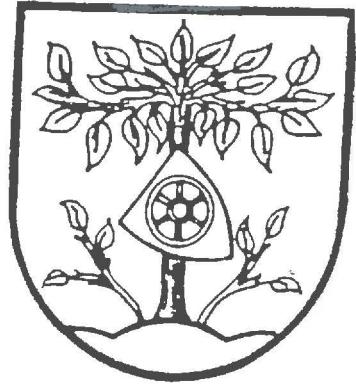


1. Ausfertigung

**Stadt Buchen (Odenwald)
Neckar-Odenwald-Kreis**



Bebauungsplan "Berggewann"

Stadtteil Hainstadt

Anlage 1

B E G R Ü N D U N G

Im Jahr 1967 entwickelte die damals noch selbständige Gemeinde Hainstadt den Bebauungsplan "Berggewann", der Bauflächen für bauinteressierte Bürger zur Verfügung stellt. Die Art der baulichen Nutzung reicht vom reinen Wohngebiet bis zum allgemeinen Wohngebiet. Unter Ziffer 4 d der rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche Nutzung des Teilbebauungsgebietes "Berggewann" (Anlage 2 der Satzung) sind auch Aussagen zu "Nebengebäuden" enthalten. Konkret wird folgendes ausgeführt:

"Garagen sind um mindestens 2 m von der Baulinie zurückzusetzen, um den einen Abstellplatz innerhalb des Grundstückes zu erhalten. Einzelgaragen sollen in dem steiler geneigten Teil des Bebauungsplangebietes auf der Hangseite möglichst in die Keller eingebaut oder in den Hang hineingebaut werden. Die Dachneigung der Nebengebäude soll sich dem Hauptgebäude anpassen. Die Einrichtung von Wohnungen in Nebengebäuden ist nicht zulässig. Werden Nebengebäude als Einzelgaragen benutzt, so darf die Grundfläche nicht mehr als 16 m² betragen, wird an die Garage ein Abstellraum angebaut, so darf die Gesamtgrundfläche nicht mehr als 32 m² betragen. Bis zur Erstellung einer Garage ist für jede Wohnung ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug innerhalb des Grundstückes anzulegen."

Die darin u.a. enthaltenen Regelungen über die bei Garagen zulässige Gesamtgrundfläche als auch die Festsetzung einer vorderen Baulinie haben städtebauliche Ordnungsfunktion; es ist nicht ersichtlich, daß sie auch dem Schutze des Nachbarn zu dienen bestimmt wären. Städtebauliche Funktion, und zwar im Blick auf die Gestaltung der Nebengebäuden, kommt auch der Festsetzung über die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden zu. Nachbarschützende Aspekte sind hier gleichfalls nicht erkennbar und vom Satzungsgeber auch nicht gewollt.

Bei einer Gesamtbetrachtung dieser unter Ziffer 4 d "Nebengebäude" enthaltenen Festsetzungen wird erkennbar, daß sie dem heutigen, gewandelten Bedürfnis der Bevölkerung in baurechtlicher Hinsicht eigentlich nicht mehr gerecht werden. So besteht nach heutigen Maßstäben ein deutlich erhöhter Bedarf an Garagen und Stellplätzen, was angesichts der zunehmenden Motorisierung weiter Kreise der Bevölkerung unbestritten sein dürfte. Insoweit wird eine Festsetzung, die eine Beschränkung von Garagen enthält, den tatsächlichen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Auch die Forderung, Garagen um mindestens 2 m von der Bauleinie zurückzusetzen, läßt sich kaum mehr rechtfertigen. Kurze Garagenzufahrten mit wenig Flächenverbrauch, die gleichzeitig aber eine zusätzliche Abstellmöglichkeit unmittelbar vor dem Garagengebäude gewährleisten, sind Ausdruck einer gewandelten Betrachtung der ökologischen Situation und daraus resultierend der städtebaulichen Konzeption. Flächen werden eingespart, Baukosten gesenkt - ein im Bereich des Wohnungsbaus immer mehr in den Vordergrund tretendes Argument.

Eine Lockerung der bisherigen Regelung stellt auch die zukünftige Möglichkeit dar, Garagen und überdachte Stellplätze mit Flach- bzw. flachgeneigten Dächern auszubilden. Derartige Gebäude lassen sich im übrigen im Baugebiet ohne weiteres feststellen. Diese "Baufreiheit" geht jedoch nicht soweit, daß Gebäude, die gleichzeitig Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, ihre Dachneigung frei wählen können. Hier ist eine Anpassung an das Hauptgebäude gerechtfertigt, um insbesondere unter städtebaulichen Gesichtspunkten einem vollständigen "Wandel" der Dachneigung entgegenzuwirken. Im Baugebiet soll nach wie vor das steiler geneigte Dach vorherrschen.

Einen Einbau von Einzelgaragen in den Keller oder in den Hang vorzuschreiben wird ebenfalls für entbehrlich gehalten, so daß der Bauherr unter praktischen Erwägungen, die sich aus der Situation seines Grundstücks ergeben, den optimalen Gebäudestandort auswählen kann.

Die liberalere Haltung soll ergänzend Möglichkeiten eröffnen, u.a. die Garage konzeptionell an das Hauptgebäude anzugliedern, gleichzeitig aber auch weitgehend frei anordnen zu können.

Die Schaffung von Wohnraum ist derzeit ein Hauptanliegen der Stadt Buchen; insoweit werden diesem Ansinnen entgegenstehende Regelungen ebenfalls reduziert.

Das Anlegen eines Abstellplatzes für jede Wohnung bis zur Errichtung einer Garage ergibt sich zwischenzeitlich vom Grundsatz her aus bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung und bedarf keiner planungsrechtlichen Regelung mehr.

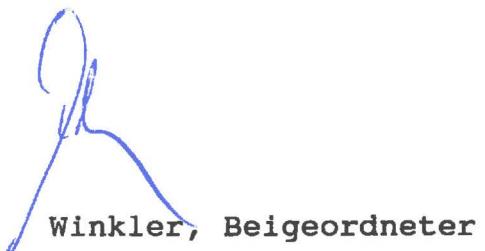
Unter Berücksichtigung einer gewandelten städtebaulichen Betrachtungsweise hält es die Stadt Buchen für gerechtfertigt,

eine Änderung des Bebauungsplanes im beschriebenen Umfang vorzunehmen. Das Erfordernis einer Schaffung von Garagen und Stellplätzen auf dem Baugrundstück zur Freihaltung von Erschließungsstraßen im Baugebiet aufgrund des erhöhten Motorisierungsgrades der Bevölkerung, eine städtebaulich liberalere Haltung gegenüber der Gestaltung von Garagen und überdachten Abstellplätzen sowie die Schaffung kurzer Zufahrtswege zu diesen Abstellmöglichkeiten führen u.a. zur Änderung dieses Bebauungsplanes.

Buchen, den 13.01.1997


STAR Müller




Winkler, Beigeordneter