer Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) liegt oder an ein Baugrundstück angrenzt, welches mit einem Kulturdenkmal (§ 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) bebaut ist.
Auf den nachrichtlichen Hinweis (Nr. 20) wird verwiesen.

Als Ausnahme ist bei Baugrundstücken, deren Grundstücksbreite mehr als 20,00 m beträgt, ein Mindestabstand von 3,00 m zulässig, wenn der gemäß Festsetzung Nr. 14.1 zwingend vorgeschriebene Erhalt eines Baumes innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche die Errichtung eines Bauvorhabens ausschließen würde; diese Ausnahme ist bei Baugrundstücken, die mit einem Kulturdenkmal bebaut sind oder die innerhalb einer Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) liegen oder an ein Baugrundstück angrenzen, welches mit einem Kulturdenkmal (§ 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) bebaut ist, nicht anzuwenden.
Auf den nachrichtlichen Hinweis (Nr. 20) wird verwiesen.

Es ist jeweils die Grundstücksbreite im Verlauf der straßenseitig festgesetzten Baugrenze bzw. deren lineare Verlängerung maßgeblich.

Als seitliche Nachbargrenze ist die Nachbargrenze zum seitlichen Nachbarn definiert, welche meist senkrecht zur öffentlichen Erschließungsstraße verläuft.

Bei Eckgrundstücken sind die erforderlichen Abstände jeweils getrennt für jede Straßenseite zu ermitteln.

§ 6 Abs. 10 Hessische Bauordnung bleibt unberührt.

5.1.3 Abstände zur rückwärtigen Nachbargrenze

An Nachbargrenzen zu rückwärtig gelegenen Grundstücken, die meist parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße verlaufen, haben Gebäude einen Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken ist ausschließlich Festsetzung 5.1.2 anzuwenden.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

6.1 Baugrenzen

6.2 Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch verglaste An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden kann bis zu einer Tiefe von 4,00 m zugelassen werden. Entlang aller Nachbargrenzen sind jedoch die nach Festsetzung Nr. 5.1.2 bzw. Festsetzung Nr. 5.1.3 festgesetzten Abstände einzuhalten.

In den Vorgartenzonen ist zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen von den in Satz 1 genannten baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Als Wintergarten wird eine verglaste bauliche Anlage definiert, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Gebäude steht, der Erweiterung der Nutzfläche z.B. der Wohnfläche dient und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist.
Hinweis: Wintergärten in der definierten Form sind Aufenthaltsräume und daher bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschossfläche anzurechnen.

6.3 Ausnahmen zu den Baugrenzen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 5,00 m kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn der gemäß Festsetzung Nr. 14.1 zwingend vorgeschriebene Erhalt eines Baumes innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche die Errichtung eines Bauvorhabens ausschließen würde.
In den Vorgartenzonen ist zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen hierbei ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

7. Mindestmaß für die Größe und Breite von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

7.1 Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken

Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken wird 1.000 m² festgesetzt.

Als Ausnahme sind auch Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m² zulässig, wenn auf dem Baugrundstück nur ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen errichtet wird.

Auf die Festsetzung Nr. 11 zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird hingewiesen.

7.2 Mindestmaß für die Breite von Baugrundstücken

Für Einzelhäuser werden als Mindestmaß für die Breite von Baugrundstücken 16,00 m festgesetzt.

Es ist jeweils die Grundstücksbreite an der straßenseitigen Grundstücksgrenze maßgeblich. Als Ausnahme ist die Grundstücksbreite im Verlauf der rückwärtigen Grenze des an der Straße gelegenen Nachbargrundstücks maßgeblich, wenn das Grundstück nur durch ein schmales Zufahrtsgrundstück an die Erschließungsstraße angebunden ist (sog. "Hammergrundstück").

Hinweis: Für Baugrundstücke, die mit Doppelhäusern bebaut sind oder bebaut werden, sind keine Mindestmaße festgesetzt.

8. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

8.1 Straßenverkehrsflächen

9. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

9.1 Allgemeine Anforderungen

Zusammenhängende Garagenfronten über 10 m Länge sind nicht zulässig.

Offene, nicht überdachte Stellplätze sind vor Garagen, Carports und Stellplätzen in deren Zufahrtsfläche zulässig.

Doppelstock-Parkierungsanlagen dürfen nur in Form von geschlossenen Garagen ausgeführt werden.

Bei Anlagen mit mehr als 5 Einstellplätzen wird empfohlen, Stellplätze und Garagen weitgehend in abgesenkten Anlagen unterzubringen und die Garagenvorflächen massiv oder mit umwachsenen Pergolakonstruktionen zu überdecken.

9.2 Stellplätze und Garagen in den Vorgartenzonen

In den Vorgartenzonen sind Garagen und Carports erst in einem Abstand von 5,00 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind in der gesamten Vorgartenzone zulässig. Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße definiert.

Auf Festsetzung Nr. 14.3 wird hingewiesen: Danach dürfen Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten höchstens 25 % der Vorgartenzone belegen.

9.3 Stellplätze und Garagen an Nachbargrenzen.

Garagen und Carports sind ohne Abstandsfläche nur an einer Nachbargrenze zulässig.

Im übrigen ist bei Stellplätzen und Garagen an Nachbargrenzen § 6 Abs. 10 HBO anzuwenden: Ohne Abstandsfläche sind unter anderem Garagen einschließlich Abstellraum an einer Nachbargrenze bis 9,00 m Länge, Stellplätze an einer Nachbargrenze bis zu insgesamt 8,00 m Länge zulässig. Die Länge der Grenzbebauung (Garage, Abstellraum, überdachte Zufahrt zur Tiefgarage, Stellplatz, Nebengebäude) darf hierbei insgesamt 12,00 m nicht überschreiten.

9.4 Oberflächen von Stellplätzen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen; als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

Bei mehr als drei in einer Reihe zusammenhängenden Stellplätzen sind nach jeweils zwei Stellplätzen begrünte Gliederungsstreifen von mindestens 0,30 m vorzusehen.

10. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pavillons, Kellersatzräume sowie Anlagen zur Kleintierhaltung sowie Standplätze für Abfallbehälter. Die Größe dieser Anlagen ist pro Baugrundstück auf 15 m² Grundfläche sowie 45 m³ umbauten Raum begrenzt.

Aufenthaltsräume in den Nebenanlagen sind unzulässig.

11. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

Ausnahmsweise sind bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut wird und eine Größe von mindestens 500 m² aufweist.

Ausnahmsweise sind bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut wird und eine Größe von mindestens 1.000 m² aufweist.

Als Ausnahme ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche je eine Wohnung zulässig, wenn die Wohnungen in einem bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bestehenden Wohngebäude liegen und dieses Wohngebäude umgebaut oder erweitert wird.

12. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

12.1 Trafostationen

13. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

14. Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

14.1 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Bestehende Laubbäume mit mehr als 60 cm Stammumfang sowie bestehende Nadelbäume mit mehr als 90 cm Stammumfang, jeweils gemessen in 1,00 m Höhe, sind zwingend zu erhalten. Dies betrifft auch Bäume innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen.

Auf die Festsetzungen Nr. 5.1.2 sowie 6.2 wird hingewiesen.

Abgängige Bäume sind durch großkronige, heimische Laubbäume zu ersetzen.

14.2 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen; bei Grundstücken mit einer Größe von bis zu 500 m² können anstelle eines großkronigen Laubbaumes 2 kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

14.3 Vorgärten

Vorgärten sind angemessen zu bepflanzen; pro Vorgarten ist mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großsträucher zu pflanzen.

Stellplätze, Garagen und Carports und Zufahrten dürfen höchstens 25 % der Vorgartenzone zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche belegen.

Auf Festsetzung Nr. 9.2 wird hingewiesen: Danach sind Garagen und Carports in den Vorgartenzonen nur in einem Abstand von 5,00 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind in der gesamten Vorgartenzone zulässig.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Abs. 1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

15. Gestaltung der Dächer (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

15.1 Dachformen und -neigungen

15.1.1 Baumaßnahmen an bestehenden Dächern

Bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern ist die für den jeweiligen Gebäudetyp charakteristische Dachform zu erhalten und ggf. wiederherzustellen.

Innerhalb eines bestehenden Doppelhauses sind die Dachformen profilgleich herzustellen. Auf die Festsetzungen 3.4.1 und 3.4.2 wird hingewiesen.

15.1.2 Sattel- und Walmdächer

Bei Neubauten sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig; hierbei sind die Dachneigungen der Hauptbaukörper symmetrisch auszubilden.

Als Dachneigungen sind mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Als Ausnahmen sind bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern auch davon abweichende Dachneigungen zulässig, wenn die vorhandene Dachneigung dies vorgibt.

Bei Anbauten an bestehende Gebäude können als Abschluss des ersten Vollgeschosses auch flacher geneigte Dächer zugelassen werden.

15.1.3 Pultdächer

Als Ausnahmen sind Pultdächer zulässig, wenn das oberste Geschoss in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet wird und das Pultdach so angeordnet ist, dass First- und Traufinie parallel zur Erschließungsstraße verlaufen und die niedrige Traufseite zur straßenseitigen Baugrenze ausgerichtet ist. Die traufseitige Außenwand des Staffelgeschosses ist dabei auf der Seite der straßenseitigen Baugrenze um mindestens 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Als Dachneigungen der Pultdächer sind mindestens 5° und maximal 10° zulässig.

Auf die Festsetzung Nr. 3.4.1 wird hingewiesen: Danach darf die Außenwandhöhe der zurückgesetzten traufseitigen Wand des Staffelgeschosses auf der Seite der straßenseitigen Baugrenze bis zu 8,50 m betragen.

Als Staffelgeschoss wird ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss definiert.

15.1.4 Flach geneigte Dächer

Als Ausnahmen sind flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist und die Außenwand des Staffelgeschosses zur straßenseitigen Baugrenze um mindestens 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist.

Bei Anbauten an bestehende Gebäude können als Abschluss des ersten Vollgeschosses Flachdächer zugelassen werden.

15.1.5 Dächer bei Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von zwingend 35° vorgeschrieben. Hiervon sind als Ausnahmen auch abweichende Dachneigungen und Dachformen zulässig, wenn für ein Doppelhaus eine einheitliche Dachform mit einheitlicher Dachneigung errichtet wird; die Sicherung durch Baulast kann hierbei gefordert werden.

15.2 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgauben

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem jeweiligen Dachende (Ortgang, First, Traufe, Grat) sowie zwischen den einzelnen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten muss ein Mindestabstand von 1,20 m eingehalten werden.
Als Ausnahme ist bei Walmdächern ein Mindestabstand zum Dachgrat von 0,60 m zulässig.

Für den Mindestabstand maßgeblich ist die engste Stelle, jeweils gemessen in der Dachfläche.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind die einzelnen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte nur jeweils bis zu einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

Die Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppgauben auszubilden und wie die übrige Dachfläche oder mit Kupfer- oder Zinkblech einzudecken. Die Seitenwände können wie die Fassade ausgeführt oder mit Holz oder Naturschiefer bzw. Kupfer oder Zinkblech verkleidet werden.

15.3 Dacheindeckungen

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 30° bis 45° sind nur rote, rotbraune, braune, graue bis schwarze Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen zulässig. Als Ausnahmen sind bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern auch davon abweichende Dacheindeckungen zulässig, wenn die vorhandene Dacheindeckung dies vorgibt.

Bei Pultdächern und flach geneigten Dächern sind Blechdächer zulässig.

Unzulässig sind Dacheindeckungen mit Wellplatten oder Kunststoffplatten. Untergeordnete Bauteile (z.B. Erker) können mit Blechabdeckungen versehen werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

15.4 Dachüberstände

Dachüberstände bei Satteldächern dürfen sowohl am Ortgang als auch an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten. Als Ausnahme sind bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern größere Dachüberstände zulässig, wenn das vorhandene Dach dies vorgibt.

Bei Walmdächern darf der Dachüberstand an der Traufe 1,00 m nicht überschreiten.

15.5 Eingangsüberdachungen

Eingangsüberdachungen und Windschutzkonstruktionen aus Kunststoff oder Faserzement sind an Hauseingängen unzulässig.

16. Fassaden (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

16.1 Gestaltung von bestehenden Gebäuden

Die Gebäudefassaden sind in ihrer charakteristischen Wirkung so zu erhalten bzw. neu zu gestalten, dass sie sich in Maßstäblichkeit und Material dem Baustil des Gebäudes und des Straßenbildes anpassen.

16.2 Gestaltung von Neubauten

Gebäudefassaden sind als flächige Lochfassaden auszubilden, d.h. der geschlossene Wandanteil muss größer als der Anteil der Öffnungen (Fenster und Türen) sein; der Anteil der Öffnungen darf 40 % der einzelnen Fassadenseiten nicht übersteigen.

Balkone, Loggien, verglaste An- und Vorbauten und Wintergärten sind an den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudefassaden nur als Ausnahme zulässig, wenn diese Bauteile als filigrane Bauteile durch Materialwechsel von der Fassade deutlich abgesetzt sind. Hiervon ausgenommen sind Loggien, verglaste An- und Vorbauten und Wintergärten im Erdgeschoss. An den Gebäudefassaden, welche direkt zum öffentlichen Straßenraum hin orientiert sind, sind Balkone, Loggien, verglaste An- und Vorbauten und Wintergärten jeweils nur bis zu einer Breite von 6,00 m zulässig.

Ausnahmen zu Satz 1 und 2 sind auf Gebäuderückseiten zulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind

16.3 Materialien

Als Fassadenmaterialien sind ausschließlich helle Putzflächen und helle Holzflächen zulässig.

Unzulässig sind Sichtmauerwerkfassaden aus Backstein, Klinker, Kalksandstein, Betonstein. Unzulässig sind ferner Verkleidungen mit Metall, Glas, Kunststoff, geschliffenen oder polierten Natursteinen, Keramikplatten oder Materialimitationen sowie glänzende Anstriche.

17. Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)

17.1 Herstellungspflicht

Grundstücke sind zur Straße hin einzufrieden.

An notwendigen Grundstückszugängen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sind Tore herzustellen, die dem Gestaltprinzip der übrigen Grundstücks-Einfriedung entsprechen.

17.2 Gestaltung

Es sind die folgenden Typen, jeweils in Verbindung mit Hecken, zulässig:

Zaun auf Mauersockel mit Mauerpfosten

Zäune sind in Holz oder mit Metallstäben jeweils mit senkrechter Gliederung zu errichten. Mauersockel und -pfosten sind zu verputzen oder aus Natur- oder Bruchsteinen herzustellen. Bestehende Natursteinmauern mit aufgesetzten Zäunen sind zu erhalten, sofern sie den gebietstypischen Einfriedungen entsprechen.

Zaun

Zäune sind in Holz oder mit Metallstäben jeweils mit senkrechter Gliederung zu errichten.

Mauern

Mauern ohne aufgesetzte Zäune sind nur als notwendige Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig; hiervon sind Ausnahmen zulässig, wenn die vorhandene Topografie größere Höhen bedingt.

Mauern sind zu verputzen oder aus Natur- oder Bruchsteinen herzustellen. Verkleidungen mit geschnittenen Natursteinplatten sind nicht zulässig. Bestehende Natursteinmauern sind zu erhalten.

17.3 Höhe der Einfriedungen

Die Mindesthöhe der Einfriedigungen beträgt 1,00 m, die Maximalhöhe 1,50 m, jeweils gemessen von der Gehwegoberkante an der Grundstücksgrenze.

17.4 Sichtschutzwände

An den Nachbargrenzen sind Sichtschutzzäune und Sichtschutzwände bis 2,00 m Höhe und 5,00 m Länge im unmittelbaren Bereich von Terrassen und Freisitzen zulässig, sofern die Terrassen und Freisitze direkt an den Wohnhäusern angeordnet sind.

18. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO)

18.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

Außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur eingeschränkt zulässig:

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig; Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Breite von 3,00 m pro Gebäudeseite zulässig. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind hier als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

19. Antennen

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk-Fernsehantenne zulässig.

Parabolantennen und Funkantennen sind so anzubringen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

III. Hinweise

1. Nachrichtlicher Hinweis zu Kulturdenkmalen und Gesamtanlagen

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan sind folgende Gebäude als Kulturdenkmal (§ 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) ausgewiesen:

Am Elfengrund	38, 41, 49, 50, 54, 56, 60, 65, 71, 77
Friedrich-Ebert-Straße	7, 9
Heidelberger Landstraße	2, 12, 16, 18, 26, 28, 40, 42, 58, 61, 62, 69, 73, 75, 89
Heinrich-Delp-Straße	201, 226
Leo-Tolstoi-Straße	7, 8, 9
Friedrich-Naumann-Straße	8
Schillerstraße	13

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan sind folgende Gebäude als Teil der "Gesamtanlage Villenkolonie Eberstadt" nach § 2 Abs.2 Nr. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) ausgewiesen:

Heidelberger Landstraße	2-28 (grd.), 36-42 (grd.), 48-64 (grd.), 69-75 (ungrd.)
Am Elfengrund	32-84 (grd.), 31-51 (ungrd.), 55-77 (ungrd.)
Leo-Tolstoi-Straße	4-9
Friedrich-Ebert-Straße	2, 4, 6, 7, 9, 11, 11A
Schillerstraße	1-7

2. Nachrichtlicher Hinweis auf Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Karin Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Stadtplaner
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 21.02.1990 (GVBl. I S.49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 562)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2002 (GVBl. I S. 342)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. 2003 I S. 10)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)

Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31.10.2001 (GVBl. I S. 434)

Aufstellungsvermerk:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bauleitplans am 17.05.2001.
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB im "Darmstädter Echo" am 22.06.2001.

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt — Der Dezernent

Darlegungsvermerk:

Beschluss des Magistrats am 04.06.2003.
Bekanntmachung der Darlegung und Anhörung im "Darmstädter Echo" und in der "Südhessen-Woche" am 12.06.2003.

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB im Technischen Rathaus, Block D, in der Zeit vom 12.06.2003 bis einschließlich 27.06.2003.

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt — Der Dezernent

Planunterlagen ausgehängt am 11.06.2003, 15.00 Uhr, abgenommen 30.06.2003, 8.00 Uhr — Verw. Ang.

Offenlegungsvermerk:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 11.05.2004.

Bekanntmachung der Auslegung im "Darmstädter Echo" und in der "Südhessen-Woche" am 27.05.2004.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB im Technischen Rathaus, Block D, in der Zeit vom 07.06.2004 bis einschließlich 07.07.2004.

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt — Der Dezernent

Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ausgehängt am 04.06.2004, 12 Uhr, abgenommen am 08.07.2004, 8 Uhr. — Verw. Ang.

Beschlussvermerk:

Als Satzung beschlossen gem. § 10 (1) BauGB (n

Wissenschaftsstadt Darmstadt

Bebauungsplan E 22.2 „Villenkolonie Eberstadt“

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

vom 31. März 2004, ergänzt am 11.11.2004

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Karin Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Stadtplaner
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

INHALTSVERZEICHNIS

Verzeichnis der Abbildungen 4

Verzeichnis der Karten im Anhang 5

1. Einleitung 6
1.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung 6
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 6

2. Rechtsgrundlagen und Rechtliche Bindungen 7
2.1 Rechtsgrundlagen 7
2.2 Rechtliche Bindungen 8
2.2.1 Regionalplan 8
2.2.2 Flächennutzungsplan 8
2.2.3 Bebauungsplan 8
2.2.4 Veränderungssperre 8
2.3 Schutzausweisungen 8
2.4 Umweltprüfung 9

3. Bebauungsplanverfahren 10

4. Bestandsanalyse der Villenkolonie Eberstadt 11
4.1 Baugeschichte / Gebäudeformen 11
4.1.1 Gründerzeitliche Villen 11
4.1.2 Wohnhäuser der 1920er und 30er Jahre 13
4.1.3 Die Bebauung der frühen Nachkriegsjahre 16
4.1.4 Bebauung nach 1970 18
4.2 Gebäudegestalt 21
4.2.1 Gebäudevolumen 21
4.2.2 Geschossigkeit 26
4.2.3 Dachformen 27
4.2.4 Dachaufbauten 29
4.2.5 Fassadengestaltung 31
4.3 Nutzungsstruktur 35
4.3.1 Art der Nutzung 35
4.3.2 Zahl der Wohnungen pro Gebäude 35
4.4 Emissionen - Immissionen 36
4.4.1 Untersuchungsergebnisse 36
4.4.2 Schallschutzmaßnahmen 37
4.5 Grün- und Freiflächenstruktur 38
4.5.1 Private Freiflächen 38
4.5.2 Bäume 39
4.6 Einfriedungen 41
4.7 Bewertung der Gebäudegestalt 44
4.7.1 Gestaltqualitäten einzelner Gebäude 44
4.7.2 Städtebauliche Ensembles 47
4.8 Abweichungen vom städtebaulichen Grundprinzip 49
4.8.1 Abweichungen von der Grundstücksstruktur 49
4.8.2 Abweichungen von der Bebauungsstruktur 49

5. Konzept zur weiteren baulichen Entwicklung 51
5.1 Veränderungstendenzen 51
5.2 Veränderungen und Verdichtung bei Wahrung des Gebietscharakters 51
5.3 Städtebauliches Konzept 52

5.3.1 Allgemeine Ziele 52
5.3.2 Konzept „Villen-Kubatur" 54
5.3.3 Zahl der Wohneinheiten 56

6. Planungsrechtliche Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes / Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen 58
6.1 Grundsätzliche Änderung: Anwendung der BauNVO 1990 58
6.2 Art der baulichen Nutzung (Festsetzung Nr. 2) 59
6.3 Maß der baulichen Nutzung 59
6.3.1 Zahl der Vollgeschosse (Festsetzung Nr. 3.1) 59
6.3.2 Grundflächenzahl (Festsetzung Nr. 3.2) 60
6.3.3 Geschossflächenzahl (Festsetzung Nr. 3.3) 63
6.3.4 Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung Nr. 3.4) 63
6.3.5 Maximal zulässige Außenwandhöhen 66
6.3.6 Maximal zulässige Gebäudehöhe 71
6.4 Höhenlage der Gebäude (Festsetzung Nr. 4) 71
6.5 Bauweise (Festsetzung Nr. 5) 72
6.5.1 Hausformen 72
6.5.2 Abstände zu den seitlichen Nachbargrenzen 73
6.5.3 Abstände zu den rückwärtigen Nachbargrenzen 77
6.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzung Nr. 6) 80
6.6.1 Zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen 80
6.6.2 Überschreitung von Baugrenzen 80
6.6.3 Ausnahmen zu den Baugrenzen 81
6.7 Mindestmaß für die Größe und Breite von Baugrundstücken 83
6.7.1 Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken 83
6.7.2 Mindestmaß für die Breite von Baugrundstücken 83
6.8 Stellplätze und Garagen (Festsetzung Nr. 9) 84
6.8.1 Allgemeine Anforderungen an Stellplätze und Garagen 84
6.8.2 Stellplätze und Garagen in den Vorgartenzonen 85
6.8.3 Stellplätze und Garagen an Nachbargrenzen / Hinweis auf § 6 HBO 86
6.8.4 Oberflächen von Stellplätzen 86
6.9 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 87
6.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Festsetzung Nr. 11) 88
6.11 Bepflanzungen (Festsetzung Nr. 14) 93
6.11.1 Erhaltung von Bäumen 93
6.11.2 Anpflanzen von Bäumen 93
6.11.3 Vorgärten 94

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 95
7.1 Gestaltung der Dächer (Festsetzung Nr. 15) 95
7.1.1 Baumaßnahmen an bestehenden Dächern 95
7.1.2 Sattel- und Walmdächer 95
7.1.3 Pultdächer 96
7.1.4 Flach geneigte Dächer 97
7.1.5 Dächer bei Doppelhausgruppen 97
7.1.6 Dachaufbauten und –einschnitte, Dachgauben 98
7.1.7 Dacheindeckungen 99
7.1.8 Dachüberstände 99
7.2 Fassaden (Festsetzung Nr. 16) 100
7.3 Einfriedungen (Festsetzung Nr. 17) 101
7.3.1 Herstellungspflicht 102
7.3.2 Gestaltung 102
7.3.3 Höhe der Einfriedungen 103
7.4 Sichtschutzwände 103
7.5 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen 103

7.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen 103
7.6 Antennen 104

8. Nachrichtliche Hinweise 105
8.1 Hinweis zu Kulturdenkmalen und Gesamtanlagen 105

9. Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes E 22 106
9.1 Bewertung des bisher bestehenden Bebauungsplanes E 22 von 1976 106
9.2 Konzept der „Villen-Kubatur" 106
9.3 Bewertung des vorgeschlagenen Konzeptes in Bezug zum Rechtsstatus 107
9.4 Bewertung der Festsetzungen in Bezug zur weiteren baulichen Entwicklung 108
9.5 Wasserwirtschaftliche Belange 116
9.6 Belange der Landschaftspflege 116

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Flurkarte 1912		Seite 12
Stadtkarte von 1936		Seite 15
Abbildung 1	Typisierte Gebäudevolumen der unterschiedlichen Bauepochen	Seite 17
Abbildung 2	Konzipiertes Gebäudevolumen	Seite 57
Abbildung 3	Erläuterung zu Festsetzung 3.2 „Größe der Grundfläche“	Seite 62
Abbildung 4	Ermittlung der konstruktiv bedingten Gebäudehöhen für eingeschossiges Haus	Seite 65
Abbildung 5	Ermittlung der konstruktiv bedingten Gebäudehöhen für zweigeschossiges Haus	Seite 65
Abbildung 6	Erläuterung zu den Höhen-Festsetzungen für zweigeschossiges Haus mit Sattel- oder Walmdach	Seite 69
Abbildung 7	Erläuterung zu den Höhen-Festsetzungen für zweigeschossiges Haus mit Pultdach	Seite 70
Abbildung 8	Erläuterung zu Festsetzung 5.1 „Abweichende Bauweise“	Seite 79
Abbildung 9	Erläuterung zur Festsetzung 6.1 Zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone, Loggien und Veranden	Seite 82
Abbildung 10	Erläuterung zu den Festsetzungen 7 und 10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei Grundstücken zwischen 500 m² und 1000 m²	Seite 91
Abbildung 11	Erläuterung zu den Festsetzungen 7 und 10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei Grundstücken über 1000 m²	Seite 92
Abbildung 12	Bebauungsmöglichkeiten für zwei separate Wohngebäude: Beispiel A: Tiefes Baufenster	Seite 113
Abbildung 13	Bebauungsmöglichkeiten für zwei separate Wohngebäude: Beispiel B: Sehr breites Grundstück	Seite 114
Abbildung 14	Bebauungsmöglichkeiten für zwei separate Wohngebäude: Beispiel C: Eckgrundstück	Seite 115

VERZEICHNIS DER KARTEN IM ANHANG

Karte 1	Gebäudetypologie
Karte 2	Bautätigkeit seit 1970
Karte 3	Anzahl der Vollgeschosse
Karte 4	Dachformen
Karte 5	Nutzungen
Karte 6	Wohnungen je Wohngebäude
Karte 7	Freiflächen
Karte 8	Baumbestand
Karte 9	Einfriedungen
Karte 10	Bewertung der Gebäudegestalt
Karte 11	Abweichende Grundstücksstruktur
Karte 12	Abweichende Bebauungsstruktur
Karte 13	Grundstücksbreiten
Karte 14	Baumöglichkeiten nach altem Bebauungsplan
Karte 15	Baumöglichkeiten für zwei Wohngebäude

1. EINLEITUNG

1.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Villenkolonie Eberstadt ist ein bevorzugter Wohnstandort mit besonders hohen Wohnqualitäten, die durch intensive Begrünung, dichten alten Baumbestand, große Bauwerksabstände und eine Vielzahl erhaltenswerter Bauten, die aber nicht alle unter Denkmalschutz stehen, bestimmt werden.
Es ist oberstes städtebauliches Ziel, den vorhandenen Charakter der Villenkolonie zu erhalten.

Für die Villenkolonie besteht der rechtskräftige Bebauungsplan E 22 „Villenkolonie Eberstadt", rechtsverbindlich seit dem 17. August 1976.

Da die Gefahr besteht, dass durch Abrisse vorhandener Bausubstanz, durch das Fällen von Bäumen, die nicht durch die Baumschutzsatzung und den Bebauungsplan geschützt sind, durch Verdichtungen auf den bisher sehr locker bebauten Grundstücken dieser Charakter verändert wird, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Stadtteils Eberstadt.

Die Grenzen des Plangebietes sind (entgegen dem Urzeigersinn):

- im Norden: die Nordgrenze der Gemarkung Eberstadt,
- im Westen: Die Westgrenzen der Grundstücke Heidelberger Landstraße 1-67 (ungerade Hausnummern) sowie die Ostgrenze der Edisonstraße.
- im Süden: Die Südgrenze der Edisonstraße und die Nordgrenze der Friedrich-Naumann-Straße
- im Osten: Die Ostgrenzen der Heinrich-Delp-Straße, die Südgrenze des Grundstücks 221, eine Linie in 50 m Abstand östlich der Ostgrenze der Heinrich-Delp-Straße, die Ostgrenzen der Grundstücke Heinrich-Delp-Straße 229, 231A und 233, die Südgrenze des Grundstücks der Petrus-Canisius-Kirche, die Ostgrenze der Heinrich-Delp-Straße, die Nordgrenzen der Grundstücke Heinrich-Delp-Straße 241 und 241 A, die Ostgrenzen der Grundstücke Heinrich-Delp-Straße 243 A - 295 (ungerade Hausnummern).

Die Größe des Planbereichs beträgt 44 ha.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND RECHTLICHE BINDUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)

- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch V vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914)

- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)

- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002 (GVBl. I 614)

- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 18.Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 10)

- **Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler** (DSchG), in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)

2.2 Rechtliche Bindungen

2.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) vom 22.12.2000, bekannt gemacht am 05.02.2001 (St. Anz. 06/2001) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche-Bestand dargestellt.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Änderung des Bebauungsplanes E 22 / E 22.1 liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und die hierzu ergangenen Rechtsverordnungen zugrunde.

Die Änderung des Bebauungsplanes beruht auf § 8 Abs. 3 BauGB vor Abschluss der in Arbeit befindlichen Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Darmstadt, weil nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes E 22 / E 22.1 als vorzeitiger Bebauungsplan i.S. von § 8 Abs. 4 BauGB ist dringlich, um den städtebaulichen Charakter der Villenkolonie Eberstadt zu sichern.

2.2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan E 22 „Villenkolonie Eberstadt", rechtsverbindlich seit dem 17. August 1976.

Die textliche Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und die Festsetzung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen wurde durch den Bebauungsplan E 22.1 geändert. Ferner wurden Festsetzungen zur Traufhöhe aufgenommen sowie symmetrische Satteldächer festgesetzt. Die Änderungen sind seit dem 15. Juli 1994 rechtsverbindlich.

2.2.4 Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.05.2001 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 22 eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen, die am 23.06.2001 in Kraft getreten ist.

2.3 Schutzausweisungen

Als Kulturdenkmal nach § 2 (1) Hessischem Denkmalschutzgesetz sind folgende Gebäude ausgewiesen:

Am Elfengrund	38, 41, 49, 50, 54, 56, 60, 65, 71, 77;
Heidelberger Landstraße	2, 12, 16, 18, 26, 28, 40, 42, 58, 61, 62, 69,73, 75, 89;
Friedrich-Ebert-Straße	7, 9;
Friedrich Naumann-Straße	8;
Heinrich-Delp-Straße	201, 226;
Leo-Tolstoi-Straße	7, 8, 9;
Schillerstraße	13.

Im Plangebiet sind folgende Bereiche als Gesamtanlage nach § 2 (2) Hessischem Denkmalschutzgesetz ausgewiesen:

Am Elfengrund	32–84 (gerade), 31–51 (ungerade), 55–77 (ungerade);
Heidelberger Landstraße	2–28 (gerade), 36–42 (gerade), 48–64 (gerade), 69–75 (ungerade);
Friedrich-Ebert-Straße	2, 4, 6, 7, 9, 11, 11A;
Leo-Tolstoi-Straße	4–9;

Schillerstraße 1–7.

Schutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht und Forstrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

2.4 Umweltprüfung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes E 22 „Villenkolonie Eberstadt" handelt es sich gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 Nr. 18.8 um ein „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen in einem sonstigen Gebiet". Damit sind Gebiete gemeint, die nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen sind. Demnach ist gemäß § 3c Abs. 1 i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, so weit der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von mindestens 20.000 m² festsetzt.

Im bisherigen Bebauungsplan E 22 von 1976 war bei eingeschossigen Gebäuden eine GRZ = 0,4 zulässig, bei zweigeschossigen Gebäuden eine GRZ = 0,2. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 44 ha. Für das Plangebiet kann daher von ca. 38 ha Nettobauland ausgegangen werden. Damit waren nach bisherigem Planungsrecht zwischen 76.000 m² (bei einer GRZ von 0,2) und 152.000 m² (bei einer GRZ von 0,4) überbaubare Fläche zulässig. Da 70 % der Gebäude zweigeschossig sind, ist davon auszugehen, dass nach bisherigem Recht maximal 100.000 m² überbaubare Grundfläche zulässig waren.

Im Plangebiet bestehen rund 380 Baugrundstücke. Auf Grundlage der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ist pro Baugrundstück eine Grundfläche von maximal 220 m² zulässig. Damit kann sich die Gesamtsumme an überbaubarer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB auf ca. 84.000 m² belaufen. Durch die Bebauungsplanänderung wird daher die zulässige bebaubare Fläche gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht verändert, sondern eher reduziert.

Auf Grundlage der Bebauungsplanänderung wird der obere Schwellenwert von 100.000 m² überbaubarer Grundfläche, der eine obligatorische UVP-Pflicht für Städtebauprojekte nach Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG auslöst, nicht erreicht. Auch der Schwellenwert für die Vorprüfung nach § 3c UVPG (Screeningverfahren) von 20.000 m² wird nicht erreicht, da durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand keine zusätzliche überbaubare Grundfläche zulässig wird.

Eine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. einer Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht ergibt sich daher nicht.

3. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt hat am 17.05.2001 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes E 22 „Villenkolonie Eberstadt" beschlossen.

In einer Bürgerinformationsveranstaltung am 08.05.2003 wurden die Ziele und Zwecke der Planung, insbesondere das städtebauliche Konzept zur weiteren baulichen Entwicklung, dargelegt und erörtert.

Die frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs vom 12. Juni 2003 bis 27. Juni 2003 statt.

4. BESTANDSANALYSE DER VILLENKOLONIE EBERSTADT

4.1 Baugeschichte / Gebäudeformen

Das Plangebiet ist durch mehrere Bauepochen geprägt.

4.1.1 Gründerzeitliche Villen

Die Bebauung der Flächen zwischen dem damals noch selbstständigen Eberstadt und der Stadt Darmstadt setzte erst um 1900 ein. Das erste Gebäude wurde am Nordrand von Eberstadt errichtet: 1898 entstand die Hotelpension „Villa Waldfriede".

In der Folge wurden bis zum 1. Weltkrieg 20 bis 30 Wohngebäude errichtet, meist als repräsentative Villen im Stile des Historismus. Die Bebauung dieser Epoche erfolgte entlang der Heidelberger Landstraße und im Bereich Leo-Tolstoi-Straße. Die meisten dieser Gebäude sind heute als Kulturdenkmal eingetragen. Im Plangebiet sind bei Einleitung des Änderungsverfahrens 24 Kulturdenkmale eingetragen.

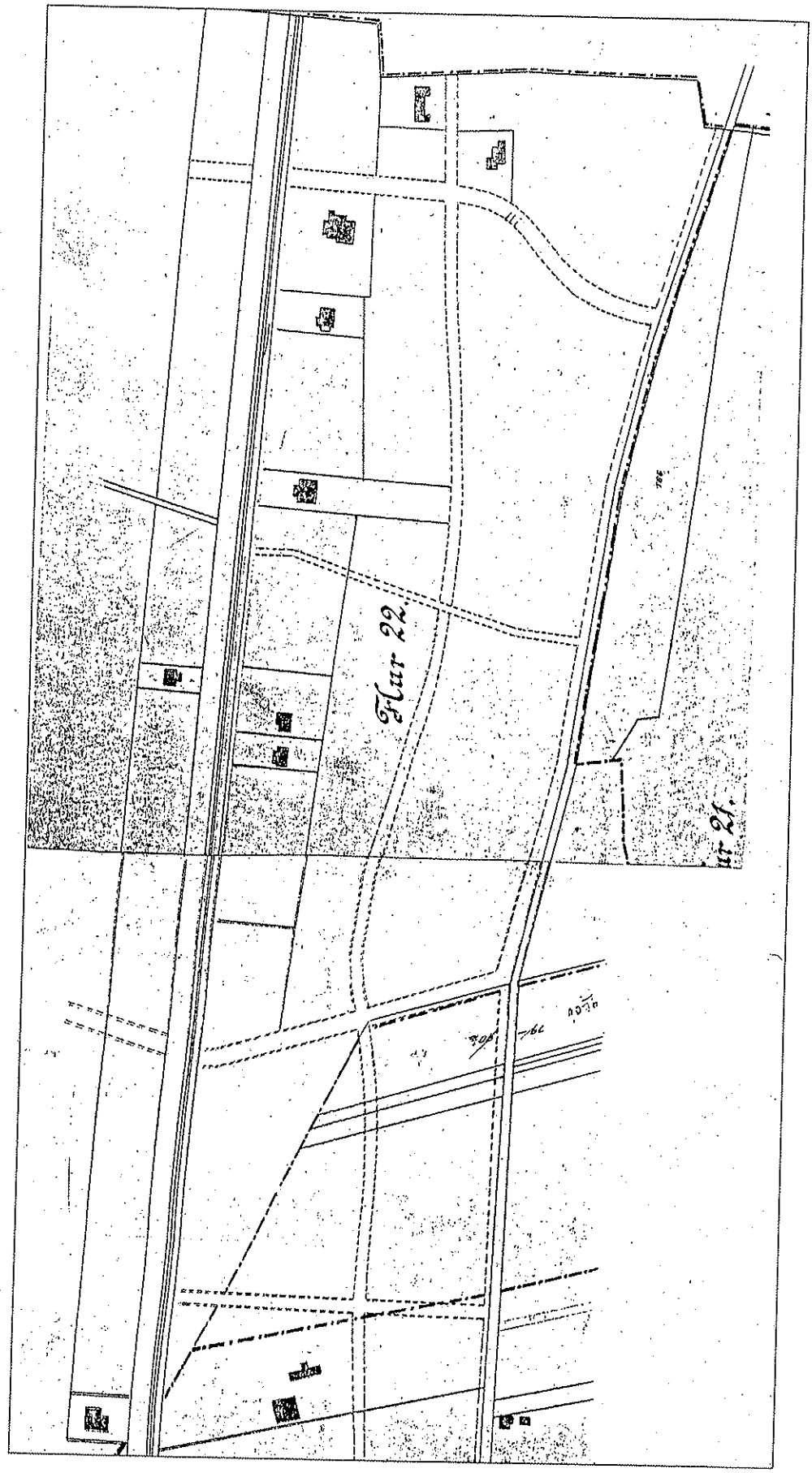
Bild 1: Gründerzeitliche Villa – Heidelberger Landstraße 26

Die Flurkarte aus dem Jahr 1912 stellt die damalige Bebauung dar (siehe nachfolgende Seite).

Die überbaute Grundfläche dieses Villentyps beträgt durchschnittlich 160 m², die Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig. Das Gebäudevolumen umfasst bis zu 2.000 m³, im Durchschnitt ca. 1.300 m³.

In **Abbildung 1** (Seite 17) ist das typisierte Gebäudevolumen aus dieser Bauepoche dargestellt.

Flurkarte 1912



4.1.2 Wohnhäuser der 1920er und 30er Jahre

Die nächste Bauperiode folgte nach dem 1. Weltkrieg in den 20er und 30er Jahren.

Die Stadtkarte von 1936 (Seite 11) zeigt, dass vor allem entlang der Straße Am Elfengrund (damals Kaiser-Wilhelm-Straße) zwischen Schillerstraße und Leo-Tolstoi-Straße (damals Moltke-Straße) eine Reihe von Einzelhäusern errichtet wurden.

Aus dieser Bauepoche sind lediglich vier Gebäude als Kulturdenkmal erfasst:

Heinrich-Delp-Straße 226, Architekt Jan Hubert Pinand, 1939
Schillerstraße 13, Architekt Jan Hubert Pinand
Am Elfengrund 38,
Am Elfengrund 41, Architekt Jan Hubert Pinand.

Typisch für diese Bauepoche sind zwei Gebäudeformen:

- die zweigeschossigen Wohnhäuser mit Walmdach.

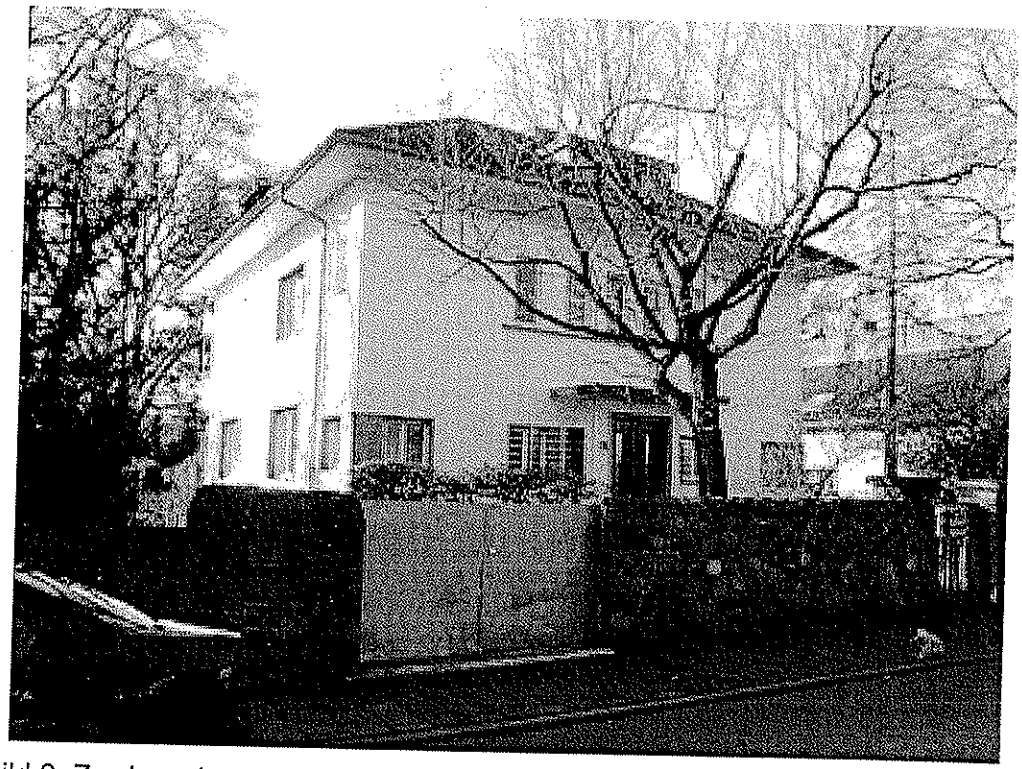


Bild 2: Zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach 1920/30er Jahre – Am Elfengrund 38

Die überbaute Grundfläche dieses Gebäudetyps beträgt durchschnittlich 140 m², die Gebäude sind zweigeschossig. Das Gebäudevolumen umfasst bis zu 1.700 m³, im Durchschnitt ca. 1.200 m³.

In **Abbildung 1** (Seite 17) ist das typisierte Gebäudevolumen eines zweigeschossigen Walmdachhauses dargestellt.

– die eingeschossigen Wohnhäuser mit Satteldach

Die überbaute Grundfläche beträgt hier durchschnittlich 120 m². Das Gebäudevolumen umfasst ca. 700 m³.

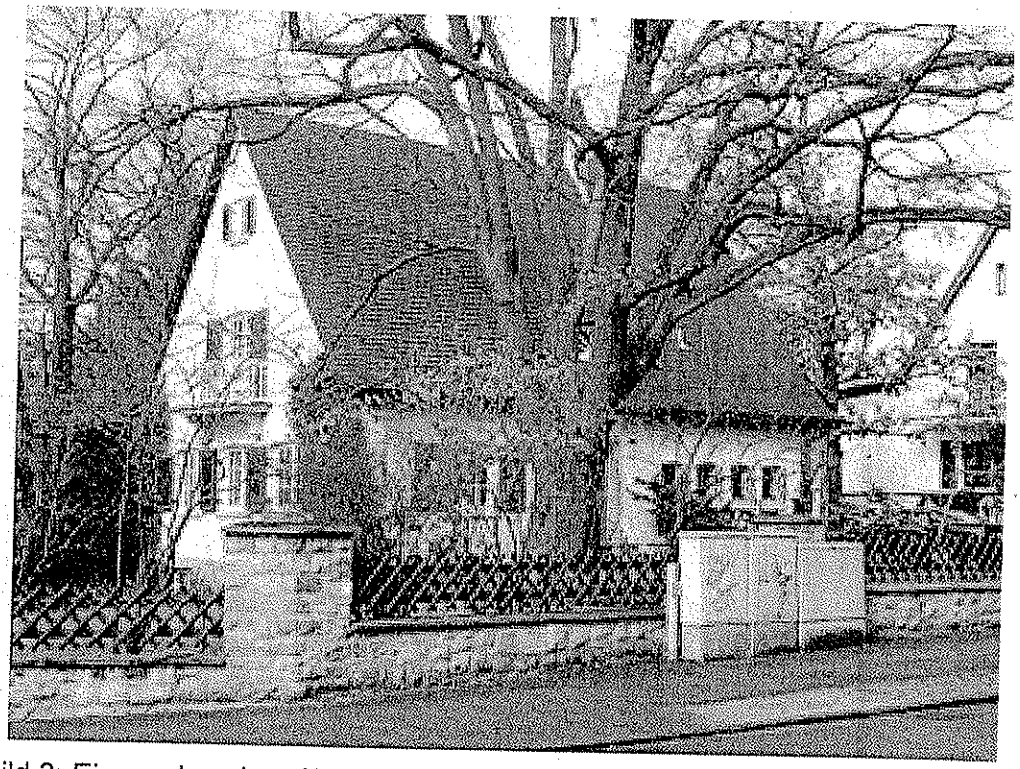


Bild 3: Eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach der 1920/30er Jahre – Heinrich-Delp-Straße 226

– Als Sondertypen wurden vereinzelt Doppelhausgruppen errichtet.

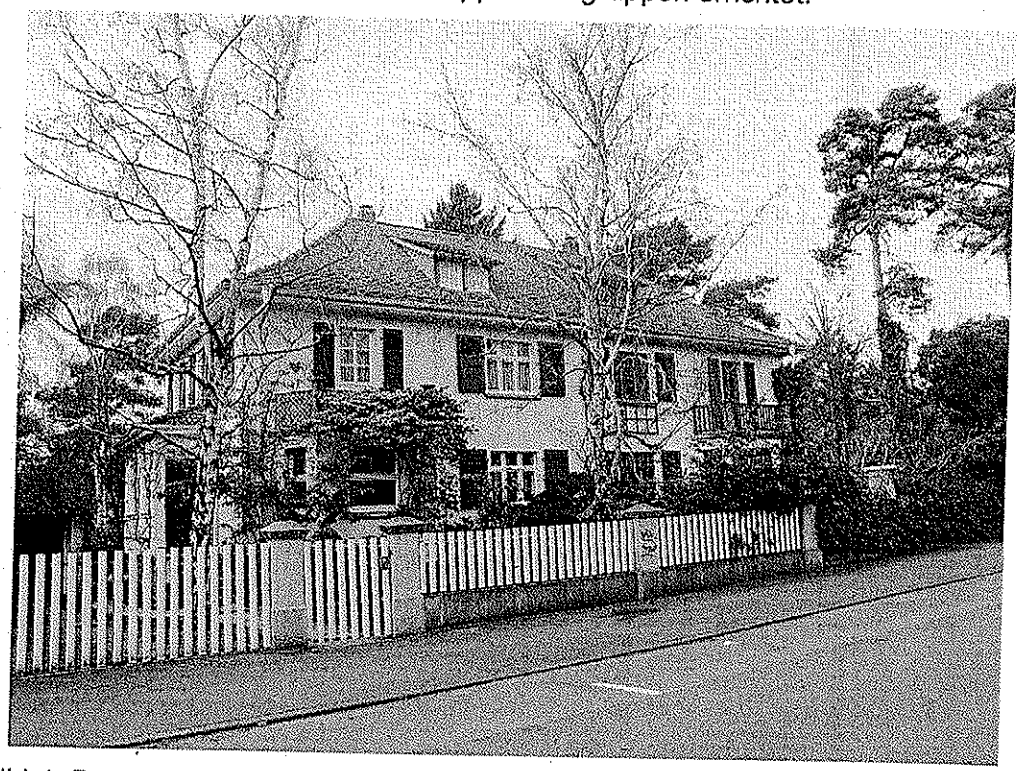
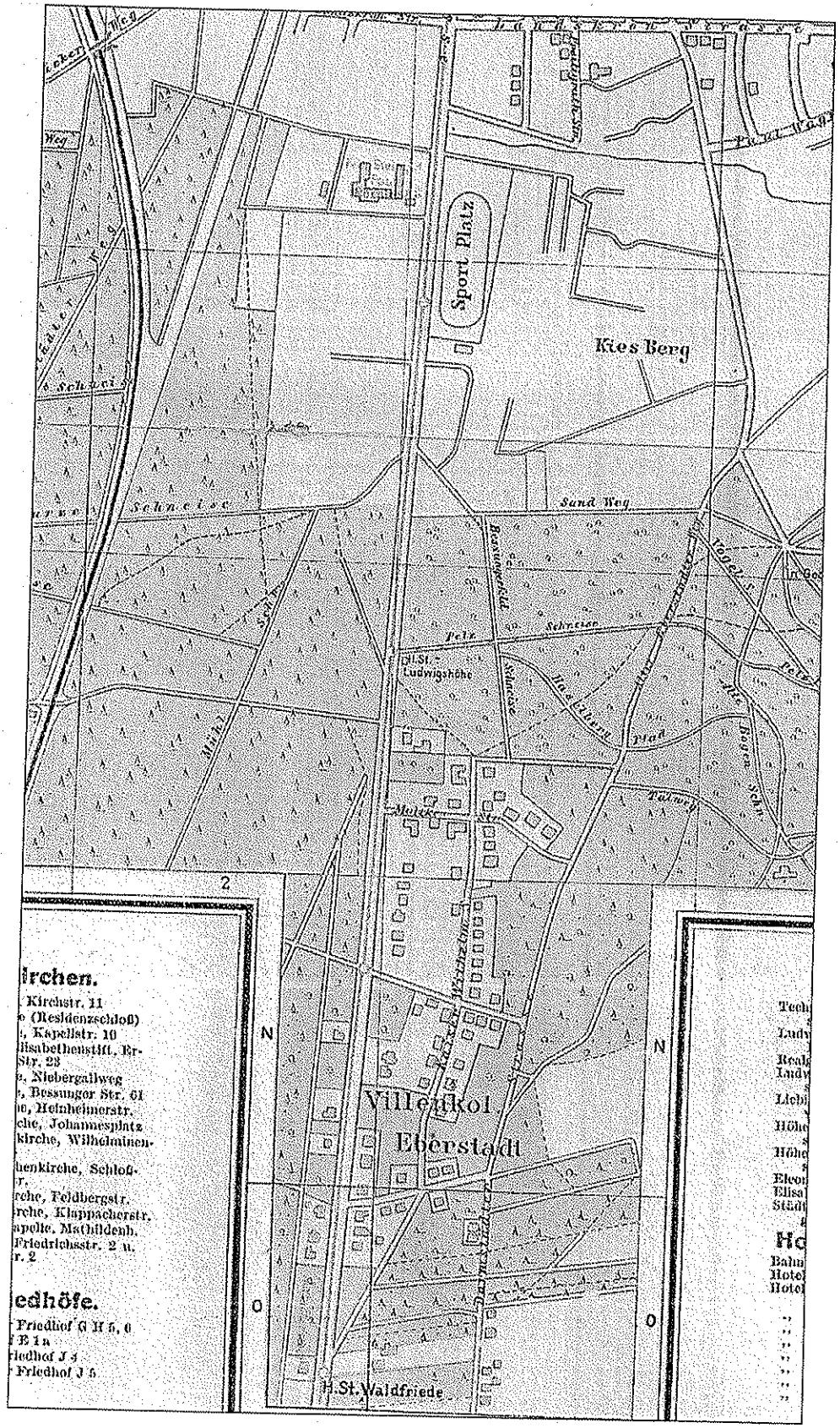


Bild 4: Doppelhausgruppe der 1920/30er Jahre – Heinrich-Delp-Straße 216

Stadtkarte 1936



4.1.3 Die Bebauung der frühen Nachkriegsjahre

Die Bebauung der frühen Nachkriegsjahre 1950 / 1960 ist vor allem durch eingeschossige Satteldachhäuser geprägt.

Diese Bauform konzentriert sich besonders entlang der Heinrich-Delp-Straße. Die Architektur dieser Zeit orientiert sich noch stark an der Landhausarchitektur der 30er Jahre. Daher ist mitunter die Einstufung des Baualters schwierig, da dieser Gebäudetyp in beiden Bauepochen errichtet wurde.

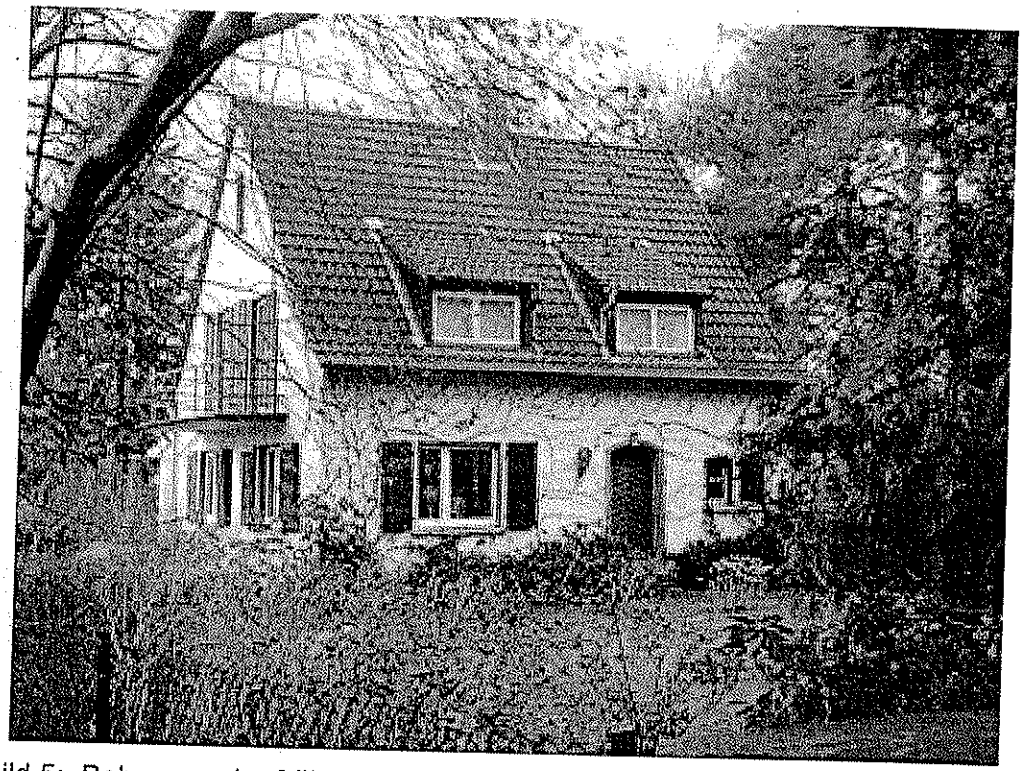
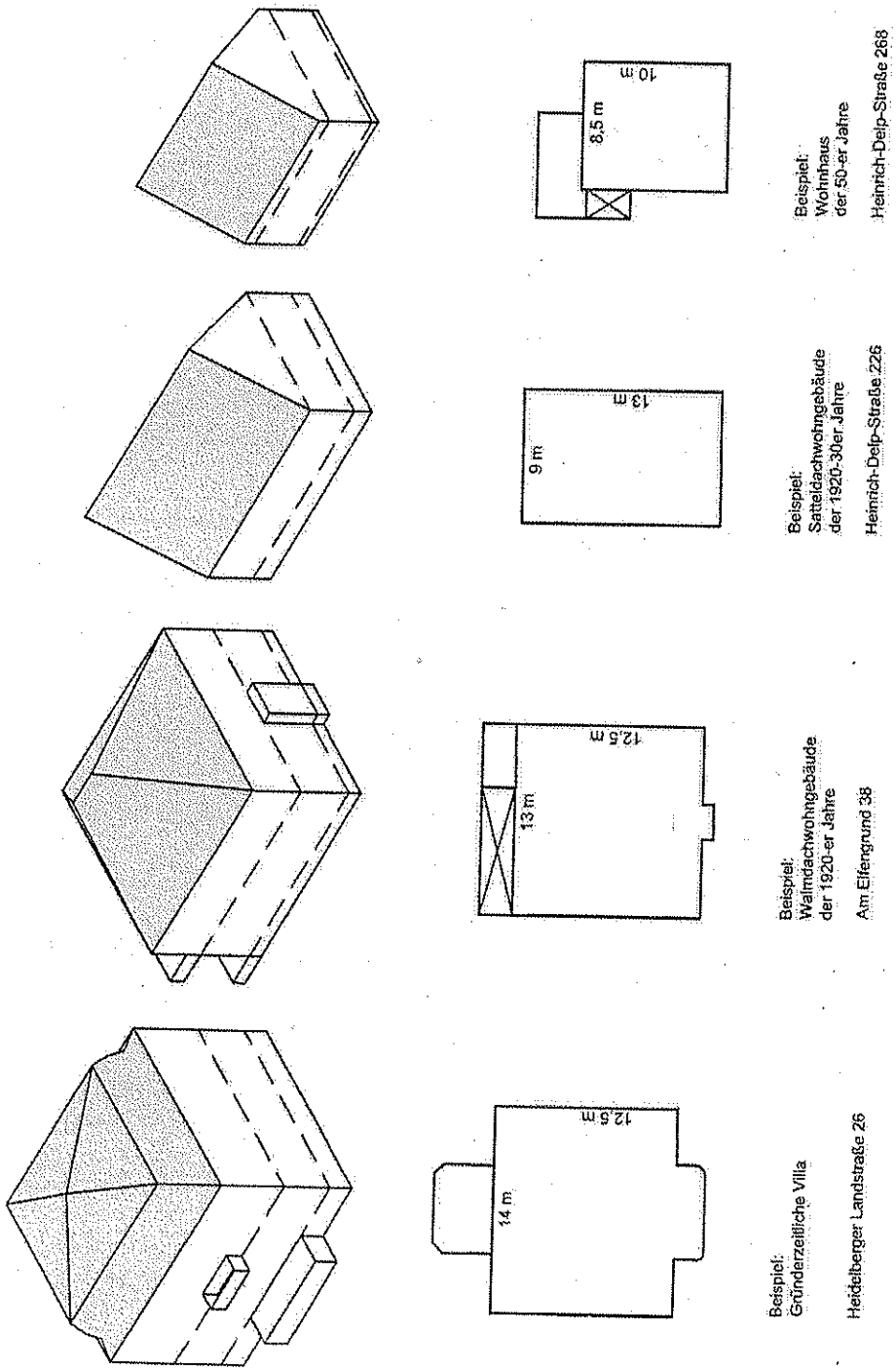


Bild 5: Bebauung der frühen Nachkriegsjahre – Heinrich-Delp-Straße 268

Die überbaute Grundfläche beträgt hier durchschnittlich 100 m². Das Gebäudevolumen umfasst ca. 500 m³.

In **Abbildung 1** (Seite 17) ist das typisierte Gebäudevolumen eines 50er-Jahre Wohngebäudes dargestellt.

Abbildung 1 Typisierte Gebäudevolumen der unterschiedlichen Bauepochen



Städtebauliche Einheitlichkeit

Bis in die 1960erJahre entstand so ein Wohngebiet mit hohen Wohnqualitäten.

Zwar sind die Architekturelemente der Gebäude und auch die Gebäudeformen sehr vielfältig und keineswegs einheitlich, da die verschiedenen Bauepochen unterschiedliche Gebäudeformen hinterließen.

In der **Karte 1 „Gebäudetypologie"** ist die Vielfalt der Gebäudetypen wiedergegeben.

Aber das Gebiet wird trotz dieser Vielfalt durch prägende Gemeinsamkeiten verbunden, die die Villenkolonie Eberstadt als einheitliches Gestaltgefüge erscheinen lassen:

- Prägend für das Gebiet ist das Bebauungsprinzip des freistehenden ein- oder zweigeschossigen Wohngebäudes.
- Aus den anfänglich großzügigen Villen der Gründerzeit wurden in den nachfolgenden Perioden sowohl in Bezug zur Größe als auch zur Qualität der Architektur kleinere bzw. einfachere Gebäude.
- Prägend ist das meist anspruchsvoll gestaltete Solitär-Gebäude, errichtet auf dem straßenseitigen Drittel eines relativ großen Grundstücks von 1.000 m² und mehr.
- Prägend ist auch, dass sich in den Gebäuden meist nur eine oder zwei Wohnungen befinden.

4.1.4 Bebauung nach 1970

Erst durch die Bebauung ab 1970 wurden diese Grundprinzipien teilweise durchbrochen.

In der **Karte 2 „Bautätigkeit seit 1970"** sind die Neu- und Anbauten seit den 1970er Jahren dargestellt.

- Die Einheitlichkeit bei den Gebäudetypen wurde teilweise aufgegeben, z.B. durch den Bau von z.T. großvolumigen Geschosswohnungsbauten als Zweispänner oder Mehrfamilienhäuser (mit mehr als 6 Wohnungen).
- Vereinzelt wurden auch Doppelhäuser und Reihenhausgruppen errichtet. Doppelhäuser sind aber schon vereinzelt in allen Bauepochen errichtet worden.

Bild 6: Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1987 – Heidelberger Landstraße 65

– Entlang der Heidelberger Straße entstanden auf mehreren Grundstücken Reihenhausgruppen.

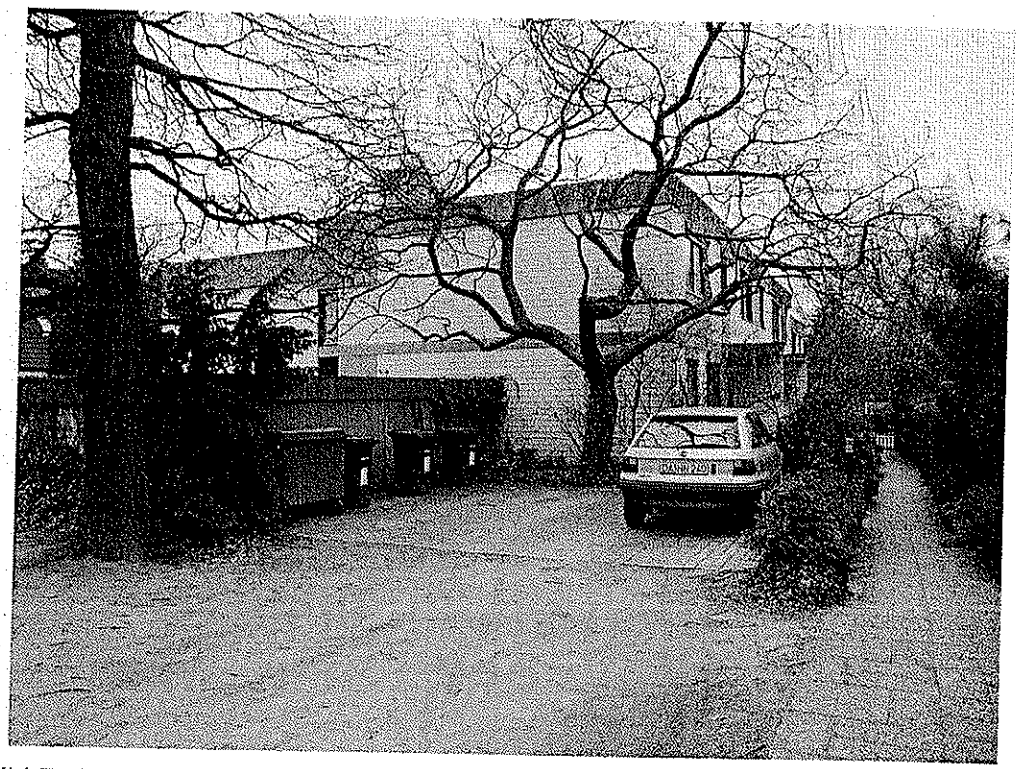


Bild 7: Reihenhausgruppe der 1960/70er Jahre – Heidelberger Landstraße 77

– Vereinzelt wurden auch in den rückwärtigen Gartenbereichen Wohnhäuser errichtet. Es entstanden hier meist eingeschossige Flachdach-Wohngebäude. Das Bauen in der zweiten Reihe ist aber auf 13 Fälle beschränkt.

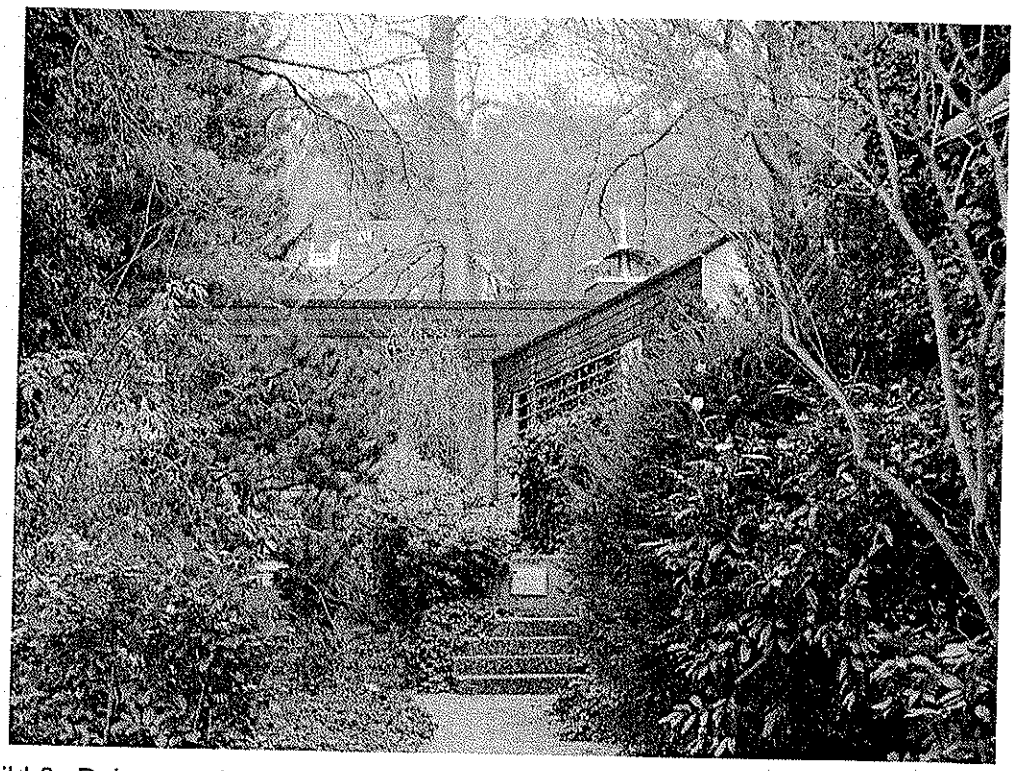


Bild 8: Bebauung in der zweiten Reihe – Am Elfengrund 65 A

4.2 Gebäudegestalt

Im folgenden sollen die wesentlichen Gestaltelemente der Gebäude betrachtet werden.

4.2.1 Gebäudevolumen

Prägend für das Gebiet ist das Bebauungsprinzip des freistehenden ein- oder zweigeschossigen Wohngebäudes als Solitär-Gebäude. Die Gebäudevolumen sind jedoch, je nach Bauepoche, sehr unterschiedlich.

Im folgenden werden überschlägig die durchschnittlichen Gebäudegrößen der Bebauung der Gründerzeit bis zu den 60er Jahre ermittelt. Auf Grundlage der Katasterunterlagen wurde für einen repräsentativen Querschnitt der wichtigsten Gebäudetypen jeweils die überbaute Fläche erfasst und mit einer grob geschätzten mittleren Höhe die ungefähre Gebäudekubatur ermittelt:

Villen der Gründerzeit:

Adresse	Breite		Tiefe		Überbaute Fläche		Höhe		Volumen	
Heidelberger Landstraße 12	12	m	15	m	180	m²	11	m	1.980	m³
Heidelberger Landstraße 18	10	m	12	m	120	m²	9	m	1.080	m³
Heidelberger Landstraße 26	12	m	14	m	168	m²	10	m	1.680	m³
Heidelberger Landstraße 28	10	m	12	m	120	m²	9	m	1.080	m³
Heidelberger Landstraße 40	13	m	13	m	169	m²	11	m	1.859	m³
Heidelberger Landstraße 69	12	m	15	m	180	m²	8	m	1.440	m³
Heidelberger Landstraße 75	13	m	13	m	169	m²	8	m	1.352	m³
Am Elfengrund 71	12	m	15	m	180	m²	8	m	1.440	m³
Am Elfengrund 77	10	m	12	m	120	m²	8	m	960	m³
Leo-Tolstoi-Str. 7	14	m	15	m	210	m²	10	m	2.100	m³
Leo-Tolstoi-Str. 8	10	m	12	m	120	m²	10	m	1.200	m³
Leo-Tolstoi-Str. 9	12	m	13	m	156	m²	10	m	1.560	m³
Durchschnitt	**12**	**m**	**13**	**m**	**158**	**m²**	**9**	**m**	**1.267**	**m³**

Walmdachhäuser vorwiegend der 20er und 30er Jahre:

Adresse	Breite		Tiefe		Überbaute Fläche		Höhe		Volumen	
Heidelberger Landstraße 33	10	m	18	m	180	m²	9	m	1.620	m³
Heidelberger Landstraße 22	11	m	15	m	165	m²	9	m	1.485	m³
Heidelberger Landstraße 24	12	m	13	m	156	m²	9	m	1.404	m³
Heidelberger Landstraße 64	10	m	14	m	140	m²	11	m	1.540	m³
Am Elfengrund 13	9	m	12	m	108	m²	8	m	864	m³
Am Elfengrund 24	10	m	11	m	110	m²	8	m	880	m³
Am Elfengrund 34	10	m	11	m	110	m²	8	m	880	m³
Am Elfengrund 38	13	m	14	m	182	m²	8	m	1.456	m³
Am Elfengrund 43	10	m	11	m	110	m²	8	m	880	m³
Am Elfengrund 44	10	m	10	m	100	m²	8	m	800	m³
Am Elfengrund 50	13	m	17	m	221	m²	8	m	1.768	m³
Am Elfengrund 62	10	m	10	m	100	m²	8	m	800	m³
Durchschnitt	**11**	**m**	**11**	**m**	**140**	**m²**	**9**	**m**	**1.198**	**m³**

Zweigeschossige Satteldachhäuser vorwiegend der 50er und 60er Jahre:

Adresse	Breite	Tiefe	Überbaute Fläche	Höhe	Volumen
Heidelberger Landstraße 6a	10 m	13 m	130 m²	9 m	1.170 m³
Heidelberger Landstraße 17	10 m	10 m	100 m²	9 m	900 m³
Heidelberger Landstraße 21	10 m	10 m	100 m²	9 m	900 m³
Heidelberger Landstraße 25	10 m	10 m	100 m²	9 m	900 m³
Heidelberger Landstraße 51	8 m	10 m	80 m²	9 m	720 m³
Am Elfengrund 26	11 m	11 m	121 m²	9 m	1.089 m³
Am Elfengrund 31	9 m	11 m	99 m²	9 m	891 m³
Am Elfengrund 72	9 m	11 m	99 m²	9 m	891 m³
Buchenhorst 2	8 m	11 m	88 m²	9 m	792 m³
Durchschnitt	**9 m**	**11 m**	**102 m²**	**9 m**	**917 m³**

Eingeschossige Satteldachhäuser vorwiegend der 50er und 60er Jahre:

Adresse	Breite	Tiefe	Überbaute Fläche	Höhe	Volumen
Am Elfengrund 1	8 m	10 m	80 m²	6,5 m	520 m³
Am Elfengrund 16	8 m	10 m	80 m²	6,5 m	520 m³
Am Elfengrund 18	10 m	10 m	100 m²	6,5 m	650 m³
Am Elfengrund 68	10 m	13 m	130 m²	6,5 m	845 m³
Heinrich-Delp-Straße 204	8 m	10 m	80 m²	6,5 m	520 m³
Heinrich-Delp-Straße 226	9 m	13 m	117 m²	6,5 m	761 m³
Heinrich-Delp-Straße 228	10 m	13 m	130 m²	6,5 m	845 m³
Heinrich-Delp-Straße 268	8 m	10 m	80 m²	6,5 m	520 m³
Heinrich-Delp-Straße 276	10 m	10 m	100 m²	6,5 m	650 m³
Heinrich-Delp-Straße 279	10 m	10 m	100 m²	6,5 m	650 m³
Durchschnitt	**9 m**	**11 m**	**100 m²**	**6,5 m**	**648 m³**

Die Bandbreite der überbauten Grundflächen der einzelnen Gebäudetypen sowie die Bandbreite der Gebäudevolumen ist beträchtlich.

Die Villen der Gründerzeit haben eine durchschnittliche Grundfläche von ca. 160 m². Bei mehr als der Hälfte dieses Gebäudetyps liegt die Grundfläche um 180 m². Das Spektrum reicht von 120 m² bis zu 210 m² (Bandbreite von 75 %).

Ebenso wenig einheitlich sind die Gebäudegrößen bei den zweigeschossigen Walmdachhäusern. Die bebaute Grundfläche reicht von 100 m² bis 220 m² (Bandbreite von 120 %).

Relativ einheitlich sind die Gebäudegrößen bei den ein- und zweigeschossigen Satteldachhäusern. Die bebaute Grundfläche reicht von 80 m² bis 130 m² (Bandbreite von 60 %). Die Durchschnittsgröße lieg bei ca. 100 m².

Neubauten nach 1970

Ein großer Teil der Neubauten nach 1970 nimmt deutlich mehr Grundfläche in Anspruch. Es lassen sich zwei Gruppen unterscheiden:

Neubauten mit einer Grundfläche von ca. 200 m².

Adresse	Breite	Tiefe	Überbaute Fläche	Höhe	Volumen
Heinrich-Delp-Straße 226A	12 m	16 m	192 m²	9 m	1.728 m³
Heinrich-Delp-Straße 277	13 m	17 m	221 m²	14 m	3.094 m³
Heinrich-Delp-Straße 285	12 m	16 m	192 m²	12 m	2.304 m³
Durchschnitt	**12 m**	**16 m**	**202 m²**	**12 m**	**2.375 m³**

Wie sich die Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen, wird dabei ausschließlich durch die Gebäudehöhen bestimmt. Bei sehr großen Höhen wie bei dem Haus Heinrich Delp-Straße 285 entstehen untypisch große Bauvolumen trotz der überbauten Grundfläche von ca. 190 m².

Bei Haus Heinrich-Delp-Straße 226A beträgt die überbaute Grundfläche ebenfalls ca. 190 m². Die Gebäudehöhe entspricht den im Umfeld vorhandenen zweigeschossigen Gebäuden. Das dadurch bedingte Gebäudevolumen von ca. 1.700 m³ entspricht den großvolumigen Villen bzw. Walmdachhäusern im Plangebiet.

Neubauten mit 400 m² Grundfläche und mehr

Ein Teil der neuen Wohngebäude für Geschosswohnungen wurde als Gebäude errichtet, deren überbaute Grundfläche 400 m² überschritt. Damit sind sie mehr als doppelt so groß wie die großvolumigen historischen Villen oder die Walmdachgebäude bzw. vier bis fünf mal so groß wie die Satteldachgebäude der 50er Jahre:

Neubauten vorwiegend der 80er und 90er Jahre

Adresse	Breite	Tiefe	Überbaute Fläche	Höhe	Volumen
Heidelberger Landstraße 39	16 m	33 m	528 m²	9 m	4.752 m³
Heidelberger Landstraße 65	13 m	33 m	429 m²	10 m	4.290 m³
Friedrich-Ebert-Straße 1	12 m	31 m	372 m²	8 m	2.976 m³
Heidelberger Landstraße 38	17 m	26 m	442 m²	9 m	3.978 m³
Heidelberger Landstraße 44	17 m	21 m	357 m²	10 m	3.570 m³
Am Elfengrund 45	18 m	33 m	594 m²	6 m	3.564 m³
Am Elfengrund 53	14 m	31 m	434 m²	11 m	4.774 m³
Heinrich-Delp-Straße 196	17 m	29 m	493 m²	8 m	3.944 m³
Durchschnitt	**16 m**	**30 m**	**456 m²**	**9 m**	**3.981 m³**

Manche dieser Gebäude nehmen durch Fassadenbreite und –gestaltung den Maßstab der Umgebung auf. Das Mehrfamilienhaus Heidelberger Landstraße 38 nimmt mit seiner Fassadenbreite und Gebäudehöhe den Maßstab der großen Villen auf. Wegen der großen Gebäudetiefe entsteht aber ein Gebäudevolumen, welches die Kubatur der umgebenden alten Villen um das dreifache übersteigt.

Andere Gebäude prägen mit ihrer Längsseite die Straßenansicht. Das Mehrfamilienhaus Heinrich-Delp-Straße 196/198 nimmt mit seiner Fassadenbreite wenig Bezug zur umgebenden Bebauung. Abgemildert wird die Abweichung durch die Aufnahme der Gebäudehöhe und der Fassadengestalt der umgebenden Bebauung.

In der **Karte 12 „Abweichungen von der Bebauungsstruktur"** sind die Abweichungen vom städtebaulichen Grundprinzip in Bezug auf die Bebauungsformen dargestellt.

Lediglich 9 Einzelgebäude, das sind 3 % von 340 Gebäuden, haben eine für das Gebiet untypische zu große Kubatur.

Neubauten mit einer Grundfläche von ca. 200 m².

Bild 9: Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 190 m², aber untypischer Gebäudehöhe und Gebäudevolumen - Heinrich-Delp-Straße 285

Bild 10: Wohngebäude mit einer überbauten Grundfläche von ca. 190 m², aber mit einer gebietstypischen Gebäudehöhe und Gebäudekubatur Heinrich-Delp-Straße 226A

Neubauten mit 400 m² Grundfläche und mehr

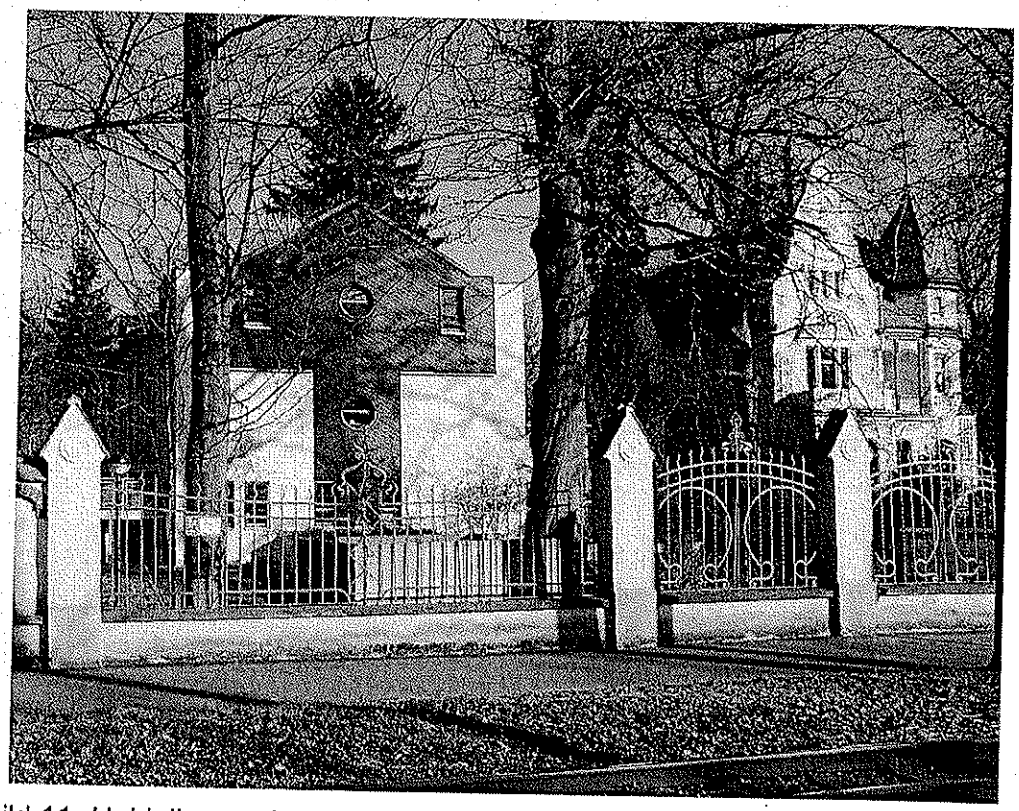


Bild 11: Heidelberger Landstraße 38
Das Mehrfamilienhaus nimmt mit seiner Fassadenbreite und Gebäudehöhe den Maßstab der großen Villen auf.

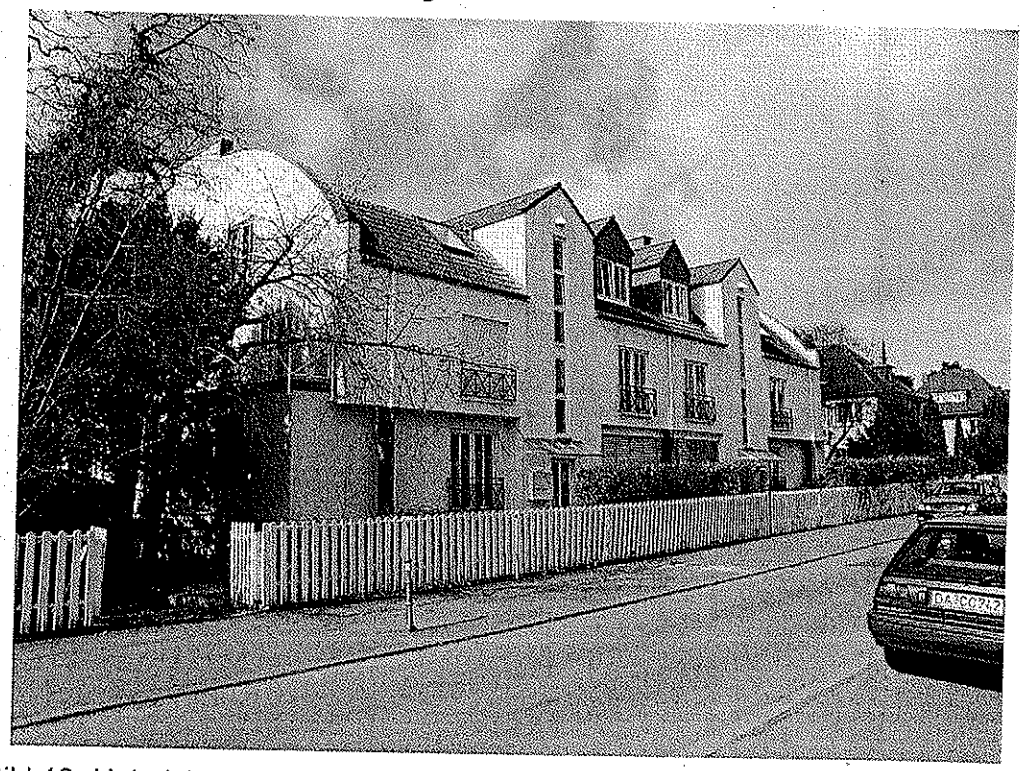


Bild 12: Heinrich-Delp-Straße 196/198

Das Mehrfamilienhaus nimmt mit seiner Fassadenbreite wenig Bezug zur umgebenden Bebauung. Abgemildert wird die Abweichung durch die Aufnahme der Gebäudehöhe und der Fassadengestalt der umgebenden Bebauung.

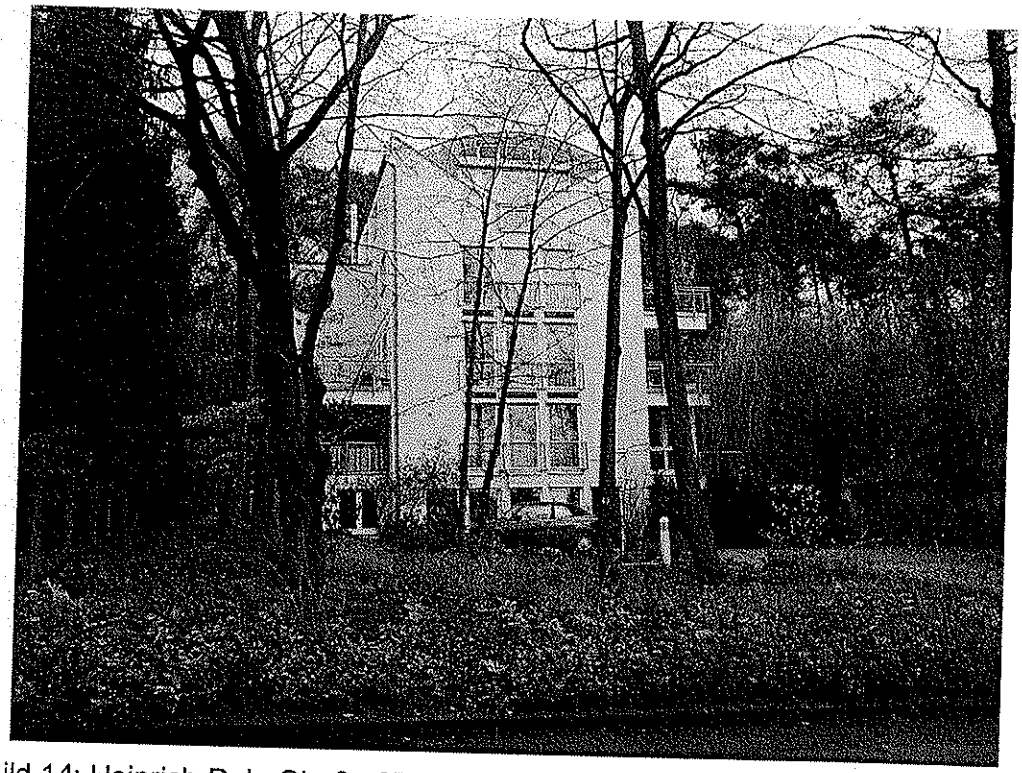


Bild 14: Heinrich-Delp-Straße 277 mit fünf Nutzungsebenen

4.2.3 Dachformen

In der **Karte 4 „Dachformen"** ist die Dachlandschaft des Plangebietes dargestellt. Die Verteilung der Dachformen stellt sich wie folgt dar:

Satteldach	184	54 %	
Mansard-Satteldach	7	2 %	
Satteldach mit Krüppelwalm	8	2 %	58 %
Walmdach	87	26 %	
Zeltdach bzw. ein Mansard-Zeltdach	16	5 %	31 %
Pultdach	7	2 %	2 %
Tonnendach	1		
Flachdach	30	9 %	9 %
	340	100 %	100 %

Mehr als die Hälfte der Gebäude ist mit einem Satteldach versehen, ca. 1/3 mit einem Walm- oder Zeltdach. Einige der Villen sind mit einem Mansard-Satteldach ausgestattet.

Die Sattel- und Walmdächer sind fast ausschließlich mit rotbraunen bis dunkelbraunen Ziegeln gedeckt.

Bild 15: Haus mit einem Mansard-Satteldach - Am Elfengrund 71

Als besondere Dachform wurde vereinzelt ein Mansard-Walmdach oder ein Zeltdach errichtet.

Bild 16: Haus mit einem Mansard-Zeltdach - Heidelberger Landstraße 75
Das als Kulturdenkmal eingestufte Landhaus wurde 1913/14 erbaut.

Bild 17: Haus mit einem Zeltdach - Heidelberger Landstraße 61
Die neoklassizistische Villa ist ebenfalls als Kulturdenkmal erfasst.

4.2.4 Dachaufbauten

Die Dachgauben der meisten Gebäude ordnen sich im Form und Ausmaß deutlich den Dachflächen unter. Von den Dachrändern werden im Allgemeinen deutliche Abstände eingehalten. Die Gauben nehmen selten mehr als ein Drittel der Trauflänge in Anspruch.

Bild 18: Typisches 50er-Jahre Satteldach-Wohngebäude mit kleiner Schleppgaube. Am Elfengrund 16

4.2.2 Geschossigkeit

Die Eberstädter Villenkolonie ist von ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt. In der **Karte 3 „Anzahl der Vollgeschosse"** ist die Geschossigkeit im Plangebiet kartiert. Von den ca. 340 Wohngebäuden sind:

eingeschossig	100	30 %
zweigeschossig	235	69 %
dreigeschossig	2	1 %
dreigeschossig wirkend	3	
	340	100 %

Lediglich zwei Gebäude im Plangebiet können als dreigeschossig eingestuft werden.

Zwei der historischen Villen sind nach der Definition der Hessischen Bauordnung (HBO) als dreigeschossig zu bewerten: Nach § 2 Abs. 4 HBO ist ein Dachgeschoss (ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche) dann ein Vollgeschoss, wenn es eine Höhe von 2,30 m über mehr als drei Viertel der Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Durch die Ausbildung des obersten Dachgeschosses als Mansarddach bleibt aber bei den historischen Villen die Wirkung eines zweigeschossigen Gebäudes erhalten.

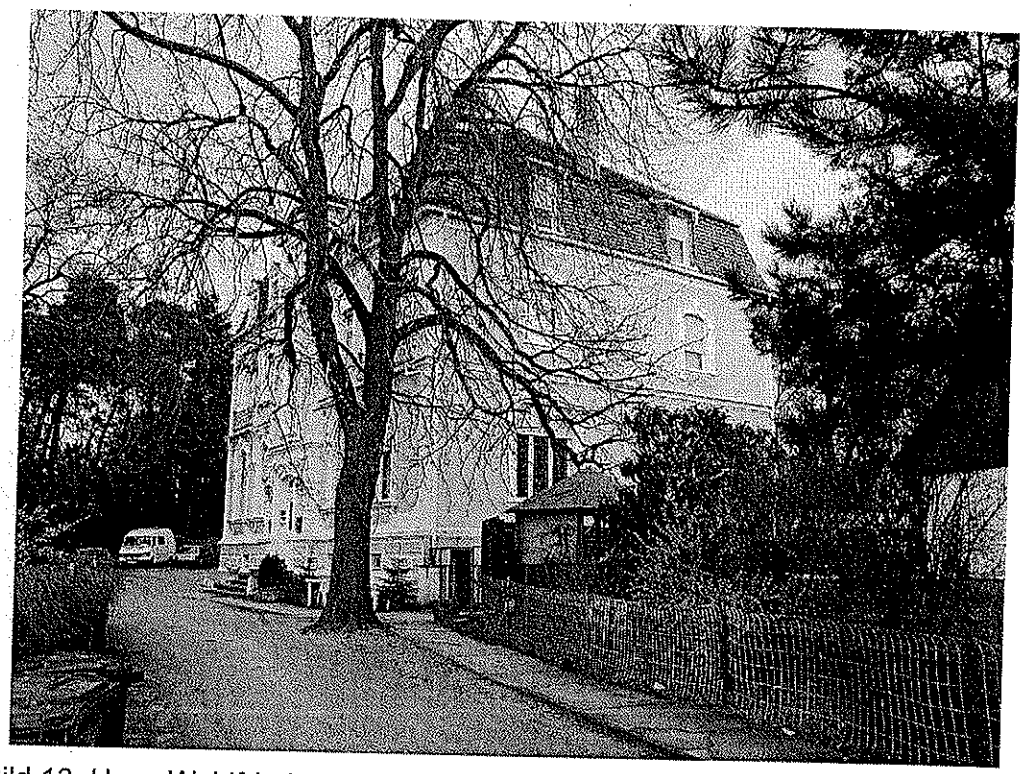


Bild 13: Haus Waldfriede, Friedrich Naumann-Straße 8, wirkt wie ein zweigeschossiges Gebäude, ist aber nach den Kriterien der HBO dreigeschossig.

In der Heinrich-Delp-Straße wurden drei Neubauten errichtet, die nach der Definition der HBO zweigeschossig sind, aber dreigeschossig wirken.

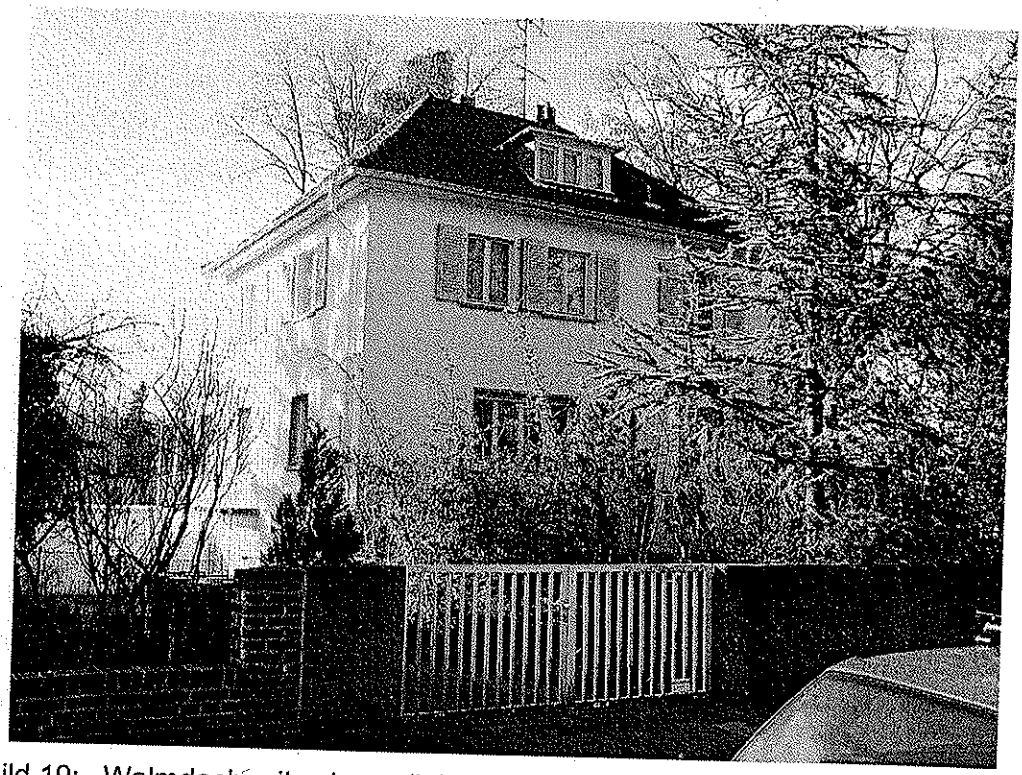


Bild 19: Walmdach mit sehr zurückhaltender Gaube (ca. 1/10 der Trauflänge). Am Elfengrund 36

Bild 20: Walmdach mit mittelgroßer Gaube, die ca. ein Drittel der Trauflänge einnimmt - Heidelberger Landstraße 24

4.2.5 Fassadengestaltung

Trotz der verschiedenen Bauepochen lassen sich in der Eberstädter Villenkolonie Gemeinsamkeiten bei der Fassadengestaltung feststellen:

Prägend durch alle Bauepochen sind flächige gegliederte Lochfassaden und helle Putzflächen.

Bild 21: Leo-Tolstoi-Straße 13

Die hell verputzte geschlossene Wandfläche, nur durch relativ wenige Fenster- und Türöffnungen gegliedert, ist das prägende Gestaltungsprinzip der Fassaden. Dies wird am Beispiel des Wohnhauses Leo-Tolstoi-Straße 13 besonders prägnant demonstriert. Der Anteil der geschlossener Wandfläche im Verhältnis zu den Fassadenöffnungen beträgt ca. 80 % zu 20 %.

Vor allem bei den frühen Villen aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg wurden Teile der Fassaden durch Zierfachwerk gegliedert oder die Giebelfelder mit Schindeln oder Holzverkleidungen gestaltet. Die hell verputzten Wandflächen überwiegen jedoch auch bei diesen Gebäuden.

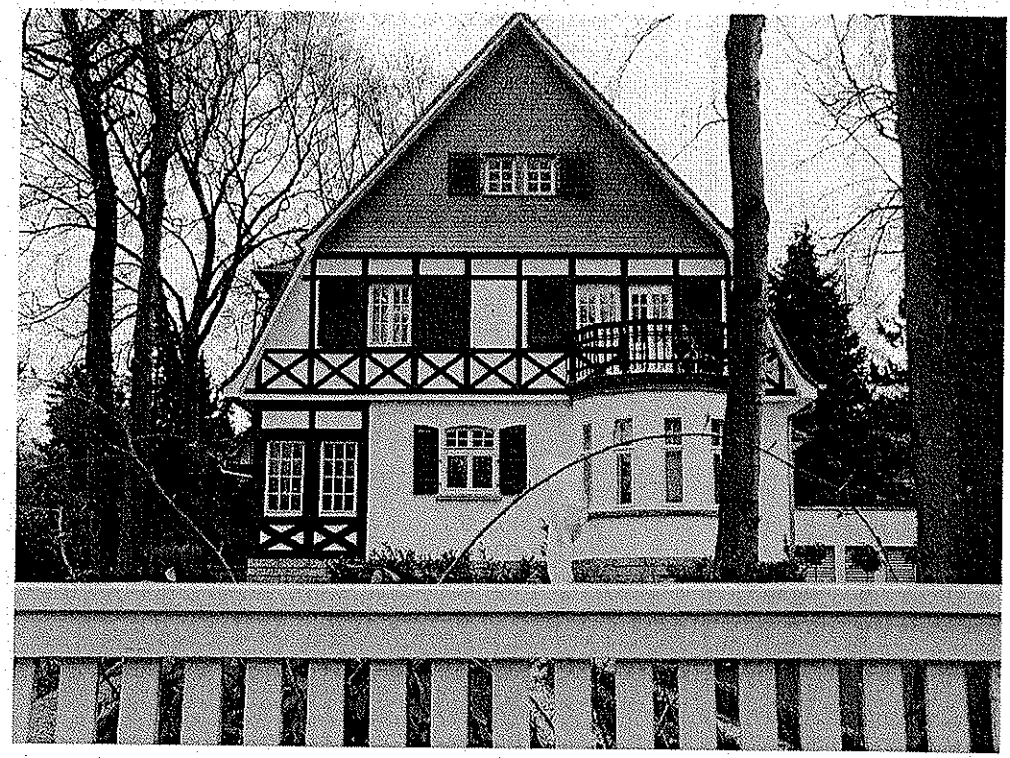


Bild 22: Fassadengliederung durch Zierfachwerk oder Schindel- bzw. Holzverkleidung im Giebelfelder - Am Elfengrund 49

Das Gestaltungsprinzip der hell verputzten geschlossenen Wandfläche, nur durch relativ wenige Fenster und Türöffnungen gegliedert, wurde auch in den 50er und 60er Jahren beibehalten.

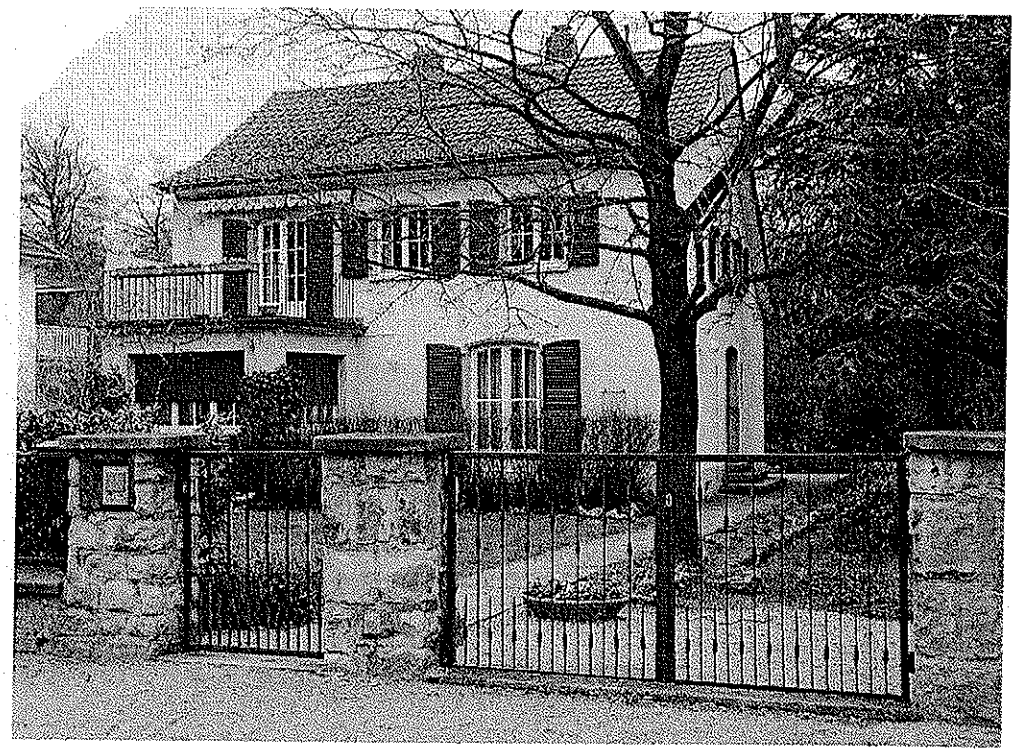


Bild 23: Wohnhaus der 50er Jahre - Heidelberger Landstraße 27

Auch in den 80er und 90er Jahren wurden das Prinzip der hell verputzten geschlossenen Wandfläche teilweise beibehalten. Dadurch wurden die Abweichungen von anderen Bebauungsprinzipien wie hier das untypische Gebäudevolumen abgemildert.

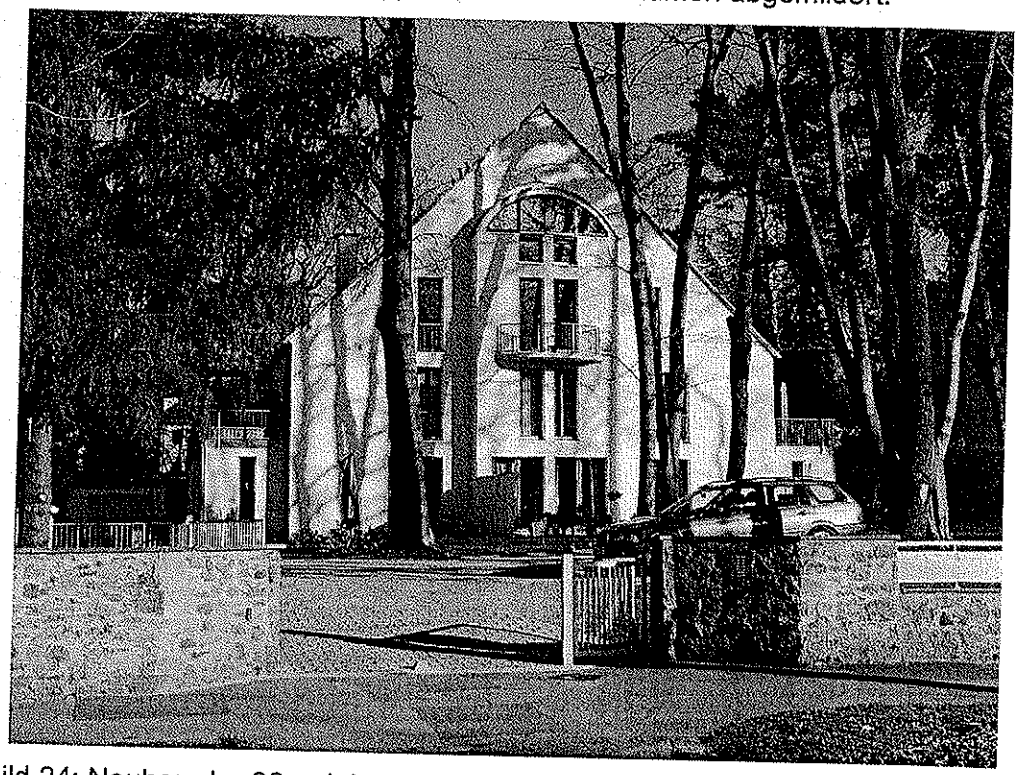


Bild 24: Neubau der 90er Jahre mit hell verputzter Lochfassade
Heidelberger Landstraße 44

Abweichungen von den Gestaltungsprinzipien

Die Abweichungen von den quartiersprägenden Gestaltungsprinzipien der Fassaden treten nur in geringer Zahl auf:

Fassade aus Kalksandstein, Klinker oder Sichtmauerwerk	9		
Dunkle Holz- oder Schindelverkleidung dominiert	8		
Flächige Eternitverkleidung	3	20	6 %
Aufgabe des Prinzips der flächigen Lochfassade	8		2 %

Bei wenigen Gebäuden der 70er bis 90er Jahre wurde das einheitliche Gestaltungsprinzip der hellen Putzfassaden aufgegeben. Statt dessen wurden Wände aus Klinker oder Sichtmauerwerk errichtet oder großflächige Verkleidungen aus dunkel angelegten Holz- oder Schindelverkleidungen angebracht.

Bei Beibehaltung des Prinzips der Lochfassade fallen die Abweichungen bei den Fassadenmaterialien wenig auf, solange helle Farben verwendet werden.

Das Prinzip der flächigen Lochfassade blieb nur bei 8 Gebäuden unbeachtet.

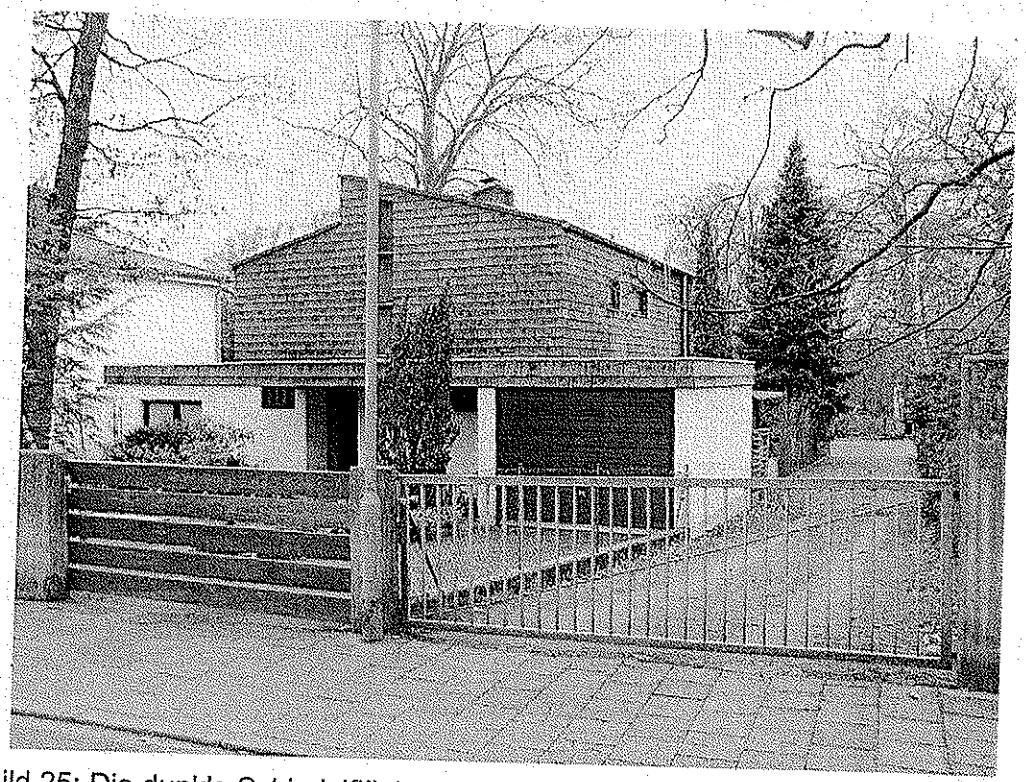


Bild 25: Die dunkle Schindelfläche dominiert vor der hellen Putzfläche
Am Elfengrund 78

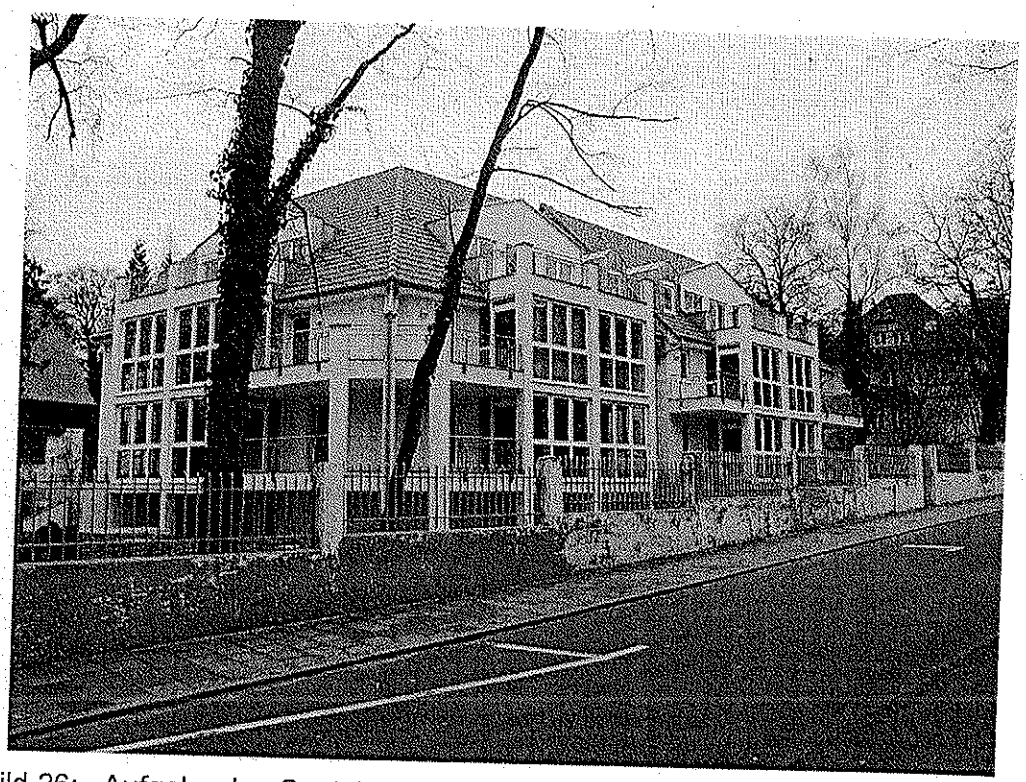


Bild 26: Aufgabe des Gestaltungsprinzips der geschlossenen Lochfassade
Am Elfengrund 53

4.3 Nutzungsstruktur

4.3.1 Art der Nutzung

Bis auf wenige Ausnahmen werden die Gebäude ausschließlich zum Wohnen genutzt.

In der **Karte 5 „Nutzungen"** sind die Nutzungen im Plangebiet kartiert.

Von den ca. 340 Gebäuden sind in 17 Gebäuden freie Berufe tätig.

In 7 Gebäuden sind neben Wohnnutzungen Dienstleistungsunternehmungen und in 8 Gebäuden sonstige Nutzungen untergebracht. Damit sind mit den freien Berufen in ca. 10 % der Gebäude auch Nichtwohnnutzungen. 90 % der Gebäude sind somit reine Wohngebäude.

4.3.2 Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Prägender Teil der Nutzungsstruktur ist auch die Zahl der Wohnungen pro Gebäude.

In der **Karte 6 „Wohneinheiten je Wohngebäude"** ist die Zahl der Wohnungen erfasst.

Zahl der Gebäude	in %	Zahl der Wohnungen	Summe	in %	
174	51 %	1 WE	174 WE	26 %	
88	26 %	2 WE	176 WE	27 %	
50	15 %	3 WE	150 WE	22 %	75 %
28	8 %	Ca. 6 WE	170 WE	25 %	
340	100 %	1,97 WE/ Gebäude	670 WE	100 %	

In 77 % der Gebäude sind nur ein oder zwei Wohnungen. Lediglich in 8 % der Gebäude sind 6 und mehr Wohnungen untergebracht.

75 % der Wohnungen liegen in Gebäuden mit ein bis drei Wohnungen. 25 % der Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen untergebracht.

Im Gesamtdurchschnitt ist jedes Wohngebäude mit zwei Wohnungen ausgestattet.

Das gesamte Plangebiet umfasst 43,8 ha. Damit beträgt die Wohndichte 15,3 WE/ha (670 Wohnungen / 43,8 ha = 15,3 WE/ha).

4.4 Emissionen - Immissionen

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsgeräusche der Heidelberger Landstraße belastet. Weiterhin wirken auf das Plangebiet Lärmimmissionen durch die Straßenbahnlinie ein.

Die Ermittlung der Geräuschseinwirkungen durch den Straßenverkehr erfolgt überschlägig anhand eines vereinfachten Ermittlungsverfahrens nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

4.4.1 Untersuchungsergebnisse

Grundlage der Berechnung der Immissionspegel des Straßenverkehrs, sind die von der Stadt zur Verfügung gestellten Verkehrsdaten.

Die Verkehrsbelastung der Heidelberger Straße liegt bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 17.000 KFZ/24h. Da die Heidelberger Straße eine innerörtliche Straße ist, kann gewährleistet werden, dass Geschwindigkeiten von ca. 50 km/h erzielt werden. Somit wird von dieser Geschwindigkeit ausgegangen.

Damit ergeben sich nach überschlägiger Ermittlung aufgrund der Eingangsdaten

- Schwerverkehrsanteil tags 10 % und nachts 3 %
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h (ergibt eine Korrektur von – 1 dB(A))
- Straßenoberfläche nicht geriffelter Gussasphalt
- Freie Schallausbreitung
- Längsneigung der Straße maximal 5 %
- Entfernung zur nächsten LSA-geregelten Einmündung oder Kreuzung größer als 100 m

folgende Mittelungspegel je nach Entfernung von der Straßenachse der Heidelberger Straße. Die Werte wurden hierbei leicht gerundet.

Abstände zur Straße	Mittelungspegel tags	Mittelungspegel nachts
40 m Abstand	63,5 dB (A)	53 dB (A)
50 m Abstand	62 dB (A)	51,5 dB (A)
70 m Abstand	60 dB (A)	49,5 dB (A)
100 m Abstand	58 dB (A)	47 dB (A)
150 m Abstand	55,5 dB (A)	44,5 dB (A)
200 m Abstand	53 dB (A)	42,5 dB (A)

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von

tagsüber	50 dB(A) und
nachts	40 dB(A)

ergeben sich für das Plangebiet Überschreitungen von maximal 13 dB(A) tagsüber und 13 dB(A) nachts.

Hierbei wird von ungehinderter Schallausbreitung ausgegangen. Durch die massiven Einfriedungsmauern unmittelbar entlang der Heidelberger Straße dürften die Lärm-Immissionen etwas geringer sein.

Da es sich bei der DIN 18005 um Orientierungswerte handelt, die gegenüber den verbindlichen Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) um 5 dB()A niedriger liegen, wird dieser Differenzwert von 5 dB(A) in der Praxis als Abwägungsspielraum gesehen. Das heißt, unter Berücksichtigung dieses Abwägungsspielraumes ergäbe sich tagsüber und nachts Überschreitungen des Orientierungswertes um 8 dB(A). Dieser Abwägungsspielraum befreit jedoch nicht davon, verschiedene Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und soweit möglich und sinnvoll, diese auch festzusetzen.

Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens wurde u.A. auch wegen der Lärmbelastung erwogen, die Grundstücke beiderseits der Heidelberger Landstraße als Allgemeines Wohngebiet WA festzusetzen. In der Diskussion mit den Bürgern wurde jedoch diese Variante vehement abgelehnt, da befürchtet wurde, dass dadurch eine Veränderung der Nutzungsstruktur ausgelöst werden würde. Daher wurde der Gebietsteil an der Heidelberger Landstraße wie das gesamte Plangebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

4.4.2 Schallschutzmaßnahmen

Da im Plangebiet aufgrund der bestehenden Strukturen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich sind, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Im wesentlichen handelt es sich hierbei um die Ausrüstung der Gebäude mit Lärmschutzfenstern, Schalldämmung von Rollladenkästen etc.. Gegebenenfalls sind auch Maßnahmen an den Hausfassaden oder im Bereich der Dächer vorzusehen.

Daher wird auf die DIN 4109 als Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel" Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. sowie Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen. Da die DIN 4109 ein allgemein gültiges Regelwerk darstellt, braucht sie nicht im Wortlaut als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen zu werden.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Gebäude vorzunehmen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 hinsichtlich des Außenlärms zu führen.

4.5 Grün- und Freiflächenstruktur

Die Villenkolonie wird neben den baulichen Anlagen in einem hohen Maße durch die privaten Grünflächen geprägt. Durch das Vorhandensein von großzügigen Freiflächen mit einem dichten, alten Baumbestand erhält das architektonisch sehr unterschiedlich ausgeprägte Viertel einen einheitlichen Charakter.

4.5.1 Private Freiflächen

Prägend sind vor allem die parkähnlich gestalteten Villengrundstücke, die durch Großbaumbestand, Rasen, Rosen- und Staudenbeete sowie wassergebundene Wegedecken gekennzeichnet sind. Teilweise finden sich in den parkähnlichen Gärten Gartenpavillons, Remisen und kleine Tempelchen. Villengärten liegen vor allem auf der Ostseite der Heidelberger Landstraße und im Bereich der Leo-Tolstoi-Straße.

Zwei Gartenanlagen sind als Kulturdenkmal ausgewiesen.

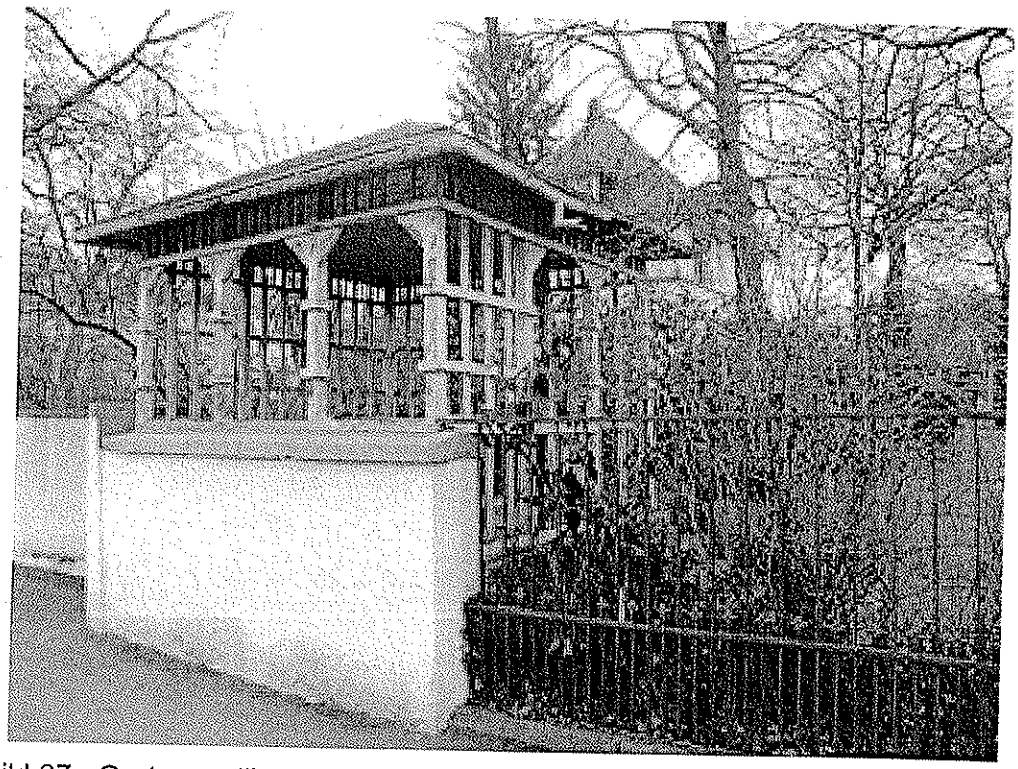


Bild 27: Gartenpavillon in einem Villengarten – Heidelberger Landstraße 26

Neben den Villengärten gibt es eine hohe Anzahl neuzeitlicher Gartenanlagen, die sich durch eine deutliche Trennung von Vorgarten und Hauptgarten auszeichnen. Dem Vorgarten ist eine reine Repräsentationsfunktion zuzuschreiben, während dem hinter dem Haus gelegenen Hauptgarten eine Nutzfunktion zukommt. Als Sonderform finden sich an der nördlichen Leo-Tolstoi-Straße und an der östlichen Heinrich-Delp-Straße Grundstücke, deren Hauptgarten zur Straße hin orientiert ist. Durch die daraus resultierende Süd- bzw. Westexposition der Gärten können diese besser genutzt werden. Die neuzeitlichen Gartenanlagen zeichnen sich durch einen hohen Koniferenanteil, intensiv gepflegte Rasenflächen und Zierbeete aus. Diese Gartenanlagen finden sich verstärkt im östlichen und südlichen Teil der Villenkolonie.

Ein weiterer Freiflächentyp sind Freiflächen an Wohnanlagen, die verstreut über das gesamte Gebiet der Villenkolonie zu finden sind. Diese sind geprägt durch eine zweckmäßige

Gestaltung mit Bodendeckern und Rasen sowie Flächen für Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten.

Als eine störende Fehlentwicklung in der Freiflächenausprägung ist die in Ansätzen vorhandene Tendenz anzusehen, Vorgartenbereiche zu versiegeln und als PKW-Stellplätze zu nutzen.

Die unterschiedlichen Freiflächentypen sind in der **Karte 7 „Freiflächen"** dargestellt.

4.5.2 Bäume

Charakteristisch für die Villenkolonie ist der dichte, alte Baumbestand auf den Privatgrundstücken. Auffällig sind vor allem die zahlreichen alten Buchen, die zur Entstehungszeit auf den Grundstücken angepflanzt wurden. Neben den Buchen finden sich als typische Baumarten Eiche und Kiefer. Im südlichen Teil der Villenkolonie, etwa ab Höhe der Schillerstraße, dominieren Nadelbäume im Erscheinungsbild. Darin spiegeln sich die in diesem Bereich überwiegend vorherrschende spätere Bauzeit der Häuser und der zu dieser Zeit dominierende Geschmack in der Gartengestaltung wieder.

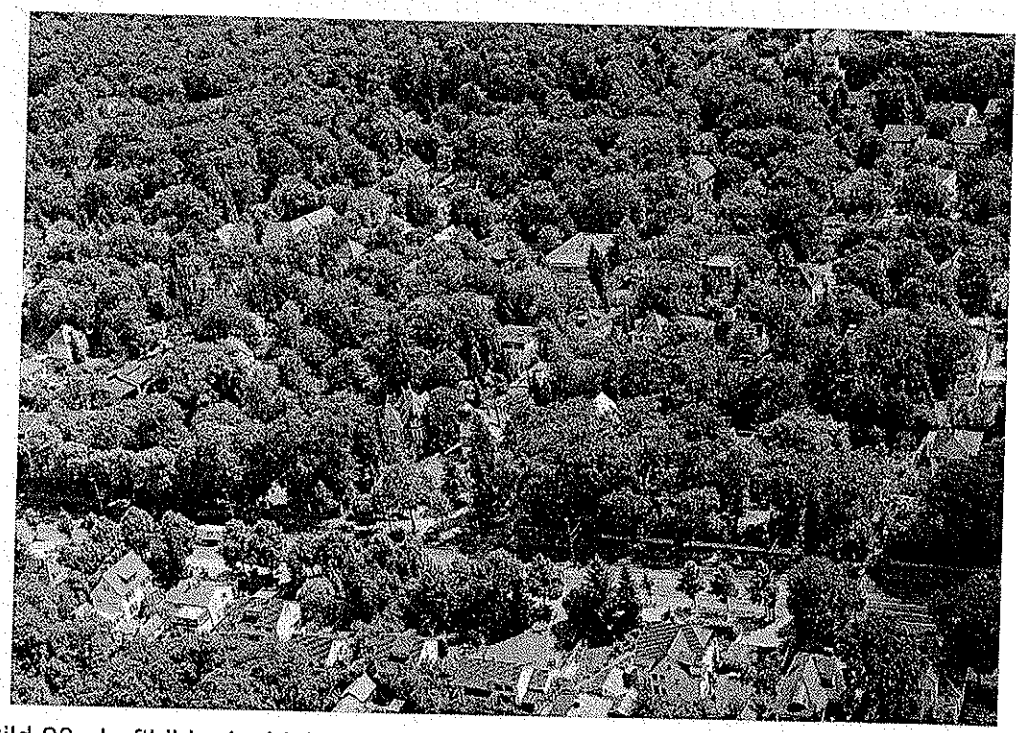


Bild 28: Luftbild – im Vordergrund die Heidelberger Landstraße

Die Bäume überragen inzwischen die Häuser und haben einen entscheidenden Anteil an dem einheitlichen Charakter der Villenkolonie als intensiv durchgrüntes Wohnviertel.

Bild 29: Alter Baumbestand auf einem Privatgrundstück – Leo-Tolstoi-Straße 8

Die Standorte der Bäume können der **Karte 8 „Baumbestand“** entnommen werden.

4.6 Einfriedungen

Zum Erscheinungsbild der Villenkolonie gehören neben den Gebäuden und Gartenanlagen mit charakteristischem Großbaumbestand auch die Grundstückseinfriedungen, die das Straßenbild prägen. Die Einfriedungen sind vielgestaltig ausgeprägt, kennzeichnend ist jedoch, dass es sich überwiegend um Mauern mit aufgesetzten Zäunen handelt. Die Zäune sind hauptsächlich senkrecht gegliedert, vorherrschende Materialien sind Metall und Holz.

In der **Karte 9 „Einfriedungen"** sind die unterschiedlichen Formen dargestellt.

Die erhaltenen historischen Einfriedungen weisen teilweise besondere Schmuckformen auf. Einfriedungen mit hoher Gestaltqualität finden sich vor allem entlang der Heidelberger Landstraße und entlang der Leo-Tolstoi-Straße.

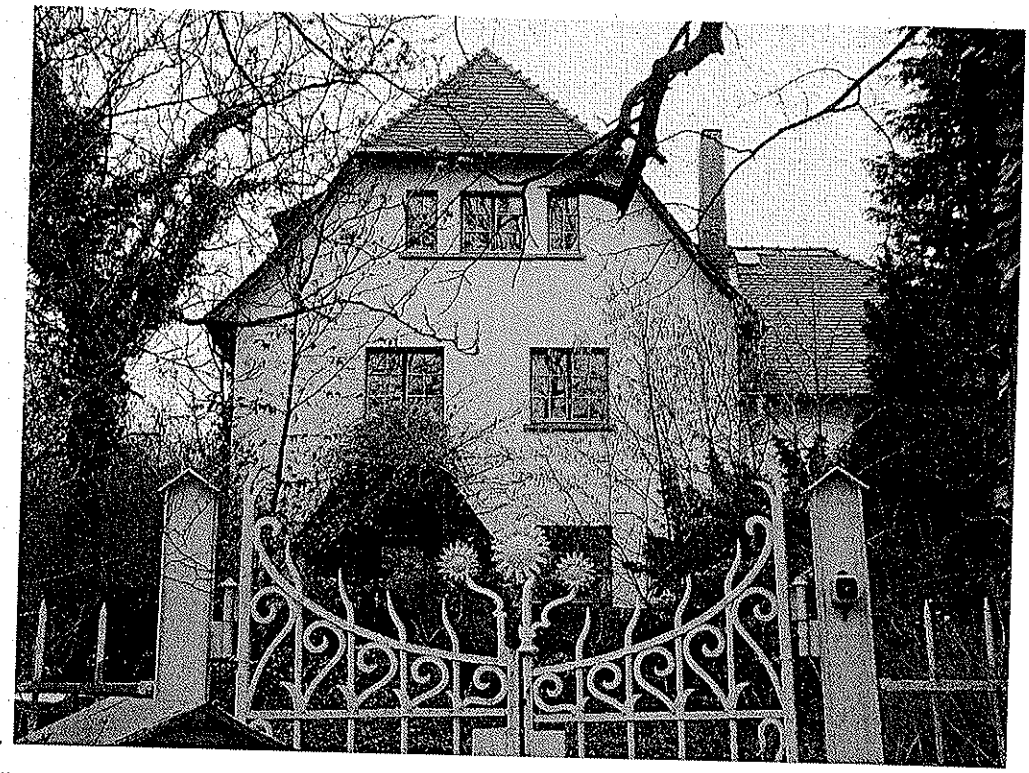


Bild 30: Historische Einfriedung mit zusätzlichen Schmuckformen – Heidelberger Landstraße 4

Bei der Einfriedungsform Mauer mit aufgesetztem Zaun kann man zwei verschiedene Typen unterscheiden. Zum einen gibt es Formen, die durch zusätzliche Mauerpfosten gegliedert werden. Weiterhin finden sich Einfriedungen, bei denen die Mauerpfosten fehlen bzw. nur in den Eingangs- und Einfahrtsbereichen vorhanden sind.

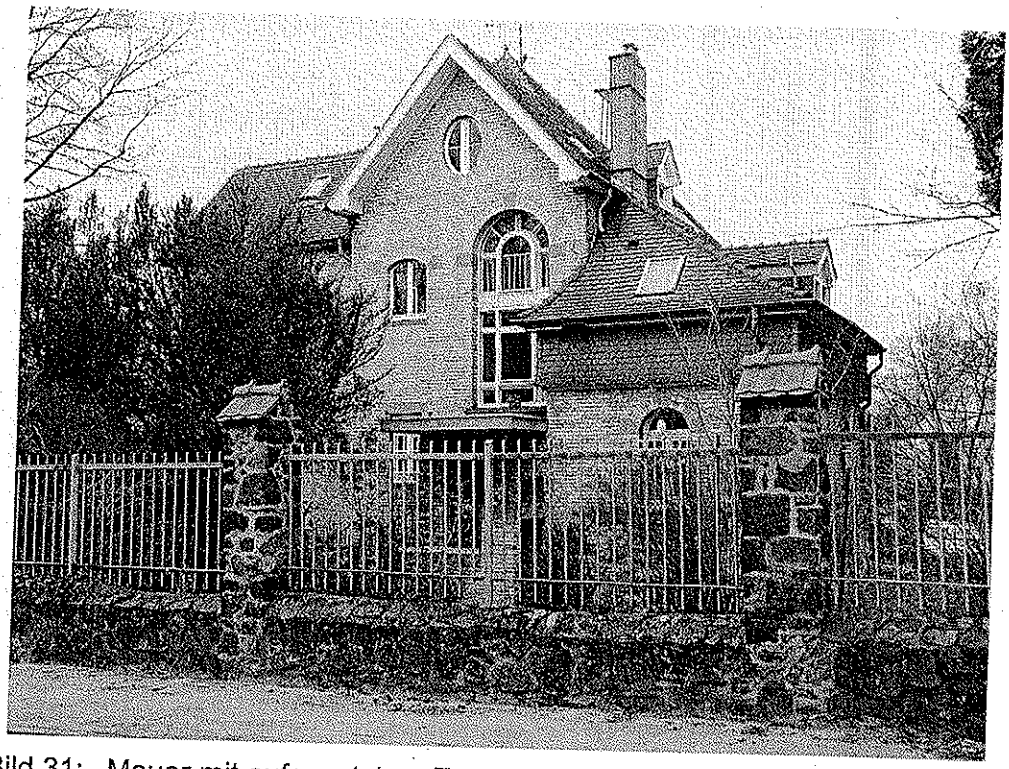


Bild 31: Mauer mit aufgesetztem Zaun und Mauerpfosten – Leo-Tolstoi-Straße 7

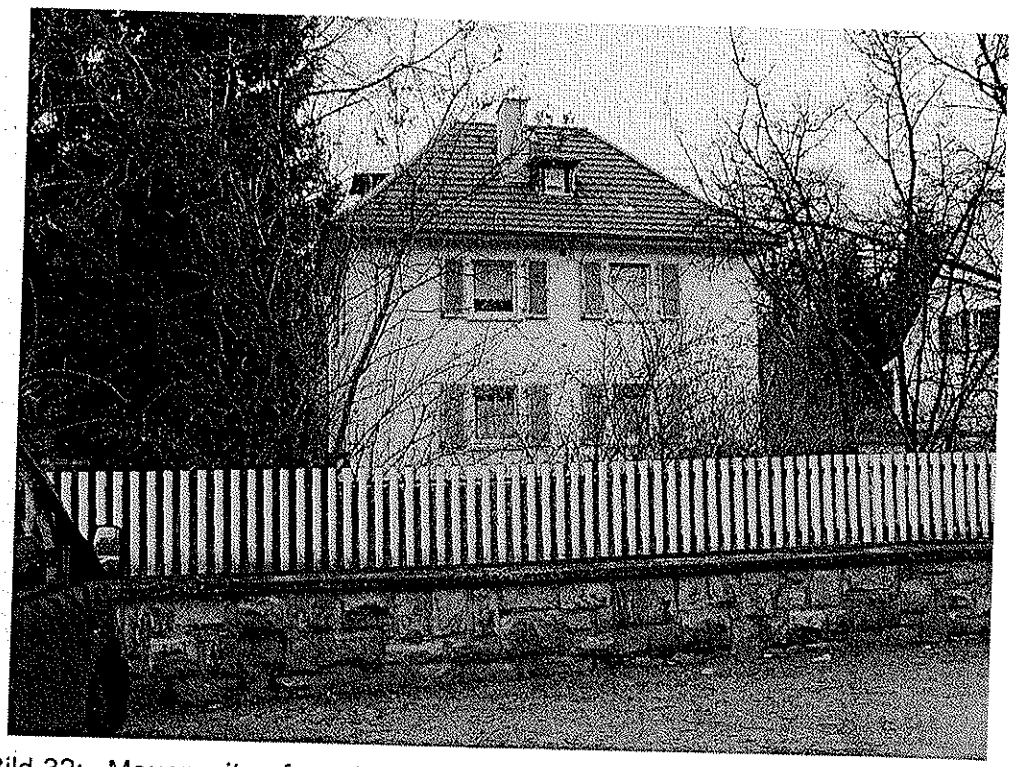


Bild 32: Mauer mit aufgesetztem Zaun ohne Mauerpfosten – Heidelberger Landstraße 29

Einen schlichtere Art der Einfriedung bilden Zäune ohne Mauern.

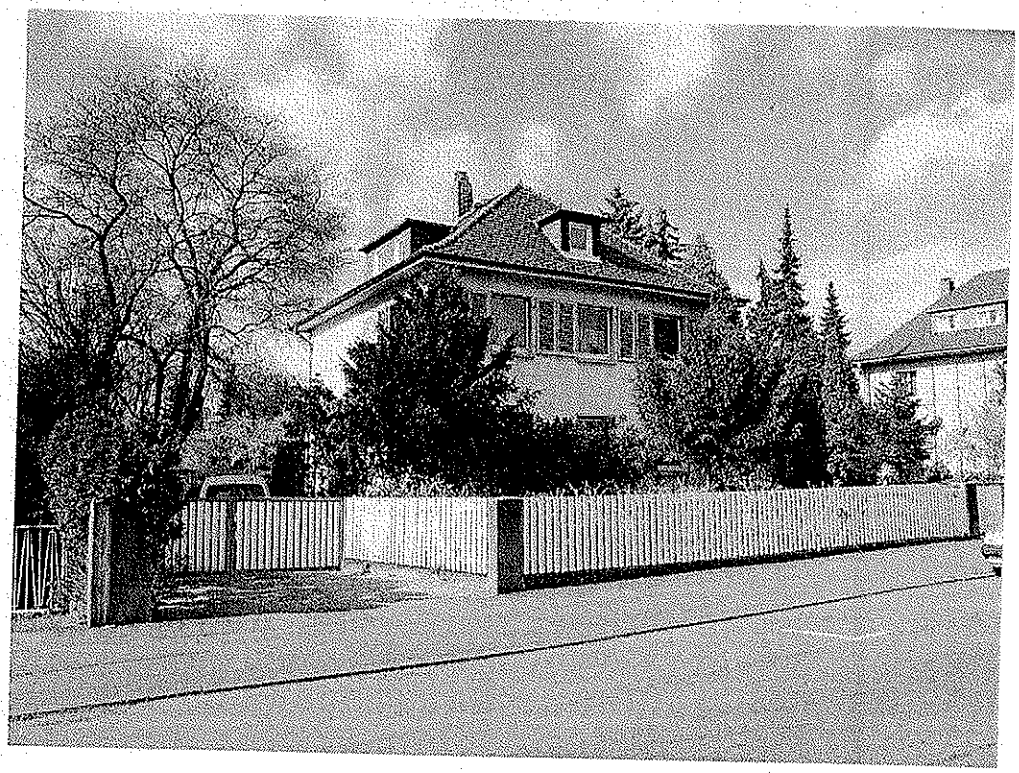


Bild 33: Schlichte Einfriedung, Zaun ohne Mauer – Heinrich-Delp-Straße 200

4.7 Bewertung der Gebäudegestalt

4.7.1 Gestaltqualitäten einzelner Gebäude

Wie die vorangegangenen Darstellungen zeigen, ist die Stadtgestalt der Villenkolonie Eberstadt keineswegs einheitlich: Es gibt eine Vielzahl von Gebäudetypen, die sich in Größe, Dachform, Geschossigkeit und gestalterischer Ausformung unterscheiden.
90 % der Gebäude entsprechen jedoch der definierten gebietstypischen Bebauungsstruktur. Die städtebauliche Einheitlichkeit wird vor allem durch die Bebauungsstruktur – d.h. Solitärgebäude in „offener Bauweise" auf großzügig durchgrünten Grundstücken – hergestellt.

Diese städtebauliche Struktur ist durch den Bebauungsplan zu schützen und durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu erhalten.

Ebenso prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild des Viertels sind die z.T. hohen Gestaltqualitäten der einzelnen Gebäude. Je reicher die gestalterische Ausformung eines Gebäudes, um so prägender ist das Gebäude für das Viertel.

Es lassen sich drei Kategorien feststellen:

1. Gebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten

Diese Gebäude erfüllen folgende Kriterien:

- Erfüllung des räumlichen Grundmusters des Solitärs auf großem Grundstück
- stimmige Fassadengestaltung als flächige Lochfassade
- zusätzliche Gestaltqualitäten wie Sprossenfenster, Zierformen, plastische Fassadengliederung durch Gesimse und Gewände
- reiche Schmuckformen wie Zierfachwerk, Ornamente usw. – von künstlerischer Bedeutung.

Dies sind vor allem die Villen aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg und einige Villen der Zwischenkriegszeit. Sie sind im Allgemeinen als Kulturdenkmal erfasst. Gebäude sind dann denkmalgeschützt, wenn an ihrer Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht (nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz).

2. Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten

Diese Gebäude sind durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Erfüllung des räumlichen Grundmusters des Solitärs auf großem Grundstück
- stimmige Fassadengestaltung als flächige Lochfassade
- zusätzliche Gestaltqualitäten wie Sprossenfenster, Zierformen, plastischer Fassadengliederung sowie Schmuckformen.

Darunter fallen Gebäude, die nicht als Kulturdenkmal bewertet wurden, aber durch ihre stimmige und differenzierte Gestaltung das Ortsbild der Villenkolonie prägen. Diese Gebäude sind aus städtebaulicher Sicht besonders erhaltenswert. Die meisten dieser Gebäude liegen innerhalb einer Gesamtanlage nach § 2 (2) Hessischem Denkmalschutzgesetz und sind dadurch ausreichend geschützt.

In der **Karte 10 „Bewertung der Gebäudegestalt"** sind die Gebäude mit sehr hohen und mit hohen Gestaltqualitäten dargestellt.

Gebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten, als Kulturdenkmal geschützt

Bild 34: Gebäude mit sehr hoher Gestaltqualität, als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt – Villa Alice – Heidelberger Landstraße 12

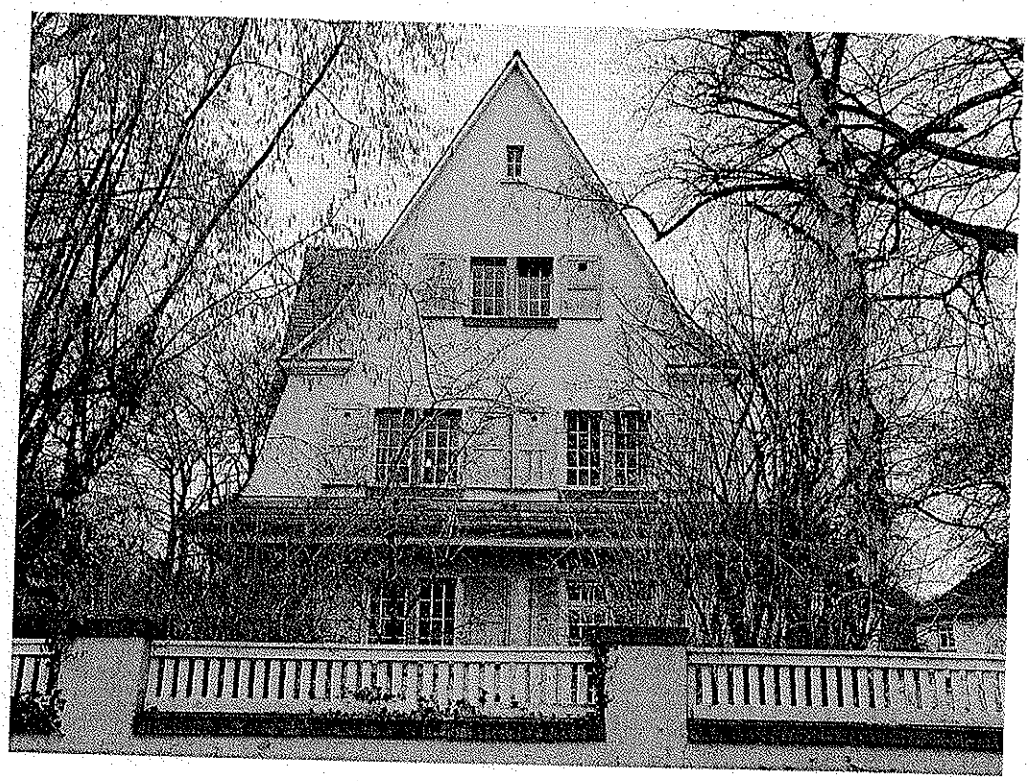


Bild 35: Gebäude mit sehr hoher Gestaltqualität, als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt – Leo-Tolstoi-Straße 9

Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten als Teil einer Gesamtanlage

Bild 36: Gebäude mit hoher Gestaltqualität – Am Elfengrund 63

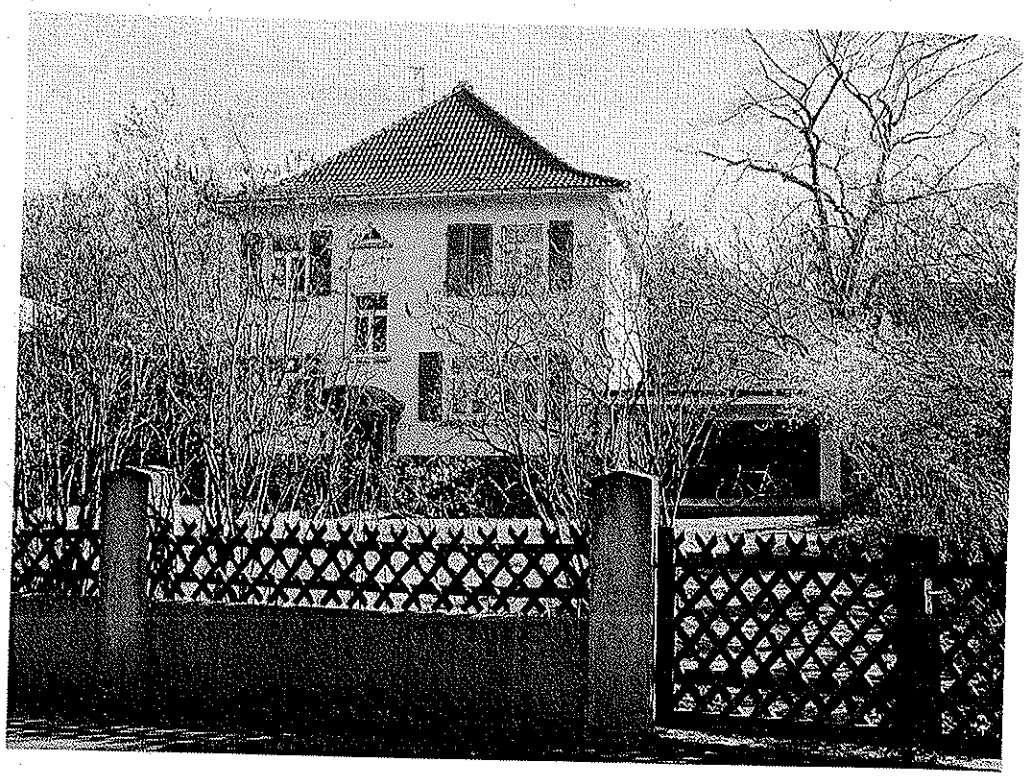


Bild 37: Typisches Walmdachgebäude der Zwischenkriegszeit mit hohen Gestaltqualitäten – Am Elfengrund 43

3. Gebäude mit gebietstypischen Gestaltmerkmalen

Diese Gebäude erfüllen folgende Kriterien:

- Erfüllung des räumlichen Grundmusters des Solitärs auf großem Grundstück
- stimmige Fassadengestaltung als flächige Lochfassade
- verputzte Wandflächen ohne plastische Fassadengliederung und ohne Schmuckformen
- evtl. Loggia oder Balkon, Flügelfenster.
-

Ein Großteil der übrigen Gebäude in der Villenkolonie, mit Ausnahme der im nachfolgenden Kapitel geschilderten Häuser, sind dieser Kategorie zuzuordnen.

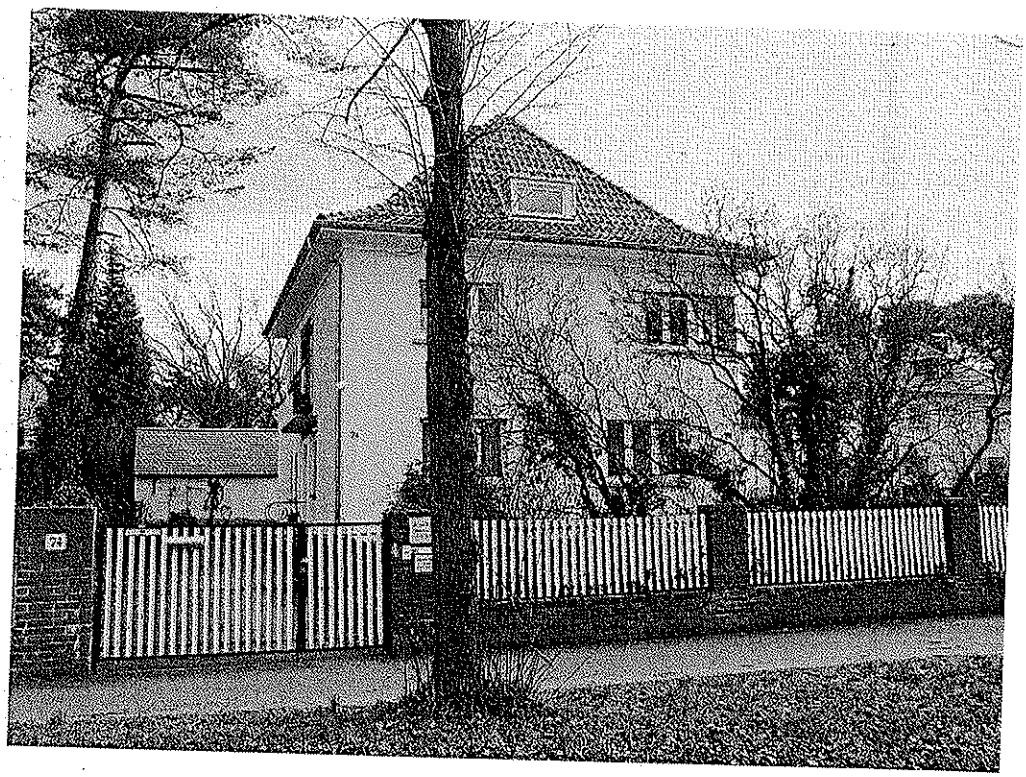


Bild 38: Einfaches Wohngebäude mit gebietstypischen Gestaltmerkmalen Heidelberger Landstraße 74

4.7.2 Städtebauliche Ensembles

Ensembles entstehen aus der räumlichen Konzentration von jeweils in Gebäudetyp und Gestaltqualität vergleichbaren Gebäuden. Im Grunde ist daher die gesamte Eberstädter Villenkolonie als Ensemble zu begreifen.

Innerhalb der Villenkolonie gibt es jedoch qualitativ unterschiedliche Ensembles, je nach Häufung gleicher Gebäudetypen und deren Gestaltqualitäten.

Höher bewertete Ensembles sind empfindlicher gegenüber Veränderungen und stellen höhere Anforderungen an das Einfügen von baulichen Veränderungen oder Neubauten.

Gestaltensemble hoher Qualität / Gesamtanlagen nach Denkmalrecht

Die qualitätsvollsten Ensembles werden gebildet durch die Überlagerung von identischen Gebäudetypen mit jeweils sehr hohen Gestaltqualitäten. Die Gebäude in diesem Ensemble sind größtenteils von hohem künstlerischen und geschichtlichen Interesse, da sie die Originalgestalt des Viertels widerspiegeln. Ensembles dieser Kategorie sind identisch mit den ausgewiesenen Gesamtanlagen nach Denkmalrecht.

Diese qualitativ hochwertigen Ensembles sind besonders empfindlich gegenüber Veränderungen und stellen hohe Anforderungen an das Einfügen von baulichen Veränderungen oder Neubauten. Neubauten oder Änderungen sind so zu gestalten, dass sie sich durch eine qualitätsvolle Architektur in die bestehende Bebauung einfügen bzw. unterordnen. Dies ist durch das Denkmalschutzgesetz gewährleistet.

Gestalt-Ensemble

Diese Ensembles werden gebildet durch die Häufung von ähnlichen Gebäudetypen mit stimmiger, jedoch einfacherer Gestaltung ohne Schmuckformen an den Gebäuden. Diese Ensembles prägen ebenfalls den Charakter des Plangebietes in erheblichen Maße.

Hierunter fallen jene Bereiche die z.B. durch eine Anhäufung des gleichen Gebäudetyps gebildet werden. In der **Karte 10 „Bewertung der Gebäudegestalt"** sind die einfacheren aber die Villenkolonie besonders prägenden Ensembles, die durch die Gruppierung von zweigeschossigen Walmdachhäusern entstehen, dargestellt.

Auch diese Ensembles sind empfindlich gegenüber Veränderungen und stellen hohe Anforderungen an das Einfügen von baulichen Veränderungen oder Neubauten.

Auch diese einfachen Ensembles verdienen Beachtung und sollten erhalten werden.

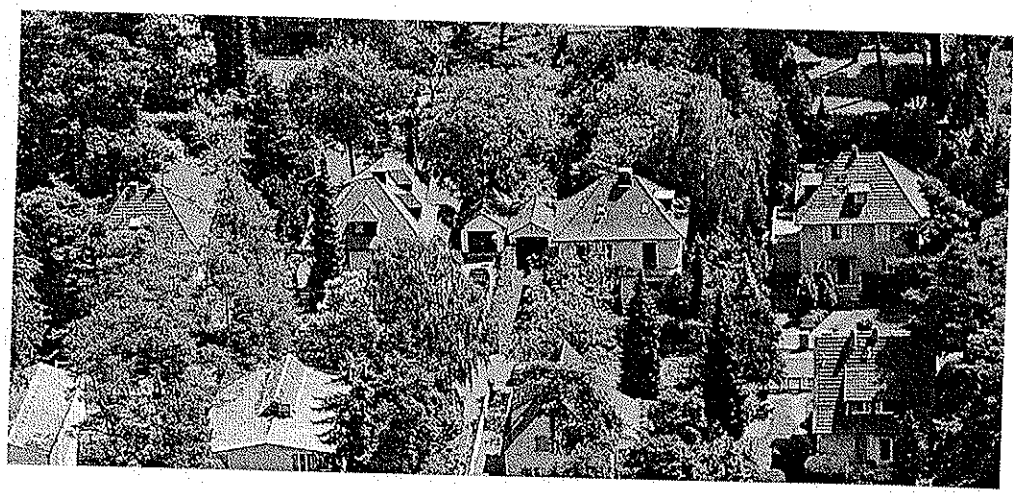


Bild 38: Einfaches Gestaltensemble, gebildet aus einer Gruppe Walmdachhäuser – Am Elfengrund 13 bis 19

4.8 Abweichungen vom städtebaulichen Grundprinzip

In Kapitel 4.1.4 wurde beschrieben, dass erst durch die Bebauung ab den 1970er Jahren die bis dahin einheitliche Bebauungsstruktur in Teilen aufgegeben wurde. In Kapitel 4.2 wurden die Gestaltung der Gebäude und die gelegentlichen Abweichungen von den Gestaltprinzipien beschrieben.

Im folgenden wird das Ausmaß der Abweichungen von den städtebaulichen Grundprinzipien zusammenfassend analysiert:

4.8.1 Abweichungen von der Grundstücksstruktur

In der **Karte 11 „Abweichungen von der Grundstücksstruktur"** sind die Abweichungen vom städtebaulichen Grundprinzip in Bezug auf die Grundstücksstruktur dargestellt.

Prägend für das Gebiet sind relativ große Grundstücke, welche mit freistehenden ein- oder zweigeschossigen Wohngebäuden meist auf dem straßenseitigen Drittel des Grundstücks bebaut sind.

Von diesem Prinzip wurde nur vereinzelt abgewichen:

Im Plangebiet befinden sich ca. 360 Parzellen. Davon sind:

- 15 Reihenhausparzellen
- 18 Grundstücke in der zweiten Reihe.

Damit weichen lediglich ca. 9 % der Grundstücke von der prägenden Grundstücksstruktur ab.

Im Plangebiet befinden sich auch 16 Doppelhausparzellen

Ein Doppelhaus wurde schon in der Gründerzeit errichtet, zwei Doppelhäuser in den 20er bzw. 30er Jahren, sodass Doppelhäuser als durchaus gebietstypisch betrachtet werden können.

4.8.2 Abweichungen von der Bebauungsstruktur

In der **Karte 12 „Abweichungen von der Bebauungsstruktur"** sind die Abweichungen vom städtebaulichen Grundprinzip in Bezug auf die Bebauungsformen dargestellt.

Prägend für das Gebiet ist das Bebauungsprinzip des freistehenden ein- oder zweigeschossigen Wohngebäudes als Solitär-Gebäude mit einer durchschnittlichen Obergrenze der überbauten Fläche von 180 m² (13 m x 14 m).

Auch von diesem Prinzip wurde nur vereinzelt abgewichen:

Im Plangebiet befinden sich ca. 340 Gebäude. Davon haben:

- 9 Gebäude eine für das Gebiet zu große Kubatur
- 5 Gebäude die gebietsuntypische Gebäudeform des eingeschossigen Flachdach-Bungalows.
- 5 Gebäude sind dreigeschossig oder wirken wie dreigeschossige Gebäude
- 15 Gebäude sind zweigeschossige Reihenhäuser.

Damit weichen lediglich ca. 9 % der Gebäude von der prägenden Bebauungsstruktur ab.

Ferner können zwei weitere Abweichungen vom gebietstypischen Charakter definiert werden.

In 12 Gebäuden, dies sind ca. 4 %, sind mit 6 und mehr Wohnungen deutlich mehr Wohnungen untergebracht als in der durch ein bis drei Wohnungen geprägten Mehrheit der Gebäude.

Bei 28 Grundstücken fehlt der Vorgarten mit der gebietstypischen Einfriedung. Statt dessen sind hier zur Straße hin offene Stellplatzanlagen angelegt. Damit fehlt bei ca. 7 % der Grundstücke der Vorgarten mit der gebietstypischen Einfriedung.

Fazit

Die Betrachtungen der Veränderungen der Villenkolonie Eberstadt und der damit teilweise einhergehenden Abweichungen von den prägenden Strukturen zeigen, dass im Durchschnitt nicht mehr als 10 % der Gebäude bzw. der Grundstücke von den das Gebiet sonst prägenden Merkmalen abweichen.

Die Villenkolonie Eberstadt kann also trotz einiger eingetretenen Veränderungen noch als sehr geschlossenes städtebauliches Ensemble betrachtet werden.

5. KONZEPT ZUR WEITEREN BAULICHEN ENTWICKLUNG

5.1 Veränderungstendenzen

Bei der Analyse des aktuellen Baugeschehens wird erkennbar, dass das Plangebiet zunehmend einem Veränderungs- und Verdichtungsdruck ausgesetzt sein wird.

Dies hat verschiedene Ursachen.

- Das Plangebiet ist ein Wohnstandort mit hoher Attraktivität, zumal im Stadtgebiet von Darmstadt nur wenige Wohngebiete mit diesen Qualitäten ausgestattet sind.
- Ein Großteil der Wohngebäude wurde in den 1950er und 1960er Jahren errichtet. Mit dem anstehenden bzw. schon laufenden Generationenwechsel ist auch häufig ein Eigentümerwechsel verbunden, wenn die Erben das Haus nicht selbst bewohnen wollen oder wegen der Erbauseinandersetzungen das Haus veräußert werden soll. Die neuen Eigentümer fühlen sich aber aufgrund der Grundstückspreise zu einer höheren wirtschaftlicheren Ausnutzung gezwungen.
- Die zum Teil sehr kleinen Wohngebäude der Zwischenkriegszeit und der frühen Nachkriegsjahre (1950/1960) bieten nicht mehr das Wohnflächenangebot und den Wohnstandard, der heutigen Ansprüchen genügt.

5.2 Veränderungen und Verdichtung bei Wahrung des Gebietscharakters

Die städtebauliche Aufgabenstellung besteht darin, den Veränderungs- und Verdichtungstendenzen in gemäßigtem Umfang Raum zu geben, aber den Gebietscharakter so weit möglich zu bewahren.

Die wesentlichen Elemente des Gebietscharakters wurden in Kapitel 4 beschrieben.

Maßgeblich für die Erstellung eines Konzeptes für die weitere bauliche Entwicklung der Villenkolonie Eberstadt sind folgende vier Aspekte:

- **Einheitliche Bebauungsstruktur**
  Prägend für das Plangebiet ist die einheitliche Bebauungsstruktur: Auf den ca. 340 Grundstücksparzellen ist das vorherrschende Bebauungsprinzip das freistehende ein- oder zweigeschossige Wohngebäude.

  Dies hat zunächst historische Ursachen, da das Gebiet mit Beginn der Bebauung um 1900 als Villenkolonie konzipiert war. Auch die Bebauung der Zwischenkriegszeit und Nachkriegszeit übernahm dieses Grundprinzip. Der Bebauungsplan von 1976 fixierte dieses Bebauungsprinzip auch planungsrechtlich.

  Lediglich auf ca. 9 % der Parzellen wurden abweichende Wohnformen, wie Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau (mit mehr als 6 Wohnungen) errichtet.
- **Freiflächenprinzip**
  Analog zum Bebauungsprinzip ist auch das Freiflächenprinzip der Grundstücke:

  Die freistehenden Häuser stehen meist im straßenseitigen Drittel des Grundstückes, mit großzügigen Gebäudeabständen zu den seitlichen Nachbargrenzen und einem durchschnittlich 8 m tiefen Vorgarten. Die rückwärtigen Gärten sind mindestens 20 m tief.

  Auch dieses Freiflächenprinzip war durch den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurden vorrangig die innenliegenden Gartenzonen von Bebauung freigehalten. Durch die textlichen Regelungen zu den nicht überbaubaren Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen wurden die großzügigen Gebäudeabstände gesichert.

- **Gebäudevolumen**
  Weiterer prägender Faktor sind die Gebäudekubaturen.

  Die Gebäude der Zwischen- und Nachkriegszeit, welche den Großteil des Gebäudebestandes ausmachen, übersteigen selten eine Grundfläche von ca. 140 m².

  Bei zwei Vollgeschossen und steilem Sattel- oder Walmdach ergeben sich meist nicht mehr als 1.200 m³ Gebäudevolumen.

- **Ein- oder Zweifamilienhäuser**
  Der Großteil der Wohngebäuden ist als Ein- oder Zweifamilienhaus errichtet, d.h. ca. 75 % der Wohngebäude sind nur mit ein- bis zwei Wohnungen ausgestattet.

  Bezogen auf alle 340 Wohngebäude, kann eine durchschnittliche Wohnungsausstattung von 2 WE pro Gebäude bzw. Wohngrundstück festgestellt werden.

5.3 Städtebauliches Konzept

5.3.1 Allgemeine Ziele

Mit dem angestrebten städtebaulichen Entwicklungskonzept werden folgende Ziele verfolgt:

- Vergrößern des Wohnflächenangebots pro Wohnung,

  Die Wohnungen, insbesondere der Gebäude aus den 50er Jahren, entsprechen meist nicht mehr heutigen Wohnansprüchen.

- Erhöhung der Zahl der Wohnungen pro Grundstück, jedoch mit einer Begrenzung der Zahl der Wohnungen

  Durchschnittlich ist jedes Grundstück im Plangebiet mit zwei Wohnungen ausgestattet. Beim Kauf und einer Neubebauung besteht das Bedürfnis zu höheren Ausnutzungen.

- Beibehalten der das Villengebiet prägenden Bebauungs- und Freiflächenstruktur

  Die aufgrund der Wünsche nach zusätzlichen Wohnflächen und nach weiteren Wohnungen erforderlichen größeren Baukörper bzw. Neubauten sollen aber die Maßstäblichkeit der gebietsprägenden Bebauung aufnehmen.

Wohnflächenerweiterung

Die Vergrößerung des Wohnflächenangebotes ist meist durch Anbauten an die bestehenden Wohngebäude problemlos zu realisieren. Hierzu gibt es im Plangebiet gute Beispiele.

Bild 39: Beispiel einer architektonisch gelungenen Wohnflächenerweiterung Heinrich-Delp-Straße 289

Erhöhung der Zahl der Wohnungen

Um die Zahl der Wohnungen im Gebiet zu erhöhen, bestehen grundsätzlich folgende alternative Möglichkeiten:

- Expansion in die Fläche
  Bau eines zweiten separaten Wohngebäudes auf dem Grundstück
- verdichtete Wohnformen
  Errichtung von verdichteten Wohnformen, wie Reihenhäuser und Doppelhäuser bei Teilung der Grundstücke in kleinere Grundstücks-Einheiten.
- Expansion des Gebäude-Volumens
  Vergrößern des bestehenden Wohngebäudes oder Neubau mit einem weit größeren Gebäudevolumen als jetzt vorhanden, um Geschosswohnungen zu erhalten.

Ziel der städtebaulichen Überlegungen ist es, Verdichtungen in gemäßigtem Umfang zu ermöglichen, aber den Gebietscharakter und insbesondere die Gebietsqualität zu wahren. Vor dieser Fragestellung sind die drei o.g. Modelle zu bewerten:

- Der Bau von separaten Wohngebäuden auf dem rückwärtigen Grundstücksteilen wurde teilweise in Einzelfällen realisiert.

  Beispiel: Am Elfengrund 74 A

  Es ist offensichtlich, dass dadurch ein Grundprinzip der Bebauungsstruktur im Plangebiet durchbrochen werden würde: Die zusammenhängende innere Gartenzone stellt eine der wesentlichen Qualitäten des Wohngebietes dar. Daher soll dieser Weg nicht verfolgt werden.

- Der Bau von verdichteten Wohnformen, wie z.B. Reihenhäuser, wurde entlang der Westseite der Heidelberger Landstraße praktiziert.
  Auch hier ist offensichtlich, dass eine allgemeine Zulässigkeit dieser Bauform das Wohngebiet „Villenkolonie Eberstadt" gänzlich verändern würde, da es dem Bebauungsprinzip und dem Freiflächenprinzip widerspricht.

Doppelhäuser sind jedoch mit der Gebietscharakteristik verträglich. Zum einen wurden Doppelhäuser im Plangebiet schon mit der Erstbebauung (Beispiel: Am Elfengrund 82 /84) und auch in der Zwischenkriegszeit errichtet. Zum anderen ergeben zwei Doppelhaushälften zusammen eine Gebäude-Kubatur, die einem Einzelhaus vergleichbar ist.

5.3.2 Konzept „Villen-Kubatur"

Als adäquate Form bleibt daher die Vergrößerung des zulässigen Gebäudevolumens, allerdings nur in einem Umfang, der mit dem Gebietscharakter verträglich ist.

Zur Ermittlung einer verträglichen Gebäude-Kubatur wird von folgender Überlegung ausgegangen:

Die Analyse der Gebäudevolumen in Kapitel 4.2.1 hat die Bandbreite der im Plangebiet vorhandenen Gebäude-Kubaturen aufgezeigt.

Während die Durchschnittsgrößen der gründerzeitlichen Villen bei 160 m² Grundfläche lag bzw. bei 1.300 m³ Gebäudevolumen, war die Durchschnittsgröße der Gebäude der Zwischenkriegszeit 140 m² bzw. 1.200 m³. Die Bebauung der 1950er und 1960er Jahre war bedeutend kleiner und lag bei 100 m² bis 120 m² überbauter Fläche und 700 m³ bis 900 m³ Gebäudevolumen.

Die Gebäudegrößen der 1950er und 1960er Jahre sind sicherlich nicht mehr zeitgemäß. Der Umbau- und Anbaubedarf resultiert vor allem aus der geringen Wohnflächenausstattung dieser Gebäude. Auch die Durchschnittsgrößen der Gebäude der Zwischenkriegszeit werden nur bedingt heutigen Anforderungen gerecht.

Bei der Suche nach einer für die Villenkolonie Eberstadt verträglichen Gebäudegröße wären die hier bestehenden großvolumigen Villen ein akzeptabler Maßstab. Die großen Gebäude aus der Gründerzeit und der Zwischenkriegszeit umfassen eine überbaute Fläche zwischen 180 m² und 220 m² bzw. eine Gebäude-Kubatur von max. 2.100 m³.

Diese großvolumigen Gebäude sind zwar mitunter doppelt so groß wie die Häuser der 50er Jahre, fügen sich aber insgesamt in die Gesamtstruktur ein, ohne als unangemessen groß herauszufallen. Es wird daher vorgeschlagen, bei den weiteren Überlegungen von einer Gebäudegröße mit einer überbaubaren Grundfläche von 180 m² bis 220 m² bzw. einer Gebäude-Kubatur von ca. 1.800 m³ als Obergrenze auszugehen.

Auch die vereinzelten Neubauten dieser Größenordnung belegen, dass diese Gebäudevolumen mit der Gebietscharakteristik verträglich sind, sofern weitere Aspekte wie Gebäudehöhen und Zahl der Geschosse der Umgebung angepasst sind.

Verträgliche Bebauung für das Regelgrundstück

Geht man von den einzelnen Grundstücksgrößen als Maßstab für eine verträgliche Bebauung aus, so kann man zu einem vergleichbaren Ergebnis kommen:

Das typische Grundstück im Plangebiet ist ca. 50 m tief und ca. 20 m breit. Die Gesamtfläche beträgt damit ca. 1.000 m². Nur wenige Grundstücke unterschreiten diese Maße wesentlich.

Bei Einhaltung der nach HBO erforderlichen Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von jeweils 3 m ergibt sich eine maximale Gebäudebreite von 14 m.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind größtenteils überbaubare Flächen mit einer Tiefe von 16 m angegeben.

Ausgehend von diesen Maßen, ergibt sich eine maximal mögliche überbaubare Fläche von 14 m x 16 m = 224 m². Die vorgeschlagene Maximalgröße der überbaubaren Grundstücksfläche wäre also auf den Regel-Grundstücken realisierbar. In vielen Fällen wird aber die durch die festgesetzten Baugrenzen verfügbare überbaubare Fläche geringer sein.

Konzept: 400 m² Geschossfläche bei zwei Vollgeschossen

Als Ergebnis der Überlegungen zu einer für die Villenkolonie Eberstadt verträglichen Gebäudegröße wird vorgeschlagen:

- als Prototyp für die Gebäudeflächen wird 200 m² Geschossfläche pro Geschoss vorgeschlagen, bei zwei Vollgeschossen somit insgesamt 400 m² Geschossfläche.
- Da die Wohngebäude oft mit Loggien, Vorbauten, Terrassen u. Ä. in der Erdgeschosszone versehen sind, wird für die überbaubare Fläche des Erdgeschosses ein Zuschlag von 10 % vorgeschlagen, somit also eine überbaubare Grundfläche von 220 m².
- Ferner wird vorgeschlagen, von zwei Vollgeschossen als Regelfall auszugehen mit einem ausbaubaren Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss.

Ausgehend von den so entwickelten Kubaturen sind folgende Wohnflächen möglich:

EG 220 m² Geschossfläche d.h.	ca. 170 m² Wohnfläche
OG 200 m² Geschossfläche d.h.	ca. 160 m² Wohnfläche
DG 200 m² x 75 % = 150 m² d.h.	ca. 120 m² Wohnfläche
	ca. 450 m² Wohnfläche

Innerhalb des so definierten Gebäudevolumens sind drei bis vier großzügige Wohnungen möglich.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Gebäude-Kubaturen mit dem Gebietscharakter verträglich sind. Voraussetzung ist, dass die übrigen Grundcharakteristika des Quartiers beibehalten werden:

- Beibehalten des Bebauungsprinzips des freistehenden Einzelgebäudes bzw. der Doppelhausgruppe.
- Beibehalten des Freiflächenprinzips d.h. Freihalten der inneren durchgängigen Gartenzone und einer großzügigen Vorgartenzone.
- Beibehalten der Gebäudehöhen und der Gestaltungsprinzipien

Bei einer maximal zulässigen überbaubaren Fläche von 200 m² über zwei Vollgeschosse (ohne Anbauten im Erdgeschoss) sind überbaubare Flächen von ca. 14 m x 14 m oder 12,50 x 16 m zulässig.

Bei einer zulässigen Außenwandhöhe (Traufhöhe) von 6,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 11,50 m sind folgende Gebäude-Kubaturen möglich:

6,50 m (Außenwandhöhe bei 2 Vollgeschossen)	x 200 m² (Grundfläche) =	1.300 m³
2,50 m (mittlere Dachgeschoss-Höhe)	x 200 m² (Grundfläche) =	500 m³
Gebäudekubatur (Baumasse)		1.800 m³

In der **Abbildung 2** (Seite 57) ist das Gebäudevolumen, wie es vorgeschlagen wird, im Vergleich zu den im Plangebiet typischen Gebäude-Kubaturen dargestellt.

Damit sind Gebäudevolumen zulässig, die den großvolumigen Villen der ersten Bauphase vor dem 1. Weltkrieg entsprechen. Die zulässigen Gebäudevolumen sind aber kleiner als die schon entstandenen (strittigen) Wohngebäude mit Geschosswohnungen aus neuester Zeit, wie sie in Kapitel 4.2.1 beschrieben wurden.

Von den in neuerer Zeit entstandenen Wohngebäuden ist das Wohngebäude Heinrich-Delp-Straße 226 A mit der nun vorgeschlagenen Gebäudedimensionierung am ehesten vergleichbar:

Das Wohngebäude hat eine überbaute Grundfläche von ca. 190 m². Die Gebäudehöhe entspricht den im Umfeld vorhandenen zweigeschossigen Gebäuden. Das dadurch bedingte Gebäudevolumen beträgt ca. 1.700 m³.

5.3.3 Zahl der Wohneinheiten

Ein weiteres Charakteristikum der Villenkolonie ist die Zahl der Wohnungen pro Gebäude. Prägend sind jetzt durchschnittlich 2 Wohnungen pro Gebäude.

Durch die Diskussionen um die Neubebauung Elfengrund 53 ist deutlich geworden, dass die dort errichtete höhere Zahl an Wohnungen (11 Wohnungen auf einem Grundstück) als nicht gebietstypisch empfunden wird.

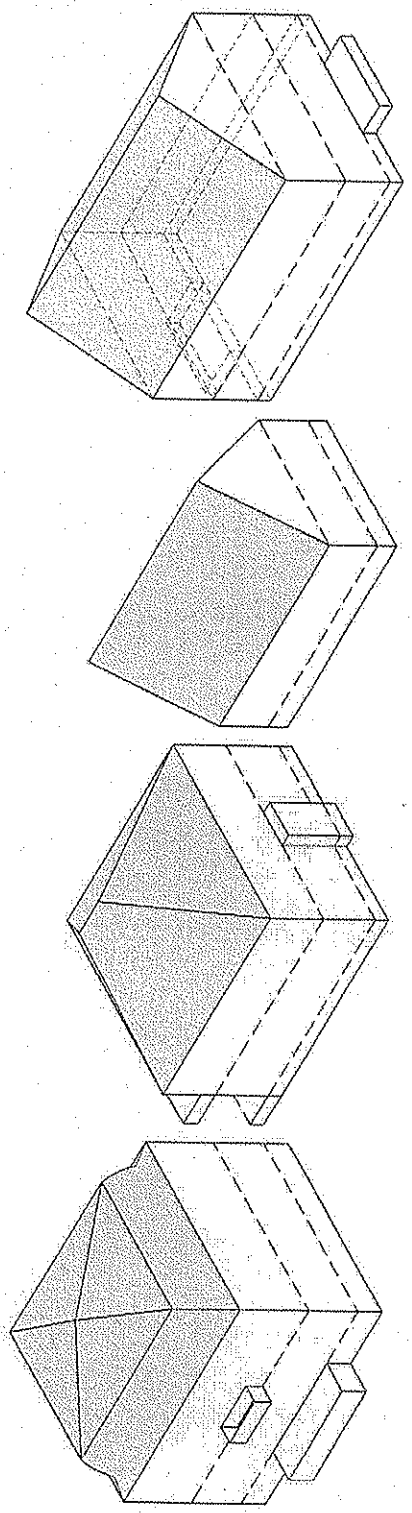
Es wird daher vorgeschlagen, im Regelfall von 3 Wohnungen pro Wohngebäude auszugehen. Dies würde im Durchschnitt einer Steigerung um 50 % gleichkommen. Dies macht eine Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten durch eine Bebauungsplan-Festsetzung erforderlich.

Eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen ist auch wegen der Stellplatzproblematik geboten:

Innerhalb der angestrebten Gebäude-Kubaturen wäre durchaus eine größere Anzahl von kleineren Wohnungen realisierbar. Die Auswertung ergab, dass in Gebäuden dieser Größe durchaus bis zu 8 Wohnungen möglich sind. Dies löst jedoch erhebliche Stellplatzprobleme aus, da z.B. bei 8 Wohnungen 12 Stellplätze unterzubringen wären. Dies würde bedeuten, dass ein erheblicher Teil des Grundstücks durch Stellplätze in Anspruch genommen werden müsste: bei 12 Stellplätzen besteht ein Flächenbedarf von bis zu 300 m². Alternativ müsste die Unterbringung der Stellplätze in Form von Tiefgaragen erfolgen.

Auch auf Grund der Stellplatzproblematik wird daher die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten erforderlich.

Abbildung 2 Konzipiertes Gebäudevolumen



6. PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTES / BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen Konzeptes wird der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan in Teilen geändert.

Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben dabei unverändert. Die textlichen Festsetzungen werden z.T. umfassend geändert. Soweit die Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan mit dem angestrebten städtebaulichen Konzept vereinbar sind, werden diese nicht geändert.

6.1 Grundsätzliche Änderung: Anwendung der BauNVO 1990

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan E 22 „Villenkolonie Eberstadt", rechtsverbindlich seit dem 17. August 1976. Einige textliche Festsetzungen wurden durch den Bebauungsplan E 22.1 geändert bzw. ergänzt. Diese geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen sind rechtsverbindlich seit dem 15.07.1994.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes E 22 war die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 anzuwenden. Die BauNVO wurde in der Zwischenzeit zweimal novelliert: 1977 und 1990. Zum Zeitpunkt der Änderung E 22.1 galt die BauNVO von 1990.

Unter anderem unterscheiden sich die unterschiedlichen Fassungen in der Regelung, wie die Geschossfläche nach § 20 BauNVO zu ermitteln ist. In den BauNVO's aus den Jahren 1968 und 1977 war die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und zusätzlich die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Kellergeschoss, Dachgeschoss) einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Nach der BauNVO 1990 ist die Geschossfläche allein nach den Außenmaßen der Gebäude nur in allen Vollgeschossen zu ermitteln, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird nun verbindlich geregelt, dass für die weitere bauliche Entwicklung allein die BauNVO 1990 anzuwenden ist. Zum einen dient dies der Rechtsklarheit, da inzwischen unterschiedliche Rechtsmeinungen darüber bestanden, welche BauNVO für das Plangebiet anzuwenden sei. Zum andern haben sich die Regelungen der BauNVO 1990 bewährt, da sie eindeutig und nachvollziehbar regeln, welche Flächen anzurechnen sind. Auch kann davon ausgegangen werden, dass in Kombination mit den weiteren mit der Planänderung getroffenen Festsetzungen wie z.B. der Begrenzung der Gebäudehöhen die bauliche Entwicklung ausreichend bestimmt werden kann.

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, den Veränderungs- und Verdichtungstendenzen in gemäßigtem Umfang Raum zu geben, aber den Gebietscharakter so weit möglich zu bewahren. Ein wesentliches Steuerungsinstrument hierfür ist, die Gebäudegrößen entsprechend der Gebietscharakteristik auf ein verträgliches Maß einzuschränken. Daher wird unter anderem angestrebt, das Maß der baulichen Nutzung nicht als Verhältniszahl in Form einer GRZ oder GFZ festzusetzen, sondern als absolutes Flächenmaß. Daher ist es erforderlich, die nun seit 1990 allgemein vertraute BauNVO anzuwenden, um eindeutige Berechnungsregeln anwenden zu können.

Ein weiterer Grund, der für die Anwendung der BauNVO 1990 spricht, besteht darin, dass mit der BauNVO 1990 durch § 19 Abs. 4 BauNVO eine praktikable Regelung entwickelt wurde, die Versiegelung der Freiflächen einzuschränken. Da die großen Gärten zur Gebietscharakteristik des Plangebietes gehören, kann durch die Anwendung dieser planungsrechtlichen Regelung ein wirksamer Schutz der Freiflächen bewirkt werden.

Zur Verdeutlichung, dass die BauNVO 1990 die Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes ist, wird einleitend folgende Festsetzung getroffen:

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl 1998 I. S. 137) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

6.2 Art der baulichen Nutzung (Festsetzung Nr. 2)

Das gesamte Plangebiet ist im gegenwärtig rechtsgültigen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Diese Festsetzung wird beibehalten, da bis auf einige Nutzungen direkt an der Heidelberger Landstraße die Nutzungsstruktur des Gebietes der Gebietskategorie Reines Wohngebiet (WR) entspricht.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Zahl der Vollgeschosse (Festsetzung Nr. 3.1)

Im Bebauungsplan E 22 von 1976 waren als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse festgesetzt. Bei Gebäuden, die mehr als 15,00 m hinter der vorderen Baugrenze liegen, war nur ein Vollgeschoss zulässig.

Beide Festsetzungen werden im Prinzip beibehalten.

Mit dem Verdichtungskonzept wird eine zweigeschossige Bebauung ausschließlich im straßenseitigen Grundstücksteil vorgesehen. Bei manchen Grundstücken sind aber tiefe überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Das Konzept des bestehenden Bebauungsplanes, in diesen hinteren Grundstücksteilen, wenn diese bebaubar sind, nur eingeschossige Gebäude bzw. Gebäudeteile zuzulassen, wurde beibehalten.

Die Festsetzung lautet:

Festsetzung Nr. 3
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Festsetzung Nr. 3.1
Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO): Zwei Vollgeschosse.

Für Gebäude und Gebäudeteile, die mehr als 16,00 m hinter der vorderen Baugrenze liegen: Ein Vollgeschoss.

Da die überbaubare Fläche im Allgemeinen eine Tiefe von 16,00 m hat, wurde die bisherige Festsetzung dahingehend modifiziert, dass die Zone der Eingeschossigkeit erst nach 16 m hinter der vorderen Baugrenze beginnt. Damit soll im straßenseitigen Baufeld eine durchgängige zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

6.3.2 Grundflächenzahl (Festsetzung Nr. 3.2)

Im Bebauungsplan E 22 von 1976 waren folgende GRZ-Werte festgesetzt:

GRZ = 0,4 bei eingeschossiger Bebauung,
GRZ = 0,2 bei zweigeschossiger Bebauung.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden komplett neu formuliert: Im Unterschied zum bisherigen Bebauungsplan wird die Festsetzung einer konkreten Flächenangabe vorgesehen. Eine GRZ-Festsetzung ist als Verhältniszahl konzipiert, d.h. je größer das Grundstück ist, umso größer darf die überbaubare Fläche sein. Mit dem Konzept, die Größe der zulässigen Grundfläche als absolutes Flächenmaß festzulegen, wird angestrebt, auf den einzelnen Grundstücken jeweils die gleichen Gebäudetypen bzw. Gebäudevolumen zuzulassen, unabhängig von der oft zufälligen Größe des Grundstückes, zumal sich die unterschiedlichen Grundstücksgrößen z.T. durch unterschiedliche Grundstückstiefen ergeben. Dabei ist natürlich sicherzustellen, dass die Höchstwerte der BauNVO nicht überschritten werden. Für ein Reines und ein Allgemeines Wohngebiet ist in § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 als höchstzulässiges Maß festgelegt. Durch die festgesetzte Mindestgröße der Grundstücke von 500 m² ist aber gesichert, dass das Höchstmaß nicht überschritten wird.

Es wird daher folgende Festsetzung zur überbaubaren Grundfläche getroffen:

Festsetzung Nr. 3.2
Größe der Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Bei Einzelhäusern ist die Größe der Grundfläche für die Summe aller baulicher Anlagen (nach § 16 BauNVO) auf einem Baugrundstück auf 220 m² begrenzt.

Bei Doppelhäusern ist die Größe der Grundfläche für die Summe aller baulicher Anlagen (nach § 16 BauNVO) auf einem Baugrundstück auf 110 m² begrenzt.

Die Festsetzung ist nun so konzipiert, dass auf einem Baugrundstück die Summe aller baulichen Anlagen das angegebene Maß nicht überschreiten darf. Dies bedeutet, dass pro Grundstück die Baumöglichkeiten eindeutig limitiert sind.

Der Begriff der baulichen Anlage ergibt sich aus § 19 Abs. 2 BauNVO. Dazu zählen unstrittig die Hauptanlagen z.B. die Wohngebäude mit ihren Außenmauern einschließlich der Erker oder auskragenden Obergeschosse. Der Begriff der baulichen Anlage umfasst ferner alle baulichen Anlagen, sofern sie von städtebaulicher Bedeutung sind. Dazu zählen auch Balkone, Loggien und Terrassen als Teil der Hauptanlage (Fickert / Fieseler, Rn 10 §19 BauNVO).

Balkone, Loggien und Terrassen sind bei der Ermittlung der Grundfläche daher anzurechnen. Im Gegensatz dazu bleiben gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO Balkone, Loggien und Terrassen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Maßgeblich für die Bestimmung der m² - Angabe ist die Vorgabe, pro Geschoss 200 m² Geschossfläche zuzulassen.

Da die umgebende Bebauung oft im Erdgeschoss durch Loggien oder Vorbauten geprägt ist, wurde für das Erdgeschoss ein Zuschlag von 10 % angesetzt, zumal nach BauNVO auch Terrassen zu den baulichen Anlagen zählen.

Um zu vermeiden, dass bei einem Doppelhaus das doppelte Gebäudevolumen entsteht, wird die zulässige Grundfläche pro Doppelhaushälfte auf 110 m² reduziert. Zwei Doppelhaushälften zusammen ergeben die angestrebte maximale Gebäude-Kubatur.

Zur Definition eines Doppelhauses sei auf den Kommentar von Fickert / Fieseler verwiesen: „Doppelhäuser sind zwei an einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinandergebaute, im übrigen doch freistehende (Wohn-) Häuser" (Rn 6.3 § 22 BauNVO). § 22 Abs. 2 BauNVO ergibt nur einen Sinn, wenn das Doppelhaus auf zwei verschiedenen Grundstücken errichtet wird, da die Vorschrift des § 22 BauNVO eindeutig die Stellung der Gebäude in Bezug auf die Grundstücksgrenzen regelt.

In der **Abbildung 3** (Seite 62) sind in schematischer Form die Regelungen der Festsetzung 3.2 dargestellt.

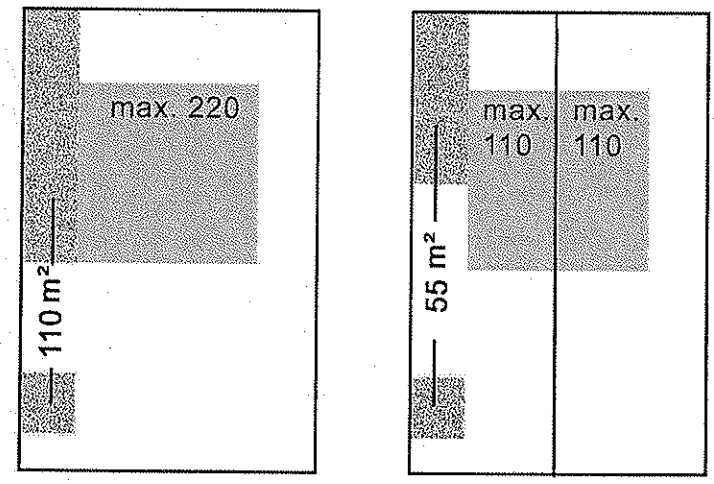
Zur Definition des Baugrundstücks wird auf die Kommentierung im Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert / Fieseler verwiesen: „Ein Baugrundstück im baurechtlichen Sinne stellt eine räumlich - meistens auch wirtschaftlich - zusammenhängende Fläche dar, die baulich einheitlich genutzt werden soll und nach öffentlich rechtlichen Vorschriften mit Gebäuden bebaut werden darf, mit dem Buchgrundstück jedoch nicht übereinzustimmen braucht." (Rn 2.1 § 19 BauNVO).

Im Regelfall ist bei einem Baugrundstück von dem bebaubaren Grundstück auszugehen, welches im Grundbuch unter einer Nummer eingetragen ist.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 anzuwenden.

Abbildung 3 Erläuterung zu Festsetzung 3.2 „Größe der Grundfläche“

- **Bei Einzelhäusern ist die Größe der Grundfläche für die Summe aller baulicher Anlagen auf einem Baugrundstück auf 220 m² begrenzt, bei Doppelhäusern auf 110 m².**
- **Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.**



Flächen für Garagen und Zufahrten nach § 19(4)

6.3.3 Geschossflächenzahl (Festsetzung Nr. 3.3)

Im Bebauungsplan E 22 von 1976 ist bisher eine GFZ = 0,4 festgesetzt, ebenfalls als Verhältniszahl.

Analog der Regelung zur zulässigen Grundfläche wird in der Bebauungsplanänderung ebenfalls die Festsetzung einer zulässigen Größe der Geschossflächen mit 400 m² vorgesehen:

Festsetzung Nr. 3.3:
Größe der Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Größe der Geschossfläche auf einem Baugrundstück ist auf 400 m² begrenzt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist die BauNVO 1990 anzuwenden.

6.3.4 Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung Nr. 3.4)

Erforderlichkeit der Festsetzung

Als zusätzliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden Regelungen zu den Gebäudehöhen festgesetzt. Zwar ist mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude schon weitgehend bestimmt. Trotzdem lassen die Regelungen der HBO noch genügend Spielraum für Gebäudehöhen, die städtebaulich nicht gewollt sind.

Beispielsweise ist nach § 2 Abs. 4 HBO ein Dachgeschoss (ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche) nur dann ein Vollgeschoss, wenn es eine Höhe von 2,30 m über mehr als drei Viertel der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Als Folge dieser Regelung sind mehrere Nutzungsebenen über dem letzten Vollgeschoss denkbar, ohne dass diese Nutzungsebenen das Vollgeschoss-Kriterium erfüllten. Dies ist dann gegeben, wenn die darüber liegende Nutzungsebene weniger als drei Viertel der darunter liegenden Ebene überdeckt. Dadurch sind im Extremfall pyramidenförmige Gebäude möglich.

Im Plangebiet wurden mehrere Neubauten errichtet, die zumindest wie dreigeschossige Gebäude wirken und sich dadurch in ihren Gebäudeausformungen deutlich von der umgebenden Bebauung unterscheiden.

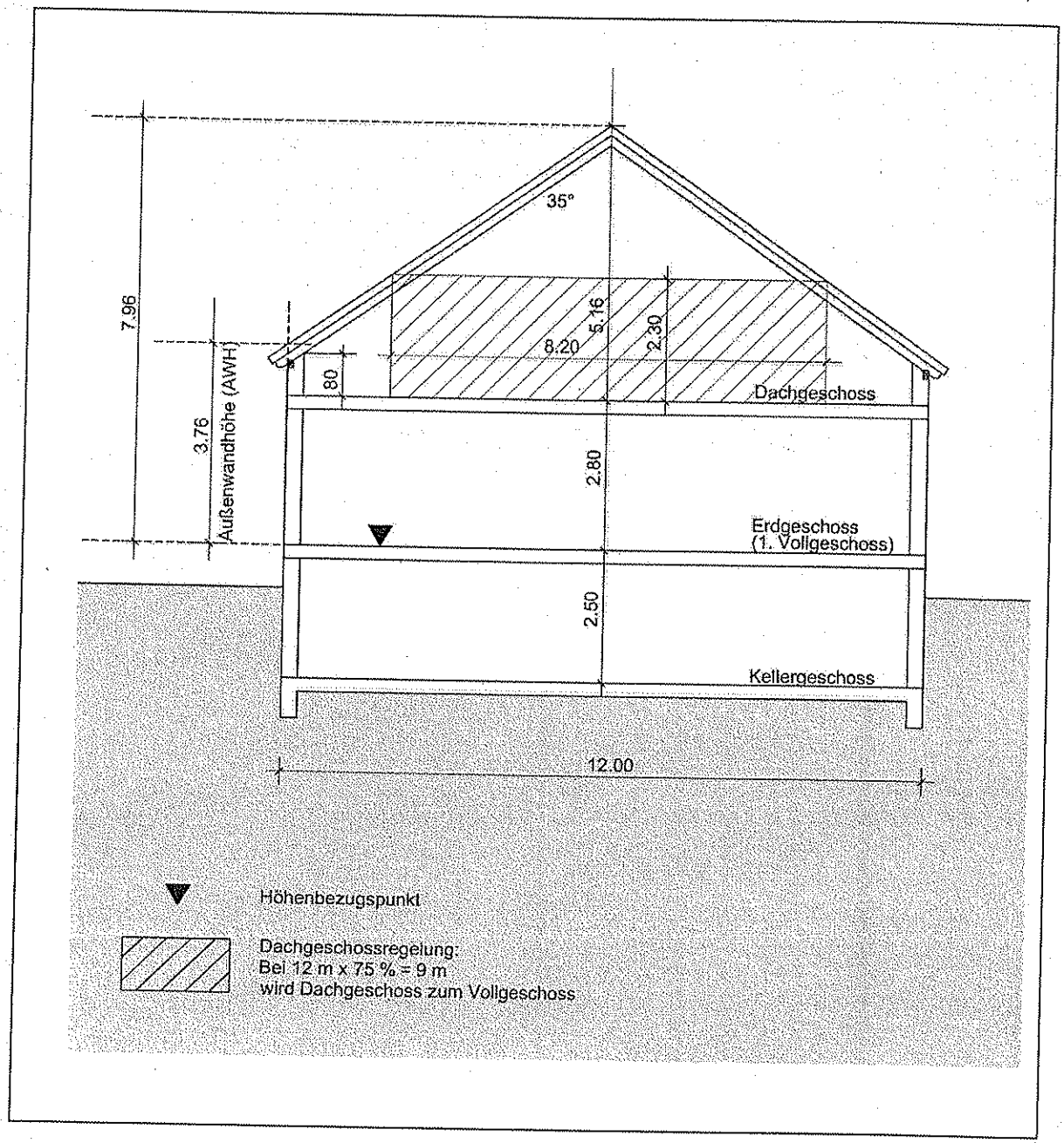
Zur Sicherung eines geordneten Stadtbildes für das Plangebiet werden daher aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen nach § 18 BauNVO zu den Höhen baulicher Anlagen getroffen.

Zur Bestimmung der Höhenbegrenzungen wurden zunächst die konstruktiv bedingten Höhen ermittelt, die für ein- oder zweigeschossige Gebäude sinnvoll und angemessen sind. Diese sind in Systemschnitten dargestellt.

In **Abbildung 4** (Seite 64) sind die konstruktiv bedingten Gebäudehöhen für ein eingeschossiges Haus bei einem Kniestock von 0,80 m und einer Dachneigung von 35 °ermittelt.

In **Abbildung 5** (Seite 65) sind die entsprechenden Höhen für ein zweigeschossiges Gebäude ermittelt.

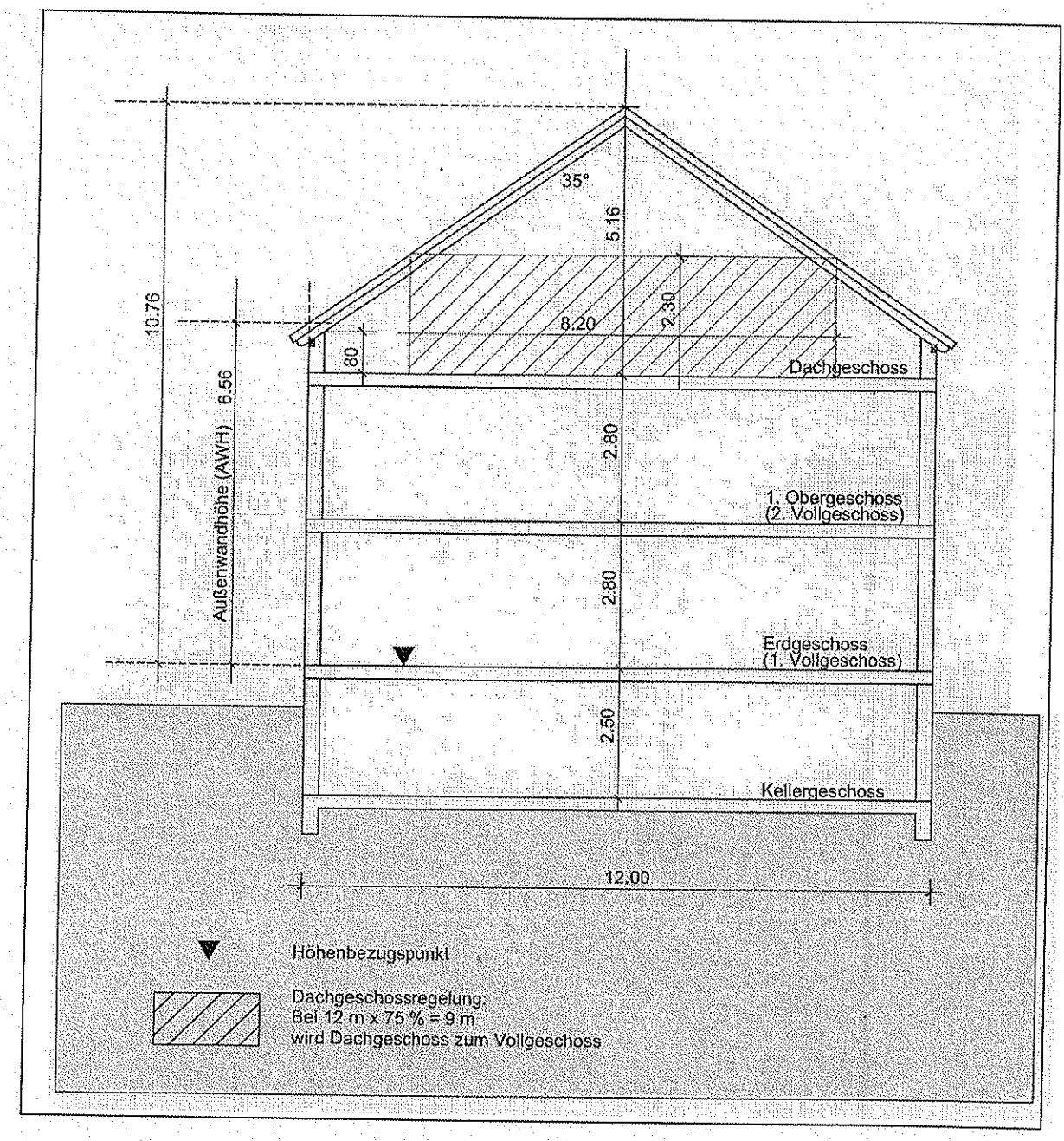
Abbildung 4 Ermittlung der konstruktiv bedingten Gebäudehöhen für eingeschossiges Haus
Angenommene Dachneigung 35 °



Zur Erläuterung der Dachgeschossregelung:

Nach § 2 Abs. 4 HBO ist ein Dachgeschoss (ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche) nur dann ein Vollgeschoss, wenn es eine Höhe von 2,30 m über mehr als drei Viertel der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Abbildung 5 Ermittlung der konstruktiv bedingten Gebäudehöhen für zweigeschossiges Haus
Angenommene Dachneigung 35 °



Ausschlaggebend für die Höhenentwicklung eines Wohngebäudes sind die Gebäudebreite, die Kniestockhöhe und die Dachneigung. In den Schnittzeichnungen sind in Varianten die Möglichkeiten aufgezeigt.

In Anbetracht der sensiblen städtebaulichen Situation wurden die zulässigen Höhen so gewählt, dass eine Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke zwar möglich ist, aber die Höhenentwicklungen der Gebäude insgesamt zurückhaltend bleibt, um sicherzustellen, dass sich neue Gebäude harmonisch in die städtebauliche Gesamtsituation und die umgebende Bebauung einfügen.

Dabei werden zwei Gruppen von Höhenfestsetzungen getroffen: Zum einen werden die Höchstmaße für die Wandhöhen der Außenwand (Außenwandhöhen) an den Traufseiten getroffen. Zum andern wird für die Gebäude die Gebäudehöhe begrenzt. Diese Regelungen sind erforderlich, da diese Höhenparameter im wesentlichen das Erscheinungsbild und die Kubaturen der Gebäude bestimmen.

6.3.5 Maximal zulässige Außenwandhöhen

Mit der Regelung, dass die Höhe der Außenwand zur Bestimmung der Bebauungshöhen herangezogen wird, wird eine Definition aus § 6 der Hessischen Bauordnung übernommen. Gemessen wird jeweils zwischen einem zu definierenden Höhenbezugspunkt und der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Festsetzung Nr. 3.4
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung Nr. 3.4.1
Maximal zulässige Außenwandhöhen

Für Einzelhäuser gelten folgende Höhenbeschränkungen:

Ein Vollgeschoss zulässig:	*max. zulässige Außenwandhöhe*	AWH_{max} = *4,00 m*
Zwei Vollgeschosse zulässig:	*max. zulässige Außenwandhöhe*	AWH_{max} = *6,50 m*

Bei Doppelhäusern ist eine Außenwandhöhe von 6,50 m zwingend vorgegeben. Hiervon sind als Ausnahmen auch geringere Außenwandhöhen zulässig, wenn für ein Doppelhaus eine einheitliche Außenwandhöhe errichtet wird; die Sicherung durch Baulast kann hierbei gefordert werden. Innerhalb eines Doppelhauses sind profilgleiche Außenwandhöhen einzuhalten.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei flach geneigten Dächern mit Dachaufkantung (Attika) bis zum oberen Abschluss der Außenwand; offene Stabgeländer bleiben hierbei unberücksichtigt.

Bei Einzel- und Doppelhäusern, die mit Pultdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden, kann an der straßenseitigen Baugrenze als Ausnahme eine Außenwandhöhe von maximal 8,50 m zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist und die traufseitige Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist. Die ausnahmsweise zulässige Außenwandhöhe von 8,50 m gilt nur für die zurückgesetzte Außenwand des Staffelgeschosses.

Auf Festsetzung Nr. 15.1.3 wird hingewiesen: Danach sind Pultdächer nur als Ausnahme zulässig, wenn das oberste Geschoss in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet wird und das Pultdach so angeordnet ist, dass First- und Trauflinie parallel zur Erschließungsstraße verlaufen und die niedrige Traufseite zur straßenseitigen Baugrenze ausgerichtet ist.

Zunächst wurden die Höhenfestsetzungen für die Bauweise der Einzelhäuser geregelt. Dabei wird differenziert in Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden und Gebäude, die nur ein Vollgeschoss umfassen. Dies sind die Gebäude jenseits einer 16 m-Zone. Die Festsetzung wird nur für Einzelhäuser getroffen, da für Doppelhäuser eine abweichende Regel festgesetzt wurde.

Außenwandhöhen bei Doppelhäusern

Ein zusätzlicher Regelungsbedarf zur Sicherung einer harmonischen Höhenentwicklung besteht für die Doppelhäuser. Die im Plangebiet bereits bestehenden Doppelhäuser sind ausschließlich baugleiche Gebäude und wurden offensichtlich jeweils gemeinsam errichtet.

Um auch bei den zukünftigen Neubauten dieses Gestaltungsprinzip zu sichern, wird für Doppelhäuser eine verbindliche profilgleiche Außenwandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Sind sich jedoch zwei Nachbarn einig, dass sie gemeinsam eine davon abweichende Außenwandhöhe errichten wollen, so ist ihnen dies im Rahmen einer Ausnahme möglich. Die Ausnahme ist jedoch daran gebunden, dass eine einheitliche Aussenwandhöhe vorgesehen wird, zu der sich die Nachbarn gemeinsam verpflichten. Zur Sicherung kann hierfür eine Baulast gefordert werden.

Satteldach oder Walmdach

Die getroffenen Festsetzungen zu den Außenwandhöhen gehen zunächst von einem Gebäude mit einem Satteldach oder Walmdach bzw. Zeltdach aus. Hier liegt die maßgebliche Schnittlinie in der Dachfläche an der Traufseite. Bei den gestalterischen Festsetzungen wurde auch als Regelform des Daches das Satteldach und das Walmdach bzw. Zeltdach festgelegt. (Festsetzung Nr. 15.1.2).

In der **Abbildung 6** (Seite 69) sind die Regelungen der Festsetzung Nr. 3.4.1 zu den Gebäudehöhen bei Sattel- und Walmdächern zeichnerisch erläutert.

Bei flachen und flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung ist die Außenwandhöhe am oberen Abschluss der Attika zu messen bzw. bei massiven Brüstungen am oberen Abschluss der Brüstung.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass offene Stabgeländer hierbei unberücksichtigt bleiben. Dies bedeutet, dass die Außenwandhöhe am oberen Abschluss des massiven Wandteils, welche in Form einer Attika oder einer massiven Brüstung ausgebildet sein kann, zu messen ist. Der obere Abschluss eines offenen Stabgeländer darf also die festgesetzte Außenwandhöhe von maximal 6,50 m übersteigen.

Pultdächer und Flachdächer

Um auch neue zeitgemäße Architekturformen im Plangebiet zu ermöglichen, wurden auch geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und maximal 10° und Flachdächer zugelassen, allerdings nur als Ausnahme (Festsetzung Nr. 15.1.3).

Die Ausnahme ist gebunden an die gestalterische Vorgabe, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Dabei wird zusätzlich vorgegeben, dass die First- und

Trauflinie jeweils parallel zur Erschließungsstraße verläuft und die niedrige Traufseite zur straßenseitigen Baugrenze ausgerichtet ist.

Die Regelung, dass bei Pultdächern bzw. Flachdächern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist, verlangt eine entsprechende Ausnahme bei den zulässigen Außenwandhöhen. Das Staffelgeschoss muss derart ausgebildet sein, dass die traufseitige Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt ist. Nur für diese zurückgesetzte Außenwand des Staffelgeschosses ist ausnahmsweise eine Außenwandhöhe von 8,50 m zulässig.

Für die Außenwand des unter dem Staffelgeschoss liegenden Geschosses gilt die Hauptregel zu den Außenwandhöhen unverändert. Dies bedeutet, dass die Oberkante der Attika oder einer massiven Brüstung des Staffelgeschosses als oberer Abschluss der Außenwand z.B. des ersten Obergeschosses nur 6,50 m betragen darf. Offene Stabgeländer bleiben hier unberücksichtigt, d.h. Brüstungen des Staffelgeschosses in Form von offene Stabgeländern dürfen die festgesetzte Außenwandhöhe von maximal 6,50 m übersteigen.

Damit wird bezweckt, dass entlang der Straßenfront ein Baukörper sichtbar ist, dessen Fassadenwand mit einer Außenwandhöhe von 6,50 m die Höhen der bestehenden Gebäude aufnimmt. Das Dachgeschoss als Staffelgeschoss erhält jedoch eine Geschosshöhe, die benutzbare Räume enthält, aber trotzdem kein Vollgeschoss ist.

Mit dem beigefügten Systemschnitt **Abbildung 7** (Seite 70) wird die beabsichtigte Gebäudeform verdeutlicht.

Abbildung 6 Erläuterung zu den Höhen-Festsetzungen:
Außenwandhöhe (3.4.1), Gebäudehöhe (3.4.2),
Höhenlage (4.)
für zweigeschossiges Haus mit Sattel- oder Walmdach

- **Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss).**
- **Der Höhenbezugspunkt darf maximal 0,80 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen, gemessen an der am tiefsten gelegenen Schnittlinie der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.**

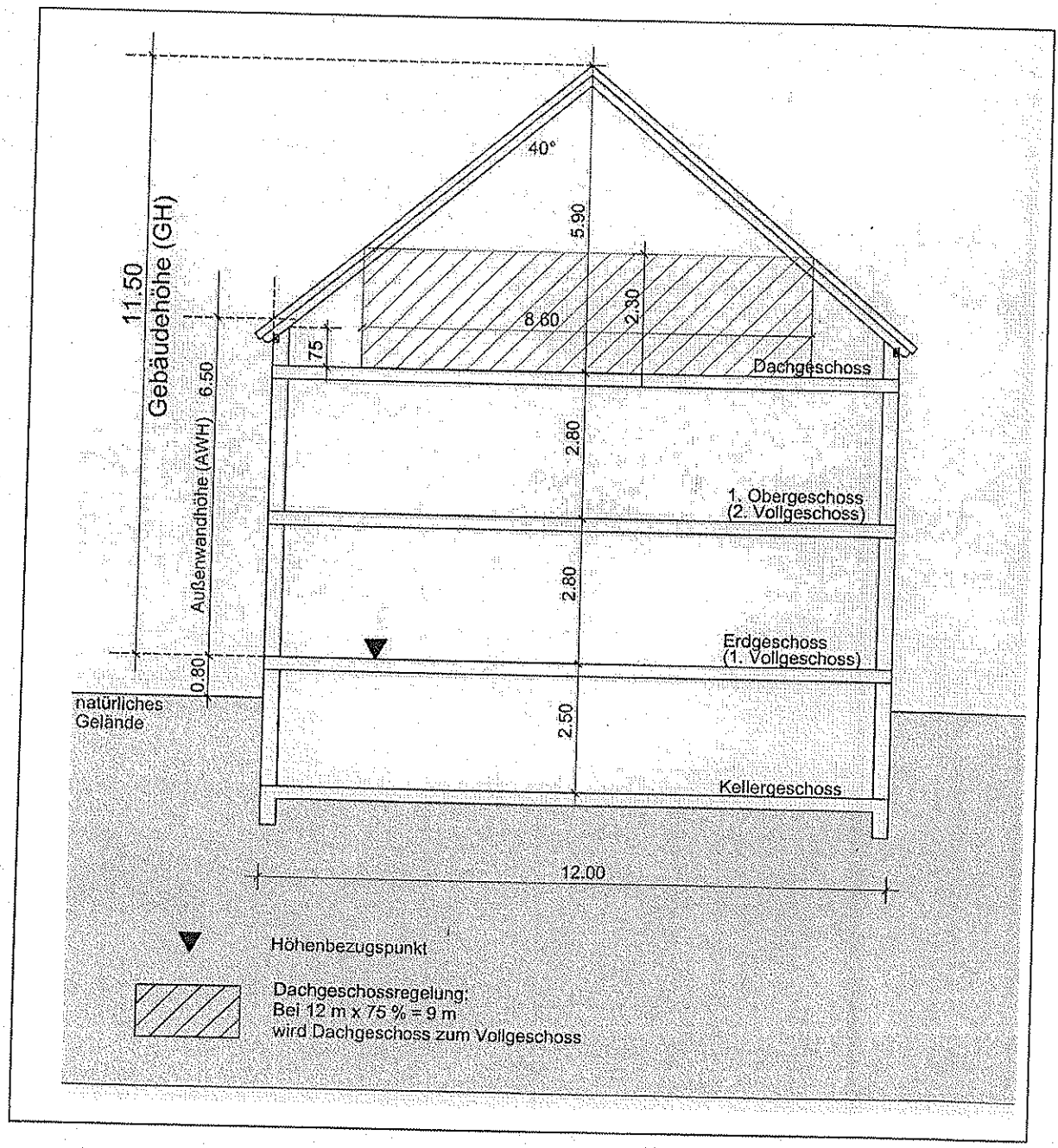
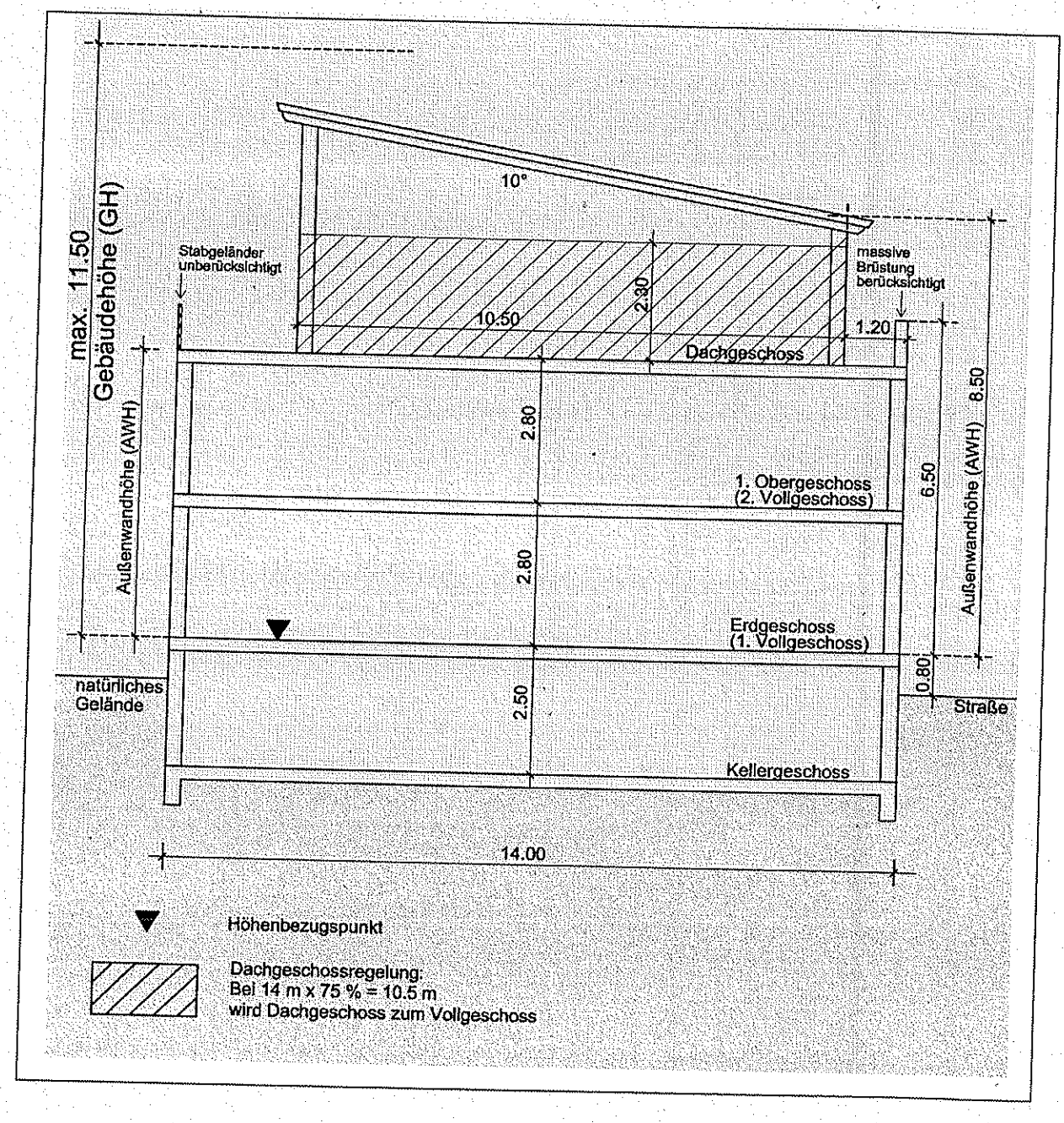


Abbildung 7 Erläuterung zu den Höhen-Festsetzungen: Außenwandhöhe (3.4.1), Gebäudehöhe (3.4.2), Höhenlage (4.) für zweigeschossiges Haus mit Pultdach

Bei Einzel- und Doppelhäusern, die mit Pultdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden, kann an der straßenseitigen Baugrenze als Ausnahme eine Außenwandhöhe von maximal 8,50 m zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist und die traufseitige Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist. Die ausnahmsweise zulässige Außenwandhöhe von 8,50 m gilt nur für die zurückgesetzte Außenwand des Staffelgeschosses.



6.3.6 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe wird eine zweite Sicherung zur Höhenbegrenzung vorgesehen.

Festsetzung Nr. 3.4.2
Maximal zulässige Gebäudehöhen

Es gelten folgende Höhenbeschränkungen:

Ein Vollgeschoss zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe GH_{max} = *8,50 m*

Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe GH_{max} = *11,50 m*

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei Satteldächern am First, bei Pultdächern oder flach geneigten Dächern gemessen am Hochpunkt).

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Innerhalb eines Doppelhauses sind profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten.

Ein zusätzlicher Regelungsbedarf zur Sicherung einer harmonischen Höhenentwicklung besteht auch bei den Gebäudehöhen für die Doppelhäuser. Die im Plangebiet bereits bestehenden Doppelhäuser sind ausschließlich baugleiche Gebäude und wurden offensichtlich gemeinsam errichtet.

Um auch bei den zukünftigen Neubauten dieses Gestaltungsprinzip zu sichern, wird für Doppelhäuser festgesetzt, dass innerhalb eines Doppelhauses profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten sind.

6.4 Höhenlage der Gebäude (Festsetzung Nr. 4)

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen wird die Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses festgesetzt. Diese Regelung wurde getroffen, da wegen der Unterschiedlichkeiten der Topografie und der unterschiedlichen Höhenlagen der einzelnen Gebäude nur so ein einheitlicher für das gesamte Plangebiet anwendbarer Bezugspunkt zu den Gebäudehöhen festgelegt werden kann.

Um zu hohe Sockelgeschosse zu vermeiden und um sicherzustellen, dass die Gebäudehöhen der einzelnen Gebäude miteinander harmonieren, wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt, d.h. die Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss), darf maximal 0,80 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.

Die Festsetzung lautet:

Festsetzung Nr. 4
Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss).

Der Höhenbezugspunkt darf maximal 0,80 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen, gemessen an der am tiefsten gelegenen Schnittlinie der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

6.5 Bauweise (Festsetzung Nr. 5)

Im Bebauungsplan E 22 von 1976 war als einzige Festsetzung zur Bauweise die offene Bauweise festgesetzt worden.

Diese Festsetzung wird durch eine Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO ersetzt. Die Abweichende Bauweise beinhaltet Festsetzungen zu den Hausformen, Festsetzungen zu den Abständen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie Festsetzungen zu den Abständen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

6.5.1 Hausformen

Festsetzung Nr. 5
Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Festsetzung Nr. 5.1
Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Festsetzung Nr. 5.1.1 (§ 22 (2) BauNVO)
Hausformen

Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Mit der Festsetzung zu den Hausformen, wonach nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, soll zum einen die im Plangebiet vorherrschende Bauform der Einzelgebäude gesichert werden.

Zum andern sollen damit Doppelhäuser ermöglicht werden. Mit der Festsetzung, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, werden Hausgruppen als weitere Form der offenen Bauweise von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Mit der Zulässigkeit der Doppelhäuser wird eine Form der verdichteten Bauweise ermöglicht, die mit dem Charakter der Villenkolonie verträglich ist, da vereinzelt Doppelhausgruppen in allen Bauepochen der Villenkolonie errichtet wurden.

Zur Definition des **Einzelhauses** sei auf die Kommentierungen im Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert / Fieseler verwiesen: „Einzelhäuser sind – im Gegensatz zu Doppel- oder Reihenhäusern – allseits frei stehende Gebäude von höchstens 50 m Länge mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen, dessen Tiefe (Abstandsflächen) sich nach Landesrecht bemisst." (Rn 6.2 § 22 BauNVO).

Zur Definition des **Doppelhauses** sei ebenfalls auf den o.g. Kommentar verwiesen: „Doppelhäuser sind zwei an einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinander gebaute, im übrigen doch freistehende (Wohn-) Häuser" (Rn 6.3 § 22 BauNVO).

Hier sei darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Doppelhäusern in Grenzbebauung die Grenzbebauung durch Baulast abzusichern ist, wenn nicht beide Doppelhäuser gleichzeitig errichtet werden.

Durch das gemeinsame Bauvolumen einer Doppelhausgruppe werden die Baukubaturen der übrigen Einzelhäuser beibehalten, zumal durch die Festsetzung Nr. 3.2 zur Größe der Grundfläche für Doppelhaushälften nur 110 m² überbaute Grundfläche zulässig sind.

Hausgruppen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Hausgruppen als Form der offenen Bauweise sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinander gebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge (Fickert / Fieseler Rn 6.4 § 22 BauNVO).

Zwar sind im Allgemeinen verdichtete Bauweisen wie Reihenhäuser und Hausgruppen im Städtebau anzustrebende Bauformen. Diese Bauform würde jedoch das Erscheinungsbild und den Gebietscharakter der Villenkolonie erheblich verändern, wie die realisierten Beispiele an der Heidelberger Landstraße zeigen.

Daher wird mit dem vorliegenden Verdichtungs-Konzept als die für die Villenkolonie adäquate Verdichtungsform das großvolumige Einzelhaus in Form der großvolumigen „Stadtvilla" als Sonderform des Geschosswohnens vorgeschlagen.

6.5.2 Abstände zu den seitlichen Nachbargrenzen

Besonders charakteristisch für die Villenkolonie Eberstadt sind die großzügigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. zu den seitlichen Nachbargrenzen.

Im Bebauungsplan E 22 von 1976 war daher eine Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, wodurch die Überbaubarkeit in Bezug zu den seitlichen Grundstücksgrenzen in Form einer textlichen Festsetzung zu den seitlichen Baugrenzen geregelt wurde:

Parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt von mindestens:

- *5 m Breite bei eingeschossigem Gebäude*
- *7,5 m Breite bei mehrgeschossigem Gebäude*

Mit dieser Baugrenzen-Festsetzung wurde durch Sicherung großer Abstände zwischen den einzelnen Wohngebäuden der offene Charakter der Villenkolonie herbeigeführt. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wurde gesichert, dass zu den seitlichen Nachbargrenzen größere Abstände einzuhalten waren, wie sie sich nach der Hessischen Bauordnung ergeben hätten.

Diese Festsetzung wurde mit der Bebauungsplanänderung in Teilen revidiert, um das vorgeschlagene Verdichtungskonzept zu ermöglichen:

In der **Karte 13 „Grundstücksbreiten"** sind die unterschiedlichen Grundstücksbreiten dargestellt, unterschieden in Breiten über und unter 20 m. In der nördlichen Hälfte der Villenkolonie überwiegen die breiteren Grundstücke, in der südlichen die schmäleren.

Ca. 40% der Grundstücke sind schmäler als 20 m. Bei Beibehaltung der o.g. Festsetzung wären auf diesen Grundstücken nur 5 m breite Wohngebäude bzw. schmälere Gebäude zulässig, wenn sie zweigeschossig errichtet werden. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, zu jeder Nachbargrenze einen Abstand von 7,50 m einzuhalten:
20 m – 2 x 7,50 m = 5 m.

Nur bei einer eingeschossigen Bebauung ergeben sich brauchbare Gebäudebreiten von 10 m, da hier nur jeweils 5 m Abstand zu den Nachbargrenzen einzuhalten sind:
20 m – 2 x 5 m = 10 m.

Das Verdichtungskonzept sieht jedoch vor, dass die Zweigeschossigkeit generell zulässig und auch realisierbar sein soll.

Auf den meisten Grundstücken beträgt die Tiefe der überbaubaren Fläche nicht mehr als 16 m. Bei einer Hausbreite von 5 m ergäbe sich eine bebaubare Fläche von 5 m x 16 m = 80 m², eine Flächengröße, die ein großzügiges Wohnen vergleichbar mit den Wohnungen im umgebenden Villengebiet nicht zulässt. Schmale zweigeschossige Gebäude mit den Maßen 5 m x 16 m bilden auch Gebäude-Kubaturen, die nicht gebietstypisch sind.

In der **Karte 14 „Baumöglichkeiten nach altem Bebauungsplan"** sind die Konsequenzen dieser bisherigen Festsetzung dargestellt:

Auf lediglich 39 Parzellen (11 % von 360 Parzellen) wäre danach die mit dem Verdichtungskonzept zulässige überbaubare Grundfläche von 220 m² realisierbar.

Auf 57 Parzellen (16 % von 360 Parzellen) sind Gebäude mit einer überbaubaren Grundfläche zwischen 160 m² und 220 m² realisierbar. Diese Grundstücke sind zwischen 25 m und 29 m breit, sodass 10 m bis 14 m breite Gebäude entstehen könnten.

Dies bedeutet im Ergebnis, dass nur auf ca. 1/4 (27 %) der Grundstücke großzügige Wohngebäude im Sinne der angestrebten großvolumigen Einzelgebäude („Stadtvillen") möglich wären.

92 Parzellen (26 % von 360 Parzellen) sind zwischen 22 m und 25 m breit. Auf diesen Grundstücken wären bei Einhaltung der bisherigen Abstandsregeln zweigeschossige Gebäude mit Gebäudebreiten zwischen 7 m und 10 m zulässig. Die überbaubaren Flächen liegen dann zwischen 110 m² und 160 m². Dies sind zwar noch Gebäude-Kubaturen, die im Plangebiet häufig vorkommen und gebietstypisch sind. Eine bauliche Verdichtung im Sinne der großvolumigen Einzelgebäude wäre hier jedoch nicht mehr möglich.

Auf 120 Parzellen (33 % von 360 Parzellen) wären bei Einhaltung der bisherigen Abstandsregeln bei zwei Geschossen nur Gebäude möglich, die schmäler als 7 m sind. Dies sind die Grundstücke, die weniger als 22 m breit sind.

12 Parzellen (3 % von 360 Parzellen) sind als Reihenhausparzellen nicht in die Bewertung einbezogen worden.

Um das vorgeschlagene Verdichtungskonzept für möglichst viele Grundstücke zu ermöglichen, werden die Regelungen über die Abstände zur seitlichen Grundstücksgrenzen gegenüber den bisherigen Festsetzungen geändert:

Zunächst wird zur Klarstellung festgestellt, dass die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen generell auf Grundlage von § 6 HBO zu ermitteln sind. Damit wird zunächst klargestellt, dass die Regelungen zur Ermittlung der Abstandsflächen nach der Hessischen Bauordnung anzuwenden sind. Ferner wird damit auch klargestellt, dass die in § 6 Abs. 9 HBO aufgeführten Anlagen in den Abstandsflächen zulässig sind.

Im Grundsatz bedeutet dies, dass vor den oberirdischen Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten sind, in denen keine oberirdischen Gebäude errichtet werden dürfen. Diese Abstandsflächen sind sowohl an Nachbargrenzen einzuhalten (§ 6 Abs. 2 HBO: *Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen*) als auch zwischen den Gebäuden (§ 6 Abs. 3 HBO: *Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken*).

Die Tiefe der Abstandsflächen nach HBO beträgt im Allgemeinen das 0,4-fache der Wandhöhe. Diese Regelung trifft auch für das Plangebiet zu. Auf die differenzierten Regelungen des § 6 „Abstandsflächen und Abstände" der Hessischen Bauordnung wird hingewiesen.

In der Hessischen Bauordnung ist in § 5 ferner geregelt, dass in allen Fällen die Tiefe der Abstandsflächen mindestens 3 m betragen muss. Dies bedeutet im Grundsatz, dass auch bei Gebäuden, deren Wandhöhe niedriger als 7,50 m ist, immer eine Mindestabstandsfläche von 3 m einzuhalten ist, obwohl sich rein rechnerisch eine geringere Abstandsfläche ergäbe (7,50 m x 0,4 = 3,00 m.)

Die für das Plangebiet vorgesehene abweichende Bauweise sieht nun vor, dass der Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrenze von 3 m nur bei den schmäleren Grundstücken im Plangebiet angewandt wird, deren Grundstücksbreite weniger als 20 m beträgt.

Damit werden auf diesen schmäleren Grundstücken z.B. 14 m breite und 16 m tiefe Baukörper möglich. Dies entspricht einer überbaubaren Fläche von ca. 220 m².

Für Grundstücke über 20 m Grundstücksbreite ist als Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrenze 5 m vorgesehen. Damit werden hier Gebäudebreiten von mindestens 10 m Breite möglich.

Die im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltene Regelung, bei zweigeschossigen Gebäuden einen Abstand zur seitlichen Nachbargrenze von 7,50 m einzuhalten, entfällt gänzlich.

Als Ergebnis der Überlegungen wird folgende Festsetzung getroffen:

Festsetzung Nr. 5.1.2
Abstände zur seitlichen Nachbargrenze

Die Abstände zu den Nachbargrenzen sind nach § 6 HBO zu ermitteln.

Dabei haben die Gebäude folgenden Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrenzen einzuhalten:

3,00 m bei Baugrundstücken, deren Grundstücksbreite weniger als 20 m beträgt,

5,00 m bei Baugrundstücken, deren Grundstücksbreite mehr als 20 m beträgt.

Der Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrenzen von jeweils 5,00 m ist auch bei Baugrundstücken einzuhalten, deren Grundstücksbreite weniger als 20,00 m beträgt, wenn ein Doppelhaus errichtet wird oder wenn das Baugrundstück mit einem Kulturdenkmal bebaut ist oder innerhalb einer Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) liegt oder an ein Baugrundstück angrenzt, welches mit einem Kulturdenkmal (§ 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) bebaut ist. Auf den nachrichtlichen Hinweis (Kap. III) wird verwiesen.

Als Ausnahme ist bei Baugrundstücken, deren Grundstücksbreite mehr als 20 m beträgt, ein Mindestabstand von 3,00 m zulässig, wenn der gemäß Festsetzung Nr. 14.1 zwingend vorgeschriebene Erhalt eines Baumes innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche die Errichtung eines Bauvorhabens ausschließen würde; diese Ausnahme ist bei Baugrundstücken, die mit einem Kulturdenkmal bebaut sind oder die innerhalb einer Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) liegen oder an ein Baugrundstück angrenzen, welches mit einem Kulturdenkmal (§ 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) bebaut ist, nicht anzuwenden. Auf den nachrichtlichen Hinweis (Nr. 20) wird verwiesen..

Es ist jeweils die Grundstücksbreite im Verlauf der straßenseitig festgesetzten Baugrenze bzw. deren Verlängerung maßgeblich.

Als seitliche Nachbargrenze ist die Nachbargrenze zum seitlichen Nachbarn definiert, welche meist senkrecht zur öffentlichen Erschließungsstraße verläuft.

Bei Eckgrundstücken sind die erforderlichen Abstände jeweils getrennt für jede Straßenseite zu ermitteln.

§ 6 Abs. 10 Hessische Bauordnung bleibt unberührt.

Durch diese Festsetzung wird die konzipierte Verdichtungsform auch für schmälere Grundstücke ermöglicht. Bei den Grundstücken, welche breiter als 20 m sind, das sind ca. 70 % aller Grundstücke, ist dann ein Mindestabstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von jeweils 5,00 m einzuhalten.

In der **Karte 12 „Grundstücksbreiten"** sind die betroffenen Grundstücke dargestellt.

Zwar wird sich dadurch insgesamt das räumliche Erscheinungsbild des Wohngebietes insofern verändern, dass nun größere Gebäude-Kubaturen mit engeren seitlichen Gebäudeabständen ermöglicht werden. Dies ist aber sozusagen der Preis des Verdichtungskonzeptes. Es werden jedoch damit die inneren Gartenflächen vom Siedlungsdruck befreit – und somit ein wesentliches Element des Gebietscharakters bewahrt. Auch sind nur Gebäude möglich, die eine maximale Kubatur von ca. 1.800 m³ umfassen.

Im bisherigen Bebauungsplan E 22 von 1976 waren diese Abstandsregeln in Form einer textlichen Baugrenzen-Festsetzungen auf Grundlage von § 23 BauNVO getroffen. Über diese wenig übliche Festsetzungsform gibt es keine Kommentierungen in der einschlägigen Literatur. Aus Gründen der Rechtssicherheit werden die vorgenannten Regelungen als „Abweichende Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Abweichenden Bauweise „kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die .... seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf oder muss". Da die Absicht dieser Regelung ist, die Abstände abweichend von den Standardregelungen der HBO festzusetzen, dürfte § 22 Abs. 4 BauNVO das hier anzuwendende Rechtsinstrument darstellen. Zwar bietet auch die Hessische Bauordnung die rechtliche Möglichkeit, von der Abstandsflächenregelung abweichende Festsetzung als Satzung nach § 81 HBO zu formulieren. Da die größeren Abstandsflächen ausschließlich aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, ist jedoch der Weg über das Planungsrecht der angemessene.

In der o.g. Festsetzung wird für Grundstücke, auf denen eine Doppelhaushälfte errichtet wird, auch bei schmalen Grundstücken unter 20 m ein seitlicher Grenzabstand von 5 m vorgeschrieben. Dies geschieht aus der Intention, bei einem Doppelhaus das gleiche räumliche Erscheinungsbild entstehen zu lassen wie bei einem großvolumigen Einzelgebäude bzw. ein Doppelhaus rechtlich mit einem freistehenden Einzelgebäude gleichzustellen:

Ein jetzt 22 m breites Grundstück erfordert jeweils eine seitliche Abstandsfläche von 5 m; somit ist eine Gebäudebreite von 12 m realisierbar. Bei einer Grundstücksteilung zur Schaffung zweier Doppelhausgrundstücke können zwei Grundstücke mit einer Breite von jeweils 11 m entstehen. Unter Abzug der jeweils erforderlichen Abstandsfläche können dann zwei Doppelhaushälften mit Gebäudebreiten von jeweils 6 m entstehen, in der Summe dann ebenfalls 12 m, da hier jeweils 5 m breite Grenzabstände einzuhalten sind.

Von besonderer Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild der Villenkolonie sind die denkmalgeschützten Villen bzw. die als Gesamtanlage unter Schutz gestellten Bereiche. Sie prägen ganz wesentlich das Image der Siedlung. Gerade bei diesen Gebäuden ist das gestaltprägende Element der größeren Abstandsflächen Bestandteil der städtebaulichen Charakteristik. Daher wird festgesetzt, dass bei Baugrundstücken, die mit einem Kulturdenkmal bebaut sind, der Mindestabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von jeweils 5,00 m einzuhalten ist, auch wenn die Grundstücksbreite weniger als 20,00 m beträgt und damit zunächst Anspruch auf einen schmäleren Grenzabstand bestünde. Diese Regelung gilt aus den o.g. Gründen auch für Baugrundstücke, die innerhalb einer Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) liegen oder an ein Baugrundstück angrenzen, welches mit einem Kulturdenkmal (§ 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) bebaut ist.

Prägend für das Plangebiet ist der Baumbestand. Durch Festsetzung 14.1 wird geregelt, dass bestehende Laubbäume mit mehr als 60 cm Stammumfang sowie bestehende Nadelbäume mit mehr als 90 cm Stammumfang auch innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zwingend zu erhalten sind.

Um flexibel auf Fälle reagieren zu können, in denen ein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erhaltender Baum ein Bauvorhaben unmöglich machen würde, wurde für die Grundstücke, deren Grundstücksbreite mehr als 20,00 m beträgt, eine Ausnah-

meregel festgesetzt. Danach kann in diesem Fall der Mindestabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auf 3,00 m reduziert werden.

Für Grundstücke, die mit einem Kulturdenkmal bebaut sind, darf diese Ausnahme jedoch nicht angewandt werden. Wie oben begründet, verlangen die Kulturdenkmale einen besonderen Schutz. Daher soll hier die Mindestabstandsfläche zur seitlichen Grundstücksfläche von 5,00 m immer eingehalten werden. Diese Regelung gilt auch für Baugrundstücke, die innerhalb einer Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) liegen oder an ein Baugrundstück angrenzen, welches mit einem Kulturdenkmal (§ 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz) bebaut ist.

Da ein Teil der Grundstücke nicht rechteckig zugeschnitten ist, musste geregelt werden, welche Grundstücksbreite maßgeblich ist. Es ist jeweils die Grundstücksbreite im Verlauf der straßenseitig festgesetzten Baugrenze bzw. deren Verlängerung maßgeblich.

Ferner wurde festgesetzt, dass bei Eckgrundstücken die Abstandsflächen für jede Straßenseite getrennt zu ermitteln sind. Beträgt also die eine Grundstücksbreite, gemessen auf der verlängerten Linie der straßenseitigen Baugrenze weniger als 20,00 m, so sind an dieser Nachbargrenze nur 3,00 m Abstandsfläche, bei mehr als 20,00 m 5,00 m Abstandsfläche einzuhalten. Da bei Eckgrundstücken die straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m bis 8,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, verlaufen, ist gesichert, dass auf beiden Straßenfronten des Eckgrundstücks die gebietstypischen Abstände eingehalten werden.

Im Bebauungsplan E 22 von 1976 ist noch als Ausnahme vorgesehen, dass für eingeschossige Gebäude eine Grenzbebauung zugelassen werden kann. Diese Ausnahme entfällt ersatzlos, da die Möglichkeit einer Grenzbebauung ausgeschlossen sein soll. Die freistehenden Einzelgebäude sind gebietsprägend, daher werden Grenzbau-Möglichkeiten ausgeschlossen. Als Ausnahmen sind jedoch Doppelhäuser zulässig.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass auch innerhalb der durch die Abweichende Bauweise festgesetzten Abstandsflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Rahmen der rechtlichen Regelungen von § 6 Abs. 10 HBO zulässig sind:

Ohne Abstandsfläche sind unter anderem Garagen einschließlich Abstellraum an einer Nachbargrenze bis 9,00 m Länge, Stellplätze an einer Nachbargrenze bis zu insgesamt 8,00 m Länge zulässig. Die Länge der Grenzbebauung (Garage, Abstellraum, überdachte Zufahrt zur Tiefgarage, Stellplatz, Nebengebäude) darf hierbei insgesamt 12,00 m nicht überschreiten.

6.5.3 Abstände zu den rückwärtigen Nachbargrenzen

Die von den Standard-Regelungen der HBO abweichenden größeren Abstände sind auch für die rückwärtigen Nachbargrenzen vorgeschrieben.

Für die Abstände zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Festsetzung Nr. 5.1.3
Abstände zur rückwärtigen Nachbargrenze

An Nachbargrenzen zu rückwärtig gelegenen Grundstücken, die meist parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße verlaufen, haben Gebäude einen Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken ist ausschließlich Festsetzung 5.1.2 anzuwenden.

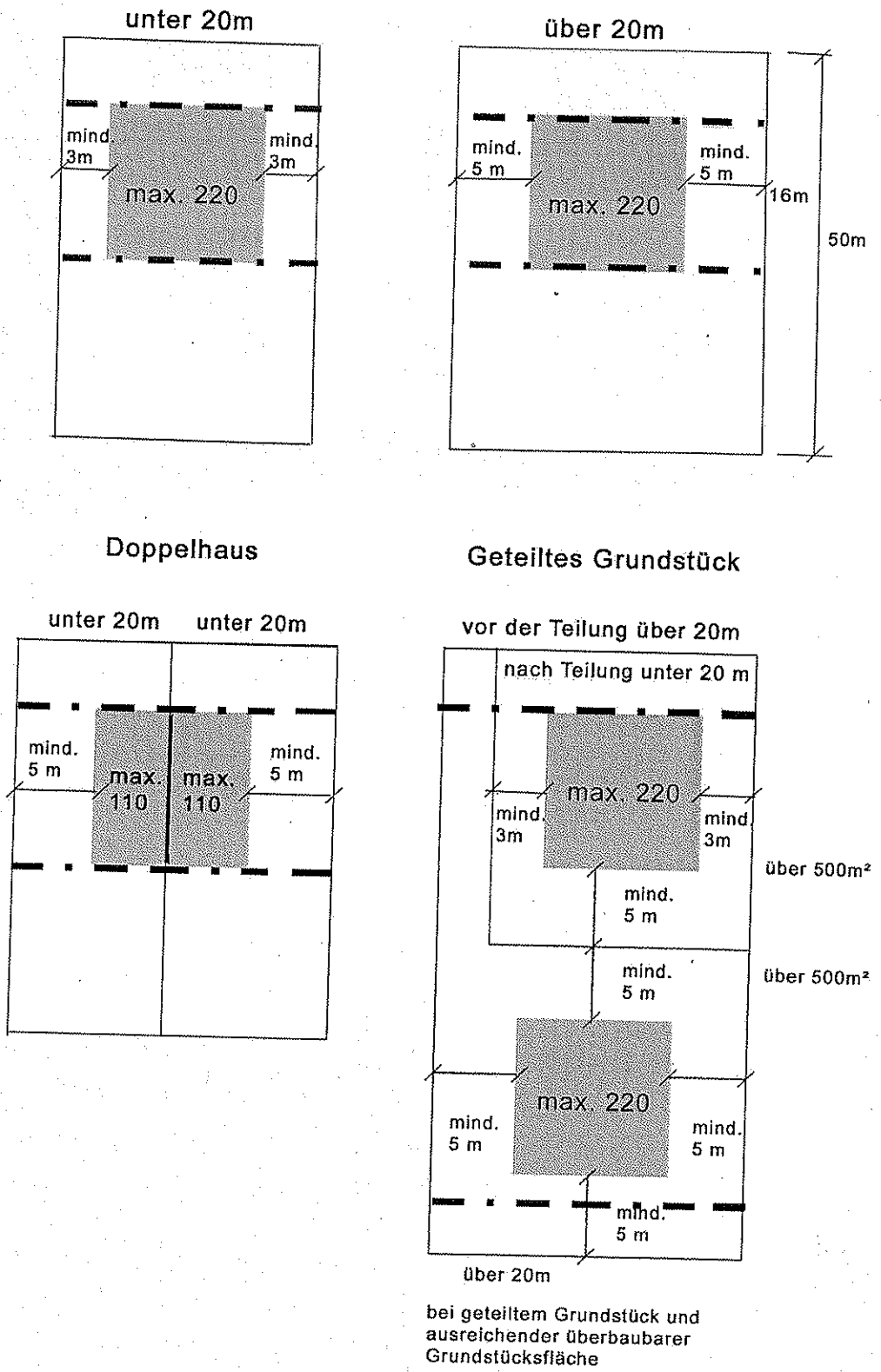
Durch die Festsetzung größerer Abstände auch an den rückwärtigen Nachbargrenzen soll der städtebauliche Charakter des Gebietes gewahrt werden. Außerdem dient diese Regelung auch dem Nachbarfrieden, da in den meisten Fällen die inneren Gartenflächen intime Aufenthaltsflächen darstellen.

Voraussetzung für eine Bebauung nahe der rückwärtigen Nachbargrenze ist natürlich, dass in den rückwärtigen Grundstücksteilen eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Dies trifft für die Mehrheit der Grundstücke nicht zu. Die hier getroffene Festsetzung trifft auch auf solche Bereiche zu, in denen durch nachträgliche Grundstücksteilung eine neue rückwärtige Nachbargrenze entsteht. An diesen internen Nachbargrenzen sind damit auch die gebietstypischen größeren Abstände einzuhalten.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass bei Eckgrundstücken die Abstände einzuhalten sind, wie sie für seitliche Nachbargrenzen vorgesehen sind. Dies ergibt sich aus der Situation von Eckgrundstücken, da hier bei Grundstücksteilungen zwangsläufig direkt an den Erschließungsstraßen gelegene Grundstücke entstehen.

In der **Abbildung 8** (Seite 79) sind die Regelungen der Festsetzung 5.1 zur Abweichenden Bauweise zeichnerisch erläutert.

Abbildung 8 Erläuterung zu Festsetzung 5.1 „Abweichende Bauweise“



6.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzung Nr. 6)

6.6.1 Zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan E 22 von 1976 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch vordere und rückwärtige Baugrenzen festgesetzt. Diese zeichnerischen Festsetzungen in der Planfassung bleiben unverändert, da sie größtenteils äußerst rigide sind und durch eine Neufassung der Planfassung nicht verbessert werden könnten. Damit bleibt der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes inhaltlich unverändert. Lediglich die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden mit der Bebauungsplanänderung umfassend neu formuliert und neu strukturiert.

Die in der Planfassung des Bebauungsplanes E 22 von 1976 rigide festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden vor allem deswegen unverändert übernommen, um damit die innenliegenden Gartenzonen, eines der hauptsächlichen Qualitätsmerkmale der Villenkolonie, wie bisher von weiterer Bebauung freizuhalten. Dieses Planungsziel muss als wesentliches Ziel auch für die Änderung des Bebauungsplanes gewertet werden.

Die mit dem vorgeschlagenen Verdichtungskonzept angestrebte Bebauung ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen möglich.

6.6.2 Überschreitung von Baugrenzen

Durch eine zusätzliche Festsetzung wird ermöglicht, dass in bestimmtem Umfang verglaste An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Vorbauten die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

Festsetzung Nr. 6
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Festsetzung Nr. 6.1
Baugrenzen

Festsetzung Nr. 6.2
Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch verglaste An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden kann bis zu einer Tiefe von 4,00 m zugelassen werden. Entlang aller Nachbargrenzen sind jedoch die nach Festsetzung Nr. 5.1.2 bzw. Festsetzung Nr. 5.1.3 festgesetzten Abstände einzuhalten.

In den Vorgartenzonen ist zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen von den in Satz 1 genannten baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Als Wintergarten wird eine verglaste bauliche Anlagen definiert, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Gebäude steht, der Erweiterung der Nutzfläche z.B. der Wohnfläche dient und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist. Hinweis: Wintergärten in der definierten Form sind Aufenthaltsräume und daher bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschossfläche anzurechnen.

Die Ausstattung der Wohngebäude mit verglasten An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkonen, Loggien und Terrassen trägt wesentlich zu einem qualitätsvollen Wohnen bei. Deren Bau sollte daher erleichtert werden. Im Bebauungsplan soll aus diesem Grund eine

Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch diese Anlagen um bis zu 4,00 m ermöglicht werden.

Die durch die Abweichende Bauweise in den Festsetzungen Nr. 5.1.2 und 5.1.3 festgesetzten Mindest-Abstände zu den Nachbargrenzen dürfen jedoch auch durch diese bauliche Anlagen nicht unterschritten werden. Ebenso ist in der Vorgartenzone eine nicht überbaubare Zone von 5,00 m von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

In der **Abbildung 9** (Seite 82) sind die Regelungsinhalte der Festsetzung 6.1 zeichnerisch dargestellt.

Ungeachtet der Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen sind diese baulichen Anlagen im Allgemeinen bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO als Teile der Hauptanlagen anzurechnen. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben jedoch gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Zur Klarstellung wird der Begriff des Wintergartens definiert, da hierfür keine allgemeingültige baurechtliche Definition vorliegt. Zur Abgrenzung gegenüber den verglasten An- und Vorbauten wird hier der Wintergarten als ein verglaster Anbau definiert, der eng mit dem Wohngebäude verbunden ist und der Erweiterung der Gebäudenutzung z.B. der Wohnnutzung dient. Die Verbindung mit dem angrenzenden Aufenthaltsraum kann z.B. aus einer verglasten Wand mit Glastüre bestehen.

Ein Wintergarten in der definierten Form wird im Allgemeinen ein Aufenthaltsraum sein, d.h. ein Raum, der zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist und im Allgemeinen überwiegend Wohnzwecken dient.

Diese Klarstellung erfolgt, um deutlich zu machen, dass auch allseits verglaste Anbauten, die als Aufenthaltsräume bestimmt und geeignet sind, in die Regelung der Baugrenzenüberschreitung einbezogen sind. In einem Zusatz wird darauf hingewiesen, dass Wintergärten in der definierten Form als Aufenthaltsräume bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschossfläche anzurechnen sind, nach gängiger Rechtssprechung auch dann, wenn der Raum nicht heizbar ist (siehe hierzu Fickert / Fieseler, Rn 10.2 und 10.3 § 14 BauNVO)

6.6.3 Ausnahmen zu den Baugrenzen

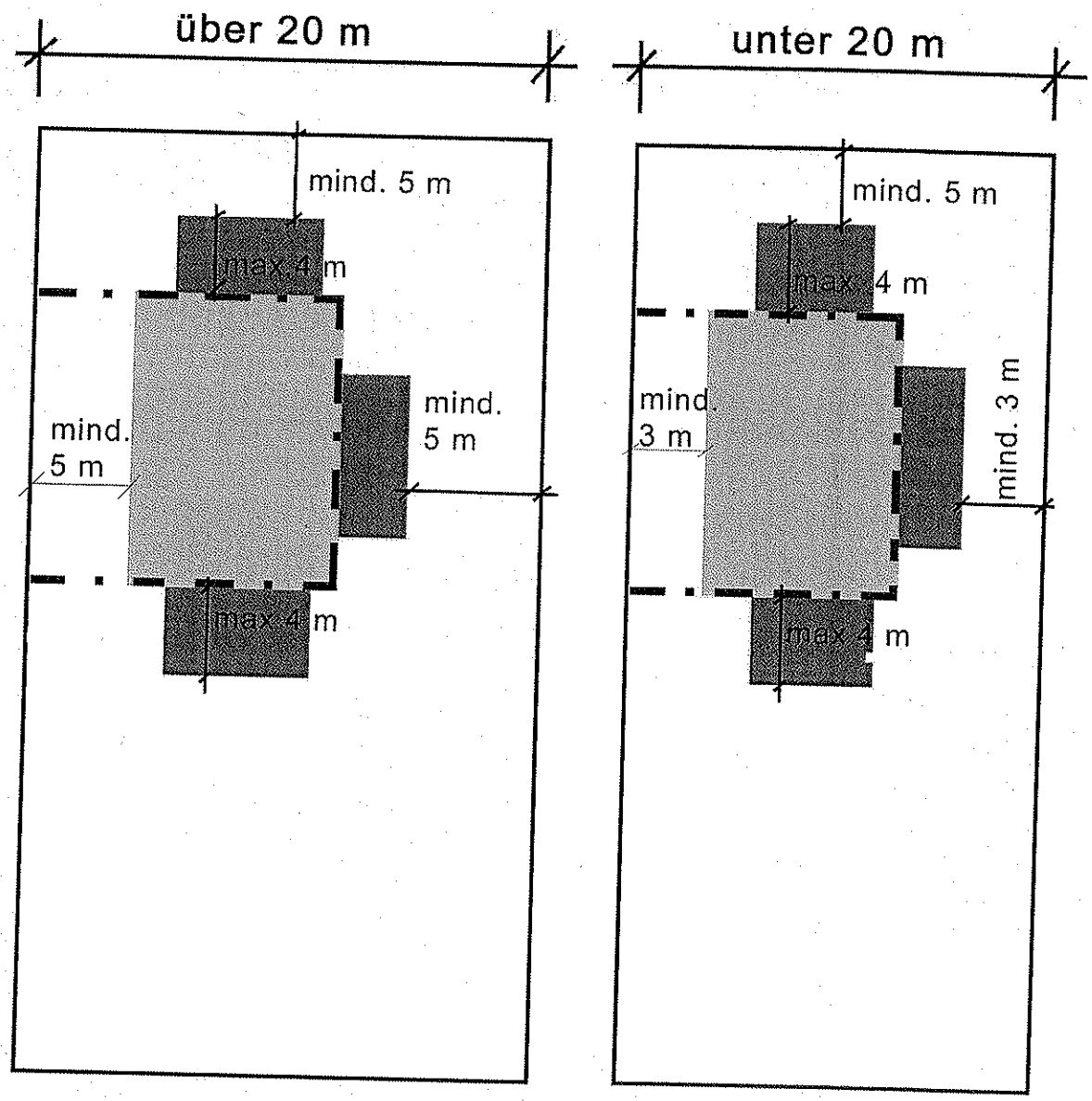
Prägend für das Plangebiet ist der Baumbestand. Durch Festsetzung 14.1 wird geregelt, dass bestehende Laubbäume mit mehr als 60 cm Stammumfang sowie bestehende Nadelbäume mit mehr als 90 cm Stammumfang auch innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zwingend zu erhalten sind.

Um flexibel auf Fälle reagieren zu können, in denen ein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erhaltender Baum ein Bauvorhaben unmöglich machen würde, wurde eine Ausnahmeregel festgesetzt. Danach kann in diesem Fall die Baugrenze um bis zu 5,00 m überschritten werden. Dabei ist aber in den Vorgartenzonen immer ein Mindestabstand von 5,00 m zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Festsetzung Nr. 6.3
Ausnahmen zu den Baugrenzen

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 5,00 m kann als Ausnahme zugelassen werden; wenn der gemäß Festsetzung Nr. 14.1 zwingend vorgeschriebene Erhalt eines Baumes innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche die Errichtung eines Bauvorhabens ausschließen würde. In den Vorgartenzonen ist zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen hierbei ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Abbildung 9 **Erläuterung zu Festsetzung 6.2**
Zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Verglaste An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden



6.7 Mindestmaß für die Größe und Breite von Baugrundstücken

6.7.1 Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken

Im Bebauungsplan E 22 von 1976 wurde geregelt, dass die Mindestgröße

- für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen 1.000 m²
- für Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen 500 m² betragen muss.

Diese Regelung wird inhaltlich beibehalten. Dadurch wird gesichert, dass die Villenkolonie seine prägende Grundstücksstruktur beibehält.

Die Festsetzung wird jedoch neu formuliert, da die direkte Koppelung von Grundstücksgröße und zulässiger Zahl von Wohnungen rechtlich unklar und damit angreifbar ist. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB lässt nur die Festsetzung von Mindestmaßen von Baugrundstücken zu; die Festsetzungsmöglichkeit einer generellen Koppelung an sonstige Sachverhalte ergibt sich aus dem Gesetzestext nicht. Daher wurde als generell gültiges Mindestmaß eine Grundstücksfläche von 1.000 m² festgesetzt. Als Ausnahme sind nun auch kleinere Grundstück von mindestens 500 m² zulässig, aber nur wenn als Ausnahmetatbestand auf dem Baugrundstück nur ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen errichtet wird.

Die Festsetzung lautet:

Festsetzung Nr. 7.1
Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken wird 1.000 m² festgesetzt.

Als Ausnahme sind auch Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m² zulässig, wenn auf dem Baugrundstück nur ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen errichtet wird.

Auf die Festsetzung Nr. 11 zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird hingewiesen.

Diese Festsetzung ist in engem Bezug zur Regelung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden zu sehen. Daher wird hier auf die entsprechende Festsetzung Nr. 11 hingewiesen.

6.7.2 Mindestmaß für die Breite von Baugrundstücken

Als weitere Regelung zum Schutz der gebietscharakteristischen Grundstücksstruktur wird die Mindestbreite der Baugrundstücke für Einzelhäuser auf 16,00 m festgesetzt. Damit soll allgemein verhindert werden, dass die jetzt großzügigen Grundstücke „kleingeteilt" werden, da sich dadurch das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich verändern würde.

Die Festsetzung lautet:

Festsetzung Nr. 7.2
Mindestmaß für die Breite von Baugrundstücken

Für Einzelhäuser werden als Mindestmaß für die Breite von Baugrundstücken 16,00 m festgesetzt.
Es ist jeweils die Grundstücksbreite an der straßenseitigen Grundstücksgrenze maßgeblich. Als Ausnahme ist die Grundstücksbreite im Verlauf der rückwärtigen Grenze des an der Straße gelegenen Nachbargrundstücks maßgeblich, wenn das Grundstück nur durch ein schmales Zufahrtsgrundstück an die Erschließungsstraße angebunden ist (sog. „Hammergrundstück").

Hinweis: Für Baugrundstücke, die mit Doppelhäusern bebaut sind oder bebaut werden, sind keine Mindestmaße festgesetzt.

Diese Regelung ist auch als Korrektiv zur Festsetzung 5.1.2 erforderlich. Festsetzung 5.1.2 erlaubt bei Grundstücksbreiten unter 20,00 m schmälere gebietsuntypische Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Um zu verhindern, dass durch eine Vielzahl von Grundstücksteilungen eine Vielzahl von schmäleren Baugrundstücken neu entstehen, auf denen dann auch engere Abstandsfläche zulässig wären, wird die Teilungsmöglichkeit auf sehr breite Grundstücke von mindestens 32,00 m eingeschränkt.

Dies wird ebenfalls als wesentlicher Beitrag zur Sicherung des Gebietscharakters gewertet. Ohne die hier genannte Festsetzung würde die Gefahr bestehen, dass auf einer Vielzahl von Grundstücken nach Grundstücksteilungen die schmäleren Abstände mit gebietsuntypisch schmalen Wohngebäuden zulässig wären. Festsetzung 5.1.2 hat jedoch vorrangig zum Ziel, auf den schon bestehenden schmäleren Grundstücken eine angemessene Baumöglichkeit zu sichern. Dies sollte jedoch auf eine deutliche Minderheit der Grundstücke begrenzt sein.

Zur Klarstellung wird geregelt, wie die Grundstücksbreite jeweils zu ermitteln ist: maßgeblich ist die Grundstücksbreite an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Für den Sonderfall, dass ein Grundstück nur durch ein schmales Zufahrtsgrundstück erschlossen wird (sog. „Hammergrundstück"), somit an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Grundstücksbreite von nur wenigen Metern aufzuweisen hätte, wird festgelegt, dass hier die Grundstücksbreite im Verlauf der rückwärtigen Grenze des an der Straße gelegenen Nachbargrundstücks maßgeblich ist. Beträgt die Grundstücksbreite hier 16,00 m und mehr, kann es geteilt werden; Voraussetzung ist, dass auch das Mindestmaß für die Größe gegeben ist.

Diese Einschränkung bezieht sich ausschließlich auf Einzelhäuser. Grundstücke mit Doppelhäusern sind von dieser Regelung ausgenommen. Dies ergibt sich aus der Festsetzung, dass bei einer Doppelhausbebauung der Mindestabstand von 5,00 m zur seitlichen Grundstücksgrenze jeweils eingehalten werden muss. Dies bedeutet, dass Grundstücksteilungen auch bei Grundstücken zulässig sind, die schmäler als 32,00 m sind, wenn die dann geteilten Grundstücke mit einem Doppelhaus bebaut werden. Da dann die gebietstypischen breiteren Abstandsflächen einzuhalten sind, wird das Erscheinungsbild der Villenkolonie gewahrt.

Dass Doppelhäuser von der Regelung zur Mindestbreite ausgenommen werden, ist auch erforderlich, da sonst die an sich zulässigen Doppelhäuser kaum realisierbar wären.

6.8 Stellplätze und Garagen (Festsetzung Nr. 9)

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen prägen das städtebauliche Erscheinungsbild eines Stadtteils in besonderem Maße. Bei der bisher vorherrschenden Nutzungsstruktur im Plangebiet, geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser, war die Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück relativ problemlos, da die maximal drei erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden konnten.

Durch die baulichen Verdichtungen verschärft sich naturgemäß die Problematik. Um zu vermeiden, dass die Freiflächen unangemessen durch Stellplatzanlagen in Anspruch genommen werden, wurde ein Bündel von Festsetzungen getroffen:

Zunächst wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen derart begrenzt, dass im Regelfall nur drei Wohnungen pro Grundstück zulässig sind. Auf Grundlage von § 12 BauNVO sind in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Dies dürfte zunächst eine wirksame Regelung in Bezug auf die Zahl der Stellplätze darstellen.

6.8.1 Allgemeine Anforderungen an Stellplätze und Garagen

Um weitere Anforderungen an die Unterbringung von Parkierungsanlagen zu formulieren, wurden zunächst die Regelungen zu den allgemeinen Anforderungen aus dem vorhandenen Bebauungsplan E 22 von 1976 übernommen.

Durch eine Ergänzung wird zusätzlich festgelegt, dass Doppelstock-Parkierungsanlagen nur in Form von Garagen ausgeführt werden dürfen. Doppelstock-Parkierungsanlagen als flächensparende Parkierungsanlagen sind damit zulässig, aber nicht als frei sichtbare Anlagen, sondern nur eingehaust in einer geschlossenen Garage.

Ferner wird festgesetzt, dass vor Garagen und Carports in deren Zufahrtsflächen offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig sind. Damit soll die flächensparende Ausnutzung der Zufahrtsfläche von Garagen und Carports als Stellplatzfläche ermöglicht werden, auch wenn dadurch sog. gefangene Stellplätze entstehen. Die Regelung schließt auch Stellplätze auf Zufahrten zu hinterliegenden Stellplätzen mit ein.

Festsetzung Nr. 9.1
Allgemeine Anforderungen

Zusammenhängende Garagenfronten über 10 m Länge sind nicht zulässig.

Offene, nicht überdachte Stellplätze sind vor Garagen, Carports und Stellplätzen in deren Zufahrtsfläche zulässig.

Doppelstock-Parkierungsanlagen dürfen nur in Form von geschlossenen Garagen ausgeführt werden.

Bei Anlagen mit mehr als 5 Einstellplätzen wird empfohlen, Stellplätze und Garagen weit gehend in abgesenkten Anlagen unterzubringen und die Garagenvorflächen massiv oder mit umwachsenen Pergolakonstruktionen zu überdecken.

6.8.2 Stellplätze und Garagen in den Vorgartenzonen

Besonders charakteristisch für die Eberstädter Villenkolonie sind die großzügigen begrünten Vorgartenzonen. Um zu vermeiden, dass diese Zone vorrangig durch Parkierungsanlagen in Anspruch genommen wird, und um den offenen grünen Charakter der Vorgartenzone zu sichern, wurde folgende Festsetzung getroffen:

Festsetzung Nr. 9.2
Stellplätze und Garagen in den Vorgartenzonen

In den Vorgartenzonen sind Garagen und Carports erst in einem Abstand von 5,00 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind in der gesamten Vorgartenzone zulässig. Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße definiert.

Auf Festsetzung Nr. 14.3 wird hingewiesen: Danach dürfen Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten höchstens 25 % der Vorgartenzone belegen.

Damit sind die als Baukörper in Erscheinung tretende Parkierungsanlagen wie Garagen und Carports erst in einem Abstand von 5 m, gemessen von der Straßengrenze, zulässig. Jedoch sind in dieser Vorgartenzone offene nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Aus den beschriebenen Gründen ist durch landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 14.3 geregelt, dass höchsten 25 % der Vorgartenzone für Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten in Anspruch genommen werden darf.

Bei einem Regelgrundstück mit einer Grundstücksbreite von 22 m und einer Vorgartenzone von 5 m Tiefe sind damit im Vorgarten nur ein Stellplatz und eine Zufahrt zu hinterliegenden Garagen oder Stellplätzen möglich bzw. maximal zwei Stellplätze.
Dies ergibt sich aus folgender Kalkulation:

Vorgartenfläche: 5 m x 22 m = 110 m²
davon 25 % ergibt 27,50 m² Verfügungsfläche für Stellplätze und Zufahrten
ein Stellplatz: 2,50 m x 5,00 m = 12,50 m²
Zufahrtsfläche: 2,50 m x 5,00 m = 12,50 m² (oder zweiter Stellplatz)
25,00 m²

Bei einer Vorgartenzone von 8 m Tiefe sind zwei Stellplätze und eine Zufahrt oder drei Stellplätze möglich.

Vorgartenfläche 8 m x 22 m = 176 m²
davon 25 % ergibt 44,00 m² Verfügungsfläche für Stellplätze und Zufahrten
ein Stellplatz: 2,50 m x 5,00 m = 12,50 m²
2. Stellplatz: 2,50 m x 5,00 m = 12,50 m²
Zufahrtsfläche: 2,50 m x 8,00 m = 20,00 m² (oder 3. Stellplatz)
45,00 m²

6.8.3 Stellplätze und Garagen an Nachbargrenzen / Hinweis auf § 6 HBO

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass auch innerhalb der durch die Abweichende Bauweise festgesetzten Abstandsflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Rahmen der rechtlichen Regelungen von § 6 Abs. 10 HBO zulässig sind: Ohne Abstandsfläche sind unter anderem Garagen einschließlich Abstellraum an einer Nachbargrenze bis 9,00 m Länge, Stellplätze an einer Nachbargrenze bis zu insgesamt 8,00 m Länge zulässig. Die Länge der Grenzbebauung (Garage, Abstellraum, überdachte Zufahrt zur Tiefgarage, Stellplatz, Nebengebäude) darf hierbei insgesamt 12,00 m nicht überschreiten.

Garagen und Carports sind ohne Abstandsfläche nur an einer Nachbargrenze zulässig. Diese Regelung der HBO wird besonders hervorgehoben, da ein wesentlicher Aspekt des Gebietscharakters die offene Bauweise mit durchgrünten seitlichen Abstandsflächen ist. Bei einer Anordnung von Garagen und auch Carports direkt auf beiden Nachbargrenzen würde sehr leicht der Eindruck einer fast geschlossenen Bauweise entstehen. Dies soll ausgeschlossen werden durch die klarstellende Festsetzung, dass eine der seitlichen Abstandsflächen von baulichen Anlagen wie Garagen und Carports frei bleiben muss.

Die Festsetzung lautet:

Festsetzung Nr. 9.3
Stellplätze und Garagen an Nachbargrenzen.

Garagen und Carports sind ohne Abstandsfläche nur an einer Nachbargrenze zulässig.

Im übrigen ist bei Stellplätzen und Garagen an Nachbargrenzen § 6 Abs. 10 HBO anzuwenden: Ohne Abstandsfläche sind unter anderem Garagen einschließlich Abstellraum an einer Nachbargrenze bis 9,00 m Länge, Stellplätze an einer Nachbargrenze bis zu insgesamt 8,00 m Länge zulässig. Die Länge der Grenzbebauung (Garage, Abstellraum, überdachte Zufahrt zur Tiefgarage, Stellplatz, Nebengebäude) darf hierbei insgesamt 12,00 m nicht überschreiten.

6.8.4 Oberflächen von Stellplätzen

Zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes insbesondere der in der Vorgartenzone sichtbaren Stellplätze, aber auch aus ökologischen Gründen zur Grundwasseran-

reicherung und Entlastung der Regenwasserkanäle wurden Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der offenen Stellplätze getroffen:

Festsetzung Nr. 9.4
Oberflächen von Stellplätzen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen; als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

Bei mehr als drei in einer Reihe zusammenhängenden Stellplätzen sind nach jeweils zwei Stellplätzen begrünte Gliederungsstreifen von mindestens 0,30 m vorzusehen.

6.9 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden bezüglich der Nebenanlagen Festsetzungen zur Art und zur Größe der Nebenanlagen getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücksfreiflächen Gartenhäuschen und ähnliche bauliche Anlagen zur Freiflächennutzung in einem mit der Gebietscharakteristik verträglichen Umfang möglich sind. Die Größe dieser Anlagen ist jeweils auf 15 m² Grundfläche sowie 45 m³ umbauten Raum begrenzt. Zu diesen Nebenanlagen zählen auch Standplätze für Abfallbehälter.

Durch § 19 (4) BauNVO ist gewährleistet, dass die Anzahl der Nebenanlagen bzw. die dafür in Anspruch genommene Flächen begrenzt ist: Auf Grundlage von § 19 (4) BauNVO dürfen insgesamt maximal 330 m² pro Baugrundstück durch Wohngebäude, Stellplätze, deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bebaut werden. Dies ergibt sich aus der Regelung, dass bei der Ermittlung der Grundfläche folgende Grundflächen mitzurechnen sind:

1. Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen in Grundstücksfreifläche)

Die zulässige Grundfläche von 220 m² für die Hauptnutzungen darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Da für das Plangebiet die Größe der Grundfläche für die Summe aller baulichen Anlagen (nach § 16 BauNVO) auf einem Baugrundstück auf 220 m² begrenzt ist, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser o.g. Anlagen bis zu 110 m² überschritten werden.

Weitere Einschränkungen zu den Nebenanlagen etwa durch die Begrenzung der Anzahl sind daher nicht notwendig.

Die Festsetzung lautet:

Festsetzung Nr. 10
Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pavillons, Kellerersatzräume, Anlagen zur Kleintierhaltung sowie Standplätze für Abfallbehälter. Die Größe dieser Anlagen ist auf 15 m² Grundfläche sowie 45 m³ umbauten Raum begrenzt.

Aufenthaltsräume in den Nebenanlagen sind unzulässig.

6.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Festsetzung Nr. 11)

Als weiterer wesentlicher Baustein zur Sicherung des Gebietscharakters sind Regelungen zur Anzahl der Wohnungen erforderlich.

Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen pro Gebäude sind zum Erhalt des Gebietscharakters aus folgenden Gründen notwendig:

- Im Plangebiet haben bereits unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart durch die Errichtung von Gebäuden mit acht und mehr Wohnungen in dem durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Bereich eingesetzt. Dieser Entwicklung soll künftig Einhalt geboten werden, um damit die typische Struktur des Plangebietes zu sichern. Auch hat sich gezeigt, dass durch das Nebeneinander von Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern größeren Ausmaßes erhebliche Spannungen nicht nur bodenrechtlicher Art entstehen.
- Durch die Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll auch sichergestellt werden, dass die nach Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden kann, ohne die Grundstücksfreiflächen allzu sehr durch Stellplatzanlagen zu belasten. Es muss sichergestellt sein, dass in ausreichendem Maß unversiegelte Gartenflächen verbleiben.

Die Einschränkung der Zahl der Wohnungen pro Grundstück wird zunächst durch die Begrenzung der Gebäudegröße pro Grundstück und der damit verbundenen Einschränkung der verfügbaren Nutzfläche erreicht. Da die maximale Gebäudegröße durch die Begrenzung der Summe der Grundflächen aller baulichen Anlagen sowie die Begrenzung der Geschossfläche auf 400 m² pro Grundstück geregelt ist, kann keine unerwünscht hohe Verdichtung entstehen.

Dann wird als weitere Festsetzung die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Festsetzung Nr. 11
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

Ausnahmsweise sind bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut wird und eine Größe von mindestens 500 m² aufweist.

Ausnahmsweise sind bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut wird und eine Größe von mindestens 1.000 m² aufweist.

Als Ausnahme ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche je eine Wohnung zulässig, wenn die Wohnungen in einem bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bestehenden Wohngebäude liegen und dieses Wohngebäude umgebaut oder erweitert wird.

Zahl der Wohnungen bei einer Neubebauung

Die Festsetzung zu der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen lässt als Regelfall zunächst nur eine Wohnung pro Wohngebäude zu.

Als Ausnahme werden auch mehr als eine Wohnung zugelassen, wenn nur ein Wohngebäude auf dem Grundstück errichtet wird. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird ferner in Bezug zur Grundstücksgröße gestellt: Bei Grundstücksgrößen zwischen 500 m² und 1.000 m² sind zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig, bei Grundstücksgrößen über 1.000 m² drei Wohnungen.

Diese differenzierte Festsetzungssystematik hat ihre Ursache darin, dass der in § 9 (1) Nr. 6 BauGB verwendete Begriff des „Wohngebäudes" nicht mit dem Begriff des „Einzelhauses" nach § 22 BauNVO gleichzusetzen ist.

Zur Definition eines **Wohngebäudes** wird zunächst auf die Kommentierung von Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger verwiesen: „Unter Wohngebäuden sind Gebäude zu verstehen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen" (Rn 69 § 9 BauGB)

Ein „Wohngebäude" im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist eine selbstständig benutzbare bauliche Anlage. Merkmal dieser selbstständigen Nutzbarkeit ist insbesondere der eigene Zu- und Ausgang sowie bei mehrgeschossigen Gebäuden der eigene Treppenraum. Ein „Einzelhaus" hingegen ist als Festsetzung zur Bauweise nach § 22 BauNVO ein Baukörper mit seitlichem Grenzabstand, der durchaus aus mehreren Wohngebäuden bestehen kann. (vgl. Fickert /Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 9. Auflage 1998, Rn. 6.1 f § 22,.). Dies ist dann der Fall, wenn ein Einzelhaus mit mehreren Hauseingängen versehen ist, deren Nutzungseinheiten z.B. durch ideelle Teilung eigenständige Einheiten bilden. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen handelt es sich im Sinne der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB um jeweils mehrere Wohngebäude, d.h. die Festsetzung bezieht sich auf die einzelne Doppelhaushälfte und auf das einzelne Reihenhaus einer Hausgruppe.

Dies hat zum Ergebnis, dass bei einer Festsetzungskombination, in der nur Einzelhäuser sowie z.B. maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude auf einem Grundstück zulässig sind, ein Einzelgebäude mit seitlichen Grenzabständen errichtetet werden kann, in welchem beispielsweise zwei separat nutzbare Wohngebäude mit separaten Eingängen enthalten sind. In diesen beiden Wohngebäuden sind dann folglich jeweils drei Wohnungen zulässig. Somit wären als Gesamtergebnis anstelle der erwünschten drei auf dem Grundstück insgesamt sechs Wohnungen möglich.

Um eine derartige Fehlentwicklung so weit wie möglich einzudämmen, wird die zulässige Anzahl der Wohnungen zunächst sehr stringent auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt. Die Zulässigkeit einer höheren Anzahl an Wohnungen ist an den Ausnahmetatbestand geknüpft, dass auf dem Grundstück nur ein Wohngebäude errichtet wird, also tatsächlich auf dem Grundstück nicht mehr als die erwünschte Anzahl an Wohnungen entstehen kann. Hierbei wird noch differenziert in Grundstücke von 500 m² bis unter 1.000 m² und Grundstücke über 1.000 m².

Bonusregelung bei Umbauten und Anbauten

Die o.g. Regelungen können sich nur auf die Neuerrichtung von Gebäuden beziehen, da die bestehenden Gebäude und auch deren Nutzungen Bestandsschutz genießen. Das Gebiet ist zum größten Teil bebaut. Als Anreiz zum Erhalt der Bestandsgebäude wird für Umbau- und Anbaumaßnahmen eine als Ausnahmeregelung formulierte Bonusregelung eingeführt:

Als Ausnahme ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche je eine Wohnung zulässig, wenn die Wohnungen in einem bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bestehenden Wohngebäude liegen und dieses Wohngebäude umgebaut oder erweitert wird.

Mit dieser Regelung wird zum Einen bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ein gewisser Bonuseffekt bewirkt. Damit könnte ein stärkeres Interesse entstehen, den Bestand zu erhalten.

Beispiele:

Bei einer Grundstücksgröße von 810 m² sind bei einem Umbau oder Anbau in diesem Wohngebäude auf Grundlage der vorgeschlagenen Bonusregelung drei Wohnungen zulässig (3. angefangene 400 m²); bei einem Neubau jedoch nur zwei Wohnungen, da drei Wohnungen je Wohngebäude erst zulässig sind, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut wird und eine Größe von mindestens 1.000 m² aufweist.

Bei einer Grundstücksgröße von 1.210 m² sind bei einem Umbau oder Anbau in diesem Wohngebäude vier Wohnungen zulässig (4. angefangene 400 m²); bei einem Neubau jedoch nur drei Wohnungen, da maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut wird und eine Größe von mindestens 1.000 m² aufweist.

Da die meisten Grundstücke z.B. an der Heinrich-Delp-Straße 1.300 m² bis 1.500 m² groß sind, dürfen hier bei einem Umbau oder einer Erweiterung bestehender Gebäude bis zu vier Wohnungen entstehen, wobei die überbaute Grundfläche auch nach einem Anbau ja nie größer als 220 m² groß werden dürfte.

Zum andern wird durch diese Regelung für Bestandsgebäude eine Obergrenze zur Zahl der Wohnungen eingeführt. Dies trifft vor allem für großvolumige Bestandsgebäude zu.

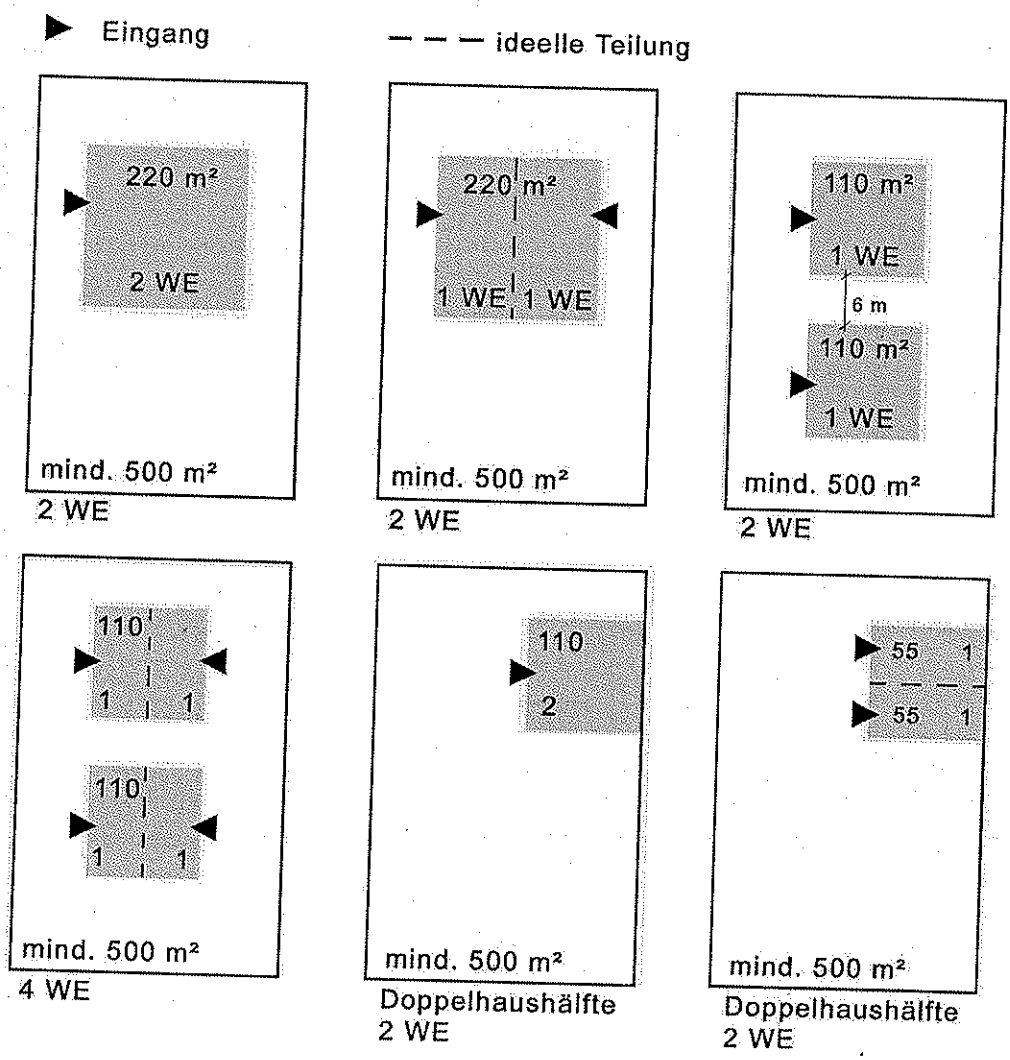
Beispielsweise ist das Grundstück „Am Elfengrund 45" ca. 1.750 m² groß. In dem bestehenden Gebäude sind damit bis zu 5 Wohnungen zulässig, da die fünften 400 m² begonnen wurden. Ohne diesen Zusatz könnten durch ideelle Teilung beliebig viele (bis zu 7 ?) Wohngebäude mit je einer Wohnung in das bestehende Gebäude eingebaut werden, da die hier zutreffende Festsetzung lediglich lautet: „In Wohngebäuden ist nicht mehr als eine Wohnung zulässig". Es müssten aber dann 7 separate Eingänge eingebaut werden. Wenn das Gebäude nicht ideell geteilt wird, sind max. drei Wohnungen zulässig, da bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut wird und eine Größe von mindestens 1.000 m² aufweist.

Zur Klarstellung wird auch definiert, zu welchem Zeitpunkt die Gebäude vorhanden sein müssen, nämlich bei Inkrafttreten des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

In den folgenden **Abbildungen 10 und 11** (Seite 91 und 92) sind die Ausnutzungsmöglichkeiten aufgrund der hier getroffenen Regelungen zur Zahl der zulässigen Wohnungen zeichnerisch dargestellt.

Abbildung 10 Erläuterung zu den Festsetzungen 7 und 10: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei Grundstücken zwischen 500 m² und 1000 m²

- **In Wohngebäuden ist nicht mehr als eine Wohnung zulässig.**
- **Ausnahmsweise sind bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut wird und eine Größe von mindestens 500 m² aufweist.**
- **Als Ausnahme sind auch Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m² zulässig, wenn auf dem Baugrundstück nur ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen errichtet wird.**



Zur Erläuterung:

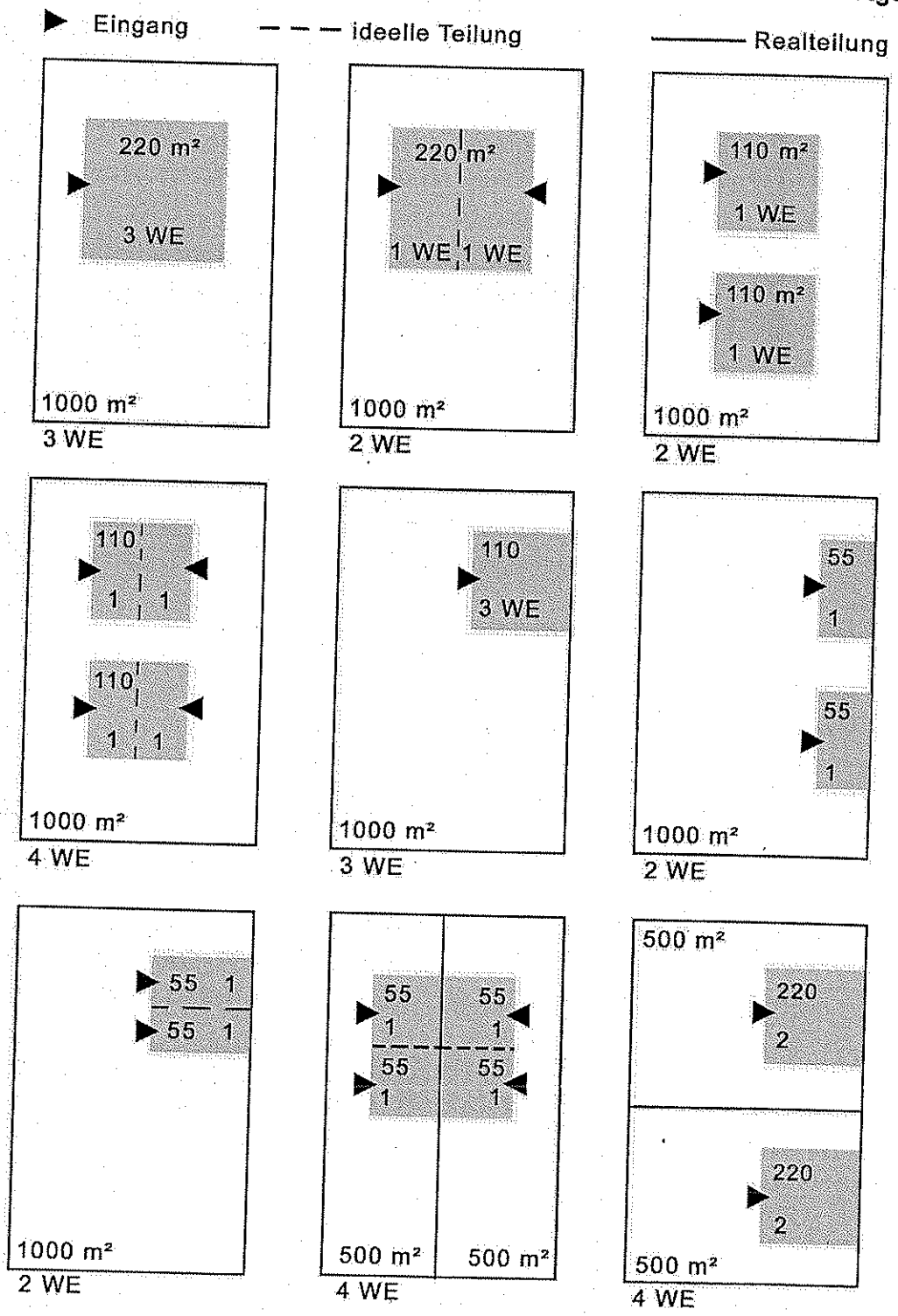
Ein „Wohngebäude" ist eine selbstständig benutzbare bauliche Anlage.
Merkmal dieser selbstständigen Nutzbarkeit ist der eigene Zu- und Ausgang sowie bei mehrgeschossigen Gebäuden der eigene Treppenraum.

Bei Grundstücken zwischen 500 m² und 1000 m² sind nur in ungeteilten Gebäuden zwei Wohnungen zulässig.

Bei ideellen Teilungen eines Gebäudes ist pro „selbstständig benutzbare bauliche Anlage" nur eine Wohnung zulässig.

Abbildung 11 Erläuterung zu den Festsetzungen 7 und 10: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei Grundstücken über 1000 m²

- **In Wohngebäuden ist nicht mehr als eine Wohnung zulässig.**
- **Ausnahmsweise sind bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut wird und eine Größe von mindestens 1.000 m² aufweist.**
- **Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken wird 1.000 m² festgesetzt.**



6.11 Bepflanzungen (Festsetzung Nr. 14)

Die den Charakter der Eberstädter Villenkolonie prägenden Freiflächenstrukturen und deren Ausstattung wurden mehrfach geschildert und deren Wichtigkeit hervorgehoben.

6.11.1 Erhaltung von Bäumen

Zur Sicherung der Frei- und Gartenflächen wurden mit der Bebauungsplanänderung die schon im Bebauungsplan E 22 von 1976 enthaltenen Regelungen zum Erhalt von Bäumen übernommen.

Festsetzung Nr. 14:
Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Festsetzung Nr. 14.1
Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Bestehende Laubbäume mit mehr als 60 cm Stammumfang sowie bestehende Nadelbäume mit mehr als 90 cm Stammumfang, jeweils gemessen in 1,00 m Höhe, sind zwingend zu erhalten. Dies betrifft auch Bäume innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen.

Auf die Festsetzungen Nr. 5.1.2 sowie 6.2 wird hingewiesen.

Abgängige Bäume sind durch großkronige, heimische Laubbäume zu ersetzen.

Der Erhalt von Bäumen wurde auch für Bäume festgesetzt, die innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen stehen. Dies kann zu Erschwernissen bei der Errichtung von an sich zulässigen Neubauvorhaben führen.

Um flexibel auf solche Fälle reagieren zu können, in denen ein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erhaltender Baum ein Bauvorhaben unmöglich machen würde, wurden zwei Ausnahmeregeln festgesetzt. Durch Festsetzung 6.2 kann in diesem Fall eine festgesetzte Baugrenze um bis zu 5,00 m überschritten werden. Dabei ist aber in den Vorgartenzonen immer ein Mindestabstand von 5,00 m zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten. Ferner ist in Festsetzung 5.1.2 eine Ausnahmeregel für die Grundstücke, deren Grundstücksbreite mehr als 20,00 m beträgt, festgesetzt. Danach kann in diesem Fall der Mindestabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auf 3,00 m reduziert werden.

Durch einen Hinweis wird auf diese Regelung aufmerksam gemacht.

6.11.2 Anpflanzen von Bäumen

Bei den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen wurde gegenüber den im Bebauungsplan E 22 von 1976 enthaltenen Regelungen bei der Bebauungsplanänderung von einer geringeren Pflanzdichte ausgegangen. Da das Gebiet durch großkronige Bäume geprägt ist, wurden auch wieder großkronige Bäume festgesetzt. Großkronige Bäume entwickeln aber einen beträchtlichen Kronenumfang, der im Endzustand 80 m² bis 100 m² überdecken kann. Die im Bebauungsplan E 22 von 1976 vorgesehene Pflanzdichte von einem Baum pro 100 m² wurde auf ein Baum pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche abgeändert, um auch eine ausreichende Besonnung der Wohngebäude zu ermöglichen.

Festsetzung Nr. 14.2
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen; bei Grundstücken mit einer Größe von bis zu 500 m² können anstelle eines großkronigen Laubbaumes 2 kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

6.11.3 Vorgärten

Die grüne Vorgartenzone trägt ebenfalls wesentlich zum städtebaulichen Bild der Villenkolonien bei. Die schon im Bebauungsplan E 22 von 1976 bestehenden Festsetzungen wurden ergänzt:

Festsetzung Nr. 14.3
Vorgärten

Vorgärten sind angemessen zu bepflanzen; pro Vorgarten ist mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großsträucher zu pflanzen.

Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten dürfen höchstens 25 % der Vorgartenzone zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche belegen.

Auf Festsetzung Nr. 8 wird hingewiesen: Danach sind Garagen und Carports in den Vorgartenzonen nur in einem Abstand von 5,00 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind in der gesamten Vorgartenzone zulässig.

Neben den Vorgaben für die Bepflanzung dient vor allem die Regelung, dass Stellplätze, Garagen und Carports und Zufahrten höchstens 25 % der Vorgartenzone zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze belegen dürfen, der Sicherung der durchgrünten Vorgartenzone. Hierzu wird auch auf die Erläuterungen in Kapitel 6.8.2 hingewiesen.

7. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Im Bebauungsplan E 22 von 1976 waren Regelungen zur Gestaltung der Dächer enthalten.

Das laufende Baugeschehen zeigt jedoch, dass zum Schutz des qualitätsvollen Siedlungsbildes weitere gestalterische Regelungen auf Grundlage von § 81 Abs. 1 und 4 HBO erforderlich sind.

7.1 Gestaltung der Dächer (Festsetzung Nr. 15)

Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild ist die Dachlandschaft eines Stadtquartiers. Daher befasst sich ein Großteil der gestalterischen Regelungen mit der Gestaltung der Dächer.

7.1.1 Baumaßnahmen an bestehenden Dächern

Zunächst werden Regelungen zu Baumaßnahmen an bestehenden Dächern getroffen. Tenor der Festsetzung ist, bestehende Qualitäten weitgehend zu erhalten.

Um Veränderungen an bereits bestehenden Doppelhäusern zu regeln, wird festgesetzt, dass innerhalb eines bestehenden Doppelhauses die Dachformen profilgleich herzustellen sind. Damit wird gesichert, dass auf einer Doppelhaushälfte keine vom Nachbarn abweichende Dachform entstehen kann.

7.1.2 Sattel- und Walmdächer

Durch die Festsetzung der Dachformen soll ein geordnetes städtebaulichen Erscheinungsbild erreicht werden. Als gestalterische Grundregel wird festgelegt, dass die im Plangebiet dominierenden Dachformen auch für Neubauten bindend sind. Es werden daher Satteldächer oder Walmdächer bindend vorgegeben. Als Untergruppe der Walmdächer sind auch pyramidenartige Zeltdächer zulässig.

Festsetzung Nr. 15.1
Dachformen und -neigungen

Festsetzung Nr. 15.1.1
Baumaßnahmen an bestehenden Dächern

Bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern ist die für den jeweiligen Gebäudetyp charakteristische Dachform zu erhalten und ggf. wiederherzustellen.

Innerhalb eines bestehenden Doppelhauses sind die Dachformen profilgleich herzustellen. Auf die Festsetzungen 3.4.1 und 3.4.2 wird hingewiesen.

Festsetzung Nr. 15.1.2
Sattel- und Walmdächer

Bei Neubauten sind nur Sattel- und Walmdächer bzw. Zeltdächer zulässig; hierbei sind die Dachneigungen der Hauptbaukörper symmetrisch auszubilden.

Als Dachneigungen sind mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Als Ausnahmen sind bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern auch davon abweichende Dachneigungen zulässig, wenn die vorhandene Dachneigung dies vorgibt.

Bei Anbauten an bestehende Gebäude können als Abschluss des ersten Vollgeschosses auch flacher geneigte Dächer zugelassen werden.

In der **Karte 4 „Dachformen"** ist das Spektrum der im Plangebiet vorhandenen Dachformen dargestellt.

Für die Dachneigung werden ebenfalls die dominierenden Dachneigungen zwischen 30° und höchstens 45° festgelegt.

Hiervon sind jeweils Ausnahmen an bestehenden Gebäuden zulässig, wenn die vorhandene Dachneigung dies vorgibt.

Bei eingeschossigen Anbauten an bestehende Gebäude können auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zugelassen werden. Im Plangebiet gibt es gelungene Beispiele solcher zurückhaltend dimensionierten Anbauten. Daher darf bei eingeschossigen Anbauten von der generellen Regel des Sattel- oder Walmdachs abgewichen werden.

7.1.3 Pultdächer

Um auch neue zeitgemäße Architekturformen im Plangebiet zu ermöglichen, wurden auch geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und maximal 10° zugelassen, allerdings nur als Ausnahme. Die Ausnahme ist gebunden an die gestalterische Vorgabe, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Dabei wird zusätzlich vorgegeben, dass die First- und Trauflinie jeweils parallel zur Erschließungsstraße verläuft und die niedrige Traufseite zur straßenseitigen Baugrenze ausgerichtet ist.

Damit wird bezweckt, dass entlang der das Ortsbild prägenden Straßenfront ein Baukörper sichtbar ist, der die Höhen der bestehenden Gebäude aufnimmt. Die schrägen Giebelseiten des Pultes sind jeweils zu den seitlichen Nachbargrenzen orientiert, der hohe Teil des Pultes, also die Firstlinie, ist zum Garten ausgerichtet. Von der Straße blickt man also auf die Dachfläche. Durch das Staffelgeschoss wird der gesamte Baukörper gegliedert und fügt sich dadurch in das gebaute Umfeld ein.

Mit der **Abbildung 7** (Seite 70) wird die beabsichtigte Gebäudeform eines Pultdachgebäudes verdeutlicht.

Zum Pultdach wird die nachfolgende Regelung festgesetzt. Dabei wird zur Klarstellung der Begriff des Staffelgeschosses definiert. Hierbei wird die Definition aus § 2 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung 2002 übernommen.

Festsetzung Nr. 15.1.3
Pultdächer

Als Ausnahmen sind Pultdächer zulässig, wenn das oberste Geschoss in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet wird und das Pultdach so angeordnet ist, dass First- und Trauflinie parallel zur Erschließungsstraße verlaufen und die niedrige Traufseite zur straßenseitigen Baugrenze ausgerichtet ist. Die traufseitige Außenwand des Staffelgeschosses ist dabei auf der Seite der straßenseitigen Baugrenze um mindestens 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Als Dachneigungen der Pultdächer sind mindestens 5° und maximal 10° zulässig.

Auf die Festsetzung Nr. 3.4.1 wird hingewiesen: Danach darf die Außenwandhöhe der zurückgesetzten traufseitigen Wand des Staffelgeschosses auf der Seite der straßenseitigen Baugrenze bis zu 8,50 m betragen.

Als Staffelgeschoss wird ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss definiert.

7.1.4 Flach geneigte Dächer

Ebenfalls aus der Zielsetzung, auch neue zeitgemäße Architekturformen im Plangebiet zu ermöglichen, wurden auch flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 5° zugelassen, ebenfalls nur als Ausnahme. Die Ausnahme ist wiederum gebunden an die gestalterische Vorgabe, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

Festsetzung Nr. 15.1.4
Flach geneigte Dächer

Als Ausnahmen sind flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist und die Außenwand des Staffelgeschosses zur straßenseitigen Baugrenze um mindestens 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist.

Bei Anbauten an bestehende Gebäude können als Abschluss des ersten Vollgeschosses Flachdächer zugelassen werden.

Da Flachdächer nur als Staffelgeschoss zulässig sind, eingeschossige Anbauten mit einem Flachdach aber durchaus sinnvolle Lösungen darstellen, sind bei eingeschossigen Anbauten an bestehende Gebäude Flachdächer zulässig.

7.1.5 Dächer bei Doppelhausgruppen

Für die Doppelhäuser wird eine einheitliche Dachform und ein einheitlicher Neigungswinkel von zwingend 35° vorgegeben, weil es für das städtebauliche Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung ist, dass innerhalb einer zusammenhängenden Gebäudegruppe einheitliche Dächer errichtet werden. So weit sich die Bauherren eines Doppelhauses einig sind, kann auch eine hiervon abweichende Dachform z.B. Walmdach oder Pultdach oder eine abweichende Dachneigung – jedoch innerhalb des festgelegten Rahmens - zugelassen werden.

Die Festsetzung lautet:

Festsetzung Nr. 15.1.5
Dächer bei Doppelhausgruppen

Bei Doppelhäusern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von zwingend 35° vorgeschrieben. Hiervon sind als Ausnahmen auch abweichende Dachneigungen und Dachformen zulässig, wenn für ein Doppelhaus eine einheitliche Dachform mit einheitlicher Dachneigung errichtet wird; die Sicherung durch Baulast kann hierbei gefordert werden.

Für die Doppelhäuser wird eine einheitliche Dachform und ein einheitlicher Neigungswinkel von zwingend 35° vorgegeben, weil es für das städtebauliche Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung ist, dass innerhalb einer zusammenhängenden Hausgruppe einheitliche Dächer errichtet werden. So weit sich die Bauherren einer Gruppe einig sind, kann auch eine hiervon abweichende Dachform z.B. Walmdach oder Pultdach oder eine abweichende Dachneigung – jedoch innerhalb des festgelegten Rahmens - zugelassen werden.

7.1.6 Dachaufbauten und –einschnitte, Dachgauben

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten orientieren sich an den Architekturelementen, die im Plangebiet anzutreffen sind. Prägend sind Dachaufbauten, die in Bezug zur Dachfläche sehr zurückhaltend sind. Die Dachfläche dominiert, die Gauben fügen sich deutlich unter. Hierzu wird auf Kapitel 2.2 verwiesen, in welchem die Dachlandschaft beschrieben wird.

Andererseits sollen in den Dachräumen auch zeitgemäße Wohnungen entstehen können. Dem Erhalt der bestehenden Wohngebäude wird generell der Vorzug gegeben. Daher soll durch die Festsetzungen zur Gestalt der Dächer ein Ausbau das Daches nicht unnötig erschwert werden. Es wird daher darauf verzichtet, die vorhandene kleinteilige Struktur der Dachaufbauten festzuschreiben.

Vielmehr werden durch die Festsetzungen lediglich Mindestanforderungen formuliert:

Festsetzung Nr. 15.2
Dachaufbauten und –einschnitte, Dachgauben

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem jeweiligen Dachende (Ortgang, First, Traufe, Grat) sowie zwischen den einzelnen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten muss ein Mindestabstand von 1,20 m eingehalten werden. Als Ausnahme ist bei Walmdächern ein Mindestabstand zum Dachgrat von 0,60 m zulässig.

Für den Mindestabstand maßgeblich ist die engste Stelle, jeweils gemessen in der Dachfläche.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind die einzelnen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte nur jeweils bis zu einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

Die Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppgauben auszubilden und wie die übrige Dachfläche oder mit Kupfer- oder Zinkblech einzudecken. Die Seitenwände können wie die Fassade ausgeführt oder mit Holz oder Naturschiefer bzw. Kupfer oder Zinkblech verkleidet werden.

Als Hauptregel werden die Abstände zu den jeweiligen Dachenden festgelegt. Sowohl zur Traufe, zum Ortgang als auch zum First sind jeweils 1,20 m Mindestabstand einzuhalten, um so zu gewährleisten, dass sowohl Dachaufbauten als auch Dacheinschnitte die Form des Daches nicht unterbrechen bzw. beeinträchtigen. Die Dachfläche soll als solche markant erkennbar sein. Innerhalb dieser Grundregel bestehen ausreichend Spielräume, den Dachraum durch Dachausbau baulich zu nutzen.

Da bei Walmdächern die Einhaltung des Mindestabstandes des Gaubendaches vom Dachgrat zu unverhältnismäßig schmalen und damit erschwert nutzbaren Gauben führen würde, wurde bei Walmdächern die Ausnahmeregel vorgesehen, dass hier der Mindestabstand zwischen Gaubendach und Dachgrat 0,60 m betragen muss.

Um andererseits zu breite Dachgauben zu verhindern, soll bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die Länge der einzelnen Gauben oder Dacheinschnitte auf 6,00 m begrenzt werden. Bei den meisten Walmdächern dürfte unter Anwendung der beschriebenen Regelung dies kein Problem darstellen, da längere Gauben kaum entstehen können.

Bei langen Satteldächern erfordert diese Regelung eine Unterbrechung in zwei getrennte Gauben, wie die folgende Berechnung zeigt:

1,20 m Randabstand, 6,00 m Gaube, 1,20 m Zwischenabstand, 6,00 m Gaube, 1,20 m Randabstand = 15,60 m. Die meisten Baufenster sind nur 16,00 m tief. Diese Einschränkung wird nur auf zweigeschossige Gebäude bezogen, da hier die Dächer mit den Aufbauten und Einschnitten weit mehr in Erscheinung treten als bei eingeschossigen Gebäuden.

7.1.7 Dacheindeckungen

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft im Plangebiet wird auch die zur Verfügung stehende Material- und Farbpalette dahingehend eingeschränkt, dass nur rote, rotbraune, braune, graue bis schwarze Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen zulässig sind. Damit werden solche Materialien und Farben zugelassen, die das Plangebiet prägen. Da die Festsetzung relativ offen ist, werden damit im wesentlichen extreme Gestaltungswünsche ausgeschlossen. In Anbetracht des sensiblen Ortsbildes der Villenkolonie wird diese Festsetzung für städtebaulich erforderlich gehalten.

Festsetzung Nr. 15.3
Dacheindeckungen

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 30° bis 45° sind nur rote, rotbraune, braune, graue bis schwarze Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen zulässig. Als Ausnahmen sind bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern auch davon abweichende Dacheindeckungen zulässig, wenn die vorhandene Dacheindeckung dies vorgibt.

Bei Pultdächern und flach geneigten Dächern sind Blechdächer zulässig.

Unzulässig sind Dacheindeckungen mit Wellplatten oder Kunststoffplatten. Untergeordnete Bauteile (z.B. Erker) können mit Blechabdeckungen versehen werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

7.1.8 Dachüberstände

Die Dachlandschaft wird auch durch die Dachüberstände geprägt. Daher werden in Anlehnung an den Bestand hierzu Regelungen vorgeschlagen:

Festsetzung Nr. 15.4
Dachüberstände

Dachüberstände bei Satteldächern dürfen sowohl am Ortgang als auch an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten. Als Ausnahme sind bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern größere Dachüberstände zulässig, wenn das vorhandene Dach dies vorgibt.

Bei Walmdächern darf der Dachüberstand an der Traufe 1,00 m nicht überschreiten.

Festsetzung Nr. 15.5
Eingangsüberdachungen

Eingangsüberdachungen und Windschutzkonstruktionen aus Kunststoff oder Faserzement sind an Hauseingängen unzulässig.

7.2 Fassaden (Festsetzung Nr. 16)

In Anbetracht der verschiedenen Bauepochen im Plangebiet kommt eine differenzierte Gestaltungssatzung zur Fassadengestaltung nicht in Frage, da die Gestaltelemente im Detail zu unterschiedlich sind. Es lassen sich aber für alle Bauepochen der Eberstädter Villenkolonie Gemeinsamkeit bei der Fassadengestaltung feststellen: Prägend sind gegliederte Lochfassaden und helle Putzflächen. Hierzu wird auf Kapitel 2.2.5 verwiesen.

Daher werden zum einen Regelungen getroffen, die auch bei Neubauten flächige Lochfassaden sichern. Zum andren sind ausschließlich helle Putzflächen zugelassen. Um auch neuere Architekturen zu ermöglichen, sind zusätzlich helle Holzflächen erlaubt. Für das Gebiet untypische Materialien sind jedoch ausgeschlossen.

Um einerseits die Architektur der Lochfassaden zu sichern, andererseits aber auch verglaste Vorbauten und Wintergärten zu ermöglichen, wird ferner festgesetzt, dass verglaste Vorbauten und Wintergärten als Ausnahme zulässig sind, aber nur, wenn diese Bauteile als filigrane Bauteile durch Materialwechsel von der Fassade deutlich abgesetzt sind.

Hiervon ausgenommen sind jedoch Loggien, verglaste An- und Vorbauten und Wintergärten im Erdgeschoss, da bei den historischen Villen solche Bauteile teilweise auch als massive Bauteile errichtet wurden, also als gebietstypisch zu werten sind und daher nicht stören. Allerdings sind massive Loggien und Vorbauten nur im Erdgeschoss zulässig, da auch bei den historischen Villen diese massiven Bauteile auf die Erdgeschosszone beschränkt sind.

Um zu gewährleisten, dass auf der Straßenseite der Gebäude die hier zulässigen Loggien, verglasten An- und Vorbauten und Wintergärten im Verhältnis zum Gesamtgebäude nur als deutlich untergeordnete Gebäudeteile in Erscheinung treten, wurde festgesetzt, dass diese Gebäudeteile an den Gebäudefassaden, welche direkt zum öffentlichen Straßenraum hin orientiert sind, jeweils nur bis zu einer Breite von 6 m zulässig sind.

Die Regelungen zur Gestaltung der Fassaden als Lochfassaden sollen vor allem für die Gebäudeseiten gelten, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind und somit zum städtebaulichen Erscheinungsbild der Villenkolonie beitragen. Für die vom Straßenraum nicht einsehbaren Fassadenteile besteht keine Notwendigkeit, auf den Gestaltungsvorgaben zu bestehen. Daher sind generell für die nicht einsehbaren Fassadenteile Ausnahmen zulässig. Da die Gartenseiten der Gebäude im allgemeinen nicht einsehbar sind, sind hier beispielsweise große verglaste Flächen zulässig.

7.3.1 Herstellungspflicht

Festsetzung Nr. 17
Einfriedungen (§ 81(1) Nr. 3 HBO)

Festsetzung Nr. 17.1
Herstellungspflicht

Grundstücke sind zur Straße hin einzufrieden.

An notwendigen Grundstückszugängen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sind Tore herzustellen, die dem Gestaltprinzip der übrigen Grundstücks-Einfriedung entsprechen.

Zunächst wird die Herstellungspflicht geregelt. Bis auf sehr vereinzelte Ausnahmen sind die Grundstücke durch Einfriedungen eingefasst. Die Einfriedungspflicht bezieht sich auch auf die Pflicht zur Herstellung von Toren bei Grundstückszufahrten.

Die Herstellung von Toren an den Grundstückseinfahrten stellt zwar ein Erschwernis bei der Zufahrt zu den Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken dar. Die Verkehrssituation im Plangebiet lässt es jedoch zu, dass bei den Grundstückszufahrten mit dem PKW zum Öffnen des Tores kurz angehalten und ausgestiegen wird.

7.3.2 Gestaltung

Da die Gestaltung der vorhandenen Einfriedungen sehr ausgeprägt ist, orientieren sich die Gestaltregeln an diesem hochwertigem Bestand.

Die Gestaltanalyse in Kapitel 2.5 hat folgende Einfriedungs-Typen definiert:

- Mauer mit aufgesetztem Zaun und Mauerpfosten, aufgewertet durch Schmuckformen
- Mauer mit aufgesetztem Zaun und Mauerpfosten
- Mauer mit aufgesetztem Zaun ohne Mauerpfosten
- Zaun ohne Mauer

Entsprechend diesen Vorgaben aus dem Bestand sind die gestalterischen Regeln zu den Einfriedungen formuliert:

Festsetzung Nr. 17.2
Gestaltung

Es sind die folgenden Typen, jeweils in Verbindung mit Hecken, zulässig:

Zaun auf Mauersockel mit Mauerpfosten

Zäune sind in Holz oder mit Metallstäben jeweils mit senkrechter Gliederung zu errichten.

Mauersockel und -pfosten sind zu verputzen oder aus Natur- oder Bruchsteinen herzustellen. Bestehende Natursteinmauern mit aufgesetzten Zäunen sind zu erhalten, sofern sie den gebietstypischen Einfriedungen entsprechen.

Zaun

Zäune sind in Holz oder mit Metallstäben jeweils mit senkrechter Gliederung zu errichten.

Mauern

Mauern ohne aufgesetzte Zäune sind nur als notwendige Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig; hiervon sind Ausnahmen zulässig, wenn die Topografie größere Höhen bedingt.

Mauern sind zu verputzen oder aus Natur- oder Bruchsteinen herzustellen. Verkleidungen mit geschnittenen Natursteinplatten sind nicht zulässig. Bestehende Natursteinmauern sind zu erhalten.

Integrierter Bestandteil der aufgeführten Einfriedungs-Typen sind in den meisten Fällen Hecken. Daher sind die hier zulässigen Einfriedungen jeweils in Verbindung mit Hecken zulässig.

7.3.3 Höhe der Einfriedungen

Abschließend werden die Höhen für die Einfriedungen festgelegt, ebenfalls am Bestand orientiert:

Festsetzung Nr. 17.3
Höhe der Einfriedungen

Die Mindesthöhe der Einfriedigungen beträgt 1,00 m, die Maximalhöhe 1,50 m, jeweils gemessen von der Gehwegoberkante an der Grundstücksgrenze.

7.4 Sichtschutzwände

Da die Maximalhöhen der Einfriedungen auf 1,50 m begrenzt sind, ist eine Regelung erforderlich, durch welche im Bereich von Terrassen und Freisitzen Sichtschutzwände und –zäune auf den Nachbargrenzen ermöglicht werden. Diese werden daher auf eine Länge von 5,00 m und einen Höhe von 2,00 m zum Schutz der Freisitze zugelassen. Diese Möglichkeit wird allerdings auf Terrassen und Freisitze eingeschränkt, die direkt an den Wohnhäusern angeordnet sind. Damit soll verhindert werden, dass auch in den zusammenhängenden nicht bebaubaren Gartenzonen Wände und Sichtschutzzäune entstehen.

Die Festsetzung lautet:

Festsetzung Nr. 17.4
Sichtschutzwände

An den Nachbargrenzen sind Sichtschutzzäune und Sichtschutzwände bis 2,00 m Höhe und 5,00 m Länge im unmittelbaren Bereich von Terrassen und Freisitzen zulässig, sofern die Terrassen und Freisitze direkt an den Wohnhäusern angeordnet sind.

7.5 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

7.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Prägend für das Plangebiet sind neben der Bebauung vor allem auch die Freiflächenstrukturen. Da es Ziel des Bebauungsplanes ist, den Charakter der Villenkolonie zu erhalten, sind auch Regelungen zur Freiflächengestaltung bezüglich der Geländemodellierungen

getroffen worden. Entsprechend der bestehenden Oberflächenstruktur sind nur weich ausgezogene Aufschüttungen oder Abgrabungen bis maximal 0,50 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Damit sollen deutliche Geländeveränderungen ausgeschlossen werden.

Diese Einschränkungen sind jedoch auf die Grundstücksteile begrenzt, die außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen liegen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind damit auch markantere Geländeveränderungen oder –versprünge, die z.B. durch Stützmauern gegliedert sind, zulässig. Dies ist damit begründet, dass die nicht bebaubaren Flächen bei allen Grundstücken ausreichend bemessen sind, um die Gebietscharakteristik zu prägen. Die einschränkenden Regelungen sind daher auf das Notwendige reduziert.

Die Festsetzung lautet:

Festsetzung Nr. 18
Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO)

Festsetzung Nr. 18.1
Abgrabungen und Aufschüttungen

Außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur eingeschränkt zulässig:

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig; Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Breite von 3,00 m pro Gebäudeseite zulässig. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind hier als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

7.6 Antennen

Da die Villenkolonie durch ein besonders qualitätsvolles Stadtbild ausgezeichnet ist, sind zahlreiche gestalterische Festsetzungen zur Dachlandschaft getroffen worden. Da in vielen Stadtteilen die Dachlandschaft zunehmend durch Parabolantennen und Funkantennen gestört wird, wird zum Schutz dieses besonderen Stadtbildes eine einschränkende Regel zu den Antennen getroffen. Zwar können diese wegen des verfassungsmäßigen Rechts auf Information nicht ausgeschlossen werden, jedoch sind Regelungen zum Standort zulässig.

Die Festsetzung lautet:

Festsetzung Nr. 19
Antennen

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk-Fernsehantenne zulässig.

Parabolantennen und Funkantennen sind so anzubringen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE

8.1 Hinweis zu Kulturdenkmalen und Gesamtanlagen

Der Hinweis beruht auf dem Hessischen Denkmalschutzgesetz. Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von schützenswerten Kulturdenkmälern. Ferner sind Teile des Plangebietes als Gesamtanlagen ausgewiesen..
Mit dem Hinweis auf § 16 Denkmalschutzgesetz wird darauf verwiesen, dass Veränderungen, Umgestaltungen, Instandsetzungen und Ähnliches jeweils genehmigungspflichtige Maßnahmen sind.

Kap. III
Nachrichtlicher Hinweis zu Kulturdenkmalen und Gesamtanlagen

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan sind folgende Gebäude als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz ausgewiesen:

Am Elfengrund	*38, 41, 49, 50, 54, 56, 60, 65, 71, 77;*
Heidelberger Landstraße	*2, 12, 16, 18, 26, 28, 40, 42, 58, 61, 62, 69,73, 75, 89;*
Friedrich-Ebert-Straße	*7, 9;*
Friedrich Naumann-Straße	*8;*
Heinrich-Delp-Straße	*201, 226;*
Leo-Tolstoi-Straße	*7, 8, 9;*
Schillerstraße	*13.*

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan sind folgende Gebäude als Teil der Gesamtanlage „Gesamtanlage Villenkolonie Ebertstadt" nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz ausgewiesen:

Am Elfengrund	*32–84 (gerade.), 31–51 (ungerade), 55–77 (ungerade.);*
Heidelberger Landstraße	*2–28 (gerade.), 36–42 (gerade.), 48–64 (gerade.), 69–75 (ungerade.);*
Friedrich-Ebert-Straße	*2, 4, 6, 7, 9, 11, 11A;*
Leo-Tolstoi-Straße	*4–9;*
Schillerstraße	*1–7.*

8.2 Hinweis auf Bodendenkmäler

Auf Anregung der Denkmalbehörde wird in die textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können. Auf Grundlage von § 20 HDSchG sind diese unverzüglich den zuständigen Denkmalschutzbehörden zu melden.

Nachrichtlicher Hinweis auf Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9. Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes E 22

9.1 Bewertung des bisher bestehenden Bebauungsplanes E 22 von 1976

In Kapitel 5 wurde das angestrebte städtebauliche Konzept beschrieben.

In Kapitel 6 der Begründung wurden die nunmehr mit der Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen begründet. Mit der Neuformulierung und Neustrukturierung der Festsetzungen soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, das angestrebte städtebauliche Konzept zur weiteren baulichen Entwicklung der Villenkolonie Eberstadt zu ermöglichen. Dabei wurde auch jeweils im einzelnen geprüft, welche Teile des bisher gültigen Bebauungsplanes E 22 von 1976 unverändert übernommen werden konnten.

Als Ergebnis der Einzeluntersuchungen kann zunächst festgestellt werden, dass eine komplette Neuaufstellung des Bebauungsplanes E 22 nicht erforderlich ist.

Viele Aspekte sind im rechtswirksamen Bebauungsplan äußerst rigide geregelt, wodurch schließlich die Beibehaltung und Sicherung des Gebietscharakters im wesentlichen gewährleistet war.

Vor allem folgende Festsetzungen im Bebauungsplan waren für die Gebietswahrung prägend und verhinderten auf den meisten Grundstücken gebietsstörende Entwicklungen:

- Die größtenteils eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen, in der Planzeichnung durch vordere und rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, die vor allem die Vorgartenbereiche und die rückwärtigen Gartenflächen von einer Bebauung ausschließen
- Die textlichen Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, die weit über die Abstandsflächenregelung der HBO hinausgingen:

  5,00 m bei eingeschossigen Gebäude
  7,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden
- Problematisch bei dieser Festsetzung war aber, dass bei schmäleren Grundstücken mit ca. 20 m Breite nur eingeschossige Wohngebäude möglich waren. Die Regelung zu den Mindestgrößen der Baugrundstücke verhinderte eine Kleinparzellierung für verdichtete Wohnformen wie Reihenhäuser.
- Die relativ niedrige GFZ, die nur eine Bebauung von bis zu 0,4 zuließ. Nachteil dieser Regelung ist aber, dass bei großen Grundstücken großvolumige Wohngebäude entstehen können, die dem Gebietscharakter nicht mehr entsprechen.

9.2 Konzept der „Villen-Kubatur"

Das vorgelegte Konzept strebt an, unter Wahrung der Gebietscharakteristik des Wohngebietes „Villenkolonie Eberstadt" und unter Beibehaltung der wesentlichen Bestandteile des Rechtsgefüges des rechtswirksamen Bebauungsplanes Gebäude zuzulassen, die mehr Wohnraum ermöglichen.

Wesentlicher Inhalt des Konzeptes ist es, innerhalb der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Baukubaturen zuzulassen, die größer sind als die vorherrschende Bauform der Ein- und Zweifamilienhäuser der Zwischenkriegszeit und Nachkriegszeit (50er und 60er –Jahre), aber den Kubaturen der großvolumigen Villen der Gründerzeit – also der ersten Bauperiode des Plangebietes – nahekommen.

Die in der Planfassung des Bebauungsplanes E 22 rigide durch vordere und rückwärtige Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden daher unverändert

übernommen, um damit die innenliegenden Gartenzonen, eines der hauptsächlichen Qualitätsmerkmale der Villenkolonie, von weiterer Bebauung freizuhalten.

Die Regelungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche und zur Geschossfläche, bisher als GRZ und GFZ-Werte als Verhältniszahlen festgesetzt, wurden ersetzt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Fläche pro Grundstück.

9.3 Bewertung des vorgeschlagenen Konzeptes in Bezug zum Rechtsstatus

Im Folgenden soll untersucht werden, inwieweit sich die jetzt getroffene Nutzungsregelung vom bisherigen Rechtszustand unterscheidet.

GFZ – Regelung

Für das durchschnittliche Regelgrundstück mit z.B. 22 m Breite und 50 m Tiefe = 1.100 m² Grundstücksfläche waren bisher bei einer GFZ = 0,4 maximal 440 m² Geschossfläche zulässig. Allerdings mussten hierbei auf Grundlage der BauNVO 1968 die Geschossflächen von Aufenthaltsräumen in den Nicht-Vollgeschossen wie Kellergeschoss und Dachgeschoss mitberechnet werden.

Die Neuregelung sieht 400 m² zulässige Geschossfläche vor; allerdings werden auf Grundlage der BauNVO 1990 nur die Geschossflächen der Vollgeschosse angerechnet.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die nun zulässige Geschossfläche durchaus dem bisherigen Rechtszustand entspricht. Dies ist auch beabsichtigt, um möglichst wenig vom Rechtsgefüge des rechtswirksamen Bebauungsplanes zu ändern.

GRZ

Bei eingeschossigen Gebäuden war im bisher gültigen Bebauungsplan von 1976 eine GRZ = 0,4 zulässig, bei zweigeschossigen Gebäuden eine GRZ = 0,2. Damit waren bei eingeschossigen Gebäuden im Regelfall 440 m², bei zweigeschossigen Gebäuden 220 m² überbaubare Grundstücksfläche zulässig.

Die an sich bei eingeschossigen Gebäuden zulässigen 440 m² waren aber auf den meisten Grundstücken nicht realisierbar, da die überbaubaren Flächen im angenommenen Regelfall lediglich ca. 200 m² betragen. Grund hierfür waren die Restriktionen zur Bebauung durch die großzügigen Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen:

Bei einer Grundstücksbreite von 22,00 m ergab sich unter Einhaltung der für eingeschossige Gebäude erforderlichen Grenzabstände von 2 x 5 m eine mögliche Gebäudebreite von 12 m. Bei einer zulässigen Bebauungstiefe von 16 m ergaben sich so 12 m x 16 m = 192 m² zulässige überbaubare Fläche.

Bei zweigeschossigen Gebäuden mussten nach dem bisher geltenden Bebauungsplan 2 x 7,50 m Grenzabstand eingehalten werden. Damit waren bei vielen Regelgrundstücken nur eingeschränkt zweigeschossige Gebäude möglich: Bei einer Grundstücksbreite von 22,00 m ergab sich unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände von 2 x 7,50 m eine mögliche Gebäudebreite von 7,00 m. Bei einer zulässigen Bebauungstiefe von 16 m ergaben sich 7 m x 16 m = 112 m² zulässige überbaubare Fläche.

Die nun getroffene Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 220 m² pro Grundstück ist also für die eingeschossigen Gebäude mit der bisherigen Regelung annähernd identisch. Die Ausnutzungsziffern für die Regelgrundstücke um ca. 1.000 m² entsprechen also dem bisherigen Rechtszustand. Für zweigeschossige Gebäude beinhaltet die neue Festsetzung eine deutlich verbesserte Baumöglichkeit.

Überbaubare Grundstücksflächen und Geschossigkeit

Die festgesetzten überbaubaren Flächen und die Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurden unverändert übernommen. Hier hat sich somit das Planungsrecht nicht geändert.

9.4 Bewertung der Festsetzungen in Bezug zur weiteren baulichen Entwicklung

Durch die getroffenen Festsetzungen wird das Spektrum der baulichen Nutzungen gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan erweitert.

Für die Bebaubarkeit und bauliche Ausnutzung der Grundstücke sind künftig vor allem folgende Maßgaben des Bebauungsplanes ausschlaggebend:

- Das Maß der baulichen Nutzung ist mit 220 m² Grundfläche und 400 m² Geschossfläche pro Grundstück festgesetzt (Festsetzungen Nr. 3.2 und 3.3).
- Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. (Festsetzung Nr. 5.1.1)
- Bei Grundstücken, die breiter als 20,00 m sind, ist jeweils eine Abstandsflächen zu den seitlichen Nachbargrenzen von 5 m einzuhalten.
- Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 1.000 m² bzw. als Ausnahme 500 m², wenn auf dem Baugrundstück nur ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen errichtet wird. (Festsetzung Nr. 7.1)
- Die Mindestbreite bei Einzelhäusern darf 16,00 m nicht unterschreiten. Bei Doppelhäusern sind auch geringere Breiten zulässig. (Festsetzung Nr. 7.2)
- Zwei bzw. drei Wohneinheiten sind pro Gebäude nur dann zulässig, wenn nur ein Wohngebäude auf dem Grundstück errichtet wird (Festsetzung Nr. 11)

Im folgenden soll untersucht werden, wie diese Festsetzungen in der Summe wirken. Absicht der Untersuchung ist es, festzustellen, ob durch die getroffenen Festsetzungen Entwicklungen provoziert werden, die nicht beabsichtigt sind bzw. zu ungewollten Veränderungen in der Villenkolonie führen würden.

Begrenzung der Gebäudegrößen

Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen auf 220 m² und der Geschossfläche auf 400 m² pro Grundstück wird zunächst das Manko der bisherigen Regelung aufgehoben, dass auf den großen Grundstücken untypisch große Baukörper entstehen können. Dies hatte in der Vergangenheit ja auch zu Konflikten geführt und das Erfordernis ausgelöst, den Bebauungsplan zu überarbeiten.

Mit dieser Regelung wird zunächst erreicht, dass auf jedem Grundstück nur Gebäude mit einer maximalen Geschossfläche von 400 m² und einem maximalen Volumen von max. ca. 1.800 m³ errichtet werden dürfen. Für ein Doppelhaus gelten diese Grenzen ebenfalls.

Andererseits kann durch diese Regelung provoziert werden, dass große Grundstücke geteilt werden, da nur durch Grundstücksteilungen die Möglichkeit entsteht, ein zweites Gebäude zu errichten.

Zwei separate Wohngebäude

Auf einem geringen Teil der Grundstücke sind zwei Wohngebäude möglich. Dies ist aber nur gegeben, wenn eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt sind. Als Grundvoraussetzung muss zunächst für das Grundstück eine ausreichend groß bemessene überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen sein, um bei zwei Gebäuden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zwischen den Gebäuden einzuhalten zu können.

Hierzu gibt es drei mögliche Voraussetzungen:

- Grundstücke, für welche auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen ausreichend große (tiefe) überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden.
- Eckgrundstücke mit ausreichend großen überbaubaren Flächen.
- Grundstücke mit einer ausreichenden Breite, um innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwei getrennte Gebäude zu errichten.

  Hierbei kann zunächst von folgender Mindestbreite ausgegangen werden:

Abstand zur Nachbargrenze	3,00 m
Gebäudebreite (Mindestmaß)	5,00 m – 6,00 m
Abstand zwischen den Gebäuden	6,00 m (2 x 3,00 m Abstandsfläche)
Gebäudebreite (Mindestmaß)	5,00 m – 6,00 m
Abstand zur Nachbargrenze	3,00 m
	22,00 m – 24,00 m

  Aus der Kalkulation ergibt sich, dass erst bei Grundstücksbreiten von mindestens 22 m zwei separate Gebäude technisch möglich wären. Damit sind aber gemäß Festsetzung Nr. 5.1.2 jeweils 5,00 m als Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrenze einzuhalten. Somit ergibt sich folgende Kalkulation:

Abstand zur Nachbargrenze	5,00 m
Gebäudebreite (Mindestmaß)	5,00 m – 6,00 m
Abstand zwischen den Gebäuden	6,00 m (2 x 3,00 m Abstandsfläche bei ungeteiltem Grundstück)
Gebäudebreite (Mindestmaß)	5,00 m – 6,00 m
Abstand zur Nachbargrenze	5,00 m
	26,00 – 28,00 m

Im Ergebnis bedeutet dies, dass erst bei einer Grundstücksbreite von mindestens 26,00 m zwei separate Gebäude überhaupt denkbar sind. Ca. 70 Parzellen erfüllen zunächst diese Kriterien. Realistischer ist eine Grundstücksbreite von 28,00 m, da erst dann eine „benutzbare" Hausbreite von 6 m möglich ist. Ca. 50 Parzellen entsprechen dieser Vorgabe.

In der **Karte 15 „Baumöglichkeiten für 2 Wohngebäude"** sind diejenigen Grundstücke gekennzeichnet, für die zum einen die Mindestgrundstücksbreite von 26,00 m eingehalten ist, für die zum andern ausreichend bemessene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind. Hier sind theoretisch zwei separate Wohngebäude möglich.

Bei einem Großteil der so erfassten Grundstücke wäre aber trotz dieser theoretischen Möglichkeit kein zweites Wohngebäude zulässig: Da in den meisten Fällen der Bau von zwei Gebäuden den Abriss des bestehenden Wohngebäudes voraussetzen würde, ist davon auszugehen, dass auf einem mit einem Kulturdenkmal bebauten Grundstück kein zweites Gebäude zulässig ist. Damit reduziert sich die Zahl der Grundstücke für Zweithäuser um ca. 10 auf ca. 40 Parzellen.

Ferner kann davon ausgegangen werden, dass die in den letzten Jahren neu errichteten Mehrfamilienhäuser mit 6 bis 11 Wohnungen kaum durch zwei neue Wohngebäude mit maximal je zwei Wohnungen ersetzt werden. Damit reduziert sich die Zahl der theoretisch für eine Zweithausbebauung denkbaren Grundstücke auf ca. 30 Parzellen.

Sind zwei Wohngebäude auf einem Grundstück möglich, bestehen zwei Alternativen:

Zwei Wohngebäude auf ungeteiltem Grundstück

Die Mindestgröße der Grundstücke ist mit 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Dies bedeutet, dass nur Grundstücke über 1.000 m² geteilt werden können. Ca. 13 Grundstücke, die für eine Zweitbebauung geeignet sind, sind kleiner als 1.000 m² und daher nicht teilbar.

Bei zwei Wohngebäuden auf einem ungeteilten Grundstück sind jedoch nur Gebäude realisierbar, die jeweils ca. 110 m² überbaute Fläche bzw. ca. 200 m² Geschossfläche aufweisen. Dies ergibt sich aus der Festsetzung, dass die maximal zulässige Grundfläche 220 m², die zulässige Geschossfläche 400 m² pro ungeteiltem Grundstück betragen darf. In jedem dieser separaten Wohngebäude ist dann nur eine Wohnung zulässig. Zwar ist bei einer ideellen Teilung dieser relativ kleinen Einzelgebäude pro Nutzungseinheit jeweils eine Wohnung möglich, jedoch kann vermutet werden, dass höchsten je zwei Wohngebäude (mit je einer Wohnung) pro Einzelgebäude technisch realisierbar sind.

Die Alternative, durch Grundstücksteilung ein Doppelhaus zu errichten ist nicht möglich, da Grundstücke unter 1.000 m² auch für Doppelhäuser nicht geteilt werden können.

Die folgende Übersicht zeigt die Ausnutzungsmöglichkeiten für Grundstücke, die wegen der Mindestgrößenfestsetzung nicht geteilt werden können:

Grundstück 500 m² bis unter 1.000 m² nicht teilbar

		Wohnungen je Wohngebäude	Geschossfläche je Wohngebäude	**Summe Wohnungen**	**Summe Geschossfläche**
1	**1 Einzelhaus** à 220 m² Grundfläche à 400 m² Geschossfläche	2 WE	400 m²	2 WE	400 m²
2	**1 Einzelhaus** à 220 m² Grundfläche à 400 m² Geschossfläche **ideell geteilt in 2 Wohngebäude**	1 WE	200 m²	2 WE	400 m²
3	**2 Einzelhäuser** à 110 m² Grundfläche à 200 m² Geschossfläche	1 WE	200 m²	2 WE	400 m²
4	***2 Einzelhäuser*** *à 110 m² Grundfläche* *à 200 m² Geschossfläche* ***jeweils ideell geteilt in 2 Wohngebäude*** ***Summe 4 Wohngebäude***	*1 WE*	*100 m²*	***4 WE***	*400 m²*

Grundstücke, die größer als 1.000 m ² sind, sind dann trotz ausreichender Fläche nicht teilbar, wenn die Forderung nach der Mindestgrundstücksbreite von 16,00 m nicht erfüllt werden kann.

Für diese Grundstücke gelten im Prinzip die Regeln, wie sie für das Grundstück zwischen 500 m² und 1000 m² beschrieben wurden. Jedoch sind hier aufgrund von Festsetzung Nr. 11 jeweils drei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die folgende Übersicht zeigt die Ausnutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke:

Grundstück über 1.000 m²					
Ungeteiltes Grundstück					
		Wohnungen je Wohngebäude	Geschossfläche je Wohngebäude	**Summe Wohnungen**	**Summe Geschossfläche**
1	**1 Einzelhaus** à 220 m² Grundfläche à 400 m² Geschossfläche	3 WE	400 m²	3 WE	400 m²
2	**1 Einzelhaus** à 220 m² Grundfläche à 400 m² Geschossfläche **ideell geteilt in** **2 Wohngebäude**	1 WE	200 m²	2 WE	400 m²
3	**2 Einzelhäuser** à 110 m² Grundfläche à 200 m² Geschossfläche	1 WE	200 m²	2 WE	400 m²
4	**2 Einzelhäuser** à 110 m² Grundfläche à 200 m² Geschossfläche **jeweils ideell geteilt in** **2 Wohngebäude** **Summe 4 Wohngebäude**	1 WE	100 m²	**4 WE**	400 m²
5	**1 Doppelhaus (-Hälfte)** à 110 m² Grundfläche à 200 m² Geschossfläche	3 WE	200 m²	3 WE	200 m²
6	**2 Doppelhaus (-Hälften)** à 55 m² Grundfläche à 100 m² Geschossfläche	1 WE	100 m²	2 WE	200 m²
7	**1 Doppelhaus (-Hälfte)** à 110 m² Grundfläche à 200 m² Geschossfläche **ideell geteilt in** **2 Wohngebäude**	1 WE	100 m²	2 WE	200 m²

Zwei separate Wohngebäude auf geteiltem Grundstück

Grundstücke können unter den zwei Voraussetzungen geteilt werden, dass sie mindestens 1.000 m² umfassen und mindestens 32,00 m breit sind; durch Festsetzung 7.2 wurde als zusätzliche Einschränkung eine Grundstücksmindestbreite von 16,00 m festgesetzt.

In der **Karte 15 „Baumöglichkeiten für 2 Wohngebäude"** sind zusätzlich diejenigen Parzellen markiert, für die ausreichend bemessene überbaubare Flächen ausgewiesen wurden, die über 1.000 m² groß und mindestens 32,00 m breit sind und somit geteilt werden können.

Bei einer Grundstücksbreite von 16,00 ergibt sich folgende Kalkulation:

Abstand zur Nachbargrenze	3,00 m (da Grundstücksbreite unter 20 m)
Gebäudebreite (1. Grundstück)	10,00 m
Abstand zwischen den Gebäuden	6,00 m (2 x 3,00 m Abstandsfläche bei geteiltem Grundstück unter 20 m Breite)
Gebäudebreite (2. Grundstück)	10,00 m
Abstand zur Nachbargrenze	3,00 m
	32,00 m

Auf ca. 30 Parzellen bestünde auf Grund der ausreichend bemessenen Grundstücksgröße die Möglichkeit, nach einer Grundstücksteilung zwei separate Wohngebäude zu errichten.

Diese Gebäude dürften dann jeweils bis zu 220 m² Grundfläche bzw. 400 m² Geschossfläche pro (geteiltem) Grundstück umfassen.

Aber auch hierfür gilt die Einschränkung, dass ein Grundstück, welches mit einem Kulturdenkmal bebaut ist, im Normalfall kein zweites Haus zulässt. Ebenso werden neu errichtete Mehrfamilienhäuser nicht durch eine kleinteiligere Bebauung ersetzt werden. Es verbleiben so maximal 20 Grundstücke, für die eine Grundstücksteilung mit anschließender Zweithausbebauung in Frage kommen.

In der folgenden Übersicht sind die Baumöglichkeiten für teilbare Grundstücke aufgelistet.

Grundstück über 1.000 m² teilbar					
Geteiltes Grundstück jeweils 500 m² bis unter 1000 m²					
		Wohnungen je Wohngebäude	Geschossfläche je Wohngebäude	**Summe Wohnungen**	**Summe Geschossfläche**
1	**2 Einzelhäuser** à 220 m² Grundfläche à 400 m² Geschossfläche	2 WE	400 m²	4 WE	**800 m²**
2	**2 Einzelhäuser** à 220 m² Grundfläche à 400 m² Geschossfläche **ideell geteilt in** **2 Wohngebäude**	1 WE	200 m²	4 WE	**800 m²**
3	**4 Einzelhäuser** à 110 m² Grundfläche à 200 m² Geschossfläche	1 WE	200 m²	4 WE	**800 m²**
4	**4 Einzelhäuser** à 110 m² Grundfläche à 200 m² Geschossfläche **jeweils ideell geteilt in** **2 Wohngebäude** **Summe 4 Wohngebäude**	1 WE	100 m²	**8 WE**	**800 m²**
5	***2 Doppelhaus (-Hälften)*** *à 110 m² Grundfläche* *à 200 m² Geschossfläche*	*2 WE*	*200 m²*	*4 WE*	*400 m²*
6	***2 Doppelhaus (-Hälften)*** *à 110 m² Grundfläche* *à 200 m² Geschossfläche* ***ideell geteilt in*** ***2 Wohngebäude***	*1 WE*	*100 m²*	*4 WE*	*400 m²*

Fazit:

Mit den vorangegangenen Untersuchungen wurden die Konsequenzen der vorgeschlagenen Festsetzungen dargestellt. Es sind nur relativ wenige Grundstücke, für die eine Grundstücksteilung sinnvoll und möglich ist. Es kann daher festgestellt werden, dass mit den vorgeschlagenen Festsetzungen keine unbeabsichtigte Veränderung zur „Kleinteilung" der Villenkolonie Eberstadt ausgelöst wird.

In den nachfolgenden **Abbildungen 12 bis 14** (Seite 113 bis 115) sind an Beispielen die alternativen Bebauungsmöglichkeiten dargestellt.

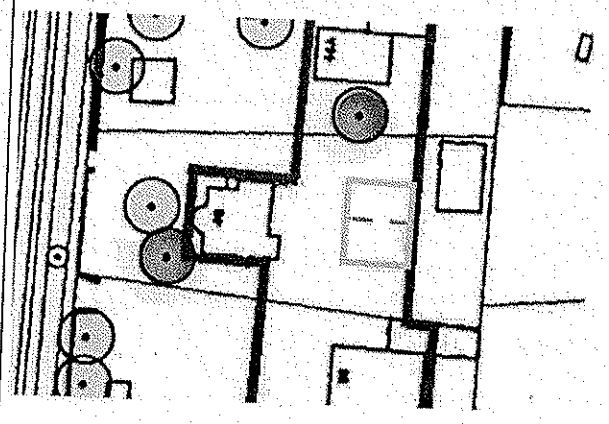
Beispiel A: Tiefes Baufenster

Beispiel B: Breites Grundstück

Beispiel C: Eckgrundstück

Abbildung 12 **Bebauungsmöglichkeiten für zwei separate Wohngebäude: Beispiel A Tiefes Baufenster (z.B. Heidelberger Landstraße 48)**

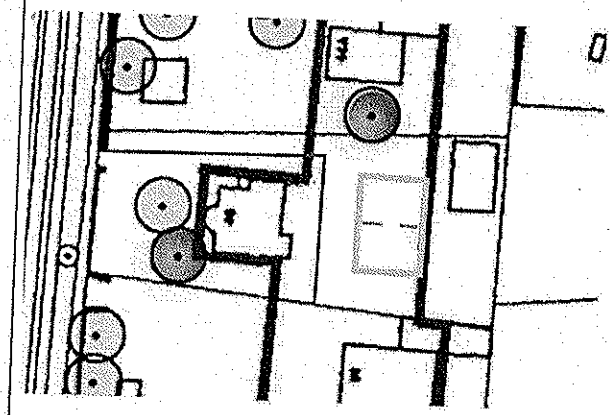
Grundstück	1.315 m²
Breite	22 m
Tiefe	56 m
Tiefe Baufenster	30 m



Möglichkeit A 1:
Ungeteiltes Grundstück
Zwei Einzelgebäude

Grenzabstände:	5 m
1. Baukörper	Bestand = 102 m²
2. Baukörper max.	13,1 m x 9 m = 118 m²
	gesamt = 220 m²

Wohneinheiten:	
ungeteilt	Bestand +1
ideell geteilt	Bestand + z.B. 2



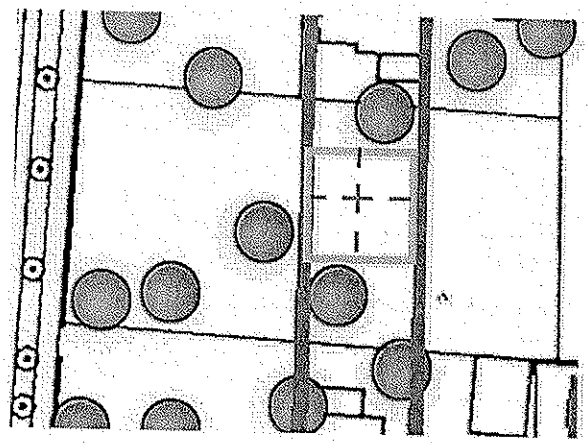
Möglichkeit A 2:
Teilung des Grundstückes 595 m² / 720 m²
Zwei Einzelgebäude

Grenzabstände:	5 m
1. Baukörper	Bestand = 102 m²
2. Baukörper max.	14 m x 9 m = 126 m²
	gesamt = 226 m²

Wohneinheiten:	
ungeteilt	Bestand + 2
ideell geteilt	Bestand + z.B. 2

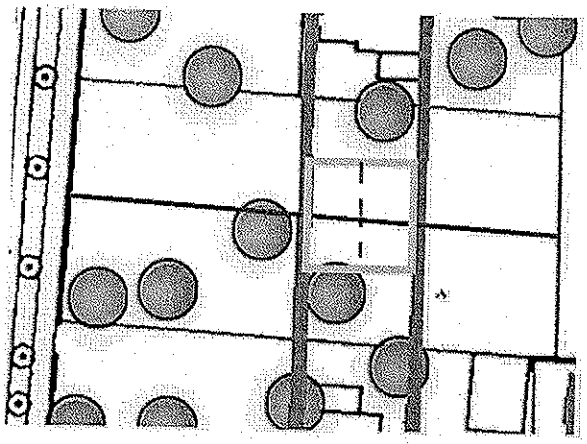
Abbildung 13 **Bebauungsmöglichkeiten für zwei separate Wohngebäude: Beispiel B Sehr breites Grundstück (Beispielgrundstück)**

Grundstück	2.080 m²
Breite	32 m
Tiefe	65 m
Tiefe Baufenster	17 m



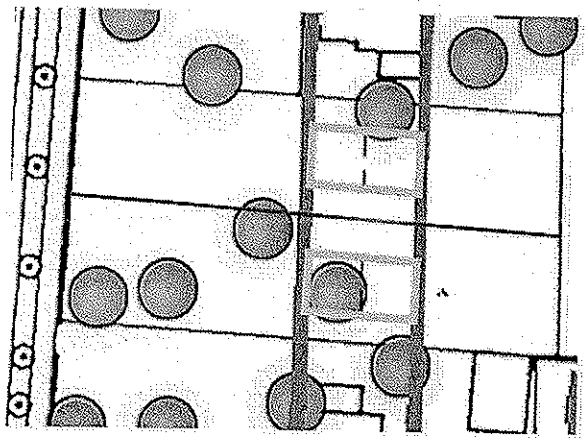
Möglichkeit B 1:
Ungeteiltes Grundstück breiter als 32 m
Ein Einzelgebäude

Grenzabstände:	5 m
Baukörper	14,8 x 14,8 = 220 m²
Wohneinheiten:	ungeteilt 3
	ideell geteilt z.B. 4



Möglichkeit B 2:
Teilung des Grundstückes
Grundstücksgröße jeweils mind. 1000 m²
Grundstücksbreite jeweils mind. 16 m
Doppelhaus

Grenzabstände:	5 m
Baukörper je	7,4 x 14,8 = 110 m²
	gesamt = 220 m²
Wohneinheiten:	ungeteilt je 3 = 6
	ideell geteilt z.B. je 2 = 4

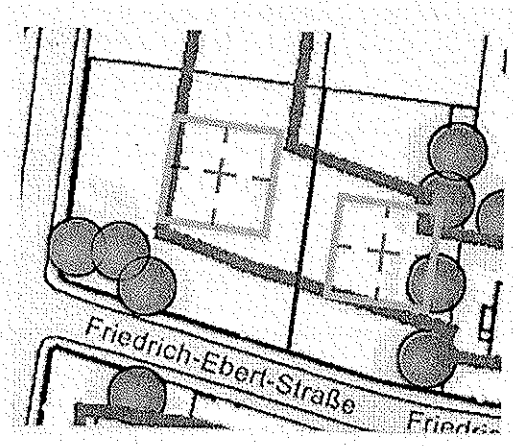


Möglichkeit B 3:
Teilung des Grundstückes
Grundstücksgröße (Beispiel) je 1040 m²
Grundstücksbreite jeweils mind. 16 m
Zwei Einzelhäuser

Grenzabstände:	3 m
Baukörper (Beispiel) je	10 x 17 =170 m²
	max. 220 m²
Wohneinheiten:	ungeteilt je 3 = 6
	ideell geteilt z.B. je 2 = 4

Abbildung 14 **Bebauungsmöglichkeiten für zwei separate Wohngebäude: Beispiel C Eckgrundstück (z.B. Am Elfengrund 53)**

Grundstück	1.780 m²
Breite	53 m
Tiefe	30 m
Tiefe Baufenster	16,5 m
	17 m



Möglichkeit C:
Teilung des Grundstückes 1015 m² / 765 m²
Zwei Einzelgebäude

Grenzabstände: 5 m bzw. 3 m
Baukörper je 14,8 m x 14,8 m = je 220 m²
gesamt = 440 m²

Wohneinheiten: ungeteilt je 3 = 6
ideell geteilt z.B. je 4 = 8

9.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein vollständig bebautes Gebiet.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem bisherigen Nutzungsmöglichkeiten nicht verändert. Deshalb steht den Belangen einer geordneten Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung nichts entgegen.

9.6 Belange der Landschaftspflege

Von landschaftspflegerischer Seite werden die Ziele des Bebauungsplanes, eine gemäßigte Verdichtung zuzulassen und den Charakter des Quartiers zu erhalten, grundsätzlich unterstützt. Insbesondere wird positiv aufgenommen, dass der Baumerhalt einschließlich der Ausnahmen und Pflanzregelungen auch innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt wird.

Der zusätzlichen Anregung, die extensive Dachbegrünung von Carports und Garagen grundsätzlich festzusetzen, wird nicht entsprochen, weil eine prinzipielle Begrünung dieser Flächen nicht dem historisch gewachsenen Charakter der Villenkolonie entspricht. Dachbegrünungen von Garagen und Carports werden nicht ausgeschlossen, sollten aus dem o.g. Grund aber nicht flächendeckend vorgeschrieben werden.

Die Festsetzung, dass innerhalb einer Zone von 5,00 m ab Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche keine Garagen und Carports zulässig sind, diese 5,00 m also von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, trägt der Forderung nach zusammenhängender Begrünung am besten Rechnung.

Die Forderung der Berücksichtigung von fragmentarischen Waldsaum- und Sandhalbtrockenrasengesellschaften und einer entsprechenden Biotopaufnahme wurde eingehend mit dem Umweltamt erörtert mit dem Ergebnis, auf diese Bestandsaufnahme zu verzichten, zum einen, weil die o.g. Pflanzenarten nur in den äußeren Randlagen auftreten und sich zum andern ausschließlich auf privaten, und daher erschwert zugänglichen Grundstücken befinden. Es bestand Einigkeit in der Einschätzung, dass der Baumbestand, der sorgfältig aufgenommen wurde und durch die Festsetzungen geschützt wird, die herausragende Bedeutung für die Landschaftspflege hat.

Der Dezernent VI:

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel

Stadtrat