

Zur Vorlage in der BA-Sitzung am Mittwoch, den 17. Mai 2000

Änderung der Gartenstadtsatzung

Stellungnahme:

Der BA22 stimmt der vorgeschlagenen Änderung der Gartenstadtsatzung grundsätzlich zu. Auf die Zuleitung des Planungsreferates HAI / 43-P vom 13.4.2000 wird Bezug genommen. Aus unserer Sicht erscheinen folgende Anmerkungen zur Beschlussvorlage veranlasst

Die am 16. Juni 1999 vom BA22 einstimmig beschlossenen Änderungswünsche werden nach wie vor aufrechterhalten:

Zu § 2 (2):

... ist sie nur in den Fällen der wesentlichen Erweiterung durch Anbauten bzw. Aufstockung anwendbar.

"Wesentlich" sollte präzisiert werden, z. B. durch Wohnraum-Bauvolumenvergrößerung um mehr als 35%, da dies sonst zu großen Abweichungen im Entscheidungsbereich führen kann. Durch bereits bebaute Flächen vorhandene kleinere Abstandsflächen sollten unbedingt beibehalten werden.

Die jetzt vom Stadtrat vorgeschlagene Lösung für die Abstandsflächen schränkt das Bau-recht nicht mehr so stark ein, so dass die Bebaubarkeit mit Ein-, Zweifamilien- sowie Reihen- und Doppelhäusern nur geringfügig reduziert und zumutbar wird und der realisierbare Wohnraum sich nur geringfügig verteuert.

Zu § 3:

Die Zielsetzung dieses Paragraphen kann durch das generelle Verbot von Abgrabungen nicht erreicht werden. Die Nutzung von Kellerräumlichkeiten als Wohnraum ist bereits nach den vorhandenen gesetzlichen Regelungen nicht erlaubt, sondern nur als Hobby-, Werkstatt- und Kellerraum und werden von einigen trotzdem als Wohnraum genutzt. Deren Lichtverhältnisse werden durch Abgrabung (Abböschung) anstelle von Lichtschächten deutlich verbessert.

Abgrabungen sollten nach wie vor bei entsprechender Begründung und unter Berücksichtigung ungünstiger Grundstückszuschnitte nicht nur an der Straßen abgewandten Seite grundsätzlich möglich sein. Mindestens sollten begründete Ausnahmen* zugelassen werden können,

Zu § 5:

In unseren Breiten mit Frostperioden und erheblichen Niederschlägen sind Flachdächer auf Garagen ziemlich ungeeignet. Auch mit großem Aufwand erstellte Vielschichtdächer bleiben auf längere Sicht (nach 10 bis 15

Jahren) nicht dicht; erhebliche Bauschäden sind dann die Folge. Bei Pult- oder Satteldächern bereits ab etwa 10 Grad Neigung fließt das Wasser in jedem Fall ab und der Frost kann durch Eisbildung keine Risse in den Abdichtungsschichten hervorrufen. Bei Neigungen bis 50 Grad kann der Raum über der Garage sinnvoll als Stauraum genutzt werden und ist zudem äußerst kostengünstig. Dächer mit 20 Grad Neigung sind nicht für alle Eindeckarten geeignet, teuer wegen der hohen Schneelast und bieten wenig Stauraum. Kostengünstiger sind Neigungen zwischen 30 und 45 Grad. Das Argument, dass man bei Flachdächern von der Straße die hinterliegenden Bäume besser sehen kann, ist ein sehr vordergründiges Argument. Kleine Bäume sieht man auch nicht bei einem Flachdach. Größere Bäume sieht man auch von der Straße aus über ein Pult- oder Satteldach hinausragen. Zudem pflanzt mancher Eigentümer keine hoch wachsende Bäume, sondern ggf. nur Sträucher, die nicht so viel Schatten werfen. Auch hier sollten in begründeten Fällen grundsätzlich Ausnahmen* möglich sein.

Zu § 6 (1):

Grundsätzlich sollten wenigstens Ausnahmen für schwierig zu realisierende Baumaßnahmen möglich sein. Im übrigen geht laut BayBauO Baurecht dem Baumrecht vor.

Zu § 6 (2):

Die Formulierung "so weit wie möglich" dürfte in den meisten Fällen zur vollständigen Unterbauung des Gebäudes durch Tiefgaragen und damit zum Verlust von unverzichtbarem Kellerstauraum führen, deshalb sollte die Formulierung etwa wie folgt lauten: Tiefgaragen sollten zum größeren Teil unter den Gebäuden situiert sein. Damit ist kostengünstiger Keller-raum neben der Garage noch realisierbar und muss nicht durch teuren Wohnraum ersetzt werden. Grundsätzlich sollten Ausnahmen* in begründeten Fällen möglich sein.

Zu § 7:

Eine Geldbuße in Höhe von bis zu einer Million Deutsche Mark erscheint bei Verstößen gegen die Gartenstadtsatzung zu hoch.

Im übrigen sollten Gehölzdeckungsgrade von über 20% gegen den Willen der Eigentümer nicht erzwungen werden.

* Begründete Ausnahmen sollten grundsätzlich möglich und bereits in der Satzung erkennbar eingearbeitet sein, da nicht jeder betroffene Bürger die BayBauO mit deren § 70 und deren Auslegung kennt.

Dipl. Ing (FH) Reinhard A. Bernsdorf