

Abwägung der Stellungnahmen

aus der
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
vom 12.03. – 20.04.2018

Stand: 22.05.2018

1 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen.

1.1 Ingenieurberatung Bröggelhoff GmbH, Emden

1.1

Ingenieur-
beratung
Bröggelhoff,
Emden

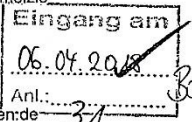
Schreiben
vom
06.04.2018



Ingenieurberatung Bröggelhoff GmbH, Martin-Faber-Straße 2, 26723 Emden

Herrn Bürgermeister Heiko Schmelze
über Frau Doris Booken
Stadt Norden
Am Markt 15
26506 Norden

via E-Mail: doris.booken@norden.de



Beratende Ingenieure für Bauwesen

- Objekt- und Tragwerksplanung
- Bauwerksprüfung
- SiGe-Koordination
- Bauphysik / Energieberatung
- Planung zu Schutz und Instandsetzung von Betonbauwerken
- Gutachten / Beweissicherung

6. April 2018

Dipl.-Ing. Fred von der Lage

Neu: 0441 / 36159-205

f.lage@breoggelhoff.de

Planungsbeteiligung zum B-Plan-Entwurf Nr. 203

Sehr geehrter Herr Bürgermeister.

Wir wurden kürzlich auf den oben genannten Entwurf Ihres Bebauungsplans Nr. 203 aufmerksam, zu dem wir Ihnen die im Folgenden genannten Anregungen geben möchten.

Wir haben unsere Anregungen sehr ausführlich gestaltet, weil sie im Bereich der Stadt Norden auf mehrere Bebauungspläne mit ähnlichen Vorschriften zutreffen. Es liegt uns fern, Ihre Verfahren zu behindern. Es ist uns aber ein Anliegen, die Akzeptanz von Satzungen und die Bereitschaft der Bauherren zu qualitätvollen Entscheidungen zu fördern.

Im vorliegenden Fall könnte das insbesondere und schon dadurch erreicht werden, dass von Ausnahmeerfordernissen für viele übliche Bauweisen und Materialien bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen abgesehen wird und allein durch geänderte Formulierungen Bauherren der Weg über das Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO ermöglicht wird, ohne dass vorherige Zulassungsverfahren durchlaufen werden müssten oder gar eine Bauvoranfrage bzw. ein Verfahren nach § 63 erforderlich würde. Die Wirkung der Vorschriften im Sinne der städtebaulich-gestalterischen Ziele bliebe dabei unverändert erhalten. Wir wären dankbar, wenn wir in diesem Sinne noch zum Überdenken einzelner Vorschriften beitragen könnten.

Wie wichtig die Sorgfalt bei Bauleitplanungen ist, haben wir in mehreren Fällen im Bereich unserer Emden Niederlassung erfahren müssen. Hier scheiterten beispielsweise zwei größere Gewerbeansiedlungen der Offshore-Industrie in eigens dafür angelegten B-Plan-Gebieten an formalen Mängeln der Bauleitplanung. Obwohl alle Beteiligten einschließlich der Stadt Emden die Projekte gern in ihrem B-Plan-Gebiet gesehen hätten, wurden unsere Planungen für zwei Dauerstützpunkte in Eemshaven umgesetzt, in Emden dagegen nur eine temporäre Containeranlage. Relativ unscheinbare Formalien und Formulierungen führten zu unüberwindbaren Hürden, die der Plangeber bis dahin nicht erkannt hatte, die aber Rechtskraft erlangt hatten.

Wird zur Kenntnis genommen;

Wird zur Kenntnis genommen;

Wird zur Kenntnis genommen;

Wird zur Kenntnis genommen;

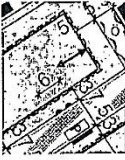
Ingenieurberatung Bröggelhoff GmbH	Langenweg 26 26125 Oldenburg Tel.: 0441 36159-0	Martin-Faber-Str. 2 26723 Emden Tel.: 0441 36159-205	Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Wilfried Schmelze Pers.-Len. Christof Wulf	Ammergracht Oldenburg HR B 5021 Steuer-Nr. 46 709 14797	Bankverbindungen: IBAN OLB: DE 41 2602 0050 1428 4006 00 ICZ: DE 40 2605 0100 0000 4468 49
---------------------------------------	---	--	--	---	--



Seite 2

Man kann dieses Beispiel nicht mit Planungen für Wohngebiete vergleichen. Jedoch stehen auch Wohnstandorte in Konkurrenz zueinander und können einen Standortvorteil oder einen Nachteil bedeuten, wenn beispielsweise örtliche Kliniken neue Ärzte für ihren Standort gewinnen wollen. Einschränkungen der Baufreiheit sind immer auch in diesem Licht zu sehen und sind immer auch kostenrelevant, wobei die Richtung nie nach unten führt.

Zu Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen

1. Es fielen uns Festsetzungen zu Stell- und Mülltonnenplätzen in der öffentlichen Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt auf, die nicht eindeutig durch Maßangaben bestimmt wurden. Es fehlt teilweise an Bezugsmaßen, durch welche die Lage bestimmbar wäre. Außerdem wäre es eindeutiger, wenn die Kennzeichnung für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt nicht nur gegenüber von Müll- und Parkplätzen, sondern beidseitig der Verkehrsfläche erschiene. Beispiel: 
2. Die Höhenangabe „1,50 m.ü.NN“ verwendet eine seit 1992 nicht mehr gültige Bezeichnung für das Nullniveau. Es ist zu ersetzen durch „1,50 m ü. NHN“ od. „+1,50 m NHN“.
3. Planungsrechtliche Regelungen dürfen Anforderungen grundsätzlich nur insoweit stellen, als sie städtebauliche Wirkung entfalten können. Sie dürfen auch nicht an Bedingungen geknüpft werden, welche städtebaulich nicht in Erscheinung treten. Zur Verdeutlichung: Die Gebäudelänge dürfte nicht von der Zahl der Schlafräume abhängig gemacht werden. Diesen Anforderungen könnten folgende Regelungen ggf. nicht genügen:
 - a) Das bis zu einer Fläche von 400 m² je Vollgeschoss und zweigeschossig zulässige Doppelhaus mit vier Wohnungen unterscheidet sich von einem Mehrfamilienhaus gleicher Größe und Bauart nur durch eine eigentumsrechtliche Grundstücksgrenze, die städtebaulich aber nicht in Erscheinung treten muss – zumal sie nach Vereinigungsbaulast auch bauordnungsrechtlich unbeachtlich bliebe. Gleiche städtebauliche Wirkungen führen so zur unterschiedlichen Bewertung der Zulässigkeit. Im Übrigen erscheint die Begründung zur Zulässigkeit von bis zu zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte problematisch, da die eigenständige Nutzbarkeit bereits Merkmal jeder einzelnen Wohnung ist.

Zu Örtlichen Bauvorschriften

1. Auch in den Örtlichen Bauvorschriften finden sich Bedingungen für die (ausnahmsweise) Zulässigkeit von Sachverhalten, die nicht städtebaulich begründet sind bzw. von denen eine städtebauliche Wirkung nicht ausgeht und insofern Anlass zum Überdenken geben:
 - a) Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist jeweils nur eine Zu-/Abfahrt zulässig. Jedoch ist eine weitere zulässig, wenn sich im Gebäude zwei Wohnungen befinden und diese – von der Straße aus betrachtet – nebeneinander angeordnet sind. Da aber sowohl die im Gebäude befindliche Wohnungsanzahl noch deren innere Zuordnung von außen ablesbar sein müssen, davon also keine städtebauliche Wirkung ausgehen muss, können auch hier gleiche städtebauliche Wirkungen zur unterschiedlichen Bewertung der Zulässigkeit führen. Eine mit der Hauptwohnung verbundene, nicht mehr benötigte oder nur der Form halber dargestellte Einliegerwohnung kann so zu erheblichen Rechtsstreitigkeiten führen und setzte dann jeweils Kontrollen der inneren Raumaufteilung voraus.

Wird zur Kenntnis genommen;

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Überprüfung und ggf. Ergänzung der Planzeichnung.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verwendung ü. NN ist korrekt. Diese erfolgt für die textliche Festsetzung analog zu einer zeichnerischen Festsetzung gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) 2017, Planzeichen 2.8

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die 400 m² beziehen sich auf die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte, also auf 800 m² für ein Doppelhaus. Für ein Einzelhaus beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 m². Da für ein Doppelhaus ein größeres Grundstück erforderlich ist, als für ein Einzelhaus, wird auch eine längere Bauweise zugelassen (20m Doppelhaus, 15m Einzelhaus), da durch die größere Mindestgrundstücksgröße eine erdrückende Wirkung im Siedlungsbild vermieden wird. Die unterschiedlichen Festsetzungen haben entsprechend städtebauliche Auswirkungen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es handelt sich hierbei nicht um eine örtliche Bauvorschrift, sondern um eine textliche Festsetzung. Die unterschiedliche städtebauliche Wirkung ergibt sich bereits daraus, dass bei nicht nebeneinander zur Straße hin angeordneten Wohnungen (etwa bei giebelständigen Häusern) keine zweite Zufahrt zulässig ist. Weiterhin sichert diese Festsetzung nur die grundsätzliche Zulässigkeit unter den genannten Bedingungen. Dies heißt aber nicht, dass zwei Zufahrten auch bei jedem Grundstückszuschnitt möglich sind (etwa durch Stellplätze oder Baumpflanzungen). Bei Doppelhäusern, welche zwangsläufig auf zwei Grundstücken errichtet werden, muss eine eigene Zufahrt für jedes Grundstück zwingend gewährleistet sein.

- b) Es wird für die Fassaden als Regelmateriale die Verwendung von Vormauerziegeln vorgeschrieben, die den Normen DIN EN 771-1:2011 (zurückgezogen!) und DIN 105-100:2012-01 entsprechen müssen. Für den durchschnittlichen Passanten bleibt es aber regelmäßig verborgen, ob das Material den Normen entspricht und als Vormauerziegel vermauert oder als Riemchen nach DIN EN 14411 geklebt wurde. Wir empfehlen deshalb, das städtebaulich erwünschte Fassadenmaterial als Ziegel- oder Klinkermaterial und nicht als Vormauerziegel zu beschreiben, da ansonsten auch preiswerte und durchaus gebräuchliche Wärmedämmverbundbauten ausgeschlossen würden.
- c) Ausnahmsweise werden von der Regel abweichende Fassadenmaterialien wie Holz, Putz o.ä. zugelassen, wenn sie „aus gestalterischen Gründen“ verwendet werden sollen. Die Gründe sind jedoch weder überprüfbar noch sind sie städtebaulich relevant. Wir empfehlen daher die Streichung der Bindung an die Gründe einer abweichenden Gestaltung.
- d) Allgemein werden in Außenwänden Materialien und Konstruktionen nicht zugelassen, die jeweils andere Materialien oder Konstruktionen vortäuschen. Die grammatisch unglückliche Originalformulierung soll offenbar ausschließen, dass beispielsweise zulässige Holzverkleidungen durch Imitate aus Kunststoff substituiert werden. Dabei wäre bereits fraglich, ob darin überhaupt ein städtebaulich wirkender Unterschied liegen könnte. Sehr bedenklich und in den Auswirkungen wohl ungewollt ist aber die Kombination der Vorschrift mit anderen Teilen der Örtlichen Bauvorschriften; denn...
- hinter den vorgeschriebenen Vormauerziegeln könnte sich eine tragende Konstruktion aus städtebaulich nicht in Erscheinung tretenden Holzrahmenelementen befinden, so dass ein massiver Mauerwerksbau nur vorgetäuscht und die Holzrahmenbauweise unzulässig wäre,
 - scheidrechte Bögen als Grenadierschicht in der Verblendschale, die insbesondere bei größeren Fensteröffnungen üblicherweise mit Stahlwinkeln unterfangen werden, täuschen die Tragwirkung des Bogens mit der Folge möglicher Unzulässigkeit nur vor,
 - die Öffnung für abweichende Fassadenmaterialien bei Teilflächen durch die Formulierung „Holz, Putz o.ä.“ öffnet im Gegensatz zum allgemeinen Verbot vorgetäuschter Materialien die Materialwahl ausdrücklich für „ähnliche“ Materialien und bedeutet insofern einen nicht auflösbaren Widerspruch. So würde eine hinterlüftete Faserzementtafel mit weißem Anstrich zur Verkleidung eines Bereichs oberhalb einer Fensteröffnung städtebaulich wie eine weiß angestrichene Putzfläche wirken. Ob sie aber wegen der Putzähnlichkeit zulässig oder des nur vorgetäuschten Putzes unzulässig wäre, ließe sich kaum entscheiden.

Wir empfehlen daher, den Satz über unzulässige Vortäuschungen nicht in die Vorschriften aufzunehmen, so sehr wir uns auch wünschen würden, dass Haustüren aus Kunststoff einen barocken Ursprung nicht vortäuschen sollten – siehe Bild.



2. Örtliche Bauvorschriften sind nach dem Planungsrecht zu beurteilen und gehören dort zu den Grundzügen der Planung, da mit ihnen zur Verwirklichung ganz bestimmter Absichten gemäß § 84 NBauO besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden. Gemäß

Der Hinweis zur DIN 771-1:2011 wird zur Kenntnis genommen und künftig beachtet. Der weiteren Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Qualitätsunterschiede bei Riemchen sind erheblich, sowohl was das "Klinkermaterial" als auch die Verfugung angeht. Die Sicherstellung eines den lokalen Bautraditionen angemessenen Ortsbildes ist so nicht möglich. Die Verwendung von Vormauerziegeln stellt dieses hingegen sicher.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und künftig beachtet.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift zur Unzulässigkeit imitierender Materialien dient der qualitativen Absicherung des Ortsbildes. Die Sicherstellung eines den lokalen Bautraditionen angemessenen Ortsbildes ist mit Imitaten nicht möglich.

Örtliche Bauvorschriften bedeuten immer auch eine gewisse Schematisierung, weshalb die Stadt Norden in ihrer Bauleitplanung großen Wert darauf legt, bei der Sicherstellung eines angemessenen Ortsbildes den Bauherren bei der Ausgestaltung ihres Vorhabens gleichzeitig eine Vielzahl an Möglichkeiten zu belassen. Es kann dabei jedoch nicht jede mögliche Eventualität berücksichtigt werden. Die Unzulässigkeit exotischer Konstruktionen wie Holzrahmen hinter Vormauerziegeln wird hierbei von der Stadt Norden als vertretbar angesehen.

Materialienimitate sind durch vorgehende örtliche Bauvorschrift ausgeschlossen. Die Formulierung "Holz, Putz o.ä." öffnet hierzu keine Möglichkeit.

Wird zur Kenntnis genommen.



Seite 4

§ 31 BauGB sind daher nur Ausnahmezulassungen möglich, die nach Art und Umfang im Plan ausdrücklich vorgesehen sind.

Entscheidend ist die jeweilige Formulierung, mit der ein Regelungsgegenstand von solchen Gegenständen abgegrenzt wird, die nicht der Regelung zu unterwerfen sind. Heißt es z.B., die Neigung von Eingangsüberdachungen dürfe ausnahmsweise von der festgesetzten Regel abweichen, ist vor der Mitteilung nach § 62 NBauO ein Antrag auf Ausnahmezulassung gemäß § 31 BauGB zu stellen und die Entscheidung darüber abzuwarten. Heißt es in der Regel aber, dass von ihr Vordächer usw. ausgenommen sind, so ist eine Ausnahmezulassung nicht erforderlich.

Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten eine solche Vielzahl von Ausnahmeregelungen auch zu ganz üblichen Bauweisen untergeordneter Art, dass die Notwendigkeit von Ausnahmezulassungen nahezu für jedes Vorhaben erwartet werden muss. Die Ziele des Gesetzgebers zur Verfahrensvereinfachung, Vermeidung unnötiger Verwaltungsakte und zum Abbau von Bürokratie, die er mit dem Mitteilungsverfahren gemäß § 62 NBauO verfolgt, werden damit unterlaufen. Durch die tatsächlich benutzten Formulierungen werden Ausnahmezulassungen nämlich erforderlich für...

a) Dachform bzw. -neigung:

- Flachdächer oder bis zu 10° geneigte Dächer von Nebenanlagen als Gebäude und Garagen
- Dachneigungen von weniger als 30° oder mehr als 60° von Bauteilen bis zur Größe von 30% des übrigen „Gebäudeteils(!)“ beispielsweise für...
 - Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen,
 - Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker,
 - Blumenfenster, Wintergärten

b) Material der Dacheindeckung:

- Dacheindeckungen aus Glas, Zink-, Alu- oder Kupferblech, Dichtungsbahnen, Schindeln usw. bei Anwendung auf Garagen oder Nebenanlagen als Gebäude wie vor
- Dacheindeckungen aus Glas, Zink-, Alu- oder Kupferblech, Dichtungsbahnen, Schindeln usw. bei Anwendung auf Nebenbauteilen wie vor
- PV- oder thermische Solarkollektoren (max. 50% auf nur einer Dachseite)

c) Material der Außenwände:

- Aus gestalterischen Gründen(?) außer Vormauerziegeln zulässig für Fassadenanteile von max. 50% einer Außenfläche aus Holz, Putz oder Ähnlichem
- Von Mauerziegeln abweichende Materialien für Gebäudeteile mit bis zu 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils wie...
 - Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone,
 - Gesimse, Erker, Wintergärten
- Von Mauerziegeln aus beliebiger Absicht abweichende Materialien für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Grundfläche von 30 m²

Wir empfehlen daher, in die jeweilige Grundregel Formulierungen aufzunehmen wie „Ausgenommen von dieser Regel sind...“ und die Ausnahmeregelungen dann jeweils zu streichen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ausnahmeanträge müssen begründet werden, so dass die Baugenehmigungsbehörde entscheiden kann, ob die städtebaulichen Entwicklungsziele gewährleistet bleiben. Dies stellt keine unnötigen Verwaltungsakte dar.

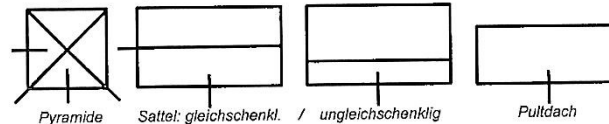


Seite 5

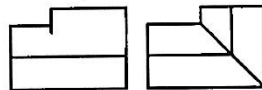
Ansonsten wären für einen Kellerlichtschacht üblicher Bauweise drei Ausnahmezulassungen gemäß § 31 BauGB erforderlich: eine für dessen Korpusfertigteile aus Kunststoff oder Beton (kein Mauerwerk), eine zweite für die Neigung einer Regenschutzabdeckung (geringer als 30°) und eine dritte für deren abweichendes Dachmaterial (Glas).

3. Örtliche Bauvorschriften müssen bestimmt formuliert sein (geringstmögliche Spielräume für Auslegung und Ermessen). Einige Formulierungen erscheinen uns zu unbestimmt und lassen unterschiedliche Interpretationen zu.

- a) Dächer sind zulässig, wenn sie geneigt (30° - 60°) und symmetrisch sind. In Bezug auf die Symmetrieeigenschaft sind danach zulässig (in Rot: Lage der Symmetrieeachsen)...



Unzulässig sind Dächer ohne Symmetrieeachsen wie beispielsweise...



Wir vermuten, dass die Folgen der gewählten Formulierungen nicht beabsichtigt sind. Sie führen auch nicht zu einem Mindestmaß an Vereinheitlichung der zulässigen Dachformen, was ja Voraussetzung wäre, wenn – wie hier angestrebt und begründet – an eine bestimmte Dachlandschaft der Umgebung angepasst werden soll. Für ein solches Ziel wäre auch der Ausschluss der im Beispiel gezeigten Abschleppung oder der Dächer von ungleichschenkl. abgewinkelten Bauformen nicht erforderlich. Insofern erscheinen uns die Formulierungen einerseits als zu wenig zielführend bzw. ungeeignet und andererseits als zu stark in die Baufreiheit eingreifend und insofern unangemessen im Hinblick auf das zu erreichende Ziel.

Wir schlagen daher eine Präzisierung vor – z.B. mit: „Im Plangebiet sind die Hauptdächer aus geneigten, zum First symmetrischen Dachformen jeweils gleicher Neigung zu entwickeln. Die Symmetrie brechende Einschnitte von Dächern über Fassadenrücksprünge sind bis zu einem Drittel und Abschleppungen bis zu zwei Dritteln der jeweiligen Gebäudeseite zulässig, wobei Abschleppungen im Rahmen der zulässigen Dachneigung auch von der Neigung der Hauptdachflächen abweichen dürfen.“

- b) Für Vormauerziegel der Außenwände wird eine „einheitliche Farbgebung“ verlangt. Das kann und soll vermutlich verstanden werden als Forderung, nur eine Steinsorte für alles sichtbare Außenmauerwerk zu verwenden. Es kann aber auch verstanden werden als der Ausschluss von Steinmaterial, welches Farbabweichungen bzw. ein Farbspiel innerhalb der jeweiligen Sortierung oder gar innerhalb der Oberfläche eines einzelnen Steins aufweist. Wir empfehlen daher die Präzisierung durch eine Ersatzformulierung je nach angestrebtem Ziel. Beispielsweise: „Für Haupt- und Nebengebäude von Einzel- oder

Die örtliche Bauvorschrift schreibt symmetrische Dächer vor. Eine Formulierung, welche Dächer zulässt, die nur in einzelnen Achsen symmetrisch sind, besteht nicht. Dies betrifft etwa auch abgeschleppte Dächer. Um künftig Missverständnisse zu vermeiden, wird die Formulierung jedoch für künftige Planverfahren angepasst.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die zulässigen Ziegelfarben sind entsprechend RAL aufgelistet, nicht exakt RAL, was bei einem Naturprodukt wie Ziegeln auch nicht möglich wäre. Natürliche Farbabweichungen sind davon abgedeckt.



Ingenieurberatung
Bröggelhoff

Seite 6

Doppelhäusern müssen die Ziegelflächen bei erstmaliger Errichtung einheitlich aus nur einer Steinsortierung bestehen. Farb- und Helligkeitsabweichungen innerhalb der Sortierung oder einzelner Steine sind zulässig / zulässig, wenn... / unzulässig."

- c) Zu den für Dacheindeckungen zulässigen Farben findet sich am Ende die Öffnungsklausel für Untersagungen: „Einschränkungen sind möglich.“ Damit kann ein Bauherr nicht wissen, ob er einen der als zulässig bezeichneten Farbtöne verwenden darf oder nicht. Da im Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO auch keine amtliche Prüfung stattfindet, kann er nur aus einem Genehmigungsverfahren nach § 63 NBauO unter Vorlage eines Farbmusters Rechtssicherheit erlangen. Die BauAB wäre dann mangels in den Vorschriften genannter Entscheidungskriterien zur Auslegung der Begründung gezwungen. Doch auch dort lassen sich keine Kriterien für Zulassung bzw. Untersagung ableiten.
Wir schlagen daher die ersatzlose Streichung des Satzes vor. Nur so ergibt sich das erforderliche Maß an Bestimmtheit und Rechtssicherheit und die Möglichkeit, das Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO zu nutzen.
 - d) Die Bemessung der Traufwandhöhen blieb uns unverständlich, da die Planzeichnung als Geländehöhe nicht 0,00 m NN, sondern +1,50 m NN enthält. Außerdem wurde die Bezeichnung NN für das Nullniveau 1992 durch die Bezeichnung NHN ersetzt. Wir schlagen daher vor: „Als Traufwandhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie von Außenwand- und Dachoberfläche über einem einheitlich mit 1,50 m über NHN anzunehmendem Sockelniveau.“
 - e) Es werden Auflagen für „waagerecht“ an der Fassade angebrachte Werbeanlagen gemacht. Wir schlagen die eindeutige Formulierung „Eine parallel zur Fassadenebene angeordnete Werbeanlage“ vor. In Bezug auf Hinweisschilder sollte es eindeutiger heißen: „nur als Bestandteil einer Sammeltafel zulässig“.
4. Örtliche Bauvorschriften müssen städtebaulich gleiche oder sehr ähnliche Sachverhalte in gleicher bzw. ähnlicher Weise sanktionieren (Gebot der Gleichbehandlung und Zielführung). Im Hinblick darauf haben wir Bedenken bei...
- a) den oben bereits genannten Regelungen zur Zahl zulässiger Grundstückszufahrten, zu Beschränkungen der Gebäudeausdehnung und zur Zahl zulässiger Wohnungen je Gebäude, wenn sie bei gleicher städtebaulicher Wirkung zu einer unterschiedlichen Beurteilung der Zulässigkeit führen. Wir empfehlen daher die einheitliche Längenbeschränkung auf 20 m und die einheitliche Beschränkung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaus sowie auf nur eine Zufahrt je Baugrundstück. Eine weitere Wohnung je Einzel- oder Doppelhaushälfte oder eine zweite Grundstückszufahrt können dann ausnahmsweise zugelassen werden, da ja im Zulassungsverfahren nach § 31 BauGB die städtebauliche Verträglichkeit ohnehin überprüft würde und festgestellt werden müsste.
 - b) die oben bereits behandelte Unzulässigkeit von Fassadenmaterialien bzw. -konstruktionen, die jeweils Anderes vortäuschen; denn wenn das kaum ein Passant erkennen kann, ist städtebaulich gleiche Wirkung gegeben und der Ausschluss unbegründet.
5. Örtliche Bauvorschriften müssen ihre Ziele mit angemessenen Mitteln verfolgen. Sie dürfen daher die durch das Eigentumsrecht garantierte Baufreiheit nur insoweit einschränken, als es zur Erreichung des im öffentlichen Interesses stehenden Ziels erforderlich ist. Unter diesem Aspekt erscheinen bedenklich...

Die Formulierung "Einschränkungen sind möglich" wird geprüft und ggf. künftig nicht mehr verwendet.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Geländehöhe im Plangebiet wurde ermittelt. Diese beträgt 1,50 m ü. NN. Praktisch bedeutet dies, dass bei einer Traufwandhöhe, die das Maß von 3,0 m ü. NN nicht unterschreiten darf, die Höhe über Geländeoberfläche 1,50 m nicht unterschreiten darf. Die Verwendung der Angabe ü. NN ist korrekt. Diese erfolgt analog zur Planzeichenverordnung (PlanzV) 2017, Planzeichen 2.8

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Formulierung "waagerecht" ist bewusst gewählt, da schräg angebrachte Werbeschilder aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind. Die Formulierung zur Hinweistafel ist eindeutig und bedarf keiner Anpassung.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Punkte Gebäudelänge und Zufahrten wurden bereits weiter oben abgehandelt. Da Doppelhäuser länger gebaut werden dürfen als Einzelhäuser, ist es im Sinne der verantwortungsbewussten Bodennutzung sinnvoll, hier mehr Wohnungen zuzulassen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Punkt wurde bereits weiter oben abgehandelt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Punkte wurden bereits weiter oben abgehandelt.



Seite 7

- a) die bereits oben genannten Bestimmungen zu untergeordneten Gebäudeteilen, soweit sie von Ausnahmezulassungen abhängig gemacht werden,
- b) die Unzulässigkeit von Materialien und Konstruktionen, wenn sie ein anderes Material oder eine andere Konstruktion nur vortäuschen. Diese Bestimmung kann sehr weitreichend in die Baufreiheit eingreifen und von großer Kostenrelevanz sein, ohne dass es zu einem Unterschied in der städtebaulich gewünschten Erscheinung kommen muss. Es ist daher zu empfehlen, nur solche Materialien und Bauweisen nicht zuzulassen, die konkret benannt werden können wie z.B.: „Ein in der Außenwand in Erscheinung tretendes Fachwerk aus Holz ist nur zulässig, wenn es Bestandteil der tragenden Konstruktion ist.“ oder „Eine Oberfläche in Holzoptik ist innerhalb von Fassadenflächen nur zulässig, wenn sie jeweils tatsächlich aus gewachsenem Holz bestehen.“
- c) die Bestimmung zu begleitenden Absperrungen in oder an Hecken, wonach es sich jeweils um notwendige Absperrungen handeln muss. Notwendig können sie sein, wenn sie beispielsweise einem Kleinkind oder jungen Hund das Verlassen des Baugrundstücks oder Tieren den Zugang verwehren sollen. Was aber ist, wenn der Hund verstorben ist? Es verbleibt dann eine nicht mehr notwendige Absperrung, die unzulässig wäre. Da das vermutlich nicht kontrolliert werden soll, empfehlen wir auf das Wort „Notwendige“ zu verzichten. Das Ziel wenig sichtbarer Absperrungen wird auch ohne diese Bedingung erreicht und zwingt dann die Eigentümer weder zu Nachweisen noch zum Rückbau.
6. Örtliche Bauvorschriften sind auf die bauliche Entwicklung der Zukunft gerichtet. Die Lebensdauer der nach ihr errichteten Gebäude und auch die Geltungsdauer solcher Vorschriften zählen nach Jahrzehnten. Daher müssen die Vorschriften auch offen für Entwicklungen und ggf. noch nach Jahrzehnten anwendbar sein. Im Hinblick darauf haben wir Bedenken zu den folgenden Vorschriften...
- a) Im Abschnitt über die als Ausnahme(!) zulässigen Solarkollektoren sind folgende Zulassungsbedingungen genannt:
- Absicht zum Einsatz neuer Technologien,
 - Einsatz auf höchstens der Hälfte der Dachflächen,
 - Beschränkung auf eine Dachseite.
- Bereits jetzt handelt es sich nicht mehr um neue Technologien. Thermische Kollektoren gibt es seit dem 18. Jahrhundert, photovoltaische zur Stromerzeugung seit etwa 1955. Daher empfehlen wir die Formulierung: „In oder auf Dachflächen sind Sonnenkollektoren zulässig...“
- b) Bei PV-Kollektoren ist zukünftig vermehrt mit auf den Eigenverbrauch gerichteten Anlagen zu rechnen. Gründe liegen im sinkendem Entgelt für Netzabgabe und in steigenden Anforderungen zu Energieeinsparung und -gewinnung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Fortschritte bei Speichertechniken und sinkende Preise beschleunigen die Entwicklung. Was nicht an solarer Energie gewonnen werden kann, muss ein Bauherr durch extreme Dämmung oder die Nutzung von Energie aus Erdreich oder Luft ersetzen. Dabei sind Luftwärmetauscher wegen des Ventilatorlärms für Wohngebiete eher ungeeignet.
- Seit Jahren steigt die weltweit installierte Leistung aus PV-Anlagen um fast 40%. Der heutige Bestand wird sich innerhalb von 10 Jahren auf etwa das Zehnfache vergrößern.

Die Formulierung "notwendig" wird geprüft und künftig ggf. nicht mehr verwendet.

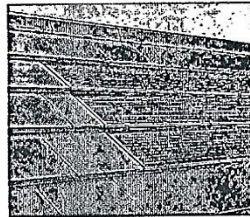
Die Formulierung "neue Technologien" wird geprüft und ggf. künftig nicht mehr verwendet. Der weiteren Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift zu den Solarkollektoren stellt einen Kompromiss dar zwischen der Gewinnung regenerativer Energien einerseits und den städtebaulichen Entwicklungszielen, besonders des Ortsbildes, andererseits dar. Dies ist auch in Hinsicht auf Klimaschutz und Energiewende tragfähig.



Seite 8

Es erscheint daher nicht zeitgemäß, die volkswirtschaftlich und ökologisch erwünschte Verwendung dieser Anlagen durch Beschränkungen auf nur die Hälfte der Fläche einer Dachseite an den Rand zu drängen. Wir empfehlen daher, sowohl auf das Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung als auch auf die Flächenbeschränkung zu verzichten. Ohnehin werden die nutzbaren Dachflächen durch deren Himmelsrichtung, durch Gänge, Kehlen, Dachflächenfenster und Gauben stark eingeschränkt.

Zu bedenken ist auch, dass zwar in der Begründung zum B-Plan die Zulassung von Betondachsteinen an eine gewellte Form (ähnlich Doppel-S) geknüpft wurde, diese Bedingung jedoch keinen Eingang in die örtlichen Bauvorschriften fand. Daher sind Flachsteine – z.B. in grau-Schwarz – aus Ziegel oder Beton offenbar zulässig (Bild: Braas Tegalit und PV-Module). In diese Deckungen lassen sich PV-Module so integrieren, dass sie die Dachflächenwirkung kaum stören. Die Vorschriften sollten für solche und ähnliche Lösungen offen sein.



- c) Nach den Vorschriften sind Dachbegrünungen nur auf Nebenanlagen zulässig. Sie sind aus ökologischen und mikroklimatischen Gründen aber eine sehr zu empfehlende Art der Dacheindeckung. Sie wirken lebensverlängernd auf Dachdichtungen, drosseln den Regenwasserabfluss aus einem Baugebiet und reinigen das Regenwasser. Auch in den Bauvorschriften finden sich Hinweise auf ökologische Absichten. So ist überwiegend mit Hecken einzufrieden, sind Vorgärten unversiegelt zu belassen und sollen im öffentlichen Verkehrsraum Bäume angepflanzt werden. Außerdem findet sich eine Empfehlung zur Fassadenbegrünung.

Es liegt insofern nahe, auch für Hauptdächer Dachbegrünungen zuzulassen und für diese Fälle die Spanne der zulässigen Dachneigungen bis zu einer geeigneten Mindestdachneigung zu erweitern – z.B. ab 12°. Wir empfehlen solche Regelungen wegen der zunehmenden Bedeutung ökologischer Aspekte im Handeln und Bauen der Menschen. Werden Sonnenkollektoren zugelassen, sollten auch Dachbegrünungen wenigstens ermöglicht werden. Es erscheint angesichts der Lebensdauer von Gebäuden zudem sinnvoll, entsprechend flache Dachneigungen allgemein zuzulassen, damit Begrünungen auch bei Umdeckungen noch möglich sind. Wie zur Fassadenbegrünung kann dann eine entsprechende Empfehlung in den Plan aufgenommen werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Dipl.-Ing. Fred von der Lage

Die Stellungnahme wird geprüft. Ggf. werden künftig entsprechende Festsetzungen angewendet.

Die Stellungnahme zur Zulässigkeit Dachbegrünung wird geprüft. Ggf. werden künftig entsprechende Festsetzungen angewendet. Eine Änderung der zulässigen Dachneigung auf faktische Flachdächer wird aus Gründen des Ortsbildschutzes abgelehnt. Hinreichend Möglichkeiten zur regenerativen Energiegewinnung und zur ökologischen Gestaltung bestehen auch so.