

# Abschrift

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20

- "Jan-Reiners-Weg" 1. Änderung -

im Auftrag der  
Gemeinde Lilienthal

GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH

Postfach 347017  
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42  
28211 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6  
Telefax (0421) 20 32-747

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1 Grundlage und Zweck der 1.Änderung	1
1.2 Lage des Plangebietes	1
1.3 Gesetzliche Grundlagen	1
1.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme	2
1.5 Zustand von Natur und Landschaft	2
<b>2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>3. Erfordernis und Ziel der 1. Änderung</b>	<b>3</b>
<b>4. Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan</b>	<b>4</b>
<b>5. Festsetzungen in den Änderungsbereichen</b>	<b>5</b>
<b>6. Verkehrsflächen</b>	<b>7</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
<b>8. Kosten und Finanzierung</b>	<b>7</b>
<b>9. Hinweis, Verfahrensvermerke</b>	<b>8</b>

Anlage: Systemskizze

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Grundlage und Zweck der 1.Änderung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.20 "Jan-Reiners-Weg" ist ein voll erschlossener und mit Reihenhäusern bebauter Bereich in der Ortslage Lilienthal. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgefüllt.

Um in diesem verdichteten Siedlungsbereich durch Nutzungserweiterungen die Möglichkeit zu bieten, den Wohnungsbestand aufzuwerten und den allgemein gestiegenen Anforderungen an die Wohnverhältnisse gerecht zu werden, ist hier mittels verbindlicher Bauleitplanung eine angemessene Entscheidung erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lilienthal hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 mit der Zielsetzung zu ändern, Anbauten in Form von Wintergärten im Terrassenbereich zu ermöglichen.

### **1.2 Lage des Plangebietes**

Der Bebauungsplan Nr.20 bildet einen Teil der Flur 3 der Gemarkung Lilienthal, nordwestlich der Hauptstraße. Die im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes vorhandene Wohnanlage liegt an dem durch Lilienthal führenden "Jan-Reiners-Weg" und wird von einer gleichnamigen Stichstraße zum Teil erschlossen.

### **1.3 Gesetzliche Grundlagen**

Für die 1. Änderung des B-Planes gelten folgende aktuelle Gesetzesgrundlagen:

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| - Baugesetzbuch (BauGB)   | i.d.F.v. 08.12.1986                  |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO)<br>geändert durch die 4. Änderungsverordnung | i.d.F.v. 15.09.1977<br>v. 23.01.1990 |
| - Planzeichenverordnung (PlanzV)  | i.d.F.v. 18.12.1990                  |
| - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)<br>zuletzt geändert                     | i.d.F.v. 06.06.1986<br>v. 07.11.1991 |

Grundlage für die Änderung ist der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 20 "Jan-Reiners-Weg" von 1968. Die Planzeichnung des rechtsgültigen Bebauungsplanes wurde im Laufe der Jahre leicht undeutlich. Um jedoch nicht in den rechtsverbindlichen Charakter des Planes einzugreifen, ist die überbaubare Fläche nur geringfügig hervorgehoben worden. Die Änderung ist auf einer Katasterunterlage von 1991 entstanden.

#### **1.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Die im Geltungsbereich des B-Planes liegende Wohnanlage wurde als Einfamilien-Reihenhausiedlung am Anfang der 70er Jahre fertiggestellt. Es handelt sich hier um eine verdichtete Bebauung mit 1 ½ geschossigen traufständigen Häusern. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca.160 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksbreiten betragen, außer bei den Endzeilenhäusern, 5,1 m.

Es handelt sich hier um 45 Einfamilienhäuser, die zum Teil von nicht befahrbaren Wohnwegen erschlossen sind. Dazu gehören die Gebäudereihen mit den Hausnummern 1a - 1h, 9a - 9h und die nicht am Wendeplatz (Stich Jan-Reiners-Weg) liegenden Wohneinheiten der 5er Hausnummern. Zwischen den Reihenhäusern der 9er und 7er Reihe ist ein rückwärtiger nicht befahrbarer Weg, ein sog. "Dungweg", als rückwärtiger Zugang vorhanden. Von der durchgängigen Straße "Jan-Reiners-Weg" führen Gehwegverbindungen in die Wohngebietsbereiche, die an den B-Plan Nr.20 angrenzen.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gesamtanlagen sind nicht vorhanden.

#### **1.5 Zustand von Natur und Landschaft**

Das Änderungsvorhaben gehört zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.20 . Alle Grundstücke sind Privateigentum und vollständig erschlossen.

Die privaten Grundstücke weisen den üblichen Bestand an Ziersträuchern und Rasenflächen auf. Diese Ziergärten liegen im rückwärtigen Grundstücksbereich. An die Gebäude schließen sich befestigte Terrassen als Übergangszone zum Ziergarten an.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Grünflächen vorhanden

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan(FNP) bezeichnet das B-Plangebiet als reines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4

Die Bebauungsplanänderung ist ohne FNP-Änderung möglich.

## **3. Erfordernis und Ziel der 1. Änderung**

Die Wohnungsgröße der 45 Reihenhäuser beträgt insgesamt (Erd- und Dachgeschoß) ca. 81m<sup>2</sup> Wohnfläche. Als den Wohnwert verbessernde Maßnahmen wurden schon Dachausbauten vorgenommen. Zur weiteren Aufwertung des Wohnungsbestandes stellten Anwohner die Möglichkeiten von Wintergärten zur Diskussion. Es wurden auch Bedenken gegen die Glasanbauten an der zum Garten gelegenen Gebäudeseite geäußert, da Beeinträchtigungen durch Verschattungen zu befürchten waren.

Dies führte zu einer Überprüfung der unterschiedlichen Himmelsausrichtungen der Hausreihen unter Berücksichtigung der natürlichen Verschattung. In einer Vorstudie wurden unterschiedliche Wintergartenmodelle entwickelt, die auch in einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 14.11.1991 Vorstellung fanden.

Der rechtsgültige Bebauungsplan läßt in seiner bisherigen Fassung keine Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne von Wintergärten zu. Um hier bau- und planungsrechtlich die Zulässigkeit zu erreichen, ist eine Erweiterung der bauleitplanerischen Festsetzungen notwendig. Die 1.Änderung soll eine Ergänzung der vorhandenen Festsetzungen vornehmen, ohne die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr.20 zu verändern.

#### **4. Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.20 von 1968 sind folgende Festsetzungen enthalten:

##### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

##### **Bauweise, Baugrenze, Baulinie**

Als Bauweise ist eine eingeschossige offene Bauweise vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien zur Haupteinschließung und Baugrenzen zum Gartenbereich abgegrenzt. Hier schließt räumlich die 1. Änderung an.

##### **Verkehrsflächen**

Die Haupteinschließungsstraße "Jan-Reiners-Weg" und die Gehwege sind im Plan enthalten.

##### **Sonstige Planzeichen**

Die Flächen für die vorhandenen Garagen und Einstellplätze wurden im Plan festgesetzt.

## **5. Festsetzungen in den Änderungsbereichen**

Die Änderungen beschränken sich auf die für Wintergärten vorgesehenen Flächen. Es wird eine zweite Baulinie im rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt. Die bauliche Nutzung und Gestaltung der Änderungsbereiche wird durch die textlichen Festsetzungen vorgegeben.

### **Baulinie**

Mit Festsetzung einer weiteren Baulinie soll entsprechend der vorhandenen Reihenhausbebauung auch in der baulichen Erweiterung ein einheitlicher Gesamteindruck beibehalten werden. Mit der zwingenden Anordnung der Aussenwand auf der Baulinie ist der seitliche Anschluß weiterer Wintergärten leichter und kostengünstiger umzusetzen, da keine beeinträchtigenden Vorsprünge entstehen.

### **Textliche Festsetzungen:**

Zu 1.

Damit die Grundstücksflächen von der gesamten bebaubaren Fläche des Grundstückes her auch für Wintergärten bebaubar sind, ist es erforderlich, die kompletten Grundstücksflächen in die Änderung des Bebauungsplanes mit einzu-beziehen.

Zu 2.

Um zu einer der Siedlungs- und Gebäudestruktur angemessene Größenordnung der Wintergärten zu kommen, wurde die parallel geführte Baulinie in einem Abstand von 2,50 m festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt damit noch innerhalb der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 .

Zu 3.

Massive Gebäudeerweiterungen sind in den erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, um weitgehenden An- und Umbaumaßnahmen entgegenwirken zu können.

Zu 3.

In der örtlichen Bauvorschrift zum B-Plan wird der Begriff Wintergarten und die Form der möglichen Ausführung gestalterisch definiert.

Mit den Vorgaben für die Ausführung der Dächer soll die nachbarliche Beeinträchtigung auf ein Minimum reduziert werden.

Der Anschluß der Schleppdächer an die Satteldachkonstruktionen der Wohnhäuser soll im Bereich der jetzigen Traufe erfolgen. Die Festsetzungen der Traufhöhen in Verbindung mit der maximalen Dachneigung läßt nur diesen Anschlußbereich zu. Die Traufhöhenvorgabe wurde aus den Bauantragszeichnungen entwickelt.

Der exakte Dachanschlußpunkt wurde nicht vorgegeben, um bei z.B. unterschiedlichen Herstellermodellen keine kostenintensiven Sonderausführungen oder Ergänzungen zur Folge zu haben.

Für die Außenwände der Wintergärten wurde ebenfalls die Konstruktionsart vorgegeben, um dem Charakter eines Wintergartens gerecht zu werden.

Zusätzlich soll durch die Glasanteile in den Rahmenkonstruktionen die Belichtungsbeeinträchtigung, der dann rückwärtig liegenden Wohnräume eingeschränkt werden.

Als ein Problempunkt kann die Wintergartentrennwand bezeichnet werden. Hier spielen sowohl bauordnungsrechtliche wie auch nachbarrechtliche Gründe in der Ausführung eine Rolle. Aus Gründen des Brandschutzes ist die gemeinsame Wintergartentrennwand als Bruchwand auszuführen.

Auch hier soll mit der textlichen Festsetzung die zusätzliche Verschattung im Rahmen gehalten werden. Schließlich muß der zeitlich spätere Anschluß eines Wintergartens an eine vorhandene Wintergartentrennwand ohne erheblichen finanziellen Mehraufwand möglich sein. Da die Haustrennwände im Gartenbereich herausgezogen wurden, bietet sich für die optimale Ausnutzung der Hausbreiten hier der Wandanschluß an. Außerdem kann dadurch ein schwer zu reinigender Bereich zwischen getrennt entstehenden Wintergärten vermieden werden.

Als Alternative kann bei nachbarlicher Übereinstimmung der Wunsch nach geschlossenen Trennwänden durch eine massive Wand umgesetzt werden. In Anlehnung an die vorhandenen im hinteren Bereich herausgezogenen Haustrennwände ist die massive Trennwand in Ziegelstein zu errichten.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

## **6. Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen bleiben von den Änderungsbereichen unberührt. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist abgeschlossen und für die Reihenhaussiedlung ausreichend.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Alle Bauvorhaben im Sinne der Erstfassung des Bebauungsplanes sind bereits ausgeführt. Der Siedlungsbereich ist voll erschlossen.

Für die 1. Änderung des B-Planes im Sinne von Wintergärten reichen die vorhandenen Anlagen und Anschlüsse der Ver- und Entsorgungen aus. Bei den Wintergärten handelt es sich um kleinteilige Vorbauten. Die Versiegelungsanteile entsprechen teilweise schon vorhandenen Terrassenerweiterungen und befestigten Gartenwegen. Das hier anfallende Niederschlagswasser kann, wie sonst auch ohne Glasdachkonstruktion, auf den Grundstücken belassen werden.

## **8. Kosten und Finanzierung**

Die 1. Änderung des B-Planes setzt nur Möglichkeiten der privaten Anlieger im Gebiet fest. Die Gemeinde bleibt frei von kommunalen Aufwendungen.

## 9. Hinweis, Verfahrensvermerke

**ABSCHRIFT**

### Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lilienthal, den 04.10.1994

gez. Stormer  
(Stormer)  
Gemeindedirektor

### Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Bremen, den 04.10.1994

GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH

gez. i.V. Wiwjorra  
(Wiwjorra)

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.02.1994 bis einschließlich 02.03.1994 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 04.10.1994

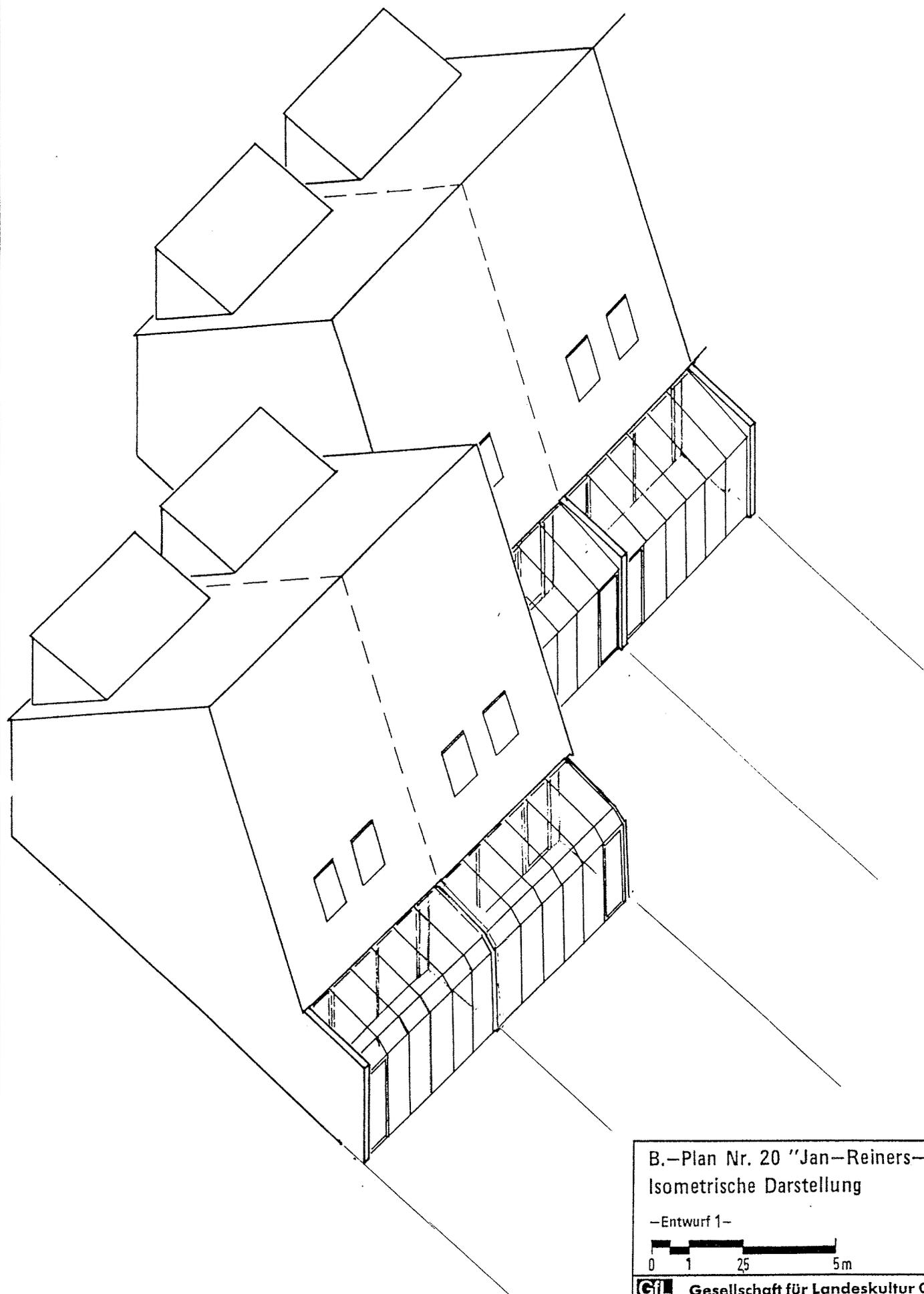
gez. Stormer  
(Stormer)  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 29.09.1994 beschlossen.

Lilienthal, den 04.10.1994

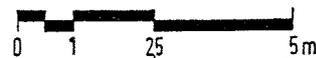
gez. Wesselhöft  
(Wesselhöft)  
Bürgermeister

gez. Stormer  
(Stormer)  
Gemeindedirektor



B.-Plan Nr. 20 "Jan-Reiners-Weg"  
Isometrische Darstellung

-Entwurf 1-



**GfL** Gesellschaft für Landeskultur GmbH  
2800 Bremen · Friedrich-Mißler-Straße 42 · Telefon (0421) 23 80 70