

## Zusammenstellung der Stellungnahmen

### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk Nordenstadt (Dachgestaltungssatzung Nordenstadt)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Belange insbesondere zu berücksichtigen. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Das Abwägungsgebot ist Ausdruck des für räumliche Planungen maßgeblichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Die bei der Planung regelmäßig vorhandenen vielschichtigen Interessenlagen sind dabei angemessen zu berücksichtigen. Ziel des Abwägungsgebots ist es, dass das Produkt der Abwägung - die planerischen Festsetzungen als Abwägungsergebnis - der insgesamt gegebenen Sachlage gerecht wird.

## Inhaltsverzeichnis

### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

1. Bauaufsichtsamt (63) .....	3
2. Umweltamt (36) .....	5
3. Regierungspräsidium Darmstadt.....	6
4. Feuerwehr (37).....	7
5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Bodendenkmalpflege.....	7
6. Untere Denkmalschutzbehörde (630410).....	7
7. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Hessen Landesverband e. V.....	8
8. ELW - Logistik (70.2).....	8
9. ELW - Grundsatz-, Kanalplanung- und Bau (70.61).....	9
10. Tiefbau und Vermessungsamt (66) .....	9
11. Gesundheitsamt (53).....	10

12. Liegenschaftsamt (23).....	10
13. Referat für Wirtschaft und Beschäftigung (020140) .....	10
14. LIBH .....	10

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1. Bauaufsichtsamt (63)	<p>Beteiligung der Behörden nach § 4 (1,2) und § 4a (3) BauGB zu oben genanntem Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: (Änderungen sind zur Verdeutlichung kursiv bzw. durchgestrichen dargestellt.)</p> <p><b><u>Textliche Festsetzungen:</u></b></p> <p><b><u>Art. 3 Drempel:</u></b></p> <p>„Drempel sind zulässig bis höchstens 0,90 m. Die Drempelhöhe wird gemessen <i>in der Flucht der Außenwand</i> zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke (Fertigfußboden) und der <i>Dachhaut</i>. Die maximale Drempelhöhe ist über mindestens zwei Drittel der Außenwandlänge einzuhalten.“</p> <p><b><u>Anmerkung:</u></b></p> <p>Wo genau soll die Außenwandflucht angenommen werden innen oder außen, vor allem unter dem Aspekt, dass die Dachhaut als Begrifflichkeit über die Bauordnung nicht definiert ist. Demnach ist nicht bestimmt, was Teil der Dachhaut ist, wie Tragkonstruktion, Dämmung, Eindeckung?</p> <p><b><u>Art. 4 Dachgauben:</u></b></p> <p><b>a)</b> „Gauben sind nur zulässig, wenn die Mindestdachneigung des Hauptdaches bei Satteldächern 30 ° und bei Walmdächern 25 ° beträgt. <i>Abweichend</i> davon können Gauben <i>auch zugelassen werden</i>, wenn die Firsthöhe des Hauptdaches mindestens 3,00 m beträgt, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.“</p> <p><b><u>Anmerkung:</u></b></p> <p>Die Formulierung würde eine Zulassungsentscheidung durch eine Behörde implizieren. Entweder als Ausnahme deklarieren, dann ist die Zuständigkeit klar, oder wenn es in der Entscheidung des Bauherrn liegt statt „können zugelassen werden“ in „sind zulässig“ ändern.</p>	<p>Beschlussvorschlag Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung Der Begriff „Dachhaut“ ist im allgemeinen Sprachgebrauch ausreichend bestimmt als äußerstes Bauteil des Daches und ist als Definition in § 6 der Musterbauordnung im Zusammenhang mit den Abstandsflächen zu finden. Gleiches gilt für den Begriff der Außenwand.</p> <p>Auswirkung auf die Planung keine</p> <p>Beschlussvorschlag Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung Eine Unklarheit ist nicht zu erwarten, die Dachgestaltungsatzungen von Breckenheim (2013) und Auringen (2012) beinhalten die gleiche Formulierung. Es sind aus der Genehmigungspraxis keine Irritationen aufgrund dieser Formulierung bekannt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung Keine</p>

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p><b>e)</b> „Die maximale Gaubenhöhe beträgt bei Schleppdachgauben 2,75 m und bei Satteldachgauben 3,50 m, gemessen am höchsten Punkt, wobei die Gaubenhöhe <i>in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke (Fertigfußboden) und der Dachhaut gemessen wird.</i>“</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Maßgabe der Messpunkte ist interpretierbar, vor allem weil die Dachhaut nicht definiert wurde.</p> <p><b>j)</b> „Bei Hausgruppen- bzw. Doppelhäusern hat der Abstand der Gauben von der jeweiligen <i>Nachbargrenze bzw. Nachbargebäuden</i> mindestens 1,25 m zu betragen.“</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Festsetzung trägt der HBO Rechnung. Daher empfehlen wir den Bezug zur Gebäudeabschlusswand herzustellen, da sich die Durchsetzung der Vorschrift nicht nur auf die Nachbargrenze bezieht, sondern aus der Bauausführung und damit verbunden Schutzvorkehrungen des Brandüberschlags auf andere Gebäude. Bsp. „...jeweiligen <u>von Gebäudeabschlusswand</u>...“ Der Vorteil wäre, es gäbe kein Interpretationsspielraum bei Hausgruppen oder DH nach WEG, da es in der Konstellation keine Nachbargrenzen gibt.</p> <p><b>k)</b> „Austritte vor Dachgauben sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen und Umwehrungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen. <i>Für transparente Absturzsicherungen können Ausnahmen zugelassen werden.</i>“</p> <p><u>Anmerkung:</u> Bei der Ausnahme, stellt sich die Frage auf welcher Bemessungsgrundlage werden Ausnahmen gewährt, ohne das es willkürlich erscheint. Es wäre schön,</p>	<p>Beschlussvorschlag Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung Der Begriff Dachhaut ist im allgemeinen Sprachgebrauch ausreichend bestimmt als äußerstes Bauteil des Daches und ist als Definition in § 6 der Musterbauordnung im Zusammenhang mit den Abstandsflächen zu finden. Gleiches gilt für den Begriff der Außenwand.</p> <p>Auswirkung auf die Planung keine</p> <p>Beschlussvorschlag Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung Der Hinweis ist begründet Bei Hausgruppen oder Doppelhäusern nach WEG gibt es keine Nachbargrenzen. Daher ist der Begriff unter Umständen nicht korrekt anwendbar.</p> <p>Auswirkung auf die Planung Änderung der Begriffe „Nachbargrenze bzw. Nachbargebäuden“ in Gebäudeabschlusswand</p> <p>Beschlussvorschlag Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung Eine abschließende Auflistung der Ausnahmen ist nicht möglich und nicht sinnvoll.</p> <p>Auswirkung auf die Planung</p>

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	wenn ein in irgendeiner Art vorgesehener städtebaulicher Gestaltungsrahmen für die Ausnahme gegeben wäre.	keine
	<p><b>Allgemeine Anmerkung Bauaufsicht:</b> Wir weisen darauf hin, dass es sich bei Gauben um ein auf die Dachkonstruktion aufgesetztes Bauteil handelt. Demnach ist ein Dachaufbau, der aus der Außenwand aufsteigt bzw. statisch konstruktiv aufsetzt, rein aus der Betrachtung des Normgebers heraus ein Zwerchhaus und keine Gaube. Hierzu gibt es hinreichende Rechtsprechungen, die diese Unterscheidung deutlich unterstützt. Die Tatsache, dass die Traufe vor das Bauteil des Zwerchhauses gesetzt wird, um eine durchgehende Traufe zu suggerieren bzw. eine Gaube, mag das optische Erscheinungsbild verändern, aber nicht das Bauteil Zwerchhaus in Gaube. Unter dem Aspekt sind Dachaufbauten, die sich als Zwerchhäuser darstellen durch die Satzung nicht deklariert. Demnach können die Gestaltungsmerkmale streng genommen nicht angewendet bzw. durchgesetzt werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung</p> <p>Auswirkung auf die Planung keine</p>
2. Umweltamt (36)	<p>Änderungen sind zur Verdeutlichung <i>kursiv</i> dargestellt.</p> <p><b><u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange, Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde</u></b></p> <p><b>Art. 4 Dachgauben k:</b></p> <p>Wir regen an, die Ausnahmen aufgrund der Gefahr von Vogelschlag nur für halbtransparente Absturzsicherungen zuzulassen.</p> <p><b>Begründung zu Art. 4 k / Gauben:</b></p> <p>Wir regen an, den Text folgendermaßen zu ergänzen:</p> <p>Ziel der Satzung ist die Bewahrung möglichst großer, zusammenhängender, geschlossener Dachflächen. Die Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken führt zur Errichtung von Austritten und Freisitzen in der Dachfläche. Problematisch sind sie vor allem dann, wenn die Absturzsicherungen und Umwehungen über</p>	<p>Beschlussvorschlag Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung Die Gefahr von Vogelschlag bei vollverglasten, volltransparenten Brüstungselementen ist nachweislich vorhanden.</p> <p>Auswirkung auf die Planung In Artikel 4, Buchstabe K wird anstelle des Begriffs „transparente Absturzsicherung“ der Begriff „transluzente Absturzsicherungen“ eingefügt.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>die Dachflächen hinausragen. Aus diesem Grund sichert die Regelung die Unsichtbarkeit der notwendigen Absturzsicherungen in der Dachfläche. <i>Des Weiteren stellen transparente Absturzsicherungen ein signifikant erhöhtes Risiko von Vogelschlag dar, wodurch nur eine Ausnahme für halbtransparente Absturzsicherungen zugelassen werden kann.</i></p> <p><b>Belange des Fachbereiches Umweltprüfung</b></p> <p><b>Art. 4 Dachgauben I:</b></p> <p>Wir regen an, den Text folgendermaßen zu ergänzen:</p> <p>Die vorderen Ansichtsflächen von Dachgauben sind zu mindestens drei Viertel als Verglasung auszubilden. <i>Dabei sollten geeignete Maßnahmen (bspw. reflexionsarme Gläser mit möglichst geringen Reflexionsgrad, transluzente, mattierte oder strukturierte Gläser) getroffen werden, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.</i></p> <p><b>Begründung zu Art. 4 I-n / Gauben:</b></p> <p>Wir regen an, den Text der Begründung folgendermaßen zu ergänzen:</p> <p>Gauben sollen vornehmlich der Belichtung dienen. Dies muss sich in der Gestaltung der vorderen Ansichtsfläche widerspiegeln. Daher wird ein Mindestanteil an Verglasungsflächen festgesetzt. <i>Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 2 BNatSchG zu vermeiden, sind Schutzvorkehrungen zu treffen.</i> Die zulässigen Oberflächenmaterialien garantieren eine gestalterische Bandbreite unter Beibehaltung der sich harmonisch mit den anderen üblichen Oberflächenmaterialien der Gebäude in den betreffenden Wohngebieten verbindenden Materialien.</p>	<p>Beschlussvorschlag Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung Gaubenfenster sind wie andere Fenster in der Fassade zu behandeln. Daher ist eine weitergehende Einschränkung der Durchsichtbarkeit nicht sinnvoll und nicht begründbar.</p> <p>Auswirkung auf die Planung keine</p>
3. Regierungspräsidium Darmstadt	Zu den vorgelegten bauordnungsrechtlichen Änderungen der Festsetzungen habe ich keine Bedenken.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen</p>

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Regionalplanerisch begrüße ich die damit verbundenen Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand.	Es gibt keine Auswirkungen auf die Planung.
4. Feuerwehr (37)	<p>Bei dem durch diese Satzungsänderung gewünschten Dachgeschoßausbau/Nachverdichtung ist ein besonderes Augenmerk auf die Ausbildung der Rettungswege zu legen. Da durch die Satzungsänderung auch Umbaumaßnahmen im Bestand erfolgen können (Nachverdichtung), kann die mit der ursprünglichen Baugenehmigung geplante Rettungswegführung ggf. nicht mehr möglich sein (Brüstungshöhe der anzuleitenden Stelle, fehlende Feuerwehrezufahrt usw.).</p> <p>Auch bei einem nachträglichen Dachgeschoßausbau muss der zweite Rettungsweg sichergestellt werden können. (§§ 3, 14, 36, 37, 38, 40 (5) HBO)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <hr/> <p>Begründung</p> <hr/> <p>Es gibt keine Auswirkungen auf die Planung.</p>
5. LfdH - Bodendenkmalpflege	<p>Gegen die vorgesehenen Bebauungsplanänderungen werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Soweit in den älteren Bebauungsplänen noch nicht berücksichtigt, ist zur Sicherung von Bodendenkmälern ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Begründung</p> <hr/> <p>Auswirkung auf die Planung.</p>
6. Untere Denkmalschutzbehörde	Ein Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „An der Horchheimer Wiese - 2. Änderung“ steht als Bestandteil einer als Kulturdenkmal geschützten Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Begründung</p>

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>unter Denkmalschutz. Gauben und Drempele sind im denkmalgeschützten Bereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen, allerdings kann nicht pauschal versichert werden, dass diese aus denkmalrechtlicher Sicht im Einzelfall zulässig und genehmigungsfähig sind. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann es daher im vorgenannten Bereich zukünftig trotz Satzung zur Ablehnung von Gauben oder Drempele aus denkmalrechtlichen Gründen kommen.</p>	<p>Auswirkung auf die Planung</p>
<p>7. Wanderverband Hessen</p>	<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen vielseitig gestaltete Dachgeschosse. Beachtet werden sollte aber, dass keine Gefahrenquellen (Glas, zu enge Nischen) für Vögel zugelassen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung</p> <p>Auswirkung auf die Planung</p>
<p>8. ELW - Logistik (70.2)</p>	<p>Aus Sicht der ELW sind folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Verkehrsflächen sind so zu planen, dass die Vorgaben der DGUV-Regel 114-601 sowie die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in Bezug auf die Durchführung der Abfallerfassung und Stadtreinigung eingehalten werden.</li> <li>-Die Tragfestigkeit der Straßendecke muss beim Befahren durch ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (zulässiges Gesamtgewicht 26 T) sichergestellt sein.</li> <li>-Sackgassen und Stichstraßen müssen eine ausreichende Wendeanlage (Wendekreis, -hammer, -schleife o.ä.) vorweisen (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Punkt 4.10 Besondere Nutzungsansprüche). Dabei muss als Bemessungsfahrzeug grundsätzlich ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug herangezogen werden.</li> <li>-In Wohnstraßen ist auf Ausweichstellen für die Begegnung zwischen Pkw und Müllfahrzeug zu achten (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Punkt 5.2.2 Wohnstraße).</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung</p> <p>Es gibt keine Auswirkungen auf die Planung.</p>



**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>-Bei befahrbaren Rinnen ist auf eine entsprechende Tragfestigkeit zu achten, da diese aufgrund von Fahrbahnbreiten und Verparkung oft durch Abfallsammel-fahrzeuge befahren werden müssen (zulässiges Gesamtgewicht 26T).</p> <p>-Gehwege müssen für eine maschinelle Reinigung ausgelegt und mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 3,5 T befahrbar sein (vgl. § 35 Abs. 6, Satz 1 und 2 StVO).</p> <p>-Absperreinrichtungen (Pfosten, Poller, Umlaufsperrren usw.) sind herausnehmbar oder umklappbar zu gestalten.</p> <p>-Desweiter sind die Vorgaben des § 15 der Ortssatzung über die Kreislaufwirtschaft im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (Kreislaufwirtschaftssatzung) zur Einrichtung von Standplätzen und Transportwegen für Abfallsammelbehälter auf den zur Abfallbeseitigung angeschlossenen Grundstücken zu beachten. Insbesondere ist bei Zeilenbauweise ein Standplatz für Gemeinschaftsbehälter auf dem Kopfgrundstück unmittelbar an der befahrbaren Straße anzulegen.</p> <p>Sollten die Vorgaben des § 15 nicht eingehalten werden, erlischt ein Anspruch auf Vollservice (VS) und die Abfallbehälter müssen von den Anschlussnehmern an der nächstmöglichen durch ein Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.</p>	
9. ELW - Grundsatz-, Kanalplanung- und Bau (70.61)	Keine Anregung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10. Tiefbau- und Vermessungsamt	Keine Anregung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

<b>Behörde / Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Vorgebrachte Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung</b>
11. Gesundheitsamt (53)	Keine Anregung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12. Liegenschaftsamt (23)	Keine Anregung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13. Referat für Wirtschaft und Beschäftigung (020140)	Keine Anregung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14. LBIH	Es sind keine Belange hinsichtlich öffentlicher Bauten des Landes Hessen berührt. Gegen das Vorhaben bestehen seitens des Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen keine Bedenken. Hochbauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.