



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„In der Bitz“

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Limburg (Innenstadt)

- Entwurf -

bgb1-bit.doc

Begründung
zum Bebauungsplan
„In der Bitz“
Limburg (Innenstadt)

Inhalt:

1. Lage des Geltungsbereiches
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen
 - 3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn
 - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen
4. Bestand
5. Architekturstudie
6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 6.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - 6.2 Städtebauliche Festsetzungen
 - 6.3 Erschließung
 - 6.4 Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.5 Gestalterische Festsetzungen
7. Altlasten
8. Bodenordnung
9. Bodenarbeiten
10. Umweltverträglichkeitsprüfung

1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt. Der Geltungsbereich wird eingegrenzt

- im Norden von der Birkenallee
- im Westen vom Offheimer Weg
- im Süden vom Akazienweg
- im Osten vom Frauenwiesweg, wobei ein Teilbereich mit einer Grundstückstiefe über den Frauenwiesweg hinausgeht .

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Reihen- und Kleinstreihenhäuser, unter Wahrung der städtebaulichen und architektonischen Einheit, zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der Erweiterungsabsichten eines Eigentümers eines Kleinstreihenhauses im Frauenwiesweg musste im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB, unter Berücksichtigung der HBO (Hessische Bauordnung) festgestellt werden, daß

1. bei Betrachtung der vorderen und hinteren Bauflucht eine Erweiterung im rückwärtigen Bereich wegen einer nicht unwesentlichen Überschreitung derselben abgelehnt werden müsste,
2. die notwendigen Abstandsflächen nach der HBO aufgrund der geringen Grundstücksbreiten auf den Grundstücken nicht nachgewiesen werden können.

Die Grundflächen der beiden unterschiedlichen Haustypen stellen sich wie folgt dar:

Die vorhandenen **Kleinstreihenhäuser** im Frauenwiesweg haben eine Grundfläche von 29,93 m² bei zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss.

Die Grundfläche der **Reihenhäuser** am Offheimer Weg, In der Bitz sowie im Frauenwiesweg beträgt 60,5 m², wobei das Erdgeschoss und auch das ausgebaute Dachgeschoss ein Vollgeschoss darstellen.

Anhand der aufgezeigten Größen ist die Notwendigkeit zur Schaffung einer Wohnraumerweiterung begründet und nachvollziehbar.

Derzeit stellen sich die Reihenhausanlagen bis auf die Gestaltung äußerer Details noch als architektonisch einheitliches Gesamtbild dar.

Um dieses auch weiterhin zu gewährleisten, werden in den Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Kubatur, der Höhenentwicklung und der äußeren Gestalt aufgenommen.

Für die Objekte „In der Bitz“ 2, 4, 6 und 8 ist ausdrücklich anzumerken, dass eine Erweiterung in den hinteren Grundstücksbereichen nur dann möglich ist, wenn die Gasversorgung auf die der Straße zugewandte Seite verlegt wird. Hintergrund hierfür ist, dass die Überbauung der im Garten vorhandenen Gasleitung nicht zulässig ist.

Nach Rücksprache mit dem Versorgungsträger müssen die Kosten von den Eigentümern der Häuser übernommen werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen von 1995 weist das Plangebiet als Siedlungsfläche „Bestand“ aus. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Der rechtskräftige Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn von 1983 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche „Bestand“ dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen

Öffentlich-rechtliche Bindungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

4. Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch Reihenhausbebauung aus den Jahren 1928 bzw. 1930. Die Bebauung wurde seinerzeit von der Nassauischen Heimstätte durchgeführt, heute befinden sich die Reihenhäuser in Privatbesitz. Die gesamten Haus-

gruppen innerhalb des Geltungsbereiches machen einen gepflegten Eindruck. Bau-liche Missstände sind nicht festzustellen.

Für den oben genannten Planbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so daß eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB erfolgt. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen aufgrund bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Vorschriften nur eingeschränkt bei vereinzelt Reihenhäusern. Baulücken bestehen keine. Das Wohngebiet ist bereits voll erschlossen.

5. Architekturstudie

Basierend auf der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, wurde eine Architekturstudie erarbeitet, die die komplette Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebietes aufnimmt und darstellt. Gegenstand war neben einer umfangreichen Fotodokumentation sowie einer Luftbildaufnahme eine umfangreiche Dokumentation der unterschiedlichen Bautypen. Hierbei wurden anhand alter Bauakten sowohl die Grundrisse wie auch Schnitte und Ansichten untersucht. Darüber hinaus wurden die Wohnfläche (m²) und der umbaute Raum (m³) untersucht.

Basierend auf der Dokumentation der Bautypen (Grundrisse, Schnitte sowie Ansichten) wurde eine Entwurfsstudie zur Erweiterung der einzelnen Bautypen erarbeitet. Hierbei wurden Aussagen getroffen zu den Bereichen Grundrisse, Schnitte sowie Quadratmeterzahl, Wohnfläche und Kubikmeter umbauter Raum.

In einer zusammenfassenden Betrachtung lassen sich zwei Haustypen erkennen:

Für den Haustyp A wurde ein rückwärtiger Anbau vorgesehen. Der Gewinn an zusätzlichem Wohnraum beträgt hierbei insgesamt rund 30 m².

Bei dem Haustyp B (Frauenwiesweg 2 – 12 sowie Frauenwiesweg 17 – 33) wurde ebenfalls eine rückwärtige Bebauung vorgesehen. Hierbei beträgt der Gewinn an Wohnraum insgesamt rund 26 m².

Um für beide Haustypen einen jeweils einheitlichen rückwärtigen Anbau sicherzustellen, wurde im Bebauungsplanentwurf die notwendigen Festsetzungen aufgenommen. Insbesondere wurden Aussagen getroffen zur Fassadengestaltung, Dachform, Dacheindeckung, Gesimsausbildung, Dacheinschnitte, Dachgauben, Anbauten, Dachüberstände, Einfriedungen, Fenster, Hauseingangstüren sowie Sockel. Die rechtliche Grundlage für derartige Festsetzungen stellt § 87 HBO dar.

Hintergrund für die hier vorzufindende Festsetzungstiefe und –vielfalt ist das noch vorhandene einheitliche und ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung. Diese Einheitlichkeit soll durch entsprechende Festsetzungen auch für die Erweiterungen festgesetzt werden.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht der in Punkt 1 beschriebenen Lage. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die Bereiche, in denen sich die beiden erhaltenswerten Haustypen befinden, von der umgebenden Bebauung abgegrenzt.

6.2 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung dieser Art der baulichen Nutzung entspricht der tatsächlich vorzufindenden Nutzungsart sowie der Zielsetzung des rechtskräftigen Gesamtflächennutzungsplanes.

Anzahl der Vollgeschosse

WA 1

Entsprechend des Gebäudetyps wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dies entspricht dem vorzufindenden Bestand. Im Bereich der Erweiterungen wird die Realisierung von zwei Vollgeschossen zugelassen.

WA 2

Entsprechend des Gebäudetyps wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dies entspricht hier ebenfalls dem vorzufindenden Bestand. Im Bereich der Erweiterungen wird die Realisierung von zwei Vollgeschossen zugelassen.

Die beide Gebäudetypen WA 1 und WA 2 unterscheiden sich lediglich dadurch, dass WA 2 durch eine geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO gekennzeichnet ist.

WA 3

Auch bei dem hier vorzufindenden Gebäudetyp der Kleinstreihenhäuser ist entsprechend des Bestands die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Da die rückwärtigen Erweiterungen nicht gegenüber dem Hauptgebäude dominieren sollen, ist auch hierfür die Festsetzung von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Firsthöhen

Zur Wahrung des Gesamtbildes ist die Festsetzung von Firsthöhen resp. Traufhöhen unabdingbar.

WA 1 und WA 2

Die Firsthöhen der vorhandenen Wohnhäuser WA 1 und WA 2 werden in ihrem Bestand festgesetzt. Hierdurch soll das noch weitestgehend erhaltene ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung gewahrt bleiben.

Eine Veränderung der Firsthöhe würde das weitestgehend noch ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung nachhaltig stören und soll durch diese Festsetzung verhindert werden.

Die Firsthöhen der Erweiterungen werden auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) im Erdgeschoss bezogen und festgesetzt. Diese Bezugshöhe ist aufgrund der gestaffelten Bauweise bei jedem Einzelobjekt abzugreifen.

Für diesen Gebäudetyp im WA 1 und WA 2 wurde die Firsthöhe für die geplanten Erweiterungen auf 6,75 m festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass sich die Anbauten dem Hauptbaukörper unterordnen und das Erscheinungsbild der Siedlung nicht zu stark verändert wird.

Bei Ersatzbauten ist die Höhenentwicklung mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

WA 3

Auch hier wurde die maximale Firsthöhe der bestehenden Gebäude auf den Bestand mit 9,60 m festgesetzt, um das noch weitestgehend ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung auch weiterhin zu wahren. Ebenso wurde daher der rückwärtige Anbau auf max. 6,0 m Traufhöhe festgesetzt.

Die Festsetzung der Traufhöhe für WA 3 hat den Hintergrund, dass bedingt durch die Dachform des Anbaus (Flachdach mit max. Dachneigung von 7° zur Entwässerung) kein First errichtet wird und somit nur die Traufhöhe gemessen werden kann.

Durch die Festsetzung der Traufhöhe auf max. 6,0 m wird erreicht, dass sich die rückwärtigen geplanten Anbauten den bestehenden Hauptgebäuden unterordnen und das ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung durch die Erweiterungsmöglichkeiten nicht zu stark überformt wird.

Bei Ersatzbauten ist die Höhenentwicklung mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Grund- und Geschoßflächen

Auf die Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahlen wurde aufgrund der Umgrenzung des Bestandes zuzüglich der rückwärtigen Anbauten als Erweiterungsfläche mit einer Baulinie, welche die zwingende Bebauung festsetzt, verzichtet. Überlegungen, ob auf den vorgegebenen Abmessungen der geplanten Erweiterungen eine vernünftige Grundrisslösung möglich ist, wurden angestellt und sind in der Architekturstudie dokumentiert.

Baulinien

WA 1 und WA 2

Die rückwärtigen bzw. seitlichen Erweiterungen in den Bereichen WA 1 und WA 2 sind sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss entsprechend den Baulinien auszuführen. Die Baulinien sind bemaßt, so dass sich jede Erweiterung in ihren Abmessungen gleicht. Durch die weiteren Festsetzungen hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung sowie einer Höhenbegrenzung ist ein in seiner Kubatur einheitliches Erscheinungsbild der Erweiterungen sichergestellt.

WA 3

Die rückwärtigen Anbauten im Bereich WA 3 sind ebenfalls entsprechend den Baulinien auszuführen. Auch hier gleichen sich die rückwärtigen Anbauten durch die festgesetzte Baulinie. Durch weitere Festsetzungen betreffend Dachform, Dachneigung etc. wird auch für diesen Gebäudetyp ein einheitliches Erscheinungsbild der Erweiterungen sichergestellt.

6.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen, weiterhin ist es mit Wasser, Gas und Strom versorgt. Somit ergibt sich keine Notwendigkeit der Regelung der Erschließung.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten der Reihen- und Kleinstreihenhäuser.

Durch den neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen § 1 a Abs. 3 Satz 4 ist nunmehr klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der Planung zulässig waren. Dort heißt es: „Ein Ausgleich ist nicht erforder-

lich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Im konkreten Fall ist zwar, wie in Kapitel 2 erwähnt, eine Erweiterung aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorschriften im Einzelfall nicht möglich, jedoch könnte bei einer gemeinsamen Erweiterungsabsicht der jeweiligen Eigentümer in einer Hausgruppe mit notwendigen Nachbarschaftserklärungen und gegebenenfalls Baulasten einer Erweiterung zugestimmt werden. Insofern ist die Bestimmung des § 1 a (3) BauGB einschlägig.

Zur Sicherung der vorhandenen Grünfläche an der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird diese als öffentliche Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Dacheindeckung

Um das Gesamtbild der Reihenhausanlage zu wahren, werden gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich an dem Vorhandenen orientieren. Hierdurch soll ein Einfügen in das Gesamtbild gewährleistet sein.

Bei den Dachdeckungen wird für die Bereiche WA 1 bis 3 für die bestehenden Gebäude, wie es der Bestand bereits vorgibt, ausschließlich Naturschiefer festgesetzt. Für die Erweiterung in den Bereichen WA 1 bis 2 wird als Dachdeckung ausschließlich Zinkblech festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert zum einen aus der Harmonie der beiden Bedachungsmaterialien und zum anderen aus der geringen Dachneigung, da herkömmliche Dachsteine erst ab einer Dachneigung von mindestens 15 ° verwendet werden können.

Durch die geringe Dachneigung wird die Höhenentwicklung begrenzt und somit eine Unterordnung des Erweiterungsbaues zum Hauptgebäude erreicht. Für die Eindeckung der Erweiterungen in den Bereichen WA 3 ist Zinkblech aufgrund der geringen Dachneigung von max. 7° festgesetzt.

Gesims

Abgeleitet aus der vorhandenen Bebauung dürfen Gesimsüberstände 20 cm nicht überschreiten. Diese sind wiederum innerhalb der Reihenhausanlage aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Gesimshöhen.

Dachgauben

Im WA 1 und WA 2 sind straßenzugewandte Dachgauben zulässig, da bereits im Bestand vorhanden. Hier ist eine Erneuerung der Gauben nur zulässig, wenn die neuen Gauben in Art und Kubatur den bestehenden angepaßt werden.

Um auch zukünftig das einheitliche Gesamtbild der Wohnanlage, wie es weitestgehend seit der Errichtung Ende der zwanziger Jahre noch vorhanden ist, zu gewährleisten, werden bei den Gebäuden WA 3 Dachgauben lediglich auf den straßenzugewandten Seiten zugelassen, auf der straßenabgewandten Seite sind Dachflächenfenster zulässig. Ihre Anzahl ist auf eine pro Gebäude beschränkt. Die im Bestand vorhandenen Gauben sind zu erhalten. Eine Erneuerung der Gauben ist nur zulässig, wenn die neuen Gauben in Art und Kubatur den bestehenden angepaßt werden.

Rückwärtige Dachflächenfenster sind nur im WA 3 zulässig, da hier keine rückwärtigen Dachgauben vorzufinden sind. Durch den Einbau von rückwärtigen Dachflächenfenstern kann einerseits zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, andererseits wird das äußere Erscheinungsbild dieser Gebäude nicht dominant verändert.

Zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Möglichkeiten im WA 1 – WA 3 ist hier eine tabellarische Übersicht der Zulässigkeit der straßenzugewandten Gauben sowie der rückwärtigen Dachflächenfenster innerhalb der unterschiedlichen Bereiche eingefügt:

	Straßenzugewandte Dachgaube	rückwärtiges Dachflächenfenster
WA 1	Zulässig	unzulässig
WA 2	Zulässig	zulässig
WA 3	Zulässig	unzulässig

Als für innerhalb des Geltungsbereiches untypische Gestaltungsform werden Dacheinschnitte ausgeschlossen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von heimischen, standortgerechten Laubhecken (z.B. Hainbuche) oder Holzzäunen zulässig. Maschendrahtzäune an der straßenzugewandten Seite sind nur in Verbindung mit standortgerechten Laubhecken zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Steinmauern zur Einfriedung sind nicht zulässig, da sie für die Entstehungsphase der Siedlung als Einfriedung untypisch waren.

Fenster und Haustüren

Für Fenster und Haustüren innerhalb des Planbereichs wird die Farbe weiß festgesetzt. Die Farbgebung ist auf die Entstehungszeit der Siedlung zurückzuführen. Fenster sind als stehende Rechteckformate mit symmetrischer Flügelteilung auszuführen. Im Rahmen der Flügelunterteilung sind innenliegenden (zwischen den Scheiben befindliche) Sprossen zulässig.

Natursteinsockel und Natursteinsichtmauerwerk

Die vorhandenen Natursteinsockel sind als Natursteinsichtmauerwerk zu erhalten.

Balkongeländer

Die Balkongeländer sind in Metall (silberfarben) auszuführen. Die Geländerstäbe sind senkrecht in einem Abstand von 10 cm zueinander anzuordnen und dürfen in ihrem Durchmesser 16 mm nicht überschreiten. Die Maßangaben zu den Profilstärken beziehen sich nicht auf die Tragkonstruktion bzw. den Handlauf.

7. Altlasten

Im Gebäude In der Bitz 8 ist ein Altstandort in der Altflächendatei des Landes Hessen registriert und im Bebauungsplan mit einem A gekennzeichnet. Hier ist vor einer Bebauung eine historische Untersuchung durchzuführen. Sollten hierbei Belastungspotentiale erkennbar werden, ist ein weiterführendes Gutachten erforderlich und das RPU Gießen im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „In der Bitz“ sind weder altlastenverdächtige Flächen, Altflächen, Altablagerungen noch Altlasten bekannt.

8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind aufgrund der klaren Grundstücksverhältnisse nicht erforderlich.

9. Bodenarbeiten

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich anzuzeigen.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich weitestgehend um eine Bestandsüberplanung, bei der nur geringfügig Baurechte für rückwärtige Anbauten geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist nicht UVP-pflichtig, da weder ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben ausgewiesen wird noch ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) begründet werden soll bzw. der Plan eine planfeststellende Wirkung im Sinne der vorgenannten Anlage 1 hat.

Limburg a.d.Lahn, den 19.04.2002

DER MAGISTRAT
der Kreisstadt Limburg a.d.Lahn
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

Im Auftrag



(A. Bopp-Simon)
Leiterin