

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

III Zahl der Vollgeschosse bis Höchstgrenze
 0,4 Zahl der Vollgeschosse bis Höchstgrenze
 0,7 Geschosshöhe
 0,80 Geschosshöhe

III Fläche in Prozent der Gesamtfläche
 0,4 Fläche in Prozent der Gesamtfläche
 0,7 Fläche in Prozent der Gesamtfläche
 0,80 Fläche in Prozent der Gesamtfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
 Fußgänger
 Radfahrer
 Straßenbahnwegebahn
 Begrenzung anderer Verkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche
 Parkanlage
 Sportplatz
 Spielplatz
 Privatgrünfläche (Vorgärten)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Flächen für Versickerungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Elektrizität
 Abwasser

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung von Planungseinheiten
 Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oder Garagen
 St Stellplätze
 Ga Garagen
 Kennzeichnung der Grundstücke in der zweiten Reihe

C. BESTANDSANGABEN

Grundstücksgrenze
 vorhandene Bebauung
 123 Flurstücknummer
 23 Hausnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Plangebietsteil	Art der baul. Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	GFZ	Beschreibung der Anzahl der Wohneinheiten	Frühhöhe über nachrichtl. Verkehrslinie	Sockelhöhe für überbaubare Flächen ohne Festsetzung einer Geschosshöhe	Traufhöhe	Stellplätze und Garagen	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
A1	WR	D	2	0,45	max 2	7,9 m	—	—	—	Die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) ist festzusetzen. Bei den Stellplätzen und Garagen ist die Nutzung für die öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Bei den Stellplätzen und Garagen ist die Nutzung für die öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Bei den Stellplätzen und Garagen ist die Nutzung für die öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen.
A2						8,8 m	—	—		
A3						8,8 m	—	—		
A4						7,7 m	—	—		
A5						7,8 m	—	—		
B1	WA	o	siehe Plan	0,6	—	8,4 m	—	—	—	Die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) ist festzusetzen. Bei den Stellplätzen und Garagen ist die Nutzung für die öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Bei den Stellplätzen und Garagen ist die Nutzung für die öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Bei den Stellplätzen und Garagen ist die Nutzung für die öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen.
B2						8,4 m	—	—		
C1						8,4 m	—	—		
C2	WR	o	siehe Plan	0,45	—	9,2 m	—	—	—	Die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) ist festzusetzen. Bei den Stellplätzen und Garagen ist die Nutzung für die öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Bei den Stellplätzen und Garagen ist die Nutzung für die öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Bei den Stellplätzen und Garagen ist die Nutzung für die öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen.
D						10,6 m	—	—		
E						10,9 m	—	—		
F	WA	g	siehe Plan	0,8	—	—	—	—	—	Die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) ist festzusetzen. Bei den Stellplätzen und Garagen ist die Nutzung für die öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Bei den Stellplätzen und Garagen ist die Nutzung für die öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Bei den Stellplätzen und Garagen ist die Nutzung für die öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen.
G						10,5 m	—	—		

Donauweg 18, 22, 26 - 40, 90 - 116; Rheinstraße 2 + 4 = 9,0 m
 Donauweg 42 - 84; Weststraße 4 = 8,8 m
 Donauweg 16, 20, 24, 65; Rheinstraße 14; Elbestraße 4 = 8,7 m

<h4>PLANUNTERLAGEN</h4> <p>hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M. (Vorm. Dienst. St. N. § 8 Abs. 1 Nr. 3 Kat. Ges.).</p> <p>Offenbach a. M., den 14. 10. 1987 Vermessungsamt</p>	<h4>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</h4> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 1. 3. 1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist durch Abdruck in der Offenbach-Post vom 14. 4. 1984 bekannt gemacht worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 18. 10. 1993 Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	<h4>TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</h4> <p>Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5. 7. 1984 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 15. 10. 1987 Stadtplanungsamt</p>	<h4>BÜRGERBETEILIGUNG</h4> <p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 28. 6. 1984 bis zum 6. 3. 1985 durchgeführt worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 15. 10. 1987 Stadtplanungsamt</p>
<h4>Für den städtebaulichen Entwurf</h4> <p>Offenbach a. M., den 25. 11. 1987 Stadtplanungsamt</p>	<h4>BILLIGUNG</h4> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10. 3. 1988 den Entwurf des Bebauungsplanes nach Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.</p> <p>Offenbach a. M., den 18. 10. 1993 Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	<h4>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</h4> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 30. 3. 1988 in der Zeit vom 7. 4. 1988 bis zum 6. 5. 1988 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29. 3. 1988 über die Auslegung informiert worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 30. 3. 1988 Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	<h4>BEDENKEN UND ANREGUNGEN</h4> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23. 9. 1993 entschieden.</p> <p>Offenbach a. M., den 18. 10. 1993 Der Magistrat Oberbürgermeister</p>
<h4>SATZUNGSBESCHLUSS</h4> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23. 9. 1993 den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.</p> <p>Offenbach a. M., den 18. 10. 1993 Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	<h4>ANZEIGE</h4> <p>Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 11. 11. 1993 AZ: IV 30/93/Offenbach/500 BEGLEITUNGSBESCHLUSSE DARMSTADT im Auftrag</p> <p>Offenbach a. M., den 22. 2. 1994 Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	<h4>AUSFERTIGUNG</h4> <p>Die Bebauungsplanung wird hermit ausgefertigt.</p> <p>Offenbach a. M., den 28. 2. 1994 Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	<h4>INKRAFTTRETEN</h4> <p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 25. 2. 1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 28. 2. 1994 Der Magistrat Oberbürgermeister</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 532 der Stadt Offenbach am Main

für das Gebiet in der Gemarkung Offenbach, Flur 19, zwischen der östlichen Grenze der Rheinstraße, den nördlichen Grenzen der Grundstücke Rheinstraße 2 und Donauweg 16 - 116, den östlichen Grenzen der Grundstücke Donauweg 116, Sinnweg 2 - 36 und Brunnenweg 196, sowie der nördlichen Grenze des Brunnenweges.

Teil B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Plangebietsteil	Dachform	Neigung	Dachform von Anbau- und Nebendächern	Garagen	Kniestock für mit 2,20 m bezeichnete Gebäude	Ordnung im Falle der ursprüngl. Sockelhöhe (Giebelhöhe)	Dachgestaltung	Größe und Gestaltung der Dachgauben	Gestaltung der Außenwände	Werbeanlagen	Strassen-entlege-dungen
A1	Zulässig sind Satteldächer in symmetrischer Anordnung. Zulässig sind Satteldächer in asymmetrischer Anordnung mit einer Neigung von 0° - 10 Grad. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 0° - 10 Grad. Für die Dachflächen geneigte Erker sind nur einseitige Dachabstufungen zulässig. Für die Dachflächen geneigte Erker sind nur einseitige Dachabstufungen zulässig. Für die Dachflächen geneigte Erker sind nur einseitige Dachabstufungen zulässig. Für die Dachflächen geneigte Erker sind nur einseitige Dachabstufungen zulässig. Für die Dachflächen geneigte Erker sind nur einseitige Dachabstufungen zulässig. Für die Dachflächen geneigte Erker sind nur einseitige Dachabstufungen zulässig. Für die Dachflächen geneigte Erker sind nur einseitige Dachabstufungen zulässig. Für die Dachflächen geneigte Erker sind nur einseitige Dachabstufungen zulässig.	33° - 37°	Zulässig bis 50cm	Zulässig bis 50cm	Zulässig bis 50cm	Zulässig bis 50cm	Zulässig bis 50cm	Zulässig bis 50cm	Zulässig bis 50cm	Zulässig bis 50cm	Zulässig bis 50cm
A2		37° - 40°									
A3		37°									
A4		25° - 28°									
A5		29° - 32°									
B1		39°									
B2		37°									
C1		50°									
D		45°									
E		25° - 35°									
F	27° - 37° oder 0° - 10°										
G	—										

→ zu D.) Zulässig ist gegen den Brunnenweg die Verbreiterung vorhandener Dachgauben
 Maximale Größe:

→ zu F.) Die straßenseitigen Gauben zum Brunnenweg - seitliche Schräggiebel - bzw. Zwerchgauben - sind in den ursprünglichen Abmessungen und Formen zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Ergänzungen zum Teil II der Broschüre des Stadtplanungsamtes

7 1. Zu Ziffer 1.1: Verbindliche Bauleitplanung

Folgende Absätze werden hinzugefügt:

"Die ABO-Bebauungspläne Nr. 145 und 150 setzen für die Nordseite des Brunnenweges Straßen- und Baufluchtlinien fest.

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 532 treten die Festsetzungen dieser drei Pläne im Geltungsbereich des neuen Planes außer Kraft."

2. Zu Ziffer 1.2: Vorbereitende Bauleitplanung

Folgender Absatz wird hinzugefügt:

"Der Offenbacher Flächennutzungsplan ist im Juli 1987 durch den Flächennutzungsplan des Umlandverbandes ersetzt worden, ohne daß sich Änderungen für das Plangebiet ergeben haben. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt."

2 3. Hinzufügen der Ziffer 5:

"5. Vorverfahren

5.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form von 3 Bürgerversammlungen (10. und 12.07.1984 sowie 06.03.1985) und der Auslegung des Planvorentwurfs in der Zeit vom 28.06.1984 bis zum 26.07.1984 im Stadtplanungsamt durchgeführt worden.

Die wesentlichen Anregungen sind in dem Bebauungsplan eingearbeitet. Unberücksichtigt geblieben dagegen ist der Wunsch, weitere Wohnbebauung in der zweiten Reihe zuzulassen.

5.2 Anhörung Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 BauGB sind die Träger der öffentlichen Belange, die durch das Bebauungsplanverfahren berührt sein könnten, beteiligt worden.

Anlage 4
zur Mag.-Vorl. Nr.

6/88
~~6/87~~

Die Mehrzahl der Träger öffentlicher Belange hat erklärt, daß Bedenken nicht bestehen und Anregungen nicht abgegeben werden müssen.

Die Anregung des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung, Usingen, eine Bepflanzung der Straßen mit Bäumen entsprechend der Straße am Brunnenweg vorzunehmen, wird bei der Umgestaltung der Straßen berücksichtigt.

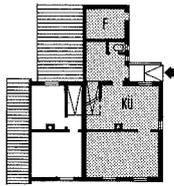
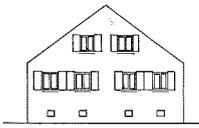
Die Forderungen des Regierungspräsidenten und des Wasserwirtschaftsamtes, die gesicherte Trinkwasserversorgung und die Leistungsfähigkeit der Kanalisationsanlagen nachzuweisen, sind erfüllt. Die EVO hat mit Schreiben vom 02.08.1984 festgestellt, daß die Wasserversorgung bereits sichergestellt ist. Der hydraulische Nachweis für die Kanalisation ist inzwischen erstellt.

Nicht berücksichtigt sind die Bedenken der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz gegen die Festsetzung überbaubarer Flächen im Gefahrenbereich des Waldes.

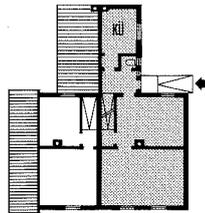
Der im allgemeinen für ausreichend erachtete Abstand Gebäude - Wald von 35 m wird zwar unterschritten, doch ist eine Entfernung von ca. 25 m, wie sie sich aus der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze im Bereich der Grundstücke am Sinnweg ergibt, aufgrund der Waldrandbeschaffenheit geeignet, um eventuellen Gefahren zu begegnen.

Die näher zum Waldrand liegenden Gebäude Brunnenweg 194/196 und Donauweg 114/116 sind bereits errichtet. Sie sind ein städtebaulich unverzichtbarer Bestandteil des historischen Siedlungsgefüges und des Ortsbildes.

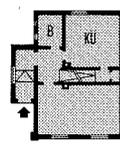
I.1a



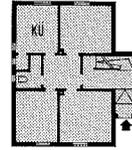
I.1b



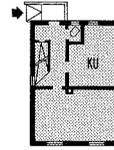
III.1



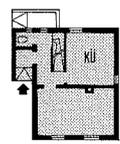
III.2



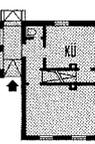
III.3



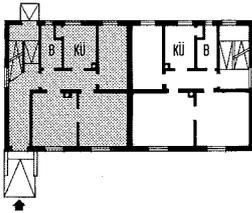
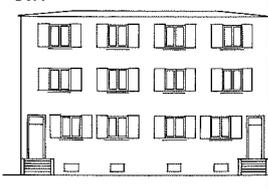
III.4



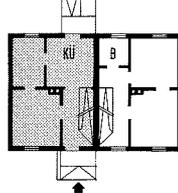
III.5



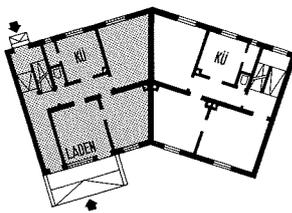
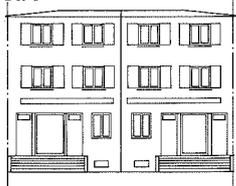
IV.1



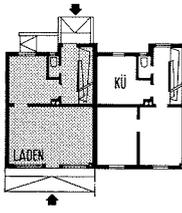
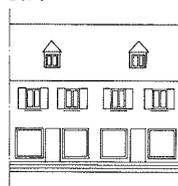
IV.2



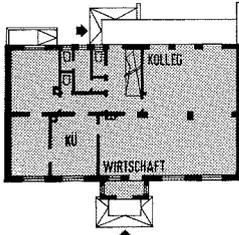
IV.3



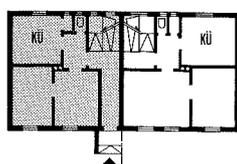
IV.4



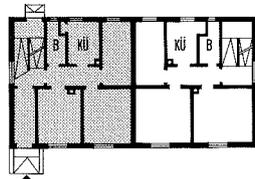
IV.5



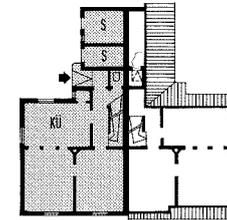
IV.6



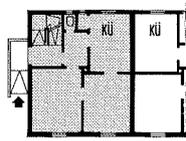
IV.7



II.3



II.1a



Tempelsee

nördlich des Brunnenweges

Offenbach am Main, Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 532

– TEMPELSEE NÖRDLICH DES
BRUNNENWEGES –

TEIL I
SIEDLUNGSANALYSE, BESTANDS-
AUFNAHME, PLANKONZEPT

TEIL II
VORHANDENE PLANUNGEN, ZIELE,
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS-
PLANES

Der Magistrat
der Stadt Offenbach am Main
– Dezernat VI –

Stadtplanungsamt
September 1986

Bearbeitung:
J. Held, C.- D. Schneider
Graphik u. Fotos:
E. Römer

Repro:
Fa. Belgravour, Obertshausen
Satz:
Fa. Grieß, Offenbach
Druck:
Städtisches Beschaffungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	1.	Einleitung und Planungschronologie	1
	2.	Ortscharakteristik historische Analyse	10
	2.1	Vorbemerkung	10
	2.2	Entstehungsgeschichte	10
	2.3	Bauliche und räumliche Erscheinungsform	12
	2.4	Politische und sozioökonomische Voraussetzungen	14
	2.5	Architektonische und städtebauliche Leitbilder	19
	3.	Bestandsaufnahme	21
	4.	Plankonzept	35
TEIL II	1.	Planungsrechtliche Situation	43
	1.1	Verbindliche Bauleitplanung	43
	1.2	Vorbereitende Bauleitplanung	43
	1.3	Landschaftsplan	47
	2.	Zielsetzung des Bebauungsplanes	48
	3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	52
	3.1	Art der Nutzung	52
	3.2	Das Maß der baulichen Nutzung	55
	3.3	Beschränkung der Wohnnutzung	59

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL II	3.4	Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	61
	3.5	Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen	63
	3.6	Flächen für den Gemeinbedarf	64
	3.7	Verkehrsflächen	65
	3.8	Ver- und Entsorgung	66
	3.9	Die öffentlichen Grünflächen	67
	3.10	Grünfestsetzungen	68
	3.11	Bodenordnende Maßnahmen	69
	3.12	Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes	69
	4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit der Verordnung für die Aufnahme von auf Sonderrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	70
ANHANG:		Flächenbilanz Brutto Planungsgebiet	73
		Flächenbilanz Nettobauland	74
		Einwohnerzahlen	75
		Quellenverzeichnis	76

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG Nr.	1	Ursprüngliche Siedlungshäuser – Isometrie –	2
	2	Einrichtung eines Siedlergartens	6
	3	Erweiterungsvorschläge – 1959	7
	4	Erweiterte Siedlungshäuser nach den Bebauungsplan-Festsetzungen – Isometrie –	40
	5	Typologische Darstellung der Siedlungshäuser in Grundriß und Ansicht Darstellung der Typenbereiche	
	6	Chronologie des Siedlungshauses – hauptsächliche Entstehungszeiten –	
	7	Überbaute Flächen – ursprünglicher Zustand – morphologischer Plan Nr. I	
	8	Überbaute Flächen – Bestand – morphologischer Plan Nr. II	
	9	– Bestand – Übersichtsplan öffentlicher Einrichtungen	
	10	– Bestand – Übersichtsplan Sport- und Spielflächen	
	11/12	– Bestand – Abwicklung der straßenseitigen Hausansichten mit Eintragung der ursprünglichen Hausform	
	13	– Bestand – Abwicklung straßenseitiger Hausansichten (mit Eintragung der Grundtypen) in ausgesuchten Bereichen, in denen größere Abweichungen zum ursprünglichen Siedlungsbild feststellbar sind.	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG Nr.	14	– Bestand – Nutzung der Gebäude
	15	– Bestand – Zahl der Vollgeschosse
	16	– Bestand – Wohnhauserweiterungen nach Grundstücksbereichen
	17	– Bestand und Situation – Wohnbebauung in der 2. Reihe nach Grundstücksbereichen
	18	– Planung – Darstellung der überbaubaren Flächen
	19	Grundrißtypologie, Bereich I.1a, I.1b
	20	Grundrißtypologie, Bereich I.3a, I.3b
	21	Grundrißtypologie, Bereich III.1 – 6
	22	– Planung – Bebauungskonzept auf der Grundlage der Bebauungsplan-Festsetzungen
	23	– Planung – überbaute Flächen morphologischer Plan Nr. III
	24	Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs, Möglichkeiten der baulichen Erweiterungen, Typenbereich I.1a
	25	Typenbereich I.3a

EINLEITUNG UND
PLANUNGSSCHRONOLOGIE

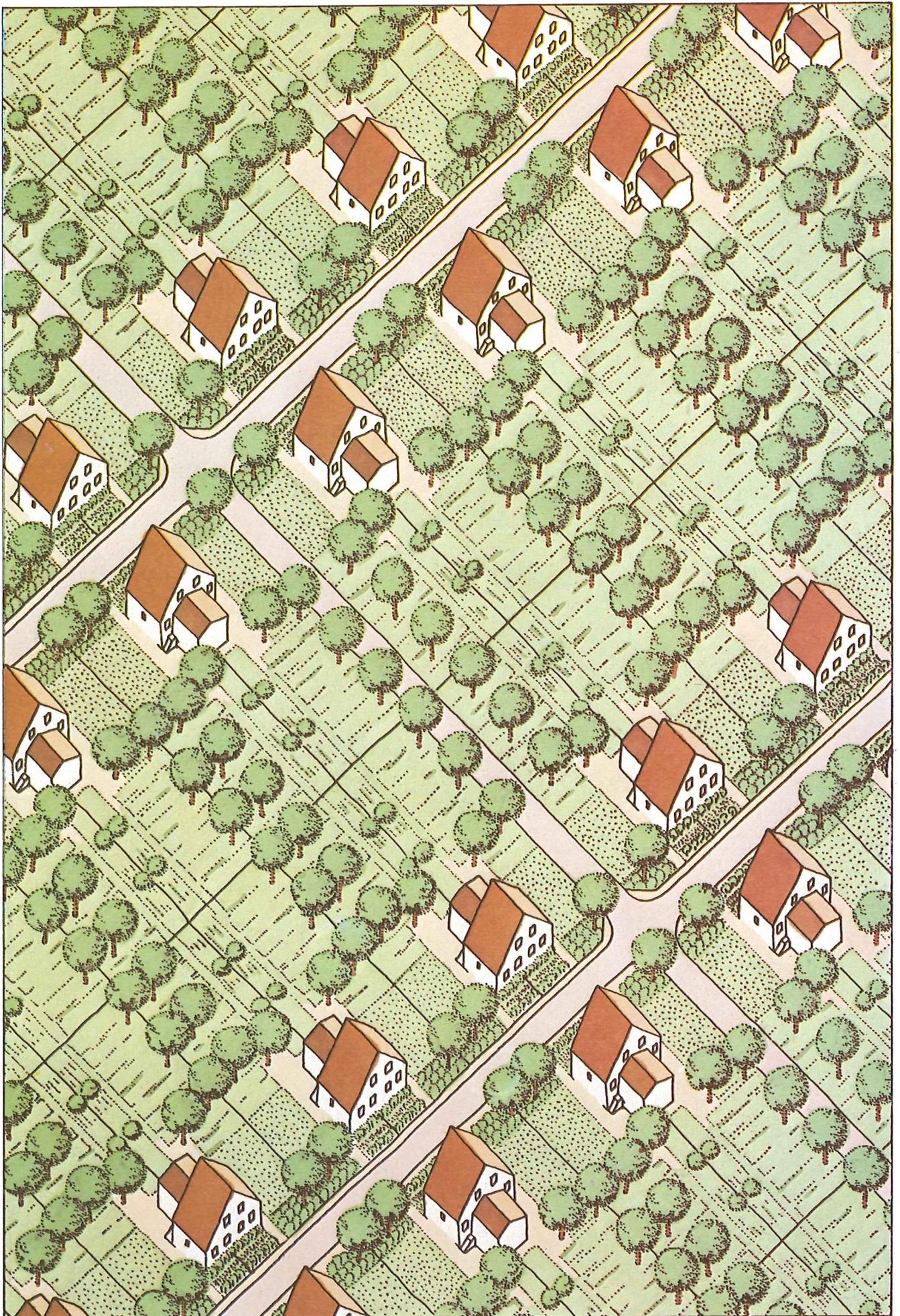
Am 1. März 1984 beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes in Tempelsee für das Teilgebiet nördlich des Brunnenweges. Die Begründung zum Aufstellungsbeschluß lautet:

“Die Siedlung Tempelsee entstand zwischen den Jahren 1924 und 1937...

Ihre ursprünglichen Hausformen sind nach heutigen Wohnbedürfnissen sehr knapp bemessen. Eine intensive Umbau- und Erweiterungstätigkeit ist daher im Gange. Dabei zeichnen sich in Teilbereichen Entwicklungen ab, die städtebauliche Ordnungsmängel sowie den Verlust der städtebaulichen und landschaftlichen Charakteristik erwarten lassen ...”

Begonnen als Selbsthilfemaßnahme der Bau- genossenschaft “Odenwaldring” gegen die Wohnungsnot nach dem 1. Weltkrieg, übergeleitet in eine Siedlungsmaßnahme für Arbeitslose nach der dritten Notverordnung von 1931, wurden die Wohnbedürfnisse von Anfang an auf ein Minimum reduziert. Großzügig bemessen waren die Baugrundstücke. – Erwerbslose Familien sollten sich durch Gartennutzung und Kleintierhaltung weitgehend selbst versorgen können und so indirekt ihr Einkommen verbessern.

Im Zuge der Vollbeschäftigung und der wachsenden Realeinkommen ab den 50er Jahren hat sich allgemein die Struktur der Kleinsiedlungen verändert. In Tempelsee begann eine zunehmende Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten. Diese führte 1959 zu einem ersten Ordnungsversuch. Die Architekten Petermann arbeiteten auf Veranlassung des Stadtplanungsamtes Erweiterungsvorschläge aus. Ins Auge gefaßt war ein Bebauungsplan mit dem Ziel, die ursprünglichen Haustypen im Straßenbild zu erhalten.



Ursprüngliche Siedlungshäuser
Bereich 1.1a - Isometrie

Zu dem vorgesehenen Bebauungsplan kam es nicht. Die abgestimmten Erweiterungsvorschläge sollten auf freiwilliger Basis in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt durchgesetzt werden und standen allen Bauwilligen und deren Architekten kostenlos zur Verfügung. Viele haben sich daran orientiert, doch wurde dieses Ordnungsprinzip mit den Jahren zunehmend unterlaufen.

Einschneidend für die weitere Entwicklung erwies sich, als im Einvernehmen mit der Stadt die Baugenossenschaft Odenwaldring das bis dahin im Erbbaurecht vergebene Kleinsiedlungsgebiet (Typenbereiche I.1 – I.3)* an die Gebäudeeigentümer veräußerte (1969 – 1971).

Straßen und Kanäle wurden von der Stadt Offenbach übernommen. Bis dahin mußten alle Bauanträge von der Genossenschaft als Grundstückseigentümerin genehmigt werden, die zudem bei Veräußerungen der Häuser ein Vorkaufsrecht besaß und davon auch Gebrauch machte. Auf diese Weise war es möglich, allzu opulente Erweiterungswünsche zurückzuweisen.

In den darauffolgenden Jahren setzte eine intensive Erweiterungstätigkeit ein. Es entstanden in Teilbereichen bauliche Erscheinungsformen, die das charakteristische Siedlungsbild veränderten. Hinzu kamen Tendenzen einer zunehmenden baulichen Verdichtung, insbesondere durch Bebauung in der 2. Reihe. Die hohe Wohnqualität des Gesamtgebietes war zunehmend gefährdet.

1982 wurde wieder der Landeswettbewerb – die beste Kleinsiedlung – durchgeführt. Ziel dieses Wettbewerbes ist es, die Siedlungen, weil sie wichtige städtebauliche und kommunikative Aufgaben erfüllen, zu erhalten und zu pflegen.

* vgl. Abb. 5
– Typologische Darstellung der
Siedlungshäuser in Grundriß
und Ansicht –

Die Siedlergemeinschaft Tempelsee hat sich an diesem Wettbewerb beteiligt und landete zu ihrer Enttäuschung auf dem achten Platz der Gesamtwertung. Ausschlaggebend war für die Jury, daß die zum Teil recht umfangreichen Erweiterungen nicht in das einheitliche Bild der Siedlung eingeordnet waren. Als weiterer Negativpunkt erwies sich das Fehlen eines Bebauungsplanes. Die Probleme dieser Entwicklung wurden damit ins allgemeine Bewußtsein gerückt.

Im Juni 1982 fand ein Gespräch zwischen der Stadt und der Siedlergemeinschaft statt. Im Mittelpunkt stand dabei, in welcher Weise sich künftig bauliche Erweiterungen besser in das charakteristische Siedlungsbild einfügen können.

Als 1. Planungsmaßnahme beschließt der Magistrat im November 1982, ein Plangutachten über Tempelsee in Auftrag zu geben mit der Begründung:

„Die Siedlung Tempelsee besteht aus mehreren in Baustruktur und Entstehungszeit unterschiedlichen Teilen und bildet dennoch eine gut funktionierende städtebauliche Einheit. Viele Häuser wurden in den vergangenen 30 Jahren wegen veränderter Wohnbedürfnisse vergrößert und haustechnisch modernisiert. Die sich daraus ergebende Entwicklung verlief in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht zum Teil recht unbefriedigend.

In der Broschüre „Eine Auswahl erhaltenswerter Ensembles, Gebäude und Objekte in Offenbach am Main“ sind Teile der Siedlung beispielhaft für die Gesamtanlage aufgenommen worden. Nun soll – auf Wunsch der Siedlergemeinschaft Tempelsee – für die Siedlung zur Sicherung ihrer immer noch guten städtebaulichen Qualität untersucht werden,

wie die anzuerkennenden Bedürfnisse der heutigen Bewohner mit der überkommenen ca. 50 Jahre alten Siedlungsstruktur abgestimmt werden können. Das Ergebnis der Untersuchung wird der Bauverwaltung wichtige Hinweise geben zur planungs- und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben...”

Für dieses Planungsgutachten wurde das Offenbacher Architekturbüro Fritz und Walter Petermann beauftragt. Wegen seiner allgemeinen fachlichen Qualifikation und insbesondere wegen seiner jahrzehntelangen Kenntnis und aktiven planerischen Auseinandersetzung mit der Siedlung Tempelsee war es hierfür besonders geeignet. Untersuchungsschwerpunkte sollten sein:

- In welchen Teilen der Siedlung Erweiterungen, ausgehend von den Archetypen der Siedlungshäuser, grundsätzlich möglich sind,
- wo notwendige neu überbaubare Grundstücksflächen angeordnet werden sollen, bzw. Häuser in sich erweitert werden können,
- wie hoch das Maß der Nutzung (GFZ) heraufgesetzt werden kann, ohne daß die wesentlichen städtebaulichen Vorzüge, die zweifellos auch in den verhältnismäßig großen Gärten liegen, gemindert würden,
- in welcher Form die verschiedenen Archetypen architektonisch befriedigend erweitert werden können.

Das Ergebnis dieses Gutachtens wurde Ende 1983 vorgelegt. Es machte insbesondere deutlich:

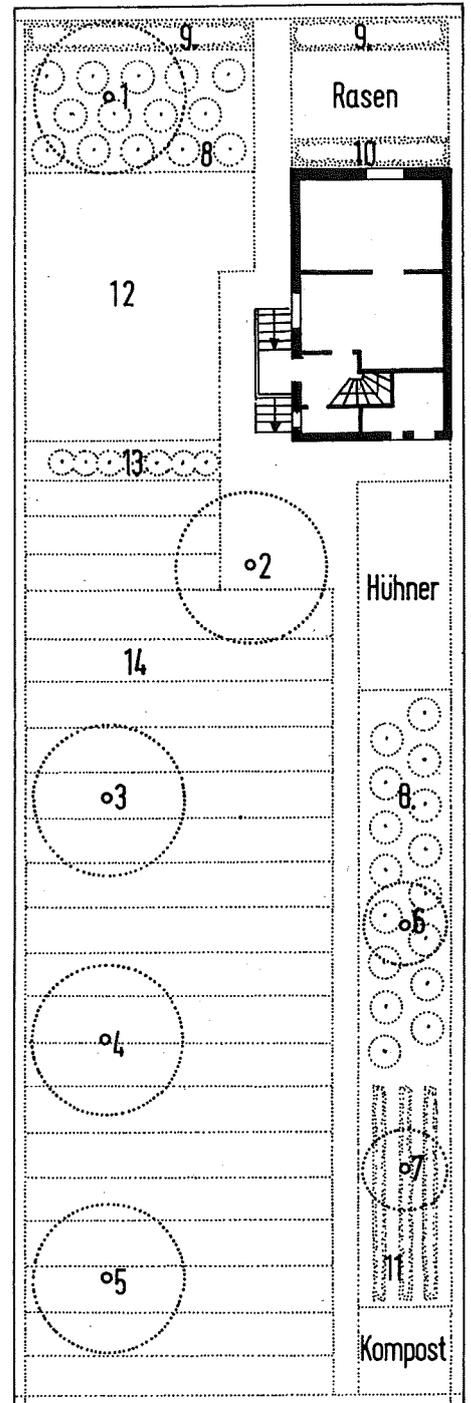
- Eine durchgehende Wohnbebauung in der 2. Reihe bringt eine übermäßige Verdichtung der Siedlung mit einhergehendem empfindlichen Verlust an Garten-/Grünflächen. Dies gefährde letztlich die Wohnqualität des Stadtteils.

EINRICHTUNG EINES
SIEDLERGARTENS

– Pflanzplan vom
Juni 1934 –

Legende:

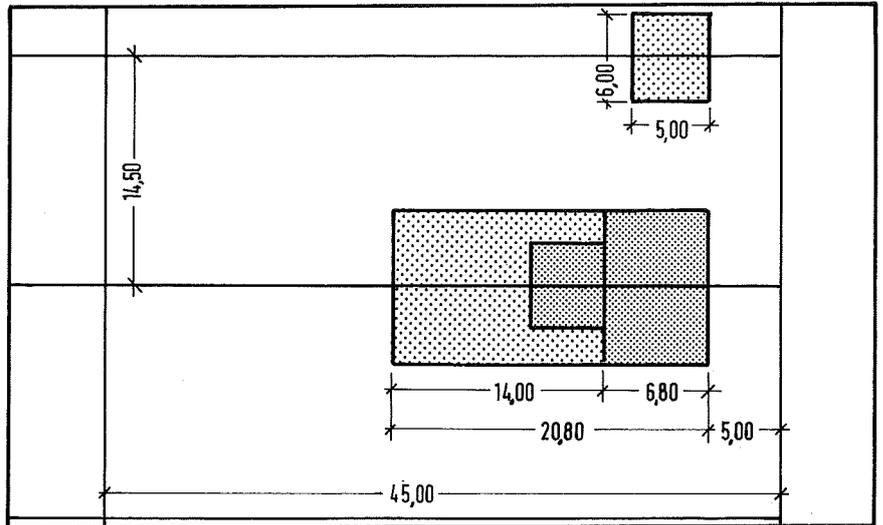
1. Kirschbaum
2. Hauszwetsche
3. Mirabelle
4. Apfelbaum
5. Reneklode
6. Pfirsich- oder
7. Sauerkirschbüsche
8. Beerensträucher
9. Rosen
10. Blumenrabatte
11. Himbeeren
12. Bleichplatz
13. Birnschnurbäume
14. Gemüseland



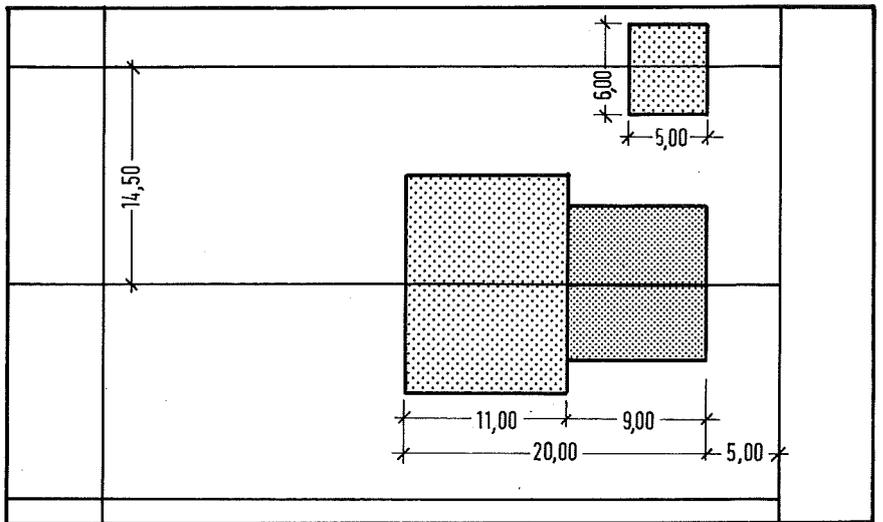
ERWEITERUNGS-
VORSCHLÄGE
– von 1959 –

 Erweiterung

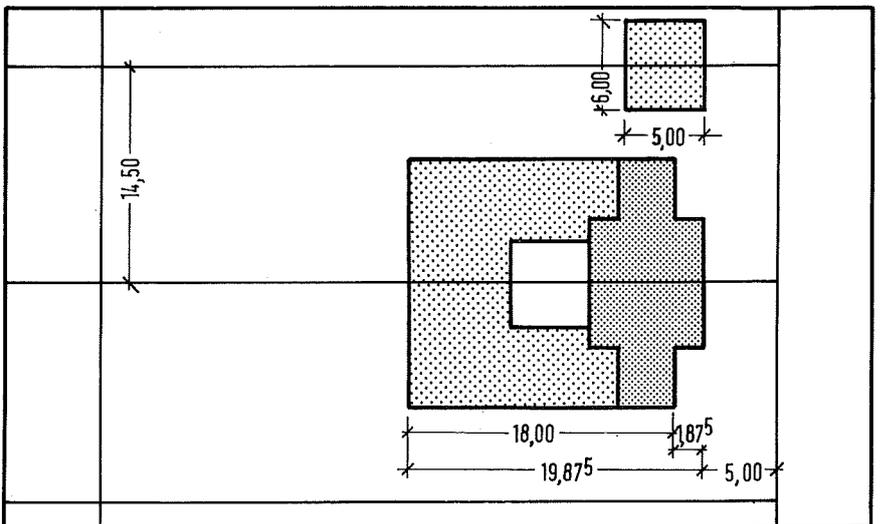
Typenbereich
I. 1b



Typenbereich
I. 2.



Typenbereich
I. 3a



- Es bestehen noch überwiegend Voraussetzungen, bauliche Erweiterungen durchzuführen, die sich in das überlieferte Siedlungsbild einfügen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt mit seinem Geltungsbereich den Teil von Tempelsee nördlich des Brunnenweges. Darauf konzentriert sich auch der nachfolgende Text, der in zwei Teile gegliedert ist.

TEIL I dokumentiert den Planungsprozeß. Kernstück und Ausgangspunkt ist dabei der 1. Teilabschnitt – Ortscharakteristik, historische Analyse –, in dem Entstehungsgeschichte, bauliche und räumliche Erscheinungsform der Siedlung, politische und sozioökonomische Voraussetzungen sowie die architektonischen und städtebaulichen Leitbilder dargestellt sind.

Der Teilabschnitt – Bestandsaufnahme – beschreibt die typologischen Merkmale der ursprünglichen Siedlerhäuser (vgl. Abb. Nr. 5 – Typologische Darstellung der Siedlungshäuser in Grundriß und Ansicht, Darstellung der Typenbereiche), zeigt den Veränderungsgrad im gegenwärtigen Zustand der Siedlung und stellt eine Typologie der Erweiterungsformen auf. In Tabellenform sind für die einzelnen Haustypen die wichtigen Daten zur Bauweise, Maß der Nutzung, Grundriß und Hausgestaltung, zusammengestellt.

Im abschließenden Teilabschnitt – Plankonzept – wird die Bestandsaufnahme zunächst gewertet. Es wird die Richt-Größe für die Hauserweiterungen ermittelt und die Zielsetzung der Planung aufgezeigt; daraus ist dann insgesamt das Plankonzept abgeleitet sowie dessen Modifikation für die einzelnen Typenbereiche.

TEIL II befaßt sich unmittelbar mit dem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen, es beginnt mit der Beschreibung der planungsrechtlichen Situation, insbesondere werden die wichtigen Darstellungen des Flächennutzungsplans und des zugehörigen Erläuterungsberichtes aufgeführt. Es folgt die Darlegung der zugrundeliegenden Ziele und Zwecke des Bebauungsplans. Abschließend sind dann die Festsetzungen des Bebauungsplans im einzelnen beschrieben, untergliedert in planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

2. ORTSCHARAKTERISTIK
HISTORISCHE
ANALYSE

2.1 VORBEMERKUNG

Der Erhalt der Siedlungscharakteristik Tempelsee ist das konstitutive Element der Planung. Daß dies auch ein allgemeines Anliegen der Bewohner darstellt, ist bei der laufenden planerischen Auseinandersetzung über die Zukunft der Siedlung deutlich geworden.

Eine begriffliche Klärung ist erforderlich. Ortscharakteristik gründet sich im allgemeinen auf lokale historische Ereignisse und Vorkommnisse sowie zugehörige bauliche und räumliche Ausdrucksformen. Prägend für Tempelsee ist seine Entstehungsgeschichte, die daher in ihren Wegemarken darzustellen ist. Da diese Entstehungsgeschichte eng mit politischen, ökonomischen und sozialen Bedingungen der Zeit verknüpft ist, sind insbesondere zu beschreiben:

- Das Genossenschaftswesen, das nach dem 1. Weltkrieg auf dem Gebiet der Wohnversorgung besondere Bedeutung erlangte,
- die Grundsätze staatlicher Wohnungspolitik.

Die baulichen und räumlichen Ausdrucksformen sind zu beschreiben und auf der Basis der zugrundeliegenden theoretischen Voraussetzungen zu interpretieren.

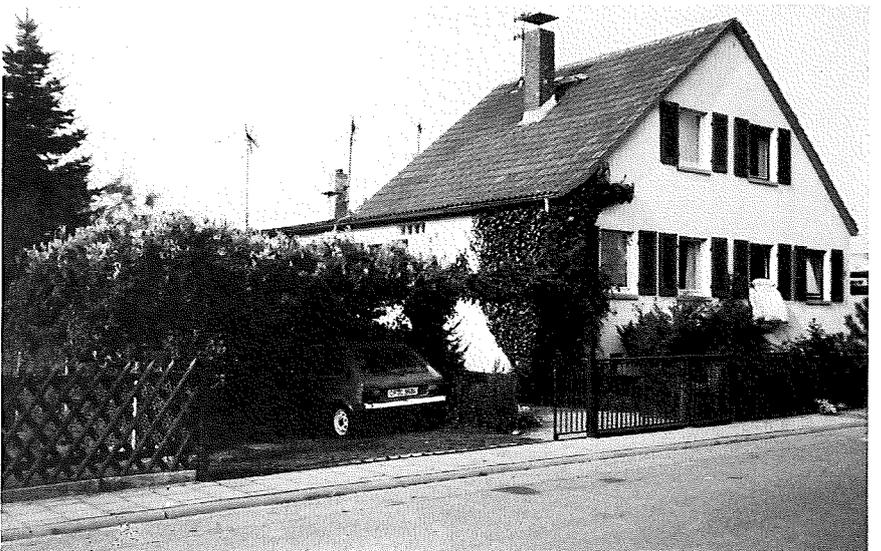
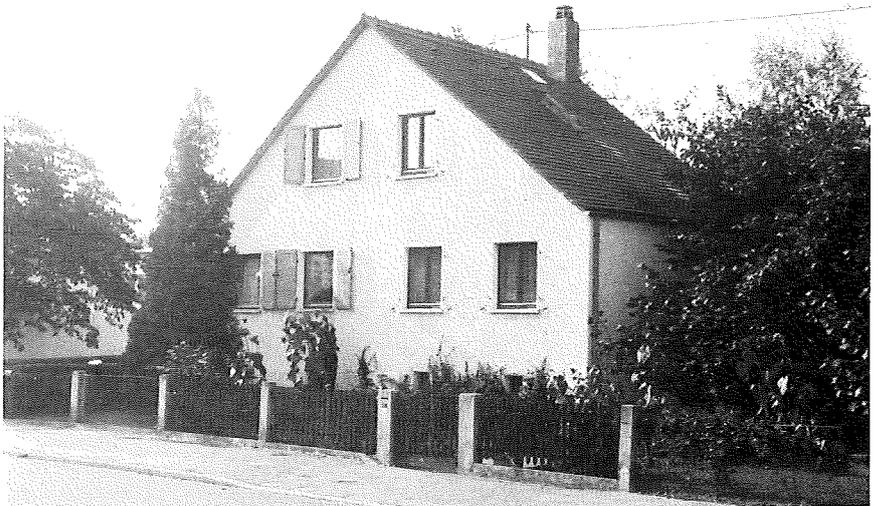
2.2 ENTSTEHUNGS-
GESCHICHTE

Unmittelbar nach dem 1. Weltkrieg setzt eine Gründungswelle von Genossenschaften ein, die durch die Wohnungsnot und Aufbruchstimmung ausgelöst wird. Gemeinsam sind die fundamentalen Positionen

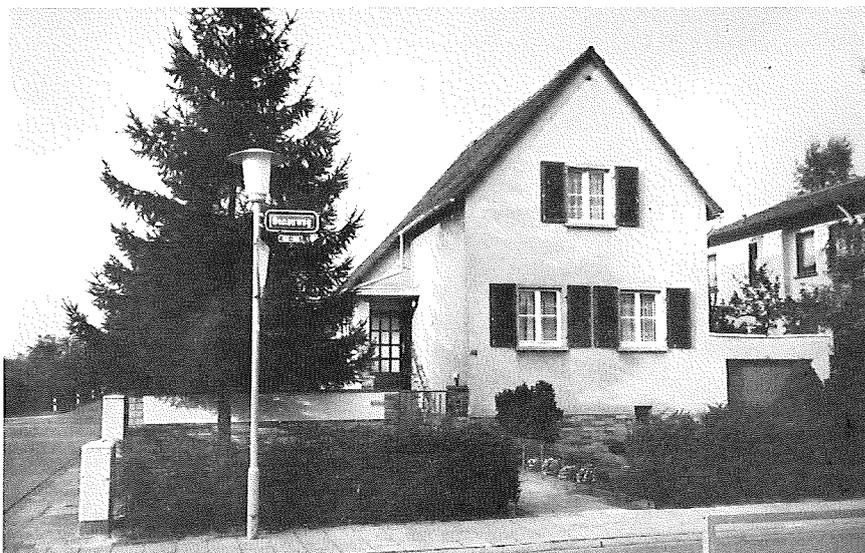
- Gewinnbeschränkung bei Gewinnverzicht,
- Stilllegung der Marktdynamik, eigentumsrechtliche Nutzungsrechte an der Genossenschaftswohnung.

Am 16. Februar 1919 wird von tatkräftigen Mitgliedern des Kleingartenvereins Odenwaldring e.V. die Kleinwohnungsbaugenossenschaft Odenwaldring gegründet. Durch den Bau von Siedlungshäusern will man

..... Erhalt der
Charakteristik der
ursprünglichen
Siedlerhäuser



..... Erhalt der
Charakteristik der
ursprünglichen
Siedlerhäuser



der herrschenden Wohnungsnot und dem Elend begegnen.

1920 gehörten 443 Mitglieder zur Baugenossenschaft. Von der Stadt Offenbach erhielt die Genossenschaft in Erbpacht Gelände an der Tempelseemühle für Bauzwecke und vom Land Hessen Kleingartengelände auf der Rosenhöhe; viele Mitglieder wollten zunächst einen Kleingarten bewirtschaften bis das notwendige Eigenkapital zur Verfügung stand. Aufgrund der schleichenden Geldentwertung und der hohen Erschließungskosten für das Gelände an der Tempelseemühle konnten die Bauabsichten vorerst nicht verwirklicht werden; die beantragte Baugenehmigung für 110 Häuser scheiterte an der nicht gelösten Erschließungsfrage. Erst nach einer Verzichtserklärung auf Kanal- und Straßenherstellung erfolgte die Genehmigung der ersten 12 Häuser an der äußeren Waldstraße, die, nachdem aufgrund der allgemeinen Finanzmisere die Zuschüsse ausblieben, erst im Frühjahr 1924 fertiggestellt wurden.

Nach verschiedenen internen Auseinandersetzungen setzte dann 1925 die kaum noch erhoffte Aufwärtsentwicklung der Genossenschaft ein. Auf die gebauten 12 Häuser wird eine Hypothek aufgenommen und somit das notwendige Eigenkapital für den Bau weiterer Häuser nachgewiesen. Die Chronologie des Bauvorganges läßt sich folgendermaßen darstellen (Abb. Nr. 6):

- 1925 Bau von 2 weiteren Doppelhäusern; für 30 weitere Häuser wird die Baugenehmigung beantragt.
- 1926 Die Gerhart-Hauptmann-Straße wird beidseitig mit Doppelhäusern bebaut.
- 1927 Die Freiligrathstraße wird mit Doppelhäusern bebaut.

- 1928 Beginn der Bebauung des Brunnenweges:
1- und 2-Familienhäuser, Geschäftshäuser –
Bäckerei, Metzgerei, Gastwirtschaft und Konsum-
filiale, Woll-Laden und Friseurgeschäft.
- 1929 Weiterer Bau von 2- und 3-Familienhäusern,
vorläufiger Abschluß der Siedlungsmaßnahmen.
110 Häuser mit 250 Wohnungen waren erstellt
worden.
- 1931 Erlaß der 3. Notverordnung durch das Reich – Bau
von Siedlungen für Arbeitslose in Selbsthilfe unter
Gewährung billiger Darlehen. Die Genossenschaft
übernimmt die Bauträgerschaft für die Erwerbs-
losensiedlung auf dem städtischen Gelände östlich
der Rheinstraße.
- 1932 entstehen 242 neue Siedlerstellen mit
–35 Stallanbau.
–37 Neue Siedlungshäuser an Jossaweg und Sinnweg
sowie an der Elbestraße. Insgesamt wurden in 5
Bauabschnitten 334 Siedlerstellen errichtet.

2.3 BAULICHE UND RÄUMLICHE ERSCHEINUNGSFORM

Die Siedlung Tempelsee entstand unter den strengsten
Vorgaben und Auflagen zur Rationalisierung und
Verbilligung des Bauprozesse.

Dies hat zu einer Siedlungsstruktur geführt, die bezüglich
der Wohngebäude gekennzeichnet ist durch Typologi-
sierung der Hausformen und Beschränkung der
Hausgrößen auf das unbedingt Notwendige. Das
Straßen- und Wegenetz ist streng orthogonal errichtet,
dazwischen liegen tiefe Grundstücke mit schmalen
Straßenfronten. Der Netzaufbau ist hierarchisch
gegliedert, die Straßen- und Wegequerschnitte sind auf
ein Minimum reduziert.

So verläuft in der Mitte der Siedlung die Hauptstraße, der Brunnenweg, der die Verbindung herstellt nach Bieber und zur Waldstraße (L 3405). Hiervon zweigen rechtwinklig die Erschließungswege der Wohngebiete ab, die untereinander wieder durch Querwege verbunden sind. Diese Netzhierarchie findet auch ihren Ausdruck in der Bebauung; so sind die Häuser entlang des Brunnenweges abschnittsweise höher und zusammenhängend errichtet. Auch die wichtigen Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen sind hier angeordnet (Abb. Nr. 9).

Im Plangebiet nördlich des Brunnenweges besteht die Wohnbebauung aus:

- I-geschossigen Doppelhäusern mit ausgebautem Dach,
- nördlich des Donauweges kleine freistehende II-geschossige Siedlerhäuser.

Entsprechend dem Prinzip der Selbstversorgung der Siedler erhielten die Häuser Stallanbauten.

Inmitten des Gebietes erstreckt sich eine großzügige Parkanlage. Sie entstand auf dem Gelände der Kalkgrube der ehemals im Gebiet angesiedelten Firma Portland Zement-Fabrik.

Die bauliche Charakteristik der Siedlung ist somit in zweifacher Richtung geprägt. Sie besteht zum einen in der strengen Rasterung ihres städtebaulichen Lageplanes mit seiner räumlichen Akzentuierung eines Zentralbereiches. Zum anderen äußert sie sich durch die bauliche und räumliche Gestaltung der Siedlerstellen. Diese sind gekennzeichnet durch Typologisierung und Kleinmaßstäblichkeit der Gebäude und durch die Großflächigkeit der Hausgrundstücke mit ihrer Vorgartenvegetation und dem reichen Baumbestand der rückwärt-

tigen Grundstücksflächen. Dies bestimmt auch die Wohnqualität der Siedlung.

Obwohl mittlerweile eine intensive Umbautätigkeit stattgefunden hat, in Teilbereichen Wohnbebauung in der 2. Reihe entstand, ist dieses charakteristische Siedlungsbild noch vorherrschend – die Großzügigkeit der Gartenflächen, das ursprüngliche Erscheinungsbild der Straßenräume.

2.4 POLITISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE VORAUSSETZUNGEN

“Während der Phase des liberalistischen Frühkapitalismus hatte der Staat keinen Einfluß auf den Wohnungsmarkt genommen. Erst um die Jahrhundertwende wurde die Förderung des Siedlungsbaues für “minderbemittelte Schichten” als Teil staatlicher Sozialpolitik anerkannt. Durch sozialpolitische “Vorbeugungsmaßnahmen” sollte die sich mehr und mehr zum Krisenfaktor entwickelnde Wohnungsnot gemildert und dieser damit jede staatsgefährdende Wirkung genommen werden.” (1)

Das Preußische Wohnungsgesetz vom 23. März 1918 bezeichnet einen entschiedenen Wendepunkt in der öffentlichen Auffassung des Wohnungswesens. Grundsatz des Gesetzes ist die allgemeine Auflockerung der Wohndichte unter möglicher Zurückdrängung des Massenmietshauses; es ist also in ausgesprochenem Maße auf die Verbesserung der kleinen Wohnungen gerichtet.

Zweckmäßige Bauordnungen und Bebauungspläne sollten günstige Grundstücksgrößen und weniger breite Straßen ermöglichen; die daraus resultierenden geringeren Anliegerkosten sollten dann eine weniger intensive Bebauung zulassen.

(1) Otto Haesler
und der Wohnungs-
bau in der
Weimarer Republik,
S. 21, 22

Während der Kriegsjahre war überall infolge des wirtschaftlichen Aufschwunges und der steigenden Preise die Produktion von Wohnungen eingestellt worden. Um eine drohende allgemeine Mietpreiserhöhung zu vermeiden, wurde das Wohnungswesen in die allgemeine Moratoriumspolitik der Kriegszeit übernommen.

Da durch künstlich niedrig gehaltene Mieten mit privater, auf Rentabilität ausgerichteter Bautätigkeit nicht zu rechnen war, mußte der Staat für eine Ankurbelung der Neubautätigkeit sorgen. Nach der Stabilisierung Ende 1923 wurde mit der Dritten Steuernotverordnung vom 14.2.1924 eine Geldentwertungs-Ausgleichsteuer für die vor dem Krieg bebauten Grundstücke erhoben, in Preußen "Hauszinssteuer" genannt. Aus dem Hauszinssteueraufkommen wurden zur Förderung der Neubautätigkeit Hypotheken vergeben; die Vergabe dieser Hypotheken regelten vom Reichsarbeitsministerium erlassene Richtlinien. Die Rahmenrichtlinien waren recht allgemein gehalten:

"Die aus Mitteln der Mietzinssteuer geförderten Wohnungen sollen in bezug auf Größe, Anordnung, Raumzahl, Raumhöhe und Ausstattung die notwendigen Anforderungen nicht überschreiten."

Da die Verteilung der Hypotheken Angelegenheit der Länder war, erließen diese eingehendere Richtlinien.

So bildeten in den Jahren nach dem 1. Weltkrieg bis 1920 gartenstädtische Kleinhaussiedlungen und schlichte Blockrandbebauung in den Innenstädten den weitaus überwiegenden Hauptteil des Wohnungsbaus.

Im Laufe des Jahres 1930 schlug die Wirtschaftskrise voll auf den Wohnungsbau durch. Bereits um 1929 war im Wohnungsbau investiert worden; der große "Einbruch"

erfolgte dann 1931, als die öffentlichen Zuschüsse für den Wohnungsbau stark gekürzt wurden.

Zu den Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen der Regierung Brüning gehörte das "zusätzliche Wohnungsbauprogramm des Reiches für das Jahr 1930." Mit den Durchführungsbestimmungen für das Programm nahm die Regierung, ganz im Gegensatz zu den bisherigen, weit auslegbaren Richtlinien für die Vergabe der Hauszinssteuerhypotheken, sehr direkten und einschneidenden Einfluß auf Größe und Ausstattung der Wohnungen. Zu errichten waren:

"... ausschließlich Kleinstwohnungen einfachster Art ... für Familien mit Kindern und zu Mieten, die den schwierigen wirtschaftlichen Verhältnissen der breiten Schichten der Bevölkerung Rechnung tragen."

Die Wohnfläche wurde auf 32 qm (Wohnküche, Schlafzimmer, Dusche, Abort und Flur) bis 45 qm (Kleinküche, Wohnraum, Schlafzimmer, Kammer, Dusche, Abort und Flur) beschränkt; für kinderreiche Familien waren höchstens 60 qm zulässig.

"Die Verschärfung der Krise und die schnelle Zunahme der Arbeitslosigkeit (1929 gab es 2,8 Millionen Arbeitslose, 1932 über 8 Millionen) macht zunehmend klar, daß es nicht allein um die Fertigstellung einer möglichst großen Anzahl von Wohnungen geht, sondern daß wegen des geringen Einkommens eines großen Teils der Bevölkerung die Mieten nicht mehr bezahlbar sind." (1)

Da für einen Großteil der Arbeitslosen keine Wiedereingliederung in den Wirtschaftsprozess für möglich gehalten wurde, sollten sie als Siedler in randstädtischen Kleinsiedlungen seßhaft gemacht werden. Selbstversorgung sollte langfristig die staatliche Unterstützung ersetzen und durch Isolation und Vollbeschäftigung im

1) Süsterfeldsiedlung
Kassel 1932 – 1982
S. 26

eigenen Haus und Garten die potentiellen politischen Gefahren der Dauerarbeitslosigkeit gemindert werden.“ (1)

Die erste Regelung der Siedlungsprogramme erfolgte in der am 6. Oktober 1931 erlassenen 3. Notverordnung des Reichskanzlers Brüning, in der die ausschließliche Verwendung der Erträge aus der Hauszinssteuer festgelegt ist. Die Mittel dürfen nur noch für die landwirtschaftliche Siedlung, die vorstädtische Kleinsiedlung und die Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose eingesetzt werden. Die Bewerber sollen "persönlich geeignet" sein und verpflichtet werden, an der Erschließung des Siedlungsgeländes und der Häuser mitzuarbeiten.

Im November 1931 werden Richtlinien für die vorstädtische Kleinsiedlung veröffentlicht, nachfolgend in Auszügen:

- Die Siedlerstellen müssen so groß sein, daß die Beschaffung des Lebensunterhaltes für die Familien der Erwerbslosen durch den Ertrag der Grundstücke wesentlich erreicht wird, in der Regel also nicht unter 600 qm groß.
- Als Siedler kommen nur Erwerbslose oder Kurzarbeiter in Frage, die sich freiwillig melden und während einer von den Trägern der Siedlung zu bestimmenden Mindestzahl von Arbeitstagen an der Errichtung der Baulichkeiten mitgearbeitet haben. Besonders bevorzugt sollen langfristig Erwerbslose und kinderreiche Familien werden.
- Die Grundstücke sollen im Erbbau – oder Erbpachtrecht zur Verfügung gestellt werden.

1) Otto Haesler und
der Wohnungsbau
in der Weimarer
Republik, S. 172/173

- Bauweisen, bei denen ein möglichst großer Teil der Bauarbeiten in Selbsthilfe hergestellt werden kann, sind zu bevorzugen.
- Die Kosten für den Aufbau und die Einrichtung einer Stelle dürfen ausschließlich Grunderwerb RM 3.000,- nicht überschreiten.

Der Bau von Erwerbslosensiedlungen wurde auch nach 1933 von den Nationalsozialisten weitergeführt; die Zielsetzung blieb dieselbe wie in den letzten Jahren der Republik: Bekämpfung der Arbeitslosigkeit mit möglichst geringen Investitionsmengen, Selbsthaftmachung und Befriedung der Bevölkerung sowie Anhebung der Bauwirtschaft.

“Hinzu kam, daß die Architektur dieser Siedlungen, nämlich schlichte Einfamilienhäuser mit Stallgebäuden unter einem steilen Dach in einfach-handwerklicher Ausführung, den zeitgenössischen Forderungen nach einer ‘deutschen, bodenständigen’ Architektur entgegenkam.” (1)

1) Otto Haesler und
der Wohnungsbau
in der Weimarer
Republik

2.5 ARCHITEKTONISCHE UND STÄDTEBAU- LICHE LEITBILDER

Die Kleinsiedlungen dieser Zeit, so unterschiedlich sie im einzelnen auch sein mögen, sind letztlich den Prinzipien der Gartenstadtbewegung verpflichtet. In der Hoffnung, das alte Elend der Innenstädte zu überwinden, hatte Ebenezer Howard* eine Organisationsform für die Stadtregion vorgeschlagen, ein dezentralisiertes Netzwerk autonomer, von Grüngürtel umgebener und genossenschaftlich aufgebauter "Gartenstädte."

Die deutsche Gartenstadtbewegung ist eine Variante hiervon. Bereits um 1917 ist sie ausgereift und gesetzlich verankert als neuer Kanon für Vorstädte. Danach war das "Kleinhaus" in Kleinsiedlungen besonders zu fördern. F. Schumacher** schreibt hierzu in seiner Veröffentlichung – 'Die Kleinwohnung' – Leipzig 1917:

"Wenn ein bestimmtes Siedlungsgebiet für die Zwecke einer billigen Eigenhaussiedlung angebaut werden soll, die Frage des Bodenpreises also entschieden ist, bleibt für die Erzielung eines wirtschaftlichen Gleichgewichtes nur noch beweglich: der Haustyp nebst seiner Grundstücksgröße, die Wahl des "Bausystems", die "städtebauliche Bodenaufteilung" und die "Straßenanlage" (bzw. Aufschließung). Alle 4 Momente greifen aufs engste ineinander, jedes einzeln für sich betrachtet scheint nur geringe Möglichkeiten der Einsparung zu geben; nur wenn alle miteinander wirken und keines von ihnen versagt, kann man hoffen, zu einem lebensfähigen (gemeint: wirtschaftlich, tragfähigen) Ergebnis zu kommen."

* Howard, Ebenezer
1850-1928, Gründer
der englischen
Gartenstadtbewegung

** Schumacher, Fritz
Architekt,
1869-1947, seit 1909
Baudirektor in
Hamburg

Bei der Bodenaufteilung wurde alles getan, den Anteil an bebauter Fläche möglichst groß zu halten; also bei 85 - 90% des Siedlungsgebietes, gegenüber Villenkolonien der damaligen Zeit, die meist unter 75% lagen, und dicht bebauten Innenstadtvierteln, die kaum 65% erreichten. Das schmale, tiefe Grundstück, das gärtnere-

risch einwandfrei bewirtschaftet werden konnte, setzt sich durch. Die nach ihrer Funktion unterschiedenen "Wohnstraßen, Wohnwege, Garten- und Wirtschaftswege", brachten besondere Einsparungen, weil sie mit abnehmender Verkehrsbelastung immer schmaler angelegt und leichter ausgebaut werden konnten. Bei der Bebauung ging es einerseits um die "Haustypen" und andererseits um das "Bebauungssystem", d.h. die Verbindung der Haustypen zu Gruppen und Reihen oder die Anordnung als Einzel- oder Doppelhaus.

Deutlich wird, wie diese Prinzipien bei der Planung von Tempelsee ihren Niederschlag gefunden haben – schmale, tiefe Grundstückspartellen; die Trassenbreite der Straßen und Wege auf die erforderliche Mindestbreite beschränkt, die fast ausschließliche Verwendung der Doppelhausform.

3. BESTANDSAUFNAHME

Aus der vorausgehenden historischen Analyse sind die Grundelemente deutlich geworden, die die Ortscharakteristik von Tempelsee prägen:

- Rasterförmiger, geometrischer städtebaulicher Gesamtgrundriß mit deutlicher Ausprägung eines linearen Ortszentrums.
- Das Gros der Bebauung prägen die Siedlerstellen in typologischer Gliederung und kleinmaßstäblicher Gestaltung, zumeist in der Doppelhausbauweise.
- Die Freifächensituation, große zusammenhängende Gartenbereiche mit umfangreichem Baumbestand, Vorgartenvegetation.

Das erklärte Hauptziel des Bebauungsplanes besteht darin, diese Siedlungscharakteristik zu wahren, bauliche Erweiterungen aus dem Formenrepertoire der ursprünglichen Siedlerhäuser abzuleiten.

Die Ermittlung des Plankonzeptes für die Erweiterung kann daher nur auf der Grundlage einer ausführlichen Bestandsaufnahme erfolgen. Dies betrifft sowohl den ursprünglichen Zustand als auch den gegenwärtigen Zustand der Siedlung. Wird die Haustypologie der ursprünglichen Siedlung zur Ausgangsposition ihrer baulichen Erweiterung, dann sind die einzelnen Haustypen ausführlich zu beschreiben und in ihrer Struktur zu werten.

Die Bestandsaufnahme kann sich dabei auf die Ergebnisse des vorausgehenden Plangutachtens stützen, insbesondere die darin enthaltenen Ermittlungen über:

- Typologie der ursprünglichen Siedlungshäuser (Abb. Nr. 5),
- Darstellung der Haustypen in Grundriß und Fassade,

- erweiterte Hausformen sowie Vorschläge für Neuplanungen.

Um den Wirkungsgrad möglicher Konzeptalternativen zu testen, wird der gegenwärtige Zustand der Siedlung in den einzelnen Typenbereichen in drei Richtungen untersucht:

- Wie groß ist der generelle Veränderungsgrad innerhalb der Typenbereiche gegenüber dem ursprünglichen Zustand?
- In welchem Umfang sind Erweiterungstypen entstanden, die der Zielsetzung der Planung zuwiderlaufen (wie asymmetrische Dachanhebungen, Bebauung in der 2. Reihe)?
- Gibt es eine Typologie der Erweiterung analog der Typologie der ursprünglichen Siedlerhäuser?

Die Analyse erfolgt anhand von Plandarstellungen und Tabellen. Dabei entsteht folgendes Ergebnis:

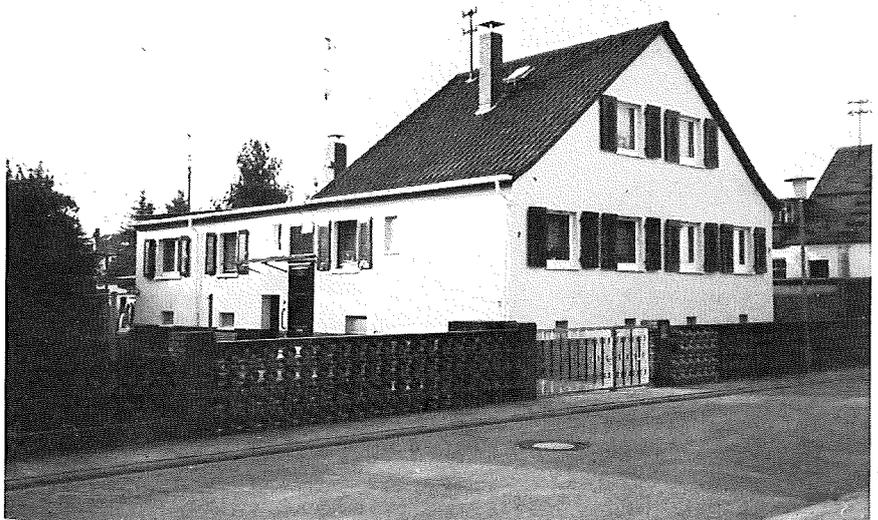
- In Bezug auf den Veränderungsgrad innerhalb der Typenbereiche – die Untersuchung ergibt, ca. 39,7% der Hausparzellen (=145) sind in ihrer baulichen Erweiterung als abgeschlossen zu betrachten. Der Bestimmung werdendabei zugrunde gelegt die Flächengrößen, wie sie sich aus dem II. Wohnungsbau-gesetz ergeben. Ein Anteil von 29,9% der Hausparzellen (=110) weist bauliche Teilerweiterungen auf, mit künftigen zusätzlichen Erweiterungen ist hier noch zu rechnen. Der Restanteil (30,4%) der Hausparzellen (=112) entspricht weitgehend dem ursprünglichen Zustand und enthält keine nennenswerten Erweiterungen (Abb. 16).

Es bestehen somit noch ausreichende Möglichkeiten, durch entsprechende Regelungen bei künftigen

BESTAND
WOHNHAUS –
ERWEITERUNGEN

Typen bereiche	Nicht oder nur geringfügig erweitert		teil- erweitert		Erweiterung weitgehend abgeschlossen	
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
I.1a	35	31,3	22	19,6	55	49,1
I.1b	7	19,5	13	36,1	16	44,4
I.2	13	40,6	4	12,5	15	46,9
I.3a	10	12,5	44	55,0	26	32,5
I.3b	3	16,7	7	38,9	8	44,4
II.4	15	75,0	–	–	5	25,0
III.1 – 6	28	51,9	8	19,8	18	33,3
III.7	1	20,0	2	40,0	2	40,0
IV.6	–	–	10	90,9	1	9,1
Alle Typen- bereiche	112	30,4	110	29,9	146	39,7

..... Veränderungen
des ursprünglichen
Siedlungsbildes in
Teilbereichen



..... Veränderungen
des ursprünglichen
Siedlungsbildes in
Teilbereichen



Erweiterungen die Charakteristik der Siedlung zu erhalten.

- In Bezug auf den Umfang von Erweiterungsformen, die der Ortscharakteristik zuwiderlaufen (wie asymmetrische Dachanhebungen und Bebauung in der 2. Reihe) – Bebauung in der 2. Reihe ist auf verschiedenen Grundstücken entstanden mit Häufungen in kleineren Teilbereichen (Abb. Nr. 17). Sie hat ihren Ursprung in einer zeitweilig verfolgten städtebaulichen Konzeption, die im Inneren der Grundstücksbereiche Cluster flach gedeckter Atriumhäuser vorsah und in einen Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

Der Bebauungsplan ist letztlich an der fehlenden Übereinstimmung der Grundstückseigentümer gescheitert, jedoch haben die bereits ausgeführten Wohnhäuser in der 2. Reihe insbesondere für Nachbargrundstücke weitere planungsrechtliche Genehmigungsansprüche entstehen lassen. Anhand von Untersuchungsplänen (Abb. Nr. 17) soll veranschaulicht werden, wie durch sukzessive Bebauung in der 2. Reihe bauliche Dichte einzelner Gebietsbereiche zunimmt und sich dabei die Gartenflächen reduzieren.

Der Erhalt des Siedlungscharakters erfordert die Berücksichtigung der traditionellen Hausformen. In Plandarstellungen (Abb. Nr. 11, 12) sind die Fassadenabwicklungen für die einzelnen Straßenzüge enthalten. Dies soll dokumentieren, in welchem Umfang durch Umbaumaßnahmen in der Vergangenheit Abweichungen von ursprünglichen Dachneigungen entstanden sind. Es zeigt sich dabei, daß die ursprünglichen symmetrischen Dachformen auch das heutige Straßenbild prägen. In einzelnen Teilbereichen sind jedoch Abweichungen entstanden, die sich meist durch asymmetrische Giebelformen äußern.

– In Bezug auf eine Typologie der Erweiterungsformen – 1959 sind erste Erweiterungskonzepte entstanden (Abb. Nr. 3, S. 7), die in einem Bebauungsplan einmünden sollten. Dabei entstanden folgende Erweiterungstypen:

- Additive Erweiterungen (D-Zug-Erweiterung)
- Doppelhoferweiterungen (Typenbereich I.3a + b)

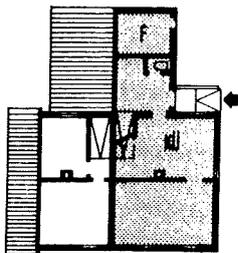
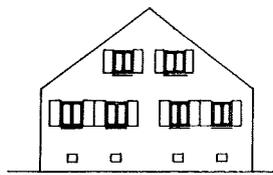
Untersuchungen ergeben, daß diese Erweiterungstypen überwiegend verwendet wurden. Bei der Bestimmung des Plankonzeptes sind sie daher zweckmäßigerweise zu berücksichtigen.

Die Doppelhoferweiterung, bei der die Wohnhöfe der beiden Nachbargrundstücke nebeneinander liegen, tritt in den Typenbereichen I.3a + b auf. In diesen Typenbereichen ist ursprünglich die Erschließung seitlich angeordnet; dadurch wird jeweils von den Giebelseiten her das Innere belichtet. Die Doppelhoferweiterung berücksichtigt dies.

Nach der Zielsetzung des Bebauungsplanes – Erhalt der Siedlungscharakteristik – sind notwendigerweise Erweiterungsformen aus der Typologie der ursprünglichen Siedlerhäuser zu entwickeln. In der Bestandsaufnahme ist daher diese Typologie zu dokumentieren. Dabei verdeutlichen sich die Unterschiede zwischen den Haustypen (Abb. Nr. 5).

Diese Dokumentation enthält auch eine Beschreibung der architektonischen Merkmale der Haustypen in tabellarischer Form.

URSPRÜNGLICHE
SIEDLERSTELLE
TYPENBEREICH:
I. 1 a



ALLGEMEINE DATEN:

- Siedlerstellen : 112
- Entstehungszeit : 1932 – 1933
- Grundstücksgröße : 575 – 600 qm
- Wohnfläche : 54 qm

BAUWEISE:

- Doppelhäuser mit straßenseitiger Giebelstellung

MASS DER NUTZUNG:

- Grundfläche : 50 qm
- Grundflächenzahl : 0,08 – 0,09
- Geschoßflächenzahl : 0,11 – 0,12
- Zahl der Vollgeschosse : I-geschossig mit Aufenthaltsräumen im Dach

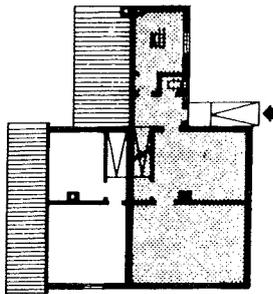
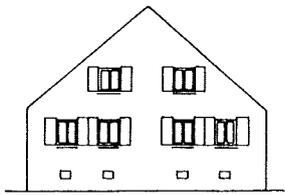
DACHGESTALTUNG:

- Dachform : Satteldach
- Dachneigung : 37 Grad

BESCHREIBUNG:

- Eingang und Treppe –
Der Eingang liegt seitlich im Gelenk zum Anbau, eine steile Schachttreppe führt zum Dachgeschoß, der Zugang zum Keller erfolgt von außen.
- Grundriß –
Die Wohnküche und drei weitere Zimmer liegen im Hauptbau. Stall und Futterboden liegen im Anbau.
- Erweiterbarkeit –
Die Erweiterung kann an der rückwärtigen Giebelseite linear erfolgen. Aufgrund der geringen Hausbreiten ist eine seitliche Belichtung ausreichend.

URSPRÜNGLICHE
SIEDLERSTELLE
TYPENBEREICH: I.1 b



ALLGEMEINE DATEN:

- Siedlerstellen : 16
- Entstehungszeit : 1932 – 1933
- Grundstücksgröße : 575 – 600 qm
- Wohnfläche : 79 qm

BAUWEISE:

- Doppelhäuser mit straßenseitiger Giebelstellung

MASS DER NUTZUNG:

- Grundfläche : 65 qm
- Grundflächenzahl : 0,10 – 0,11
- Geschoßflächenzahl : 0,16 – 0,17
- Zahl der Vollgeschosse : 1-geschossig mit Aufenthaltsräumen im Dach

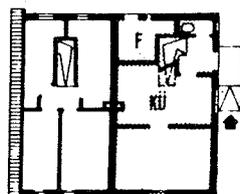
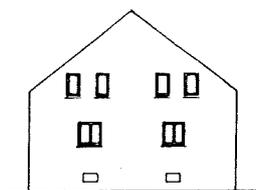
DACHGESTALTUNG:

- Dachform : Satteldach
- Dachneigung : 40 Grad

BESCHREIBUNG:

- Eingang und Treppe –
Der Eingang liegt seitlich im Gelenk zum Anbau, eine steile Schachttreppe führt zum Dachgeschoß, der Zugang zum Keller erfolgt von außen.
- Grundriß –
Die Wohnküche liegt im Anbau, dadurch ergibt sich ein Zimmer mehr gegenüber dem Haustyp I 1 a, Stall und Futterboden sind im Anbau angeordnet.
- Erweiterbarkeit –
Die Erweiterung kann an der rückwärtigen Giebelseite linear erfolgen. Aufgrund der geringen Hausbreite ist eine seitliche Belichtung ausreichend.

URSPRÜNGLICHE
SIEDLERSTELLE
TYPENBEREICH
I. 2



ALLGEMEINE DATEN:

- Siedlerstellen : 32
- Entstehungszeit : 1934
- Grundstücksgröße : 620 qm
- Wohnfläche : 65 qm

BAUWEISE:

- Doppelhäuser mit straßenseitiger Giebelstellung

MASS DER NUTZUNG:

- Grundfläche : 47 qm
- Grundflächenzahl : 0,08
- Geschoßflächenzahl : 0,13
- Zahl der Vollgeschosse : II-geschossig

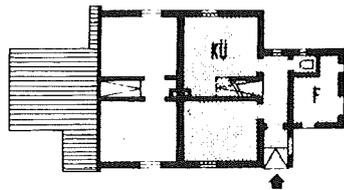
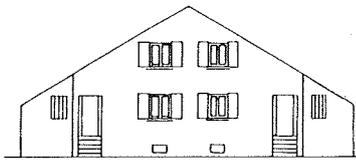
DACHGESTALTUNG:

- Dachform : Satteldach
- Dachneigung : 37 Grad

BESCHREIBUNG:

- Eingang und Treppe –
Der Eingang liegt im hinteren Drittel des Gebäudes, von dort führt eine mittig liegende Schachttreppe zum Obergeschoß.
- Grundriß –
Dieser Gebäudetyp enthält keinen Anbau. Zusätzlich zur Wohnküche sind 5 weitere Räume vorhanden, dieser Haustyp eignete sich daher besonders für kinderreiche Siedlerfamilien. Stall und Futterraum sind im hinteren Kellerdrittel untergebracht.
- Erweiterbarkeit –
Die Erweiterung kann ähnlich erfolgen wie bei den Typenbereichen I. 1 a + b. Aufgrund der größeren Hausabmessungen sind hier in der Vergangenheit Erweiterungen in vergleichbar geringerem Umfange vorgenommen worden.

URSPRÜNGLICHE
SIEDLERSTELLE
TYPENBEREICH:
I. 3 a



ALLGEMEINE DATEN:

- Siedlerstellen : 80
- Entstehungszeit : 1937
- Grundstücksgröße : 575 – 600 qm
- Wohnfläche : 64 qm

BAUWEISE:

- Doppelhäuser mit straßenseitiger Giebelstellung

MASS DER NUTZUNG:

- Grundfläche : 48 qm
- Grundflächenzahl : 0,08 – 0,09
- Geschoßflächenzahl : 0,13 – 0,14
- Zahl der Vollgeschosse : I-geschossig mit Aufenthaltsräumen im Dach

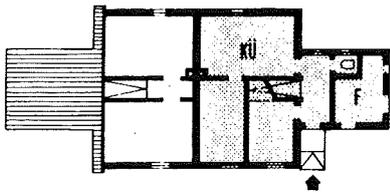
DACHGESTALTUNG:

- Dachform : Satteldach
- Dachneigung : 32 Grad

BESCHREIBUNG:

- Eingang und Treppe –
Im Unterschied zu den Haustypen I 1 a + b ist der Anbau seitlich angeordnet, hier befindet sich der Hauseingang. Der Grundriß des Hauptbaus wird durch die mittig verlaufende Schachttreppe geteilt. Der Zugang zum Keller erfolgt von außen.
- Grundriß –
Bedingt durch die Hausform sind die Räume giebelseitig belichtet. Der Haustyp I 1 3a hat eine geringere Breite und weist daher im Erdgeschoß nur zwei Räume auf. Im seitlichen Anbau, neben dem Eingang, liegen Stall und Futterboden.
- Erweiterbarkeit –
Durch die Raumdisponierung im ursprünglichen Grundriß wird eine lineare rückwärtige Erweiterung erschwert. Feststellbar sind hier in der Vergangenheit Erweiterungen durch Dachanhebungen, die in größerem Umfang vorgenommen wurden.

URSPRÜNGLICHE
SIEDLERSTELLE
TYPENBEREICH:
I. 3 b



ALLGEMEINE DATEN:

- Siedlerstellen : 18
- Entstehungszeit : 1937
- Grundstücksgröße : 600 – 640 qm
- Wohnfläche : 70 qm

BAUWEISE:

- Doppelhäuser mit straßenseitiger Giebelstellung

MASS DER NUTZUNG:

- Grundfläche : 55 qm
- Grundflächenzahl : 0,08 – 0,09
- Geschoßflächenzahl : 0,14 – 0,15
- Zahl der Vollgeschosse : 1-geschossig mit Aufenthaltsräumen im Dach

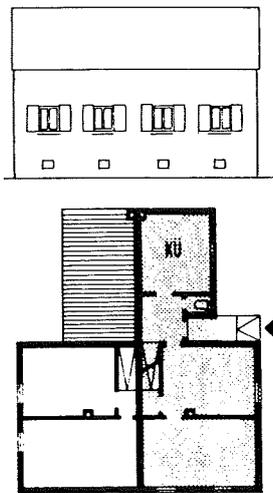
DACHGESTALTUNG:

- Dachform : Satteldach
- Dachneigung : 28 Grad

BESCHREIBUNG:

Siehe Beschreibung zu I 3 a.

URSPRÜNGLICHE
SIEDLERSTELLE
TYPENBEREICH:
II. 4 a



ALLGEMEINE DATEN:

- Siedlerstellen : 18
- Entstehungszeit : 1935
- Grundstücksgröße : 355 qm
- Wohnfläche : 94 qm

BAUWEISE:

- Doppelhäuser mit straßenseitiger Traufstellung

MASS DER NUTZUNG:

- Grundfläche : 71 qm
- Grundflächenzahl : 0,20
- Geschoßflächenzahl : 0,33
- Zahl der Vollgeschosse : II-geschossig

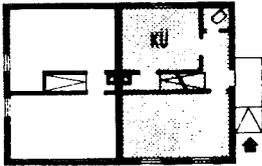
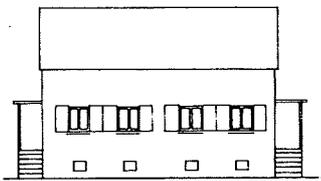
DACHGESTALTUNG:

- Dachform : Satteldach
- Dachneigung : 39 Grad

BESCHREIBUNG:

- Eingang und Treppe –
Der Eingang liegt im Gelenk zwischen Hauptbau und Anbau. Die Treppe führt als Schachttreppe entlang der Nachbarwand zum Obergeschoß. Der Zugang zum Keller erfolgt von außen.
- Grundriß –
Die Küche liegt im Anbau, im Bereich des Hauptbaues sind im Erd- und Obergeschoß jeweils zwei Räume angeordnet.
- Erweiterbarkeit –
Die Erweiterbarkeit ist bestimmt durch die Zuordnung von Haupt- und Nebenbau und ist in ähnlicher Weise durchführbar wie in den Typenbereichen I 1 a + b, I 2.

URSPRÜNGLICHE
SIEDLERSTELLE
TYPENBEREICH:
II. 4 b



ALLGEMEINE DATEN:

- Siedlerstellen : 2
- Entstehungszeit : 1935
- Grundstücksgröße : 355 qm
- Wohnfläche : 71 qm

BAUWEISE:

- Doppelhaus mit straßenseitiger Traufstellung

MASS DER NUTZUNG:

- Grundfläche : 44 qm
- Grundflächenzahl : 0,12
- Geschoßflächenzahl : 0,24
- Zahl der Vollgeschosse : II-geschossig

DACHGESTALTUNG:

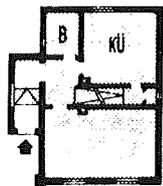
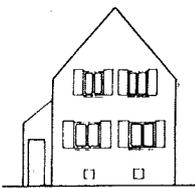
- Dachform : Satteldach
- Dachneigung : 37 Grad

BESCHREIBUNG:

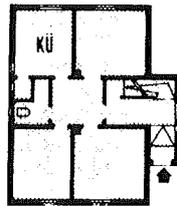
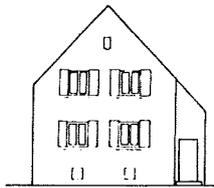
- Eingang und Treppe –
Der Eingang erfolgt seitlich annähernd in Gebäudemitte.
Die Schachttreppe, die zum Obergeschoß führt, liegt dem Eingang unmittelbar gegenüber. Der Keller ist von außen zugänglich.
- Grundriß –
Dieser Gebäudetyp enthält keinen Anbau.
Das Erdgeschoß enthält zusätzlich zur Küche einen weiteren Wohnraum, im Obergeschoß liegen 2 Räume.
Die Belichtung im Erdgeschoß erfolgt durch Fenster an den Traufseiten.
- Erweiterbarkeit –
Der rückwärtige Anbau erfordert eine veränderte Raumdisponierung des Grundrisses im Hauptbau wegen des Wegfalls der Befensterung.

URSPRÜNGLICHE
SIEDLERSTELLE
TYPENBEREICH:
III. 1 – 6

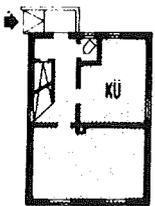
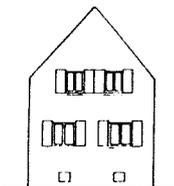
III.1



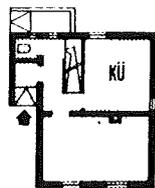
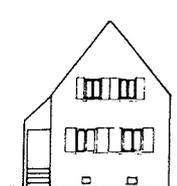
III.2



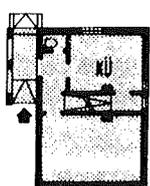
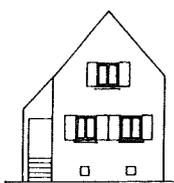
III.3



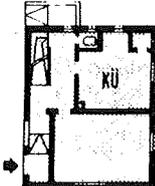
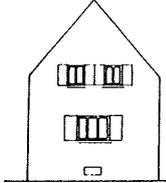
III.4



III.5



III.6



ALLGEMEINE DATEN:

- Siedlerstellen : 54
- Entstehungszeit : 1936 – 1952
- Grundstücksgröße : 520 – 600 qm
- Wohnfläche : 67 – 106 qm

BAUWEISE:

- freistehende Häuser mit straßenseitiger Giebelstellung

MASS DER NUTZUNG:

- Grundfläche : 46 – 75 qm
- Grundflächenzahl : 0,08 – 0,13
- Geschoßflächenzahl : 0,14 – 0,20
- Zahl der Vollgeschosse : II

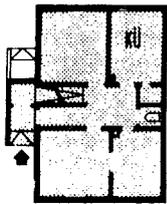
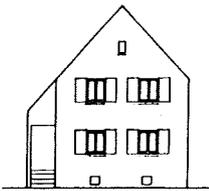
DACHGESTALTUNG:

- Dachform : Satteldach
- Dachneigung : 50 Grad

BESCHREIBUNG:

- Eingang und Treppe –
Bei diesen Typenbereichen gibt es Unterschiede in bezug auf die Hausgrößen und in bezug auf die Eingangs- und Treppenstandorte. Dabei bestimmt sich die Lage der Treppe nach der Lage des Hauseingangs, der sowohl seitlich als auch rückwärts angeordnet ist.
- Grundriß –
Obwohl diese Haustypen freistehend sind, erfolgt die Belichtung in der Regel giebelseitig. Mit Ausnahme des Types III.2 liegt im Erdgeschoß zusätzlich zur Wohnküche noch ein weiterer Raum, das Obergeschoß weist entweder zwei oder drei Räume auf.
- Erweiterbarkeit –
Die Erweiterung dieser Häuser setzt zweckmäßig an der rückwärtigen Giebelseite an. Durch die freistehende Anordnung besteht eine allseitige Belichtbarkeit der Räume.

URSPRÜNGLICHE
SIEDLERSTELLE
TYPENBEREICH:
III. 7



ALLGEMEINE DATEN:

- Siedlerstellen : 5
- Entstehungszeit : 1936
- Grundstücksgrößen : 464 qm
- Wohnfläche : 104 qm

BAUWEISE:

- freistehende Häuser mit straßenseitiger Giebelstellung

MASS DER NUTZUNG:

- Grundfläche : 69 qm
- Grundflächenzahl : 0,15
- Geschößflächenzahl : 0,30
- Zahl der Vollgeschosse : II-geschossig

DACHGESTALTUNG:

- Dachform : Satteldach
- Dachneigung : 50 Grad

BESCHREIBUNG:

- Dieser Haustpy ist einzubeziehen in den Typenbereich III.1 – 6. Er unterscheidet sich durch eine geringere Grundstücksgröße.

4. PLANKONZEPT

Das Plankonzept enthält die konkreten Lösungsmaßnahmen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde gelegt werden. Entsprechend der Aufgabenstellung des Bebauungsplanes steht im Mittelpunkt die bauliche Erweiterung der Siedlerhäuser. Maßgebliche Voraussetzung für diese konkreten Lösungsmaßnahmen sind die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, die wichtige Feststellungen enthalten:

- Analog der allgemeinen Entwicklung in Kleinsiedlungsgebieten der Nachkriegszeit hat sich auch Tempelsee in seinem Gebiets- und Nutzungscharakter verändert. Heute sind eher maßgebend die Anforderungen und "Standards" üblicher Eigenheimgebiete. Erweiterungskonzepte haben daher diesen Wandel zu berücksichtigen.
- Trotz gebietsfremder Erweiterungen in Teilbereichen, die sich in Umbauten ursprünglicher Siedlerhäuser äußern, Erweiterungen auf einzelnen Grundstückspartikeln durch Bebauung in der 2. Reihe, ist der ursprüngliche Siedlungscharakter noch erhalten; in den Straßenräumen dominiert noch das ursprüngliche Siedlungsbild.
- Analog zur Typologie der Siedlerhäuser hat sich eine Typologie der Erweiterungsformen ergeben, fußend auf den Erweiterungsvorschlägen aus dem Jahre 1959. Da diese Erweiterungsvorschläge häufig angewendet wurden, ist es zweckmäßig, sie bei der Planung künftiger Erweiterungsformen zu berücksichtigen.
- Es ist bereits ausgeführt worden, daß bis zum Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes kontinuierlich die Tendenz, Erweiterungsprobleme durch Bebauung in der 2. Reihe zu lösen, zugenommen hat, dabei ist es wichtig, nochmals die negativen Folgeerscheinungen dieser Erweiterungsform für Tempelsee zu verdeutlichen:

- Hoher Aufwand an Erschließungsflächen auf den Grundstücken,
 - zunehmender Verbau der für die Wohnqualität wichtigen rückwärtigen Grundstücksbereiche,
 - Tendenz zu einer zunehmenden baulichen Verdichtung.
- Gestalterische Negativentwicklungen, die den Siedlungscharakter stören und denen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan entgegenzuwirken ist, äußern sich vornehmlich durch:
- Asymmetrische Dachformen,
 - gebietsfremde Fassadentexturen,
 - überdimensionierte Dachaufbauten, Verwendung gebietsfremder Deckungsmaterialien,
 - initiiert durch die Bündelung von Garagenzufahrten und Hauseingängen, sind in Teilbereichen ganze Vorgärten zerstört und die Flächen "versiegelt".

Lösungsmaßnahmen sind an der Hauptzielsetzung des Bebauungsplanes – Erhalt des ursprünglichen Siedlungscharakters – zu orientieren. (vgl. auch Zielsetzung des Bebauungsplans S. 48). Diese Zielsetzung kann sich auch auf den breiten Konsens innerhalb der Bewohnerschaft stützen, wie sich im Ergebnis der durchgeführten Bürgerversammlungen gezeigt hat. Jedoch erfolgt in Gesprächen häufig der Einwand, daß die Erweiterung der Siedlerhäuser weitgehend abgeschlossen sei, planerische Maßnahmen zu spät kämen. Dem widersprechen jedoch die Erkenntnisse, die sich aus der Bestandsaufnahme ergeben haben, lediglich ein Drittel der Siedlerstellen sind in ihrer baulichen Erweiterung als abgeschlossen zu betrachten, zwei Drittel sind nicht erweitert oder nur gering erweitert. Daraus wird deutlich, daß für die Bebauungsplanung noch ausreichende

Möglichkeiten bestehen, durch die Regelung künftiger baulicher Erweiterungen den Siedlungscharakter zu erhalten.

Wichtige Voraussetzung für die Planung künftiger Erweiterungen auf den Siedlergrundstücken ist die Bestimmung der zugrunde liegenden Erweiterungsgrößen. Dazu wurden Untersuchungen in zwei Richtungen angestellt. Zunächst war es notwendig, die Flächengrößen der durchgeführten Erweiterungen gebietstypologisch zu klassifizieren. Zugrunde gelegt wurden Vorhaben, die etwa ab 1980 zur Genehmigung eingereicht wurden. Weiterhin waren Richtgrößen zu ermitteln, die sich nach gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien staatlicher Wohnbauförderung ergeben. Das 2. Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz – II WobauG) in der Fassung vom 30. Juli 1980 legt der Wohnbauförderung gemäß § 39 folgende Flächenrichtwerte zugrunde:

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| – Familienheim mit einer Wohnung | 130 qm |
| – Familienheim mit zwei Wohnungen | 200 qm |

Der Vergleich beider Ermittlungsformen ergaben dabei weitgehend Übereinstimmung. Es erschien daher sinnvoll, den Flächenwert eines Zweifamilienhauses = 200 qm als Obergrenze für die Erweiterungsgröße zugrunde zu legen.

Auf der Grundlage eines so ermittelten Flächenbedarfes konnte dann die Konzeptform für die Erweiterung gefunden werden. Der Bestimmungsumfang der Konzeptform ist dabei abhängig von den Erfordernissen und Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan, die nachfolgend aufgeführt sind:

- Planungsrechtliche Festsetzungen -
 - Maß der Nutzung -
Zahl der Vollgeschosse, Geschloßflächen- und Grundflächenzahl,
 - die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - Flächen für Stellplätze und Garagen;
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
 - Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten,
 - Materialfestsetzungen zu Dach und Fassade.

Dabei ergibt sich folgende generelle Konzeptform für die Erweiterungen auf den Siedlergrundstücken:

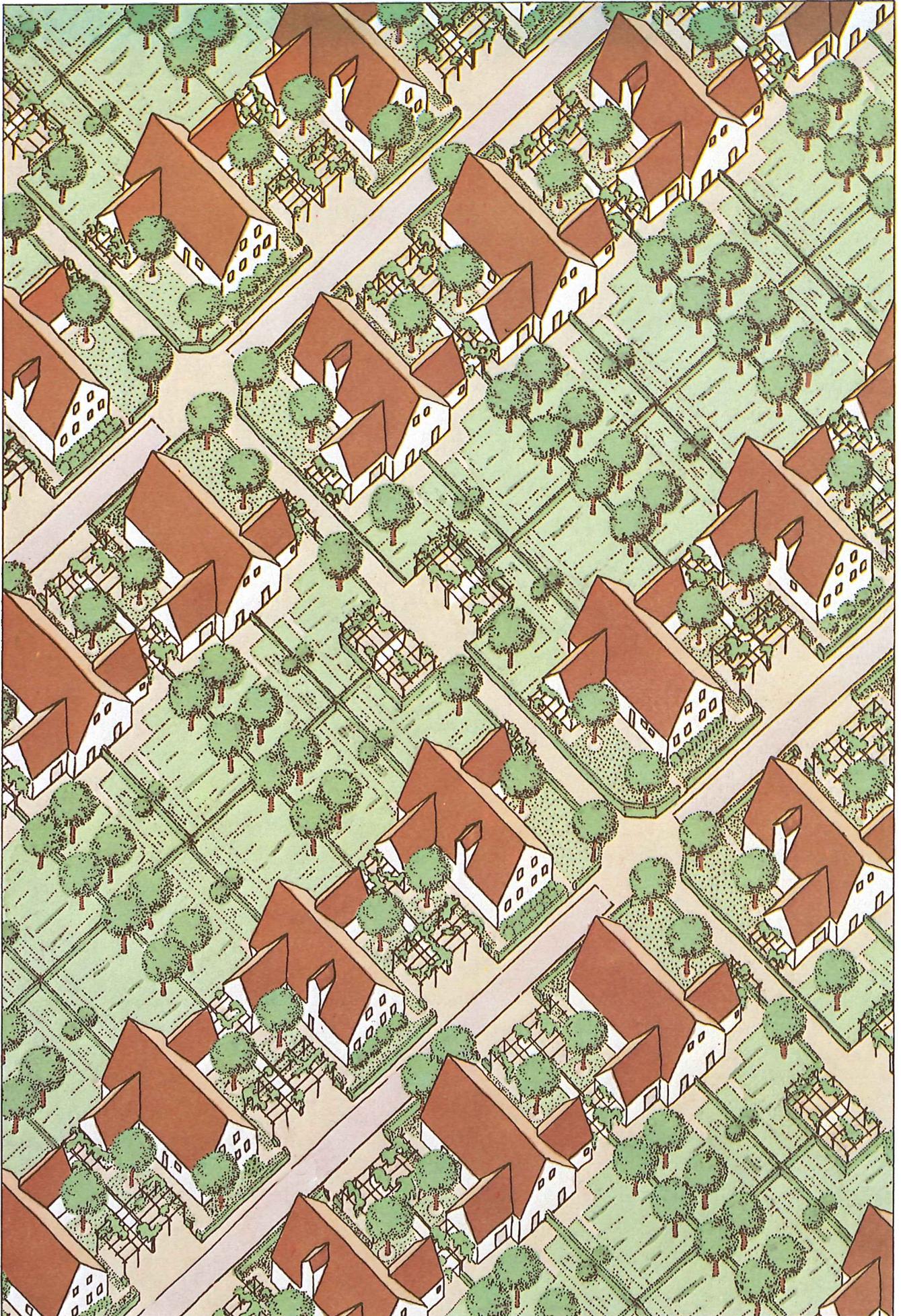
- Der Baukörper des ursprünglichen Siedlerhauses wird in die Tiefe verlängert. Dies ermöglicht, die ursprüngliche Hausform zu wahren. Nach diesem Erweiterungsprinzip ("D-Zug-Erweiterung") sind auch die Mehrzahl der vorhandenen Anbauten errichtet.
- Der Baukörper wird zum rückwärtigen Grundstücksbereich abgewinkelt. So entsteht ein Hofraum, abgeschirmt zur öffentlichen Verkehrsfläche durch den Garagen- bzw. Stellplatzbereich. Der Außenbereich des Gebäudes wird gegliedert und vielseitig nutzbar gemacht. Bei gleicher Erweiterungsfläche reduziert dieser Hofhaustyp die zu überbauende Grundstückstiefe. Die zusammenhängenden großen Gartenflächen im Blockinneren bleiben erhalten, die wesentlich zur Wohnattraktivität des Stadtteils beitragen und Charakteristikum der Siedlung darstellen (Abb. Nr. 19, 20, 21).
- Zur Verbesserung der Wohnnutzung im Dach sind Dachaufbauten vorgesehen. Sie sind in Abmessung und Form so gestaltet, daß die Einheitlichkeit der Dachlandschaft gewahrt bleibt (Abb. Nr. 24, 25).

Weiterhin kann durch Absenken des Erdgeschoßniveaus und Verzicht auf den Kellersockel die Wohnfläche im Dachgeschoß erhöht werden; entsprechende Vorschläge sind planerisch dargestellt. (Abb. Nr. 19, 20, 21). Mit diesen Möglichkeiten im Dauchausbau wird einem breiten Bedürfnis entsprochen, kostengünstige Wohnflächenerweiterungen durchzuführen. Grundsätzlich werden durch einen verbesserten Dachausbau die zu bebauenden Grundstücksflächen reduziert.

- Analog zur geplanten Erweiterungsform, die morphologisch aus dem ursprünglichen Siedlerhaus entwickelt wird, orientiert sich die Materialgebung von Fassade und Dach am Vorbild des ursprünglichen Siedlerhauses.

Diese Konzeptform der Erweiterung, formentypologisch geprägt durch die Verwendung des Hofhaustyps, reduziert nicht nur die notwendige Tiefe der Grundstücksüberbauung, sondern ermöglicht auch generell eine günstigere Grundrißgestaltung. Der Aufwand an hausinterner Erschließungsfläche verringert sich gegenüber einer rein linearen Erweiterung; die Außenräume werden differenzierter nutzbar (Wohnen, gärtnerische Nutzung, Freizeitaktivitäten). Reine "Abstandsflächen" entfallen. Insgesamt werden so die Vorzüge seitheriger Erweiterungsformen integriert:

- Die Abgesondertheit und eigenständige Erschließung der Wohnbebauung in der 2. Reihe,
- die additive Erweiterbarkeit ("D-Zug"-Erweiterung) analog dem wachsenden Bedarf der Haushaltungen an Wohnfläche.



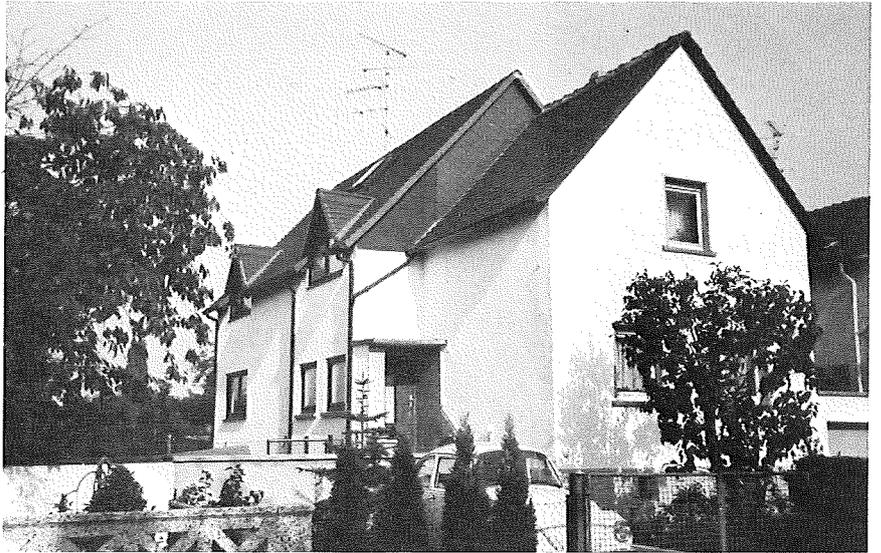
Erweiterte Siedlungshäuser
nach den Bebauungsplan - Festsetzungen
Bereich I.1a - Isometrie

Zusammenfassend sichern die Verwendung der Hofhausform, die Gestaltung der Dachaufbauten (Zwerchhäuser, sie sind dem Formenrepertoire von Kleinsiedlungshäusern zuzurechnen), die Angleichung in Material und Formgebung an die ursprünglichen Siedlerhäuser, den Erhalt der Siedlungscharakteristik. Angewendet auf die einzelnen Haustypen ergeben sich dabei folgende Formenmodifikationen:

- Typenbereich I.1 a + b/I.2 – Doppelhaustyp mit straßenseitiger Giebelstellung – Diese Typenbereiche stellen das Hauptkontingent der Siedlungshäuser innerhalb des Plangebietes. Ursprünglicher Hausgrundriß und vorwiegender Erweiterungstyp sind geeignete Voraussetzungen für die Anwendungen der hofförmigen Erweiterung. (Abb. Nr. 19)
- Typenbereich I.3 a und b – Doppelhaustyp mit straßenseitiger Giebelstellung – Die besondere Grundrißform – giebelseitige Befensterungen – haben einen Erweiterungstyp hervorgebracht, der durch die Doppelhofform entlang der Grundstücksgrenze gekennzeichnet ist. (Abb. Nr. 3, S. 7). Das Prinzip der hofförmigen Erweiterung ist hier zu modifizieren; Erweiterungsbauten setzen flügelförmig an. (Abb. Nr. 20)
- Typenbereich II.4 a und b – Doppelhaustyp mit traufseitiger Giebelstellung, II-geschossig – Ursprünglicher Hausgrundriß und vorhandene Erweiterungen sind geeignete Voraussetzung für die hofförmige Erweiterung.
- Typenbereich III.1 – 7 – Freistehender Haustyp mit straßenseitiger Giebelstellung, II-geschossig – Bei ähnlicher Grundstücksbreite, wie in den Typenbereichen I.1 a und b, ergeben sich durch die freistehende Hausform seitlich geringere Bauwiche. Das

Erweiterungskonzept konzentriert sich auf eine lineare Erweiterung. Jedoch sind auch im rückwärtigen Gebäudebereich Abwinklungen des Baukörpers vorgesehen, so daß sowohl individuelle, auf das eigene Grundstück bezogene, als auch mit der Nachbarbebauung gemeinschaftliche Hofformen entstehen können. (Abb. Nr. 21)

... Hauserweiterungen
mit dem Formenrepertoire
der ursprünglichen
Siedlerhäuser



1. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION Im räumlichen Geltungsbereich des Planes Nr. 532 besteht folgender Bebauungsplan:
- 1.1 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG Bebauungsplan Nr. 65 für das Gebiet um den Dag-Hammarskjöld-Platz (Waldstraße – Brunnenweg-Rheinstraße – südliche Umgehung – Waldstraße). Rechtswirksam am 14. September 1964. Der Plan enthält folgende Festsetzungen:
- Plangebiet Nr. 2, östlich Rheinstraße/Donauweg –
 - WR – Reines Wohngebiet
 - 0 – offene Bauweise
 - II – zwei Geschosse als Höchstgrenze
 - 0,4 – Grundflächenzahl
 - 0,7 – Geschoßflächenzahl
 - Plangebiet Nr. 8, östlich Rheinstraße –
 - WS – Kleinsiedlungsgebiet
 - II – zwei Geschosse als Höchstgrenze
 - 0,2 – Grundflächenzahl
 - 0,3 – Geschoßflächenzahl
- 1.2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG Der Flächennutzungsplan 1990/2000 der Stadt Offenbach am Main wurde am 1.2.1984 wirksam. Für den Stadtteil Tempelsee enthält er für den Bereich der vorhandenen Bebauung die Darstellung einer Wohnbaufläche.
- Vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen, wie
- Altentagesstätte
 - Kindertagesstätte
 - Kirchen
- sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Einrichtungssymbolen dargestellt. Eine weitere Kindertagesstätte, die der Versorgung des Plangebietes dient, ist westlich der Rheinstraße vorgesehen.

Die im Gebiet zentral gelegene Grünanlage auf deren Gelände früher von der Firma Portland-Zementfabrik Kalk abgebaut wurde, ist als Grünfläche – Parkanlage – mit der Eintragung eines Spielplatzes dargestellt.

Im unmittelbar angrenzenden Bereich liegen weitere Versorgungseinrichtungen:

- Östlich gelegen, am Brunnenweg, die Waldschule,
- westlich die Stadthalle sowie das Pfarrzentrum St. Konrad.

Im Süden und Osten schließen an den Stadtteil Tempelsee Waldflächen an, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind:

- Im Osten das Landschaftsschutzgebiet Nr. 5
 - Amerikawald –,
- im Süden das Landschaftsschutzgebiet Nr. 24
 - Offenbacher Stadtwald –.

Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 – Hainbach (Nord) – an den Stadtteil Tempelsee.

Am nördlichen Rand grenzt eine Grünfläche an. Sie enthält die zentrale Radwegetrasse, die halbkreisförmig das gesamte Stadtgebiet durchquert sowie die geplante Südumgehung mit dem Hinweis der "langfristigen Freihaltung dieser Straßentrasse". In den Verkehrsuntersuchungen zum Generalverkehrsplan der Stadt Offenbach ist diese Trasse nur als Radwegverbindung und in keinem Planungsfall als Straßenbaumaßnahme dargestellt. Darüber hinaus sind Dauerkleingärten, landwirtschaftliche Flächen sowie die Grünfläche – Sportanlage (Verein Gemaa Tempelsee) dargestellt. Insgesamt gilt dieser Bereich einschließlich des "Amerikawaldes" als Fläche mit besonderer Bedeutung für Klima, Wasserhaushalt und Erholung.

Der nördlich des Brunnenweges liegende Teil der Siedlung Tempelsee zählt zum Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone C.

Die Achse der Anfluglinie des Flughafes Frankfurt am Main, über die 85% der Anflüge von Osten her erfolgen, führt über den Nordrand der Siedlung.

An der westlich von Tempelsee liegenden Fluglärmmeßstelle wurde 1981 ein äquivalenter Dauerschallpegel von ca 62 dB(A) gemessen, nachts von 51 dB(A), wobei Einzelschallereignisse bis etwa 80 dB(A) reichen.

Die wesentlichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes sind im zugehörigen Erläuterungsbericht aufgeführt. So soll durch den Flächennutzungsplan (wobei vermerkt ist, daß der Flächennutzungsplan nicht die gesamte, sondern nur die räumliche Dimension der Stadtentwicklung erfassen kann) die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst werden durch

- Bereitstellung neuer Wohnbauflächen,
- Sicherung und Erneuerung älterer Wohnviertel,
- Mobilisierung der Bauflächenreserven (Baulücken).

Der knapp bemessene und insbesondere durch die Lage im Kern des Ballungsraumes Rhein-Main unersetzliche Freiraum soll in den räumlichen Abgrenzungen des Regionalen Raumordnungsplans, Fortschreibung 1978/79, erhalten und in einer gestalteten Landschaft weiter entwickelt werden.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist die Zentralitätsstruktur von Offenbach aufgeführt. Dem Stadtteil Tempelsee ist dabei ein sogenanntes D-Zentrum ("Nachbarschaftszentrum") zugewiesen; in der Darstellung des räumlich-funktionalen Entwicklungsmodells ist Tempelsee als "vorwiegend dem Wohnen

dienender Bereich (stabilisierende Maßnahmen vorrangig)“ dargestellt. Es wird davon ausgegangen, daß D-Zentren eine Einwohnerzahl von mindestens 5000 Einwohnern aufweisen sollen.

1.3 LANDSCHAFTSPLAN

Gemäß § 4 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) kann von der Erstellung von Landschaftsplänen abgesehen werden, wenn die vorherrschende Nutzung der Gemarkung den Zielen der Landschaftspflege entspricht und wenn eine Nutzungsänderung nicht zu erwarten ist. Die Entscheidung trifft die Untere Naturschutzbehörde.

Mit Schreiben vom 13.4.1984 wird der Verzicht auf die Erstellung eines Landschaftsplanes beantragt mit folgender Begründung:

Tempelsee kennzeichnet eine aufgelockerte Wohnbebauung inmitten großzügig bemessener Gartengrundstücke. Dieser Siedlungs-Charakter soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des zugehörigen Landschaftsplanes wurden in vollem Umfange berücksichtigt. Die Ziele der Landschaftspflege sind somit gewahrt.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 7.5.1984) bestätigt, daß die im Antragschreiben genannten Ziele, wenn sie in den Bebauungsplan aufgenommen werden, Bedingungen des Natur- und Landschaftsschutzes entsprechen. Es wird festgestellt, daß Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale nicht berührt werden, so daß auf die Erstellung eines Landschaftsplanes gemäß § 4 Abs. 1 Hess. Naturschutzgesetz verzichtet werden kann.

2. ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Siedlung Tempelsee kennzeichnen die Besonderheiten ihrer Entstehungsgeschichte, die nachfolgend zusammengefaßt sind:

- Sie entsteht zwischen den Jahren 1924 und 1937, wird begonnen als Selbsthilfemaßnahme der Bau-genossenschaft "Odenwaldring" gegen die Wohnungsnot nach dem 1. Weltkrieg, übergeleitet nach der 3. Notverordnung von 1931 in eine Siedlungsmaßnahme für Arbeitslose.

Dies hat zu einer besonderen baulichen Ausdrucksform geführt:

- Eingeschossige, giebelständige Doppelhausbebauung mit ausgebautem Dach und minimierter Wohnflächenbemessung für das Gros der Bebauung.
- Schmal geschnittene, jedoch großflächig bemessene Grundstücke, entsprechend den geltenden Richtlinien für vorstädtische Kleinsiedlungen.
- Reihung der Hausgrundstücke entlang eines schachbrettartigen Wegenetzes.

Nach dem 2. Weltkrieg verändern sich die sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen. Es entwickelt sich eine intensive bauliche Erweiterungstätigkeit. Die landschaftliche Situation am Stadtwald, das erweiterte Angebot an Versorgungseinrichtungen, der allgemeine Ausbau der öffentlichen Infrastruktur erhöhen die Wohnattraktivität in diesem Stadtteil.

Zwar ist es bisher gelungen, das ursprüngliche Siedlungsbild zu wahren, jedoch zeichnen sich in Teilbereichen Entwicklungen ab, die städtebauliche Ordnungsmängel sowie den Verlust an städtebaulicher und landschaftlicher Charakteristik erwarten lassen:

- Tendenzen zu einer übermäßigen baulichen Verdichtung,
- Entstehen gebietsfremder Hausformen,
- Bestrebungen, Wohnbebauung in der 2. Reihe zu errichten, die zunehmend Erschließungsmängel erwarten lassen.

Diese Entwicklung hat einen Bewußtseinsprozeß eingeleitet. Das Ergebnis der bisher durchgeführten Bürgerversammlungen zum Bebauungsplan zeigt an, daß allgemein innerhalb der Bewohnerschaft der Sicherung der Siedlungscharakteristik große Bedeutung beigemessen wird.

Dies ist auch aus städtebaulicher Sicht zu unterstreichen. Aufgrund der Besonderheiten der Siedlungsstruktur – wie Doppelhausbebauung, schmaler Grundstückszuschnitt – können erhebliche Nachteile für die jeweilige Nachbarbebauung, empfindliche Verluste an der Qualität im gesamten Siedlungsbild ergeben, wenn die Hauserweiterungen in einer Form erfolgen, die zu großmaßstäblich dimensioniert ist und sich über die tradierten Bauformen hinwegsetzt. Dies verdeutlichen auch vorhandene Negativbeispiele (Abb. Nr. 11, 12, 13)

Mit den bereits durchgeführten Hausanbauten ist das zu erwartende Erweiterungsvolumen der Siedlung keinesfalls als abgeschlossen zu betrachten, wie sich aus den vorausgehenden Untersuchungen zeigt (vgl. Tab. S. 23). Unabhängig davon bestände die Möglichkeit und Gefahr, daß auf Baugrundstücken mit bereits vorhandenen Erweiterungen weitere Anbauten entstehen, die zu überhöhten Wohndichten führen könnten. Somit legitimiert sich die Aufgabe und das zentrale Erfordernis zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes, künftige bauliche Erweiterungen im Sinne einer geordneten

städtebaulichen Entwicklungen zu regeln. Daraus ergibt sich als wesentliche Zielsetzung:

- Wahrung der städtebaulichen und architektonischen Charakteristik der Siedlung.

Hieraus werden folgende Teilziele abgeleitet:

- Erweiterungsformen aus der baulichen Typologie der ursprünglichen Siedlung heraus zu entwickeln, wobei hygienische Belange insbesondere zu berücksichtigen sind, wie Belichtung, Besonnung und Belüftung;
- die zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereiche zu erhalten, indem sie von störenden Einbauten freigehalten werden, notwendige Anbauten müssen längenmäßig so weit wie möglich reduziert werden. Wohngebäude in der 2. Reihe dürfen nicht mehr entstehen.
- auf den nicht überbaubaren Flächen ist der Anteil an befestigten Flächen zurückzudrängen. Dies betrifft auch die Vorgartenflächen, die in verschiedenen Fällen zu durchgehend befestigten Vorplätzen umgewandelt wurden.

Dabei kann die seitherige bauliche Entwicklung nicht völlig außer acht gelassen werden. Erweiterungstypologien sind aufzuspüren, ebenso positive Ansätze für künftige Erweiterungen. Sie sind in die Planung einzubeziehen und aufzunehmen, um einen möglichst großen Wirkungsgrad für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erzielen.

Bei der Bemessung der Erweiterungsgrößen sind soziologische Aspekte der Siedlung zu beachten, die vornehmlich darin bestehen, Mehrgenerationenhaushalten ausreichende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern.

Die bereits aufgeführten Vorgaben aus der Flächennutzungsplanung (S. 43) beeinflussen indirekt die Bestimmung der Erweiterungsgrößen. Demnach ist der Stadteil Tempelsee dem Zentralitätsgrad nach als D-Zentrum ausgewiesen. Für D-Zentren wird ein Einzugsbereich von 5000 Einwohnern zugrundegelegt. Bei der gegenwärtigen Einwohnerentwicklung ist für die Funktionsfähigkeit dieses Zentrums ein Anheben der Einwohnerzahlen in bestimmtem Umfang wünschenswert.

3. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANES

3.1 ART DER NUTZUNG

Tempelsee entstand auf der Grundlage des Reichssiedlungsgesetzes in der Fassung vom 7. Juni 1923 und der 3. Notverordnung des Reichspräsidenten von 1931 als Kleinsiedlungsgebiet. Planungsrechtlich von Bedeutung ist, daß im Rahmen der Novelle zum Ersten Wohnbaugesetz (I. WoBauG) vom 25. Aug. 1953 der Begriff "Kleinsiedlung" neu definiert und dabei ausführlich behandelt wird. Nach § 20 Abs. 2 dieses Gesetzes ist die Kleinsiedlung "eine Siedlung, die aus einem Wohngebäude mit angemessenem Wirtschaftsraum und angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtungen dazu bestimmt und geeignet ist, dem Siedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung des Landes und Kleintierhaltung eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bereiten." (1)

Wie schon im Ersten Wohnbaugesetz wird auch unter dem 1956 verabschiedeten II. Wohnungsbaugesetz das "Familienheim", das heißt das Eigenheim, Kaufeigentum oder die Kleinsiedlung vorrangig gefördert, wobei für die Kleinsiedlung noch zusätzliche Ersteinrichtungsmittel gewährt werden können. Die Definition der Kleinsiedlung ist im wesentlichen die Gleiche geblieben.

"Nach § 100 Abs. 2, II. WoBauG gilt die Begriffsdefinition der Kleinsiedlung nach § 10 Abs. 1 II. WoBauG wegen Fehlens einer baurechtlichen Bestimmung auch für die BauNVO... Jedoch die Zulässigkeit einer Siedlung im WS-Gebiet setzt nicht voraus, daß das Bauvorhaben nach dem II. WoBauG und den Förderungsbestimmungen der Länder förderungswürdig ist. Entscheidend ist, daß die Siedlerstelle objektiv dazu geeignet ist, dem Kleinsiedler eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu ermöglichen... Die Kleinsiedlung unterscheidet sich vom Eigenheim (Familienheim) durch eine

(1) BMBau
Schriftenreihe
Bau- und
Wohnungsforschung
03.030

in der Regel größere Landzulage und eventuell einen Wirtschaftsteil mit Ställen zur Kleintierhaltung sowie Bodenräumen zur Kleintierhaltung" (1).

Deutlich wird die Gewichtung der größeren Landzulage auch aus den Vergleichswerten des § 17 Abs. 1 der BauNVO (zulässiges Maß der baulichen Nutzung): Demnach betragen für Kleinsiedlungsgebiete (WS) bei Wohngebäuden

	GRZ WS (WR/WA)	GFZ WS (WR/WA)
mit einem Vollgeschoß :	0,2(0,4)	0,3(0,5)
mit zwei Vollgeschossen:	0,2(0,4)	0,4(0,8)

Die Gestaltung der Grundstücke hat sich in Tempelsee ebenso zu Gunsten der Freizeitnutzung verschoben wie in anderen vergleichbaren Baugebieten.

"Analog der allgemeinen feststellbaren Entwicklung der Kleinsiedlungsgebiete in der Bundesrepublik hat das eigentliche Grundziel der Kleinsiedlungsidee, die Einkommensaufbesserung und Krisensicherung durch Selbstversorgung aus Gartenbewirtschaftung und Tierhaltung, im Zuge der Vollbeschäftigung und der wachsenden Realeinkommen an Bedeutung verloren. Es übersteigt auch, was den Umfang der Nutzgärten betrifft, nicht den Standard sonstiger Wohngebiete; die Tierhaltung ist mittlerweile bedeutungslos und in nennenswertem Umfang nicht mehr feststellbar." (2)

Aus den Darstellungen des Plankonzeptes im I. Teil geht hervor, daß für eine Regelerweiterung etwa 200 qm Wohnfläche anzusetzen sind. Dies entspricht dem Bedarf eines Zweifamilienhauses. Dabei ergeben sich in

- (1) Fickert/Fiesler
Kommentar zur
BauNVO
(2) BM Bau Schriften-
reihe Bau- und
Wohnforschung
03.030

Tempelsee GFZ-Werte von ca. 0,45; der zulässige Höchstwert der GFZ in Kleinsiedlungsgebieten beträgt dagegen 0,3 bis 0,4.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde ermittelt, daß etwa 39,7% der Baugrundstücke aufgrund der baulichen Erweiterungen GFZ-Werte von 0,45 erreichen. Ihre Erweiterung ist als abgeschlossen zu betrachten. Etwa 34,4% der vorhandenen Wohngebäude sind weitgehend unverändert und weisen demnach GRZ- und GFZ-Werte auf unterhalb der zulässigen Höchstwerte für Kleinsiedlungsgebiete. Der restliche Anteil (29,9%) der vorhandenen Wohngebäude ist teilerweitert. Hier ist noch künftiger Erweiterungsbedarf zugrunde zu legen, jedoch liegen die erreichten GFZ-Werte bereits häufig über den zulässigen Höchstwerten für Kleinsiedlungsgebiete.

Dies zeigt insgesamt, daß für die Bebauungsplanfestsetzungen zur künftigen Wohndichte auch die Höchstwerte für Kleinsiedlungsgebiete nach der BauNVO zu gering bemessen sind. Diese Werte sind durch die bereits vollzogenen Erweiterungen überwiegend überschritten, sie reichen bei weitem nicht aus, um Erweiterungen nach den Richtwerten der Wohnbauförderung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

- für die Typenbereiche I.1 a und b, I.2,
I.3 a und b,
II.4 a und b,
III.1 – 6:

Reines Wohngebiet (WR)

- für die restlichen Typenbereiche (entlang des Brunnenweges):

Allgemeines Wohngebiet (WA).

Am Brunnenweg, der Haupteerschließungsstraße Tempelsees, liegen sowohl öffentliche Einrichtungen als auch die vorhandenen Läden. Dem Bereich kommt somit der Gebietscharakter eines WA-Gebietes zu. (Anders als das WR-Gebiet ist das WA-Gebiet nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Sein Nutzungsspektrum sieht neben der Hauptnutzungsart "Wohngebäude" weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor.)

3.2 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der

- Geschoßflächenzahl oder Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Mit Ausnahme der Bebauung nördlich des Donauweges und in Teilbereichen des Brunnenweges, die zweigeschossig sind, sind die ursprünglichen Siedlerhäuser l-geschossig mit ausgebautem Dach. Bei folgenden Grundstücksgrößen

<u>Typenbereich</u>	<u>Grundstücksgröße</u>
I.1 a	575 – 600 qm
I.1 b	575 – 640 qm
I.2	620 qm
I.3 a	575 – 600 qm
I.3 b	600 – 640 qm
II.4 a	355 qm
II.4 b	355 qm
III.1 – 6	520 – 600 qm
III.7	464 qm

ergeben sich für die ursprüngliche Bebauung folgende Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen:

<u>Typenbereich</u>	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>
I.1 a	0,08 – 0,09	0,11 – 0,12
I.1 b	0,10 – 0,11	0,16 – 0,17
I.2	0,08	0,13
I.3 a	0,08 – 0,09	0,13 – 0,14
I.3 b	0,08 – 0,09	0,14 – 0,15
II.4 a	0,20	0,33
II.4 b	0,12	0,24
III.1 – 6	0,08 – 0,13	0,14 – 0,20
III.7	0,15	0,30

Kleinsiedlungsgebiete sind gekennzeichnet durch eine größere Landzulage. Die aufgeführten Dichtewerte zur ursprünglichen Bebauung spiegeln dies wider. Lediglich im Typenbereich II.4 a wird der zulässige Höchstwert für Kleinsiedlungsgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erreicht; die übrigen Werte liegen erheblich darunter. Die Zahl der Vollgeschosse ist gegenüber den ursprünglichen Werten im wesentlichen konstant geblieben (Abb. Nr. 15).

Im Plankonzept wird der Wohnflächenstandard auf eine Regelgröße von 200 qm begrenzt. Aufgabe der Festsetzung des Maßes der Nutzung besteht somit darin, dieses Flächenpotential planungsrechtlich so zu regeln, daß die zentralen Zielsetzungen

- Erhalt der Ortscharakteristik,
- Sicherung der großen zusammenhängenden Gartenfläche

berücksichtigt sind.

Der Bebauungsplan regelt dies auf die folgende Weise:

In allen Typenbereichen sind die ursprünglichen Vollgeschosßzahlen den Festsetzungen zugrunde gelegt, wobei im Standortbereich der ursprünglichen Siedlerhäuser die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt ist.

Im Bereich der Anbauten gibt es Festsetzungsmodifikationen:

- Für den Typenbereich I.3 a und b ist auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet zu Gunsten der Festsetzung der Traufhöhe (= 3,20 m über der Sockelhöhe des ursprünglichen Siedlerhauses). Da bei diesem Typ der Anbau mit Stall- und Futterboden seitlich errichtet ist und daher die Traufhöhe entsprechend niedrig ausfällt (= Sockelhöhe + 1,70 m), erscheint die Anhebung im anschließenden Wohnanbau wünschenswert.
- Für den Typenbereiche III.1 – 6 ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
- Für den Typenbereich II.4 a und b ist bei einem II-geschossigen Hauptbau nur ein I-geschossiger Anbau zulässig.

Zusammen mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche bestimmt die zulässige Geschoßflächenzahl die Grundstücksüberbauung. In den Typenbereichen I.1 a bis 3 b, die das Gros der Siedlungshäuser enthalten, ist dabei für die Wertbemessung die geplante Regelgröße von 200 qm Wohnfläche bzw. 250 qm Bruttogeschoßfläche zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen der Geschoßflächenzahlen für die einzelnen Typenbereiche:

<u>Typenbereich</u>	<u>zulässige GFZ</u>
I.1 a + b, I 2, I 3 a + b	0,45
II.4 a + b	0,6
III.1 – 6	0,45
III.7	0,6
IV.5 – 7	0,8
Brunnenweg 88 – 96	
Weserstraße 45, 47	0,6

Auf die Festsetzung der Grundflächenzahl wird in Anwendung des § 16 Abs. 4 BauNVO verzichtet, da die getroffenen Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen des § 17 BauNVO ausreichen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist dabei so eng ausgewiesen, daß die zulässige Geschosflächenzahl in der Regel nur erreicht werden kann, wenn auch die anrechenbare Geschosfläche im Dach mitgerechnet wird.

3.3 BESCHRÄNKUNG DER WOHNNUTZUNG

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO kann der Bebauungsplan im Reinen Wohngebiet festsetzen, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

Ebenso kann gemäß § 4 Abs. 4 im Allgemeinen Wohngebiet in bestimmten Teilen des Gebietes diese Festsetzung getroffen werden. Nach dem Willen des Gesetz- und Verordnungsgebers soll mit den genannten Vorschriften planerisch die Voraussetzung für die Verwirklichung von Zielen der Eigentumsförderung im Wohnungswesen ermöglicht werden, wie sie auch in der Zielsetzung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 27.6.1956 zum Ausdruck kamen.

Aus den vorhergehenden Abschnitten ist ersichtlich geworden, daß die ursprüngliche Art der Nutzung des Gebietes – nämlich Kleinsiedlungen – ersetzt wird durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes, in Teilen der Bebauung am Brunnenweg durch ein Allgemeines Wohngebiet. Jedoch verdeutlicht ein Vergleich zwischen der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) in Kleinsiedlungsgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit der festgesetzten GFZ im Bebauungsplan, daß sich die Werte nur geringfügig unterscheiden.

Dies zeigt folgendes: Zwar sind für Kleinsiedlungsgebiete die Voraussetzungen sowohl planungsrechtlich als auch im Hinblick auf die speziellen Nutzungsweisen (Kleintierhaltung, Gemüseanbau) nicht mehr im erforderlichen Umfang vorhanden, jedoch hat sich der ursprüngliche Zustand im Kern nicht wesentlich geändert. Dies betrifft den materiell-räumlichen Aspekt – Doppelhausbebauung, schmaler Grundstückszuschnitt sind geblieben, – der Eigenheimcharakter des Gebietes besteht unverändert.

Die Hauptzielsetzung der Planung besteht im Erhalt der Ortscharakteristik. Dies kann sich nicht darin erschöpfen,

nur den Erhalt des Gebäudeäußeren zu sichern. Vielmehr ist der Hausumriß Ausdruck für die sozialen Gegebenheiten im Haus. Bewohnt zur Entstehungszeit der Siedlung jeweils die "Kleinfamilie" das Haus, so hat sie sich mittlerweile erweitert zum Mehrgenerationenhaushalt mit entsprechendem Bedarf an räumlicher Ausweitung. Durch die Festsetzung und Beschränkung als 2-Familienhaus soll dem entsprochen werden.

Das Bundesbaugesetz führt in seinem § 1 Abs. 6 auf die Richtpunkte, die von der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, wie:

- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung,
- insbesondere die Belange geistig und körperlich Behinderter sowie älterer Menschen,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die erhaltenswerten Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Festsetzung eines 2-Familienhauses berücksichtigt diese Richtpunkte. Die Gebäudenutzung wird auf den Mehrgenerationenhaushalt beschränkt; denn gerade durch ein Auseinanderrücken der Generationen geraten ältere Menschen häufig in die Isolierung. Gerade ältere Menschen besitzen eine stärkere örtliche Bindung, die in Tempelsee aufgrund seiner Entstehungsgeschichte besonders ausgeprägt ist.

3.4 DIE BAUWEISE,
DIE ÜBERBAUBAREN
UND DIE NICHT
ÜBERBAUBAREN
GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHEN
SOWIE DIE STELLUNG
DER BAULICHEN
ANLAGEN

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO setzt der Bebauungsplan, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise fest; gemäß Abs. 4 kann eine von Abs. 1 abweichende Bauweise getroffen werden. Mit Ausnahme der Reihenhausbebauung am Brunnenweg (Typenbereiche IV 5 – 7) sowie den freistehenden Häusern am Brunnenweg und nördlich des Donauweges (Typenbereiche III 1 – 7) ist die Siedlung in der Doppelhausbauweise errichtet, die unverändert vorhanden ist.

Eine Hauptzielsetzung des Bebauungsplanes besteht darin, die Ortscharakteristik zu wahren, neue Erweiterungsformen morphologisch aus dem ursprünglichen Formenpotential zu entwickeln. Im Bereich der Doppelhausbebauung setzt daher der Bebauungsplan die Bauweise – Doppelhausbebauung – fest. Zwar sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ebenfalls Doppelhäuser zulässig, jedoch auch geschlossene Hausformen bis maximal 50 m Länge.

Gemäß § 23 BauNVO können überbaubare Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bautiefen bestimmt werden. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Zusammen mit der Festsetzung der Bauweise wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen Standort- und Umrißform der Gebäude planungsrechtlich bestimmt.

Im Abschnitt – Plankonzept – erfolgt eine ausführliche Darlegung der Lösungsansätze und Lösungsmaßnahmen. Dabei kommt der Entwicklung von Hofhausformen prinzipielle Bedeutung zu. Gegenüber linearen Erweiterungen oder Erweiterungen durch Bebauung in der 2. Reihe stellt die hofförmige Erweiterung eine Integration der positiven Elemente beider Erweiterungsmöglichkeiten dar. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan umgrenzt diese Hofformen.

Zur Sicherung der überlieferten, straßenseitigen Baufluchten werden Baulinien festgesetzt, insbesondere für mögliche Neubebauungen. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt auch vorhandene Wohnbebauung in der 2. Reihe. Die Erweiterbarkeit der Vorderbebauung wird hier jedoch eingeschränkt. Entgegen der Zielsetzung des Bebauungsplanes erschien es notwendig, den Bestand der bereits vorhandenen Wohngebäude in der 2. Reihe zu sichern, für die meist auch die Grundstücksteilung durchgeführt ist. Jedoch enthält der Bebauungsplan keine Neufestsetzungen für Wohnbebauung in der 2. Reihe.

Die Stellung der Baukörper wird auch durch die Festsetzung der Firstrichtung bestimmt. Im Bebauungsplan wird diese Festsetzung so verwendet, daß sich die geplanten Hofhausformen auch durch die entsprechende Richtung der Dachfirste ausdrücken.

3.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Siedlung waren in den seitlichen Abstandsflächen der Wohnhäuser Wäschebleichplätze angelegt (Abb. Nr. 2, S. 6).

Diese Flächen dienten später der Errichtung von Garagen und Stellplätzen. Mittlerweile weisen eine Vielzahl von Grundstücken Doppelgaragen auf (Abb. Nr. 14), so daß mitunter im Straßenraum optisch der Eindruck einer zusammenhängenden Bebauung entsteht.

An diesem Standort sind auch im Bebauungsplan die Garagen und Stellplatzflächen festgesetzt. Die geplanten Innenhöfe werden so straßenseitig abgeschirmt, die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen von störenden Garagen und Stellplatzeinbauten gesichert.

Anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach errechnet sich der Garagen- bzw. Stellplatzflächenbedarf. Für ein Zweifamilien-Wohnhaus sind demnach 2 Stellplätze oder Garagen erforderlich. In den Typenbereichen I. 1 a – 3 a, II.4 a + b, III.7, IV.5 – 7 (Brunnenweg 58 – 78) sind Stellplätze und Garagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig auf den dafür vorgesehenen Standorten. In den Typenbereichen III.1 – 6 mit seinen freistehenden Wohnhäusern ist mit Rücksicht auf die vorhandenen, unterschiedlich plazierte Garagen zusätzlich festgesetzt, daß innerhalb des Vorgartenbereiches Garagen unzulässig sind. In den Seitenstraßen, die gegenüber dem ursprünglichen Zustand verbreitert worden sind und dadurch Vorgärten unter 5 m Tiefe entstanden sind, wird die Tiefe der Stellplatzfläche mit 7,50 m ausgewiesen, um die übliche Stauraumtiefe von 5,0 m zu ermöglichen. Gleichzeitig wird dadurch die Voraussetzung geschaffen, durch Rückversetzung von Garagen die Baufluchten der Wohngebäude aufzulockern.

3.6 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Der Versorgung der Bewohner in Tempelsee stehen im Plangebiet folgende Gemeinbedarfseinrichtungen zur Verfügung (Abb. Nr. 9):

- Altentagesstätte,
- Jugendzentrum
- evangelische Kirchengemeinde (Lukas-Gemeinde) mit Kirche, Pfarrhaus, Jugendzentrum, Kindergarten (80 Plätze),
- griechisch-orthodoxe Kirchengemeinde,

Sie sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Siedlung:

- Östlich angrenzend – die Waldschule
- Westlich angrenzend – die Stadthalle, jenseits der Waldstraße das katholische Pfarrzentrum St. Konrad.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes – Beiplan – soziale und kulturelle Infrastruktur – ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weitere öffentliche Einrichtung vorgesehen, jedoch auf der vorhandenen öffentlichen Freifläche westlich der Rheinstraße ist eine neue Kindertagesstätte dargestellt.

3.7 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Straßennetz in Tempelsee ist durch seine Rechtwinkligkeit und strenge Rasterung charakterisiert. Es ist hierarchisch gegliedert, Haupterschließungsstraße ist der Brunnenweg, der Tempelsee mittig durchquert und die Verbindung herstellt im Osten zum Stadtteil Bieber, im Westen zur Waldstraße. In der Nachkriegszeit sind einzelne Straßenzüge geringfügig verbreitert worden: Nidda-, Kinzig-, Gersprenz-, Mümling-, Jossa- und Sinnweg.

Die geradlinige Führung von Straßen begünstigt das Fahren mit erhöhten Geschwindigkeiten. Aus diesem Anlaß wurden bereits geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen durchgeführt:

- alleenförmige Bepflanzung des Brunnenweges zur Erzielung einer optischen Verengung,
- die Einmündungen der Querstraßen in den Brunnenweg sind aufgepflastert,
- die Durchfahrbarkeit des Rodauweges ist durch Pfostenstellungen unterbunden,
- in der Weser- und Elbestraße sind Bäume gepflanzt, die den befahrbaren Querschnitt der Straße einengen.

Weitere Maßnahmen zur Geschwindigkeitssenkung sind vorgesehen.

Insbesondere durch den Verzicht auf weitere Wohnbebauung in der 2. Reihe entsteht kein Bedarf an neuen Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan hat daher bei der Festsetzung der Verkehrsflächen lediglich den Bestand zu berücksichtigen. Bei weiterer Durchführung geschwindigkeitsreduzierender Maßnahmen sind jedoch Änderungen im Ausbau zu erwarten. Da hierfür insbesondere die Kreuzungspunkte der Straßen und Wege in Betracht kommen werden, sind im Bebauungsplan vorsorglich Kreuzungsbereiche von Zufahrten frei-

gehalten. Stellplätze und Garagen sind hier zurückversetzt angeordnet, mit seitlicher Zufahrtsmöglichkeit.

3.8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Energieversorgung Offenbach AG, ebenso die Wasserversorgung. Der Standort für die Umformerstation gegenüber dem Grundstück Gersprenzweg 42 (Griechisch-orthodoxe Kirche) ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Main-Gaswerke AG. Versorgungsanlagen sind im Gebiet nicht notwendig.

Die Abwässer werden im Mischsystem abgeleitet, wobei die Schmutzwässer der Kläranlage Frankfurt – Niederrad zugeführt werden. Der hydraulische Nachweis liegt vor. Er hat ergeben, daß die vorhandene Kanalisation für die Belange des Bebauungsplanes ausreichend dimensioniert ist. Gleichwohl sind die textlichen Festsetzungen für eine generelle Abflußreduzierung der Oberflächenwässer notwendig. Diese Festsetzungen lauten:

- Die anfallenden Oberflächenwasser der Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen (Schluckbrunnen, kombinierte Rückhalte- und Sickerschichtanlagen) auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 l/qm projizierte Dachfläche betragen.
- Unterstützt wird diese ökologisch bedeutsame Festsetzung weiterhin durch die Festsetzung – in der Gestaltung und Nutzung der Grünflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen, d.h. maximal 20% der Grundstücksfreiflächen dürfen in die öffentliche Kanalisation entwässert werden.

3.9 DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die zentrale Grünanlage der Siedlung. Sie liegt auf dem Gelände, auf dem früher von der Firma Portland Zement-Fabrik Kalk abgebaut wurde. "Als das Gelände für die Siedlungshäuser erschlossen wurde, mußten sich die für die Planung zuständigen auch überlegen, was mit dem Riesenloch, dessen Grund mit Wasser gefüllt war, geschehen sollte. ...Die Geländebedingungen wurden weitgehend ausgenutzt, es wurde abgetragen und aufgeschüttet. Wege wurden angelegt, Freitreppen erstellt, Bäume gepflanzt, Büsche und Hecken angelegt. Die schon vorhandenen Weiher wurden neu geformt, ein Spielplatz wurde errichtet." (1)

Diese Anlage ist auch heute der grüne Mittelpunkt der Siedlung. Sie enthält einen Kinderspielplatz sowie einen Bolzplatz. Durch Geländemodellierung und Wasserflächen ergeben sich auch im Winter Nutzungsmöglichkeiten, so daß die Anlage zu allen Jahreszeiten gut besucht ist. Zusätzliche Spielflächen befinden sich in angrenzenden Bereichen (Abb. Nr. 10):

- Bolzplatz im südlichen Waldstück,
- Spielplätze im Bereich der Sportanlage
 - Gemaa Tempelsee (Rasenfeld, Hartplatz, 2 Tennisplätze) -
- Spielplatz im Bereich Hölderlinweg,
- Spielplätze am Hainbach.

Das nach der ursprünglichen Plankonzeption südlich an die Parkanlage achsial anschließende zentrale Sportgelände ist nicht realisiert worden. Die dafür vorgesehenen Freiflächen sind in der Zeit der Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg als Flächen zum Bau mehrgeschossiger Sozialwohnungen verwendet worden.

Insgesamt ist der Bedarf an Grünflächen erfüllt.

(1) 50 Jahre
Tempelsee –
Jubiläums-
Broschüre

Der Bebauungsplan beschränkt sich daher auf die Bestandssicherung der vorhandenen Flächen.

3.10 GRÜN- FESTSETZUNGEN

Kleinsiedlungen sind historisch gekennzeichnet durch ein Minimum an Bauflächen und groß bemessene Gartengrundstücke. In Tempelsee war die Nutzung des Gartens einheitlich geregelt anhand eines Gestaltungsplanes (Abb. Nr. 2, S. 6), der nach dem Prinzip der Eigenversorgung der Siedlerfamilien entwickelt wurde. So waren die rückwärtigen Gartenflächen ausschließlich gärtnerisch bestimmt – Sträucher, Beete, Gemüsebeete mit Obstbäumen –. Die Seitenfläche des Wohngebäudes wurde als Wäschebleichplatz genutzt. Lediglich die Vorgartenflächen waren als Ziergärten gestaltet, abgegrenzt zur Verkehrsfläche mit durchlaufenden Hecken, ausgestattet jeweils mit einem Kirschbaum.

Entsprechend gewandelter Wohnbedürfnisse, verändern sich auch die Ansprüche an die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Sind die Freiflächen ohnehin durch die zum Teil recht umfangreichen Anbauten verringert, so wird der Nutzgarten im Laufe der Zeit zunehmend verdrängt durch die Anlage von Rasenflächen, die den Wandel im Freizeitverhalten charakterisieren. Dagegen sind die traditionellen Formen der Vorgärten noch vielfach anzutreffen, vor allem dort, wo keine Straßenverbreiterungen vorgenommen wurden. In Teilbereichen sind jedoch Tendenzen einer zunehmenden "Versiegelung" von Vorgartenflächen durch flächendeckende Pflasterbeläge zu beobachten, Grün reduziert sich hier auf abgestellte Blumenschalen.

Die zum Teil umfangreichen Anbauten erhöhen auch die Anteile der Erschließungsflächen auf den Grundstücken. Dabei sind vielfach Rest- und Abstandsflächen

entstanden, die gleich mitbefestigt wurden. Dies hat alles dazu beigetragen, daß in Teilbereichen die Abwasserversorgung an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit geraten ist.

Ziel der Planung ist es, im Inneren der Blockbereiche große zusammenhängende Grünflächen zu erhalten, das Vorgartengrün zu sichern sowie die gesamte künftige Entwicklung wieder verstärkt an ökologischen Grundsätzen auszurichten. So ist es für die Planung wichtig, die Freiflächen vor weiterer Bebauung und Versiegelung zu schützen, Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu bewahren. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen (vgl. auch 2.7 – Ver- und Entsorgung). Neben den eigentlichen Grünfestsetzungen ist von wesentlicher Bedeutung, mit welchen Bauformen künftig bauliche Erweiterungen geregelt werden. Die vorgesehene hofförmige Erweiterung ermöglicht bei gleicher Erweiterungsgröße die Reduzierung der Bautiefe, sie verringert die Erschließungsflächen, notwendige Erschließungsflächen sind darüber hinaus vielseitig nutzbar – der vorgesehene Innenhof fungiert gleichzeitig als Erschließungsfläche, Außenwohnraum und Pflanzfläche.

3.11 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltet.

3.12 KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten für Durchführungsmaßnahmen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 4 BBauG IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG FÜR DIE AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Die Bebauung in Tempelsee gliedert sich in einzelne Typenbereiche (Abb. Nr. 5). Innerhalb dieser Typenbereiche sind die Hausformen identisch. Dies betrifft sowohl das äußere Erscheinungsbild des Hauses als auch dessen Innenausbau. Unterschiede zwischen den Typenbereichen beschränken sich auf:

- Traufhöhe,
- Dachneigung,
- Grundrißform,
- Fassadengliederung.

Die Häuser gleichen sich im Hinblick auf die verwendeten Materialien, Putz- und Farbgebung sowie die wichtigen Ausbauelemente:

- Bieberschwanzdeckung der Wohnhausdächer,
- weiß verputztes 25 cm- Mauerwerk aus Ziegel, Bimshohlsteine oder Zementschwemmsteine,
- die Verwendung einfacher Fensterformen und der zugehörigen Klappläden.

Dabei wird offensichtlich, die gestalterische Qualität der Siedlung beruht hier auf der Maßstäblichkeit und Strenge der Hausformen, der Rationalität des Stadtgrundrisses mit seinen Hausreihungen, der Orthogonalität des Straßen- und Wegenetzes mit seiner hierarchischen Gliederung, der Dominanz des Grüns durch die großflächigen Gartenbereiche, die südlich und östlich angrenzenden Waldungen. Darin drücken sich die Besonderheiten seiner Entstehungsgeschichte und die damals herrschenden Zeitströmungen aus. Es entsteht eine Siedlungscharakteristik, deren Erhalt erklärtes Ziel der vorliegenden Planung darstellt. In der Vergangenheit sind einzelne Hauserweiterungen entstanden, die Hausformen und Fassadendetails hervorgebracht haben, die im Ergebnis allgemein auf Ablehnung stoßen und den Zielen der Planung zuwiderlaufen (Abb. Nr. 13).

Für die Planung ist es notwendig, Gestaltungsfestsetzungen auf wichtige prägende Elemente zu konzentrieren, die auch in ausreichendem Maße noch in der ursprünglichen Form feststellbar sein sollten. Sie sind nachfolgend aufgeführt:

- Hausdächer – in bezug auf Neigung, Deckungsmaterial, Aufbauten und Traufhöhe,
- Hausfassaden – in bezug auf Materialgebung,
- Vorgärten –.

Die Festsetzungen regeln dies in der folgenden Weise:

- Hausdächer –

Zur Wahrung der ursprünglichen Hausformen sind deren Dachneigungen festgesetzt. Abweichungen sind für einen 3 bzw. 4 Grad flacheren Neigungswinkel zulässig, der optisch als unauffällig betrachtet werden kann. In jedem Fall ist die gesamte Dachlänge in der gleichen Neigung auszuführen.

Dachaufbauten sind allgemein bis 2,50 m Breite zulässig, darüber hinaus in Einzelfällen bis 4,0 m unter bestimmten Auflagen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten oder Gauben darf dabei 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Diese Beschränkungen werden als notwendig erachtet, um eine der Siedlungscharakteristik entsprechende geordnete Dachlandschaft zu wahren. Gleichwohl besteht eine Vielzahl geeigneter Möglichkeiten, auch mit Einbeziehung möglicher Querbauten, weitere Wohnfläche im Dachgeschoß zu gewinnen.

Zur Abstimmung der Material- und Farbgebung zwischen den Häusern enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, daß die Dächer der Wohnhäuser nur mit Tonziegel oder Betondachsteine in ziegelroter bis brauner Farbe ausgeführt werden dürfen.

– Gestaltung der Außenwände –

Trotz der umfangreichen Erweiterungstätigkeit ist das durch weiße Putzfassaden gekennzeichnete ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung weitgehend gewahrt. Der Bebauungsplan setzt daher fest, daß diese Putzfassaden auch bei künftigen Bauten anzuwenden sind.

– Vorgartengestaltung –

Die traditionelle Vorgartengestaltung ist in Teilbereichen nicht mehr erkennbar. Plattenbefestigungen ersetzen hier Vorgartengrün. Dies widerspricht der Zielsetzung des Bebauungsplanes, Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Der Bebauungsplanentwurf trifft entsprechende Festsetzungen.

ANHANG

FLÄCHENBILANZ
Brutto
Planungsgebiet

Ifd. Nr.	Flächennutzung	ca. Flächenanteil	
		ha	%
1	Nettobauland WR WA	19,35 2,05	67,07 7,11
2	Gemeinbedarfsfläche	0,75	2,60
3	Verkehrs- und Versorgungsfläche	3,88	13,45
4	Grünfläche	2,82	9,77
	Brutto- Planungsgebiet	28,85	100,00

ANHANG

FLÄCHENBILANZ Nettobauland

lfd. Nr.	Baugebiet	ca. Flächenanteil	
		ha	%
1	A 1	6,57	30,70
2	A 2	2,19	10,23
3	A 3	1,97	9,21
4	A 4	1,10	5,14
5	A 5	4,63	21,64
6	B 1	0,07	0,33
7	B 2	0,64	2,99
8	C 1	2,89	13,51
9	C 2	0,31	1,45
10	D	0,32	1,49
11	E	0,18	0,84
13	G	0,21	0,98
	Nettobauland	21,40	100,00

ANHANG

EINWOHNERZAHL
Stand: 27.5.1970

Alter	Plangebiet		Offenbach	
	Zahl	%	Zahl	%
unter 6	66	5,07	8.993	7,7
6 bis unter 15	144	11,06	13.073	11,1
15 bis unter 18	53	4,07	3.737	3,2
18 bis unter 21	49	3,76	4.218	3,6
21 bis unter 45	377	28,96	40.905	39,9
45 bis unter 60	260	19,97	21.516	18,4
60 bis unter 65	109	8,37	8.058	6,9
65 bis unter 75	171	13,13	11.649	9,9
75 und mehr	73	5,61	5.157	4,4
insgesamt	1302	100,00	117.306	100,00

Stand: 31.12.1985

Alter	Plangebiet		Offenbach	
	Zahl	%	Zahl	%
unter 6	56	3,79	5.958	5,38
6 bis unter 15	90	6,09	8.528	7,70
15 bis unter 18	59	3,99	4.010	3,62
18 bis unter 21	60	4,06	5.141	4,65
21 bis unter 45	422	28,55	39.652	35,81
45 bis unter 60	386	26,12	23.200	20,95
60 bis unter 65	107	7,24	6.363	5,75
65 bis unter 75	158	10,69	9.270	8,37
75 und mehr	140	9,47	8.604	7,77
insgesamt	1478	100,00	110.726	100,00

ANHANG

QUELLENVER- ZEICHNIS

- Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau – Schriftenreihe
- 03.030 Das Haus mit Garten
Eine empirische Untersuchung über Verhalten und Einstellungen von Kleinsiedlern 1975
- Fehl, G./Rodriguez – Lores, J.
Die Gartenstadt – Bebauung
in
Bauwelt 1983, Heft 12
Seite 72. 462 bis 81.471
- Fickert/Fieseler Baunutzungsverordnung
Köln 1985
- Kopetzki, C./Most, D./Schlier, S./Slenczka
Süsterfeldsiedlung 1932 – 1982
Kassel 1983
- Miller, M. Der rationelle Enthusiast:
Raymond Unwin als ein Bewunderer
deutschen Städtebaus
in
Bauwelt 1982, Heft 36
Seite 1513. 319 bis 326.1520
- Muthesius, H. Kleinhaus und Kleinsiedlung
Nikolassee 1920
- Novy, K./Uhlig, G. Wohnungsbaugenossenschaften
ohne Genossenschaftskultur
in
Bauwelt 1982, Heft 36
Seite 280. 1474 bis 1481.287
- Schumacher, A. Otto Haesler und der Wohnungsbau
in der Weimarer Republik
Recklinghausen 1982

ANHANG

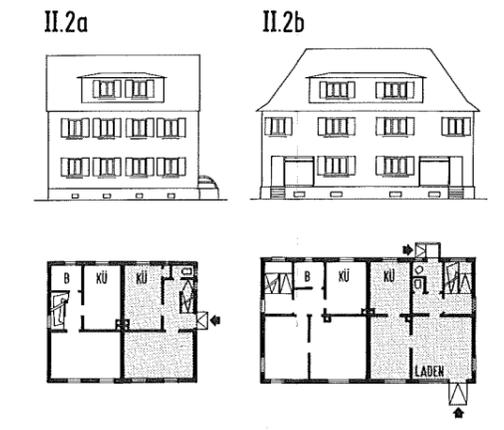
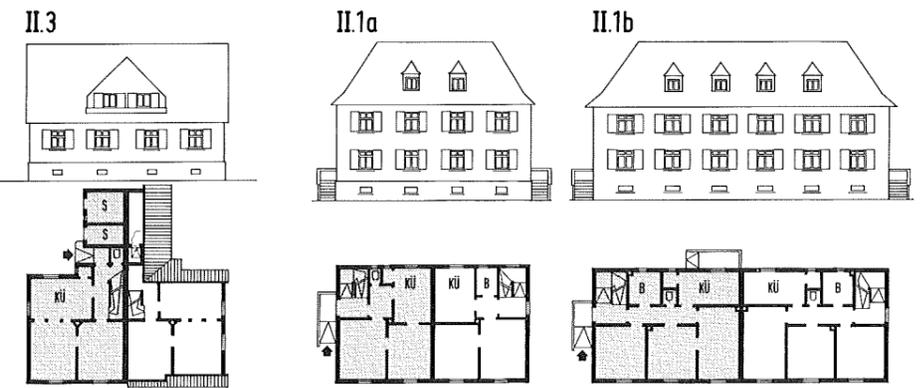
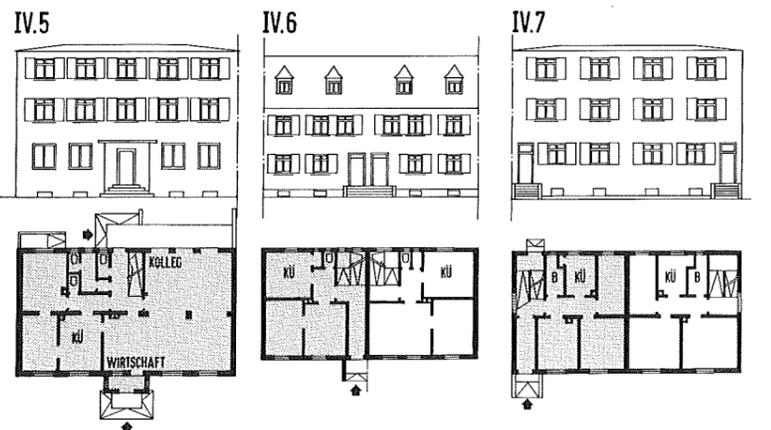
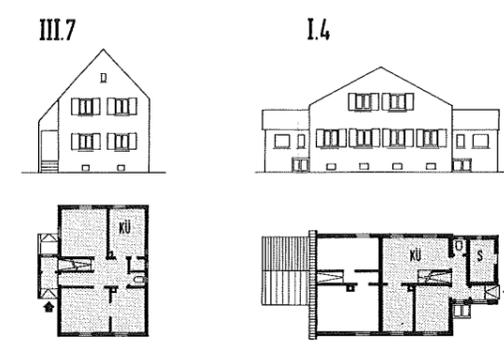
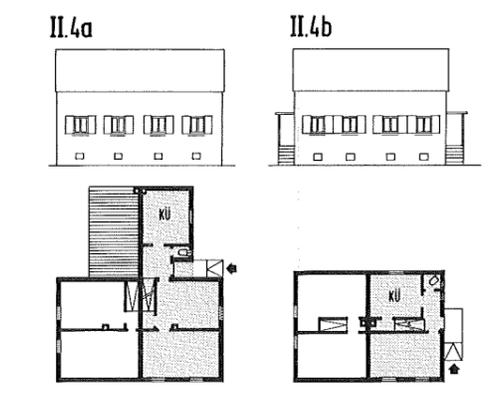
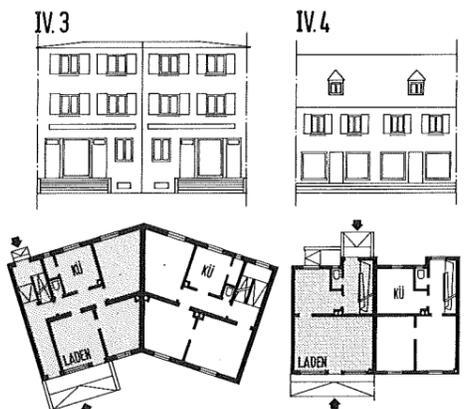
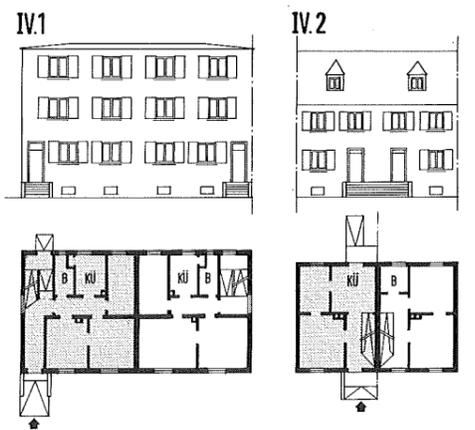
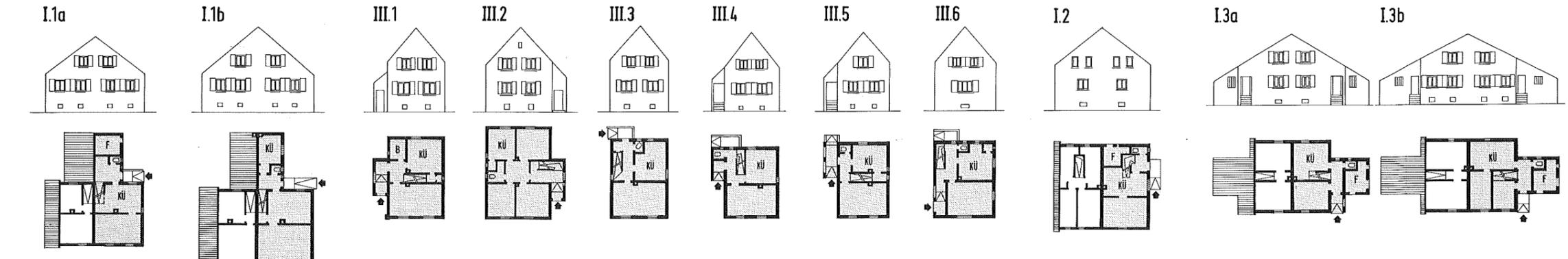
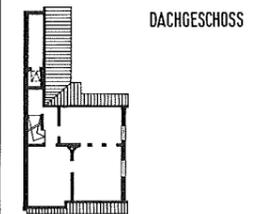
Teut, A. Architektur im 3. Reich
1933 – 1945
Bauwelt – Fundamente

Herausgeber: Prof. Mag. arch. Uhl, O.
Vorbild – Expertise
zur erhaltenden Erneuerung von ein-
und zweigeschossigen Einfamilien-
reihenhäusern nach dem Garten-
stadt-Konzept von 1910 bis 1930
Karlsruhe 1983

STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

TYPOLISCHE DARSTELLUNG
DER SIEDLUNGSHÄUSER IN
GRUNDRISS UND ANSICHT
ÜBERSICHT DER TYPENBEREICHE

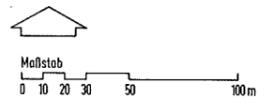
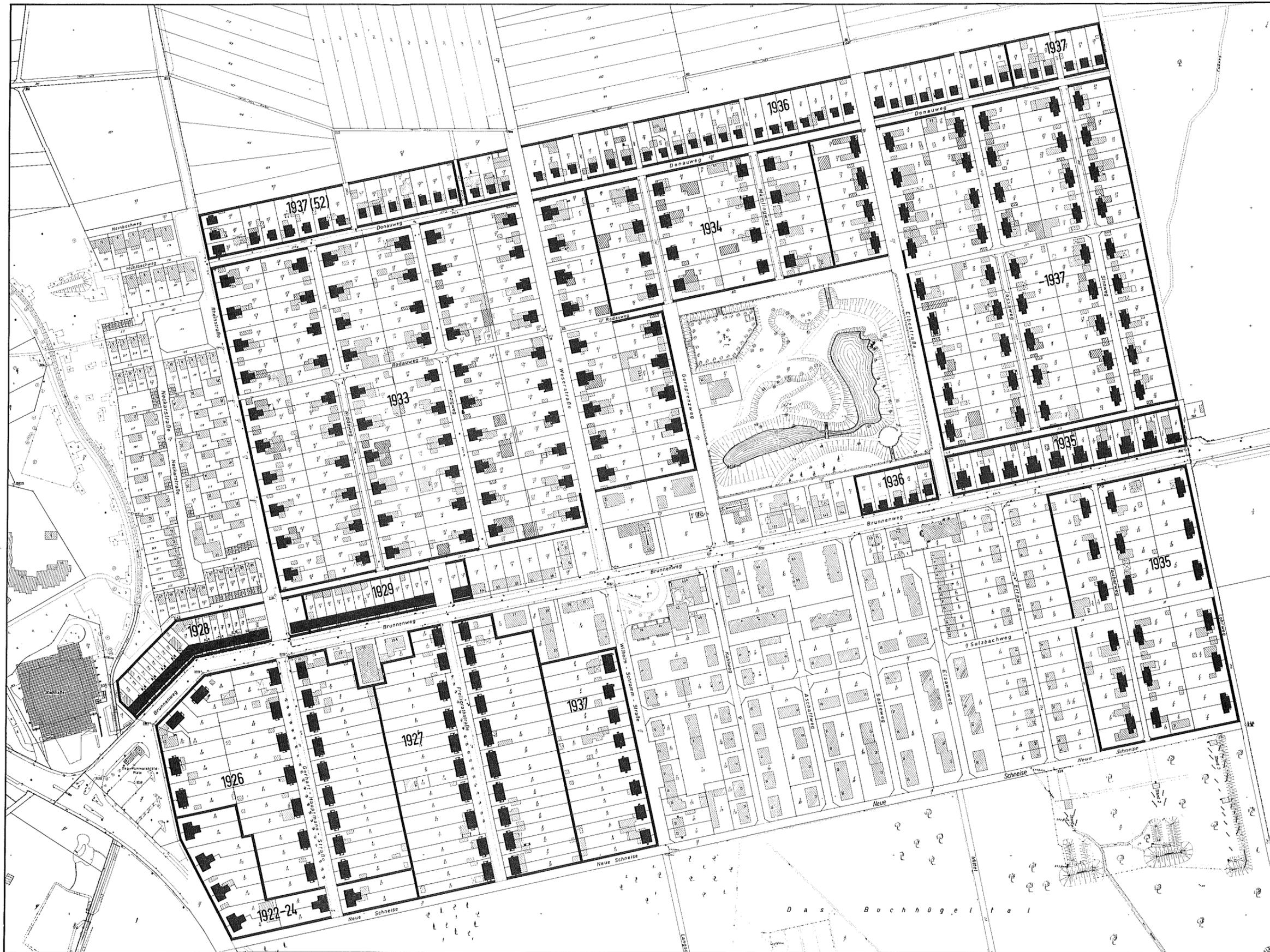
LEGENDE



Maßstab
0 1 2 3 4 5 10m

STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

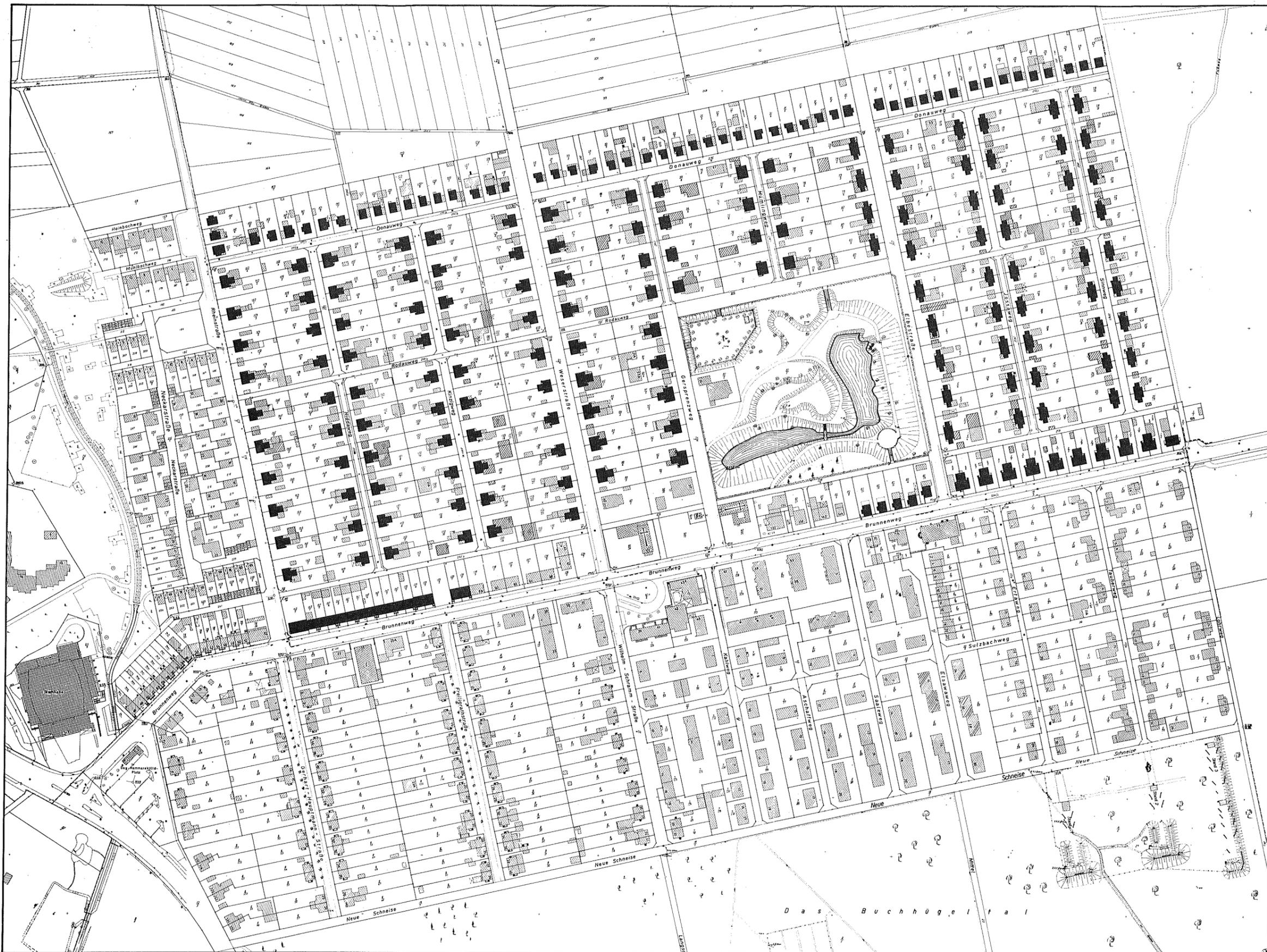
CHRONOLOGIE DES SIEDLUNGSBAUES
HAUPTSÄCHLICHE ENTSTEHUNGSZEITEN



STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

ÜBERBAUTE FLÄCHEN
URSPRÜNGLICHER ZUSTAND

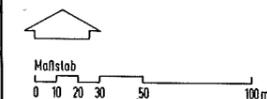
MORPHOLOGISCHER PLAN
NR. I



STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

ÜBERBAUTE FLÄCHEN
BESTAND

MORPHOLOGISCHER PLAN
NR. II

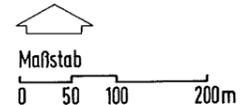
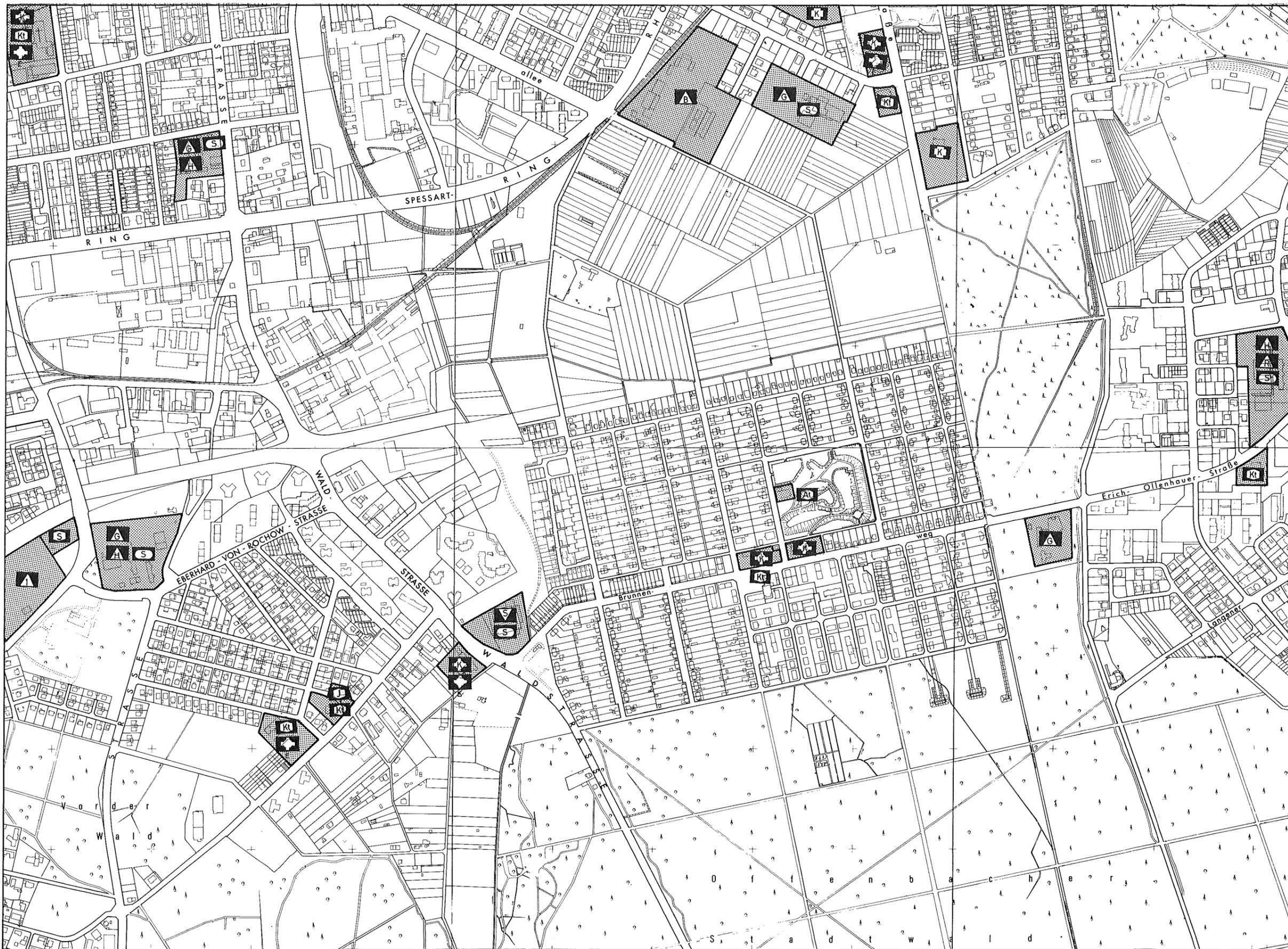


STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

BESTAND ÜBERSICHTSPLAN ÖFFENTLICHER EINRICHTUNGEN

LEGENDE

- GRUNDSCHULE
- HAUPTSCHULE
- REALSCHULE
- GESAMTSCHULE, SEKUNDARSTUFE I
- BERUFSCHULE
- KINDERTAGESSTÄTTE
- ALTENTAGESSTÄTTE
- SONSTIGE EINRICHTUNGEN DES SOZIALWESENS
ODER EINRICHTUNGEN MIT AUFGABEN IN
SOZIALEN AUFGABENBEREICHEN
- KRANKENHAUS / KLINIK
- STADTHALLE
- SPORTHALLE
- KIRCHE
- SONSTIGE EINRICHTUNGEN DER KIRCHEN UND
RELIGIÖSER GEMEINSCHAFTEN

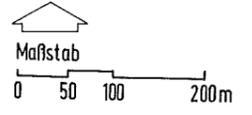
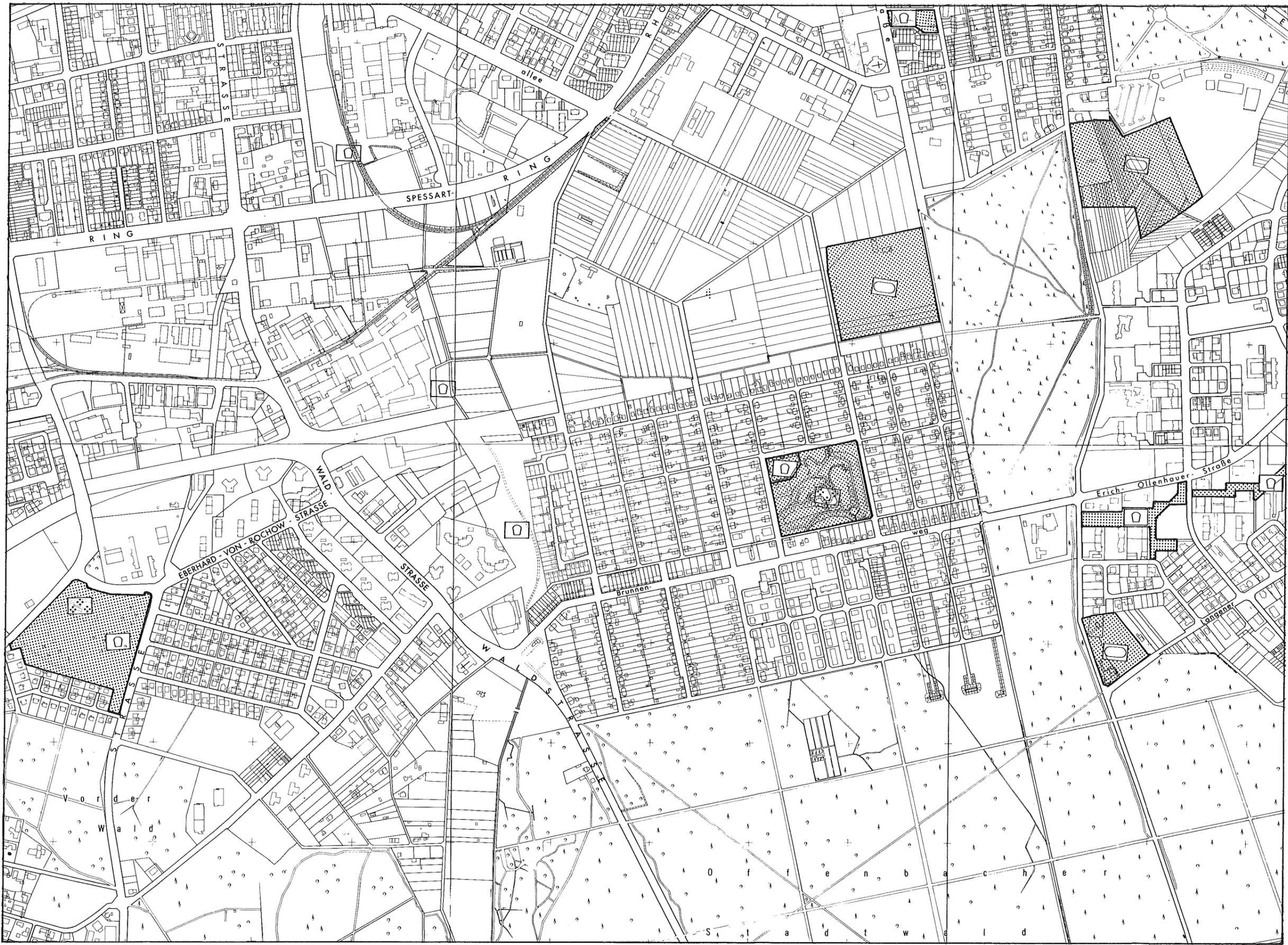


STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

BESTAND
ÜBERSICHTSPLAN
SPORT- UND SPIELFLÄCHEN

LEGENDE

-  SPIEL- UND BOLZPLÄTZE
-  SPORTANLAGEN
-  PARKANLAGE

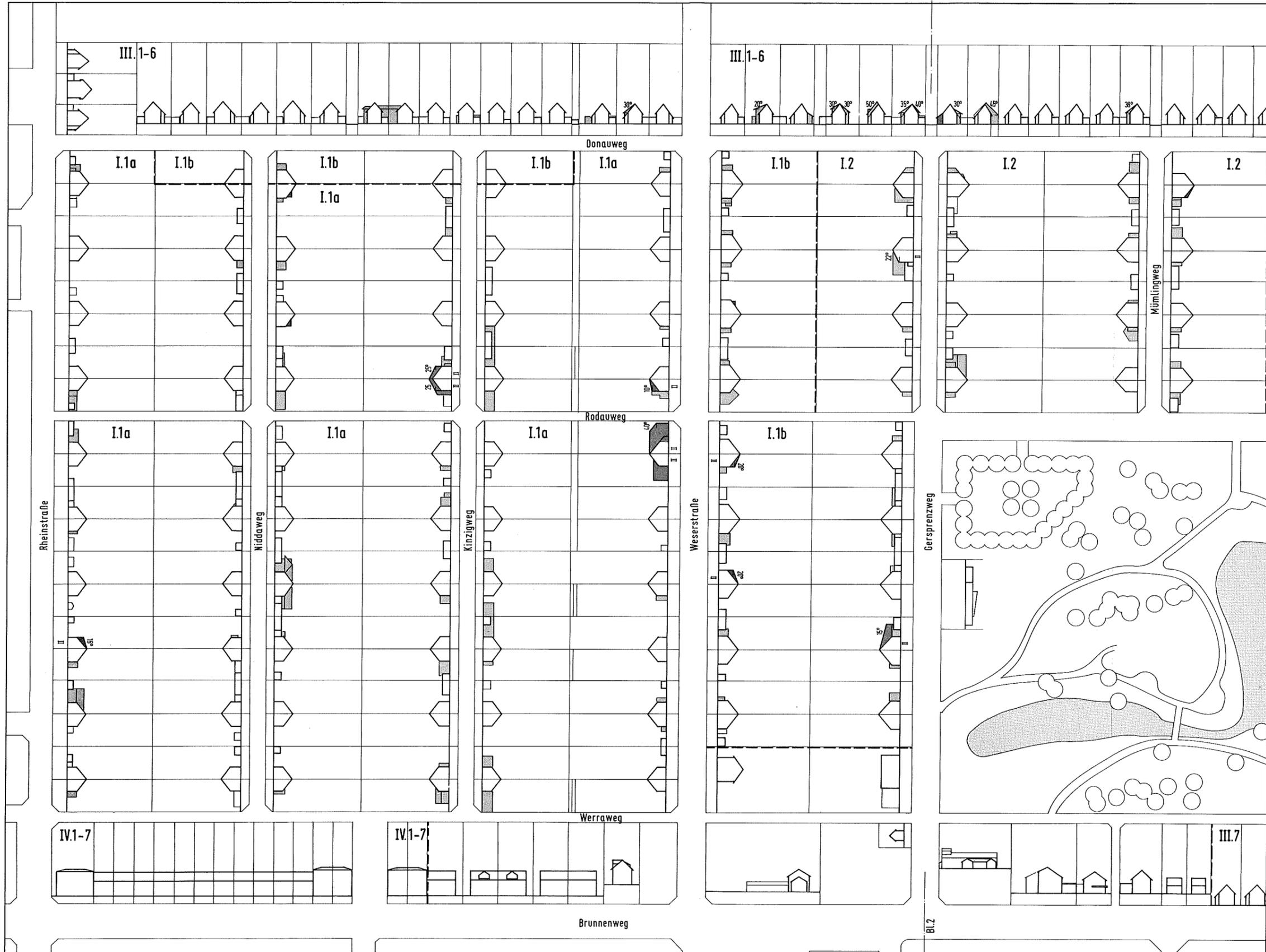
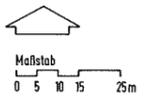
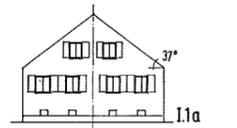
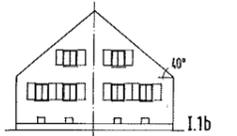


STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

BESTAND Bl.1
ABWICKLUNG DER STRASSESEITIGEN
HAUSANSICHTEN MIT EINTRAGUNG DER
URSPRÜNGLICHEN HAUSFORMEN

LEGENDE

-  URSPRÜNGLICHE HAUSFORM
-  ERWEITERUNG DER VORDEREN BAUFLUCHT
-  ERWEITERUNG IM RÜCKWÄRTIGEN BEREICH
- I, II VOM GRUNTYP ABWEICHENDE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- I.2a BEREICHE DER GRUNTYPEN



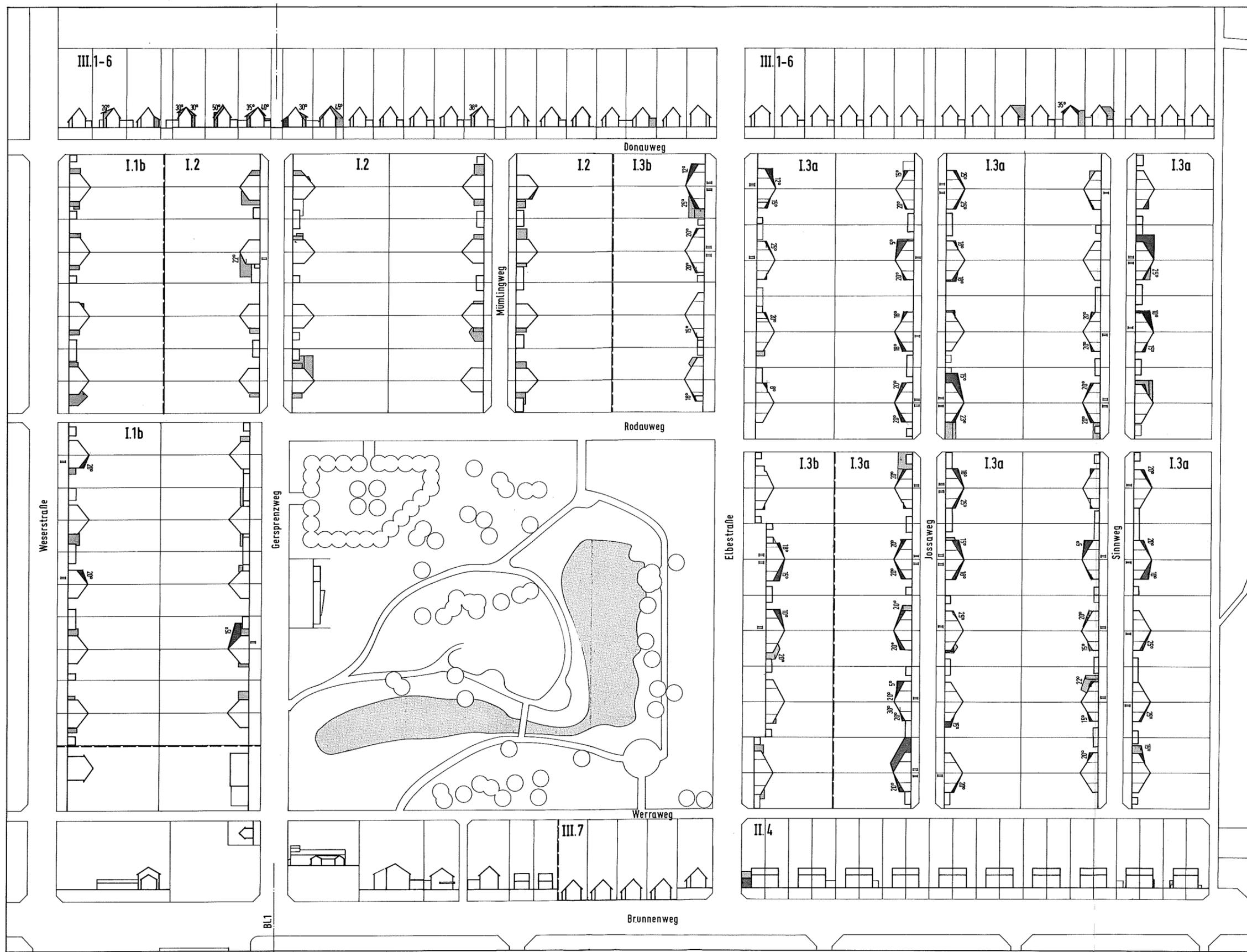
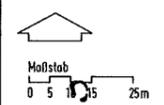
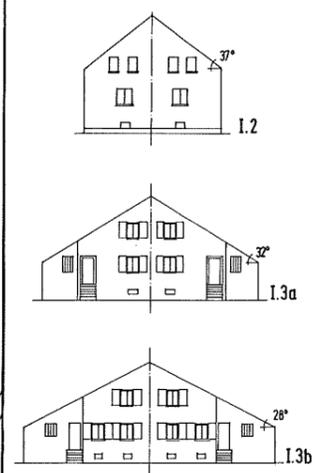
STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

BESTAND
ABWICKLUNG DER STRASSESEITIGEN
HAUSANSICHTEN MIT EINTRAGUNG DER
URSPRÜNGLICHEN HAUSFORMEN

Bl. 2

LEGENDE

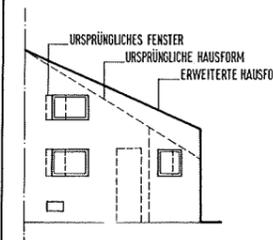
-  URSPRÜNGLICHE HAUSFORM
-  ERWEITERUNG DER VORDEREN HAUSFLUCHT
-  ERWEITERUNG IM RÜCKWÄRTIGEN BEREICH
- I, II  VOM GRUNDTYP ABWEICHENDE ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE
- I.2a  BEREICH DER GRUNDTYPEN



STÄDTBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

BESTAND
ABWICKLUNG VON STRASSESEITIGEN
HAUSANSICHTEN MIT EINTRAGUNG
DER URSPRÜNGLICHEN HAUSFORMEN
IN TEILABSCHNITTEN MIT
GRÖßEREN UND ABWEICHENDEN
ERWEITERUNGEN

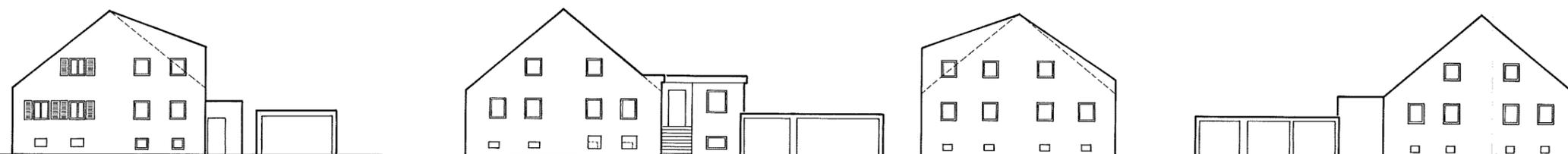
LEGENDE



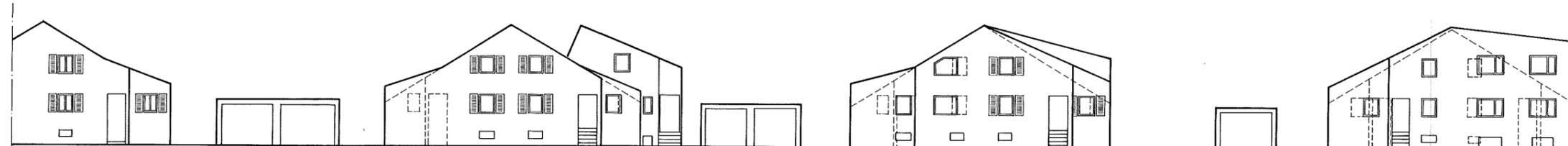
BEREICH III.1-6



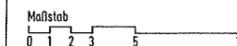
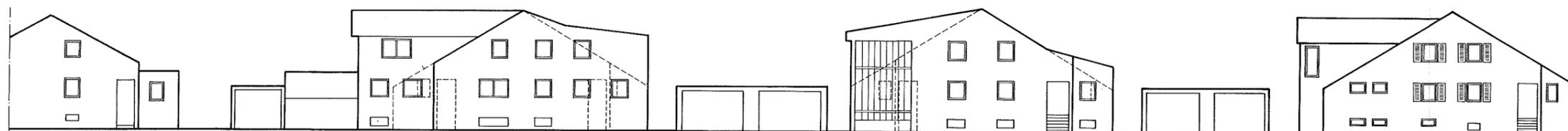
BEREICH I.1b



BEREICH I.3a



BEREICH I.3a

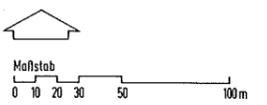


STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

BESTAND
NUTZUNG DER GEBÄUDE

LEGENDE

-  WOHNEN
-  GARAGEN
-  NEBENANLAGEN
-  GEWERBE
-  GEMEINBEDARF

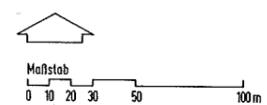


STÄDTBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

BESTAND
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

LEGENDE

-  I - GESCHOSSIG
-  II - GESCHOSSIG
-  III - GESCHOSSIG

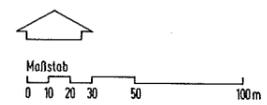


STÄDTBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

BESTAND
WOHNHAUSERWEITERUNGEN
NACH GRUNDSTÜCKSBEREICHEN

LEGENDE

-  NICHT ODER GERINGFÜGIG ERWEITERT
-  TEILERWEITERT
-  ERWEITERUNG WEITGEHEND ABGESCHLOSSEN

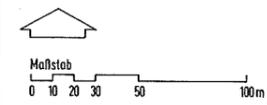


STÄDTBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

BESTAND UND SITUATION
WOHNBEBAUUNG IN DER 2. REIHE
NACH GRUNDSTÜCKSBEREICHEN

LEGENDE

-  WOHNBEBAUUNG IN DER 2. REIHE
-  ANGRENZENDE GRUNDSTÜCKE
-  ECKGRUNDSTÜCKE

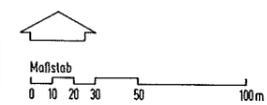


STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

PLANUNG
DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN
FLÄCHEN

LEGENDE

-  VORHANDENE WOHNBEBAUUNG INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE
-  VORHANDENE WOHNBEBAUUNG AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE
-  MÖGLICHE ERWEITERUNGSFLÄCHE

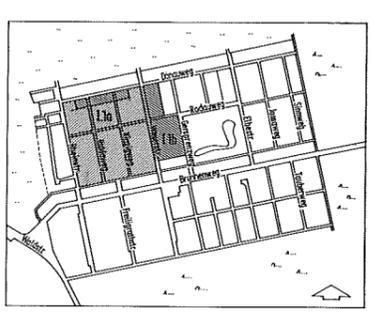
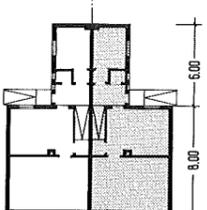
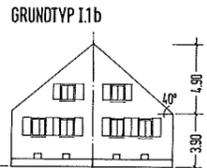
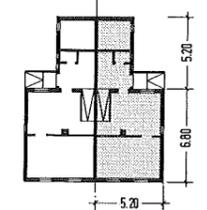
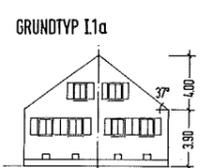


<p>Grundtyp I.1a</p> <table border="1"> <tr><td>ÜBERBAUTE FLÄCHE (ca.)</td><td>50 qm</td></tr> <tr><td>GESCHOSS-FLÄCHE (ca.)</td><td>74 qm</td></tr> <tr><td>WOHN-FLÄCHE (ca.)</td><td>51 qm</td></tr> <tr><td>GRZ</td><td>0,08</td></tr> <tr><td>GFZ</td><td>0,12</td></tr> </table> <p>GRUNDSTÜCKSABMESSUNG: 13,92m x 41,30m GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 574,90 qm</p>	ÜBERBAUTE FLÄCHE (ca.)	50 qm	GESCHOSS-FLÄCHE (ca.)	74 qm	WOHN-FLÄCHE (ca.)	51 qm	GRZ	0,08	GFZ	0,12	<p>Vorhandene Erweiterung Typ „D-Zug“</p>	<p>Vorhandene Erweiterung Winkelförmiger Anbau</p>	<p>Städtebauliches Gutachten Vorschlag 1</p>	<p>Städtebauliches Gutachten Vorschlag 2</p>	<p>Erweiterungsformen Familienheim mit zwei Wohnungen (§39 WobauG)</p>	<p>Erweiterungsvorschlag</p>	<p>Schnitt a-a Alternative A Dachneigung 33°/37° DG 140%/38% EG 160%/62%</p> <p>Schnitt b-b Dachneigung 33°/37° DG 127%/17% EG 173%/83%</p> <p>Höhenmaße analog Grundtyp</p> <p>Alternative B Dachneigung 33°/37° DG 146%/42% EG 154%/58%</p> <p>Alternative C Dachneigung 33°/37° DG 150%/49% EG 150%/51%</p> <p>Gebäudehöhe analog Grundtyp</p> <p>Behweg Strasse</p>
ÜBERBAUTE FLÄCHE (ca.)	50 qm																
GESCHOSS-FLÄCHE (ca.)	74 qm																
WOHN-FLÄCHE (ca.)	51 qm																
GRZ	0,08																
GFZ	0,12																
<p>ERDGESCHOSS</p>							<p>Schnitt Grundtyp</p> <p>Gebäudeschnitte zur Berechnung der Geschoßfläche bei unterschiedlicher Sockelhöhe</p> <p>Legende</p> <p>zulässige Breite 3/3 (§ 65 (2) 1.HBO)</p> <p>EG/OG Maßstab</p>										
<p>OBERGESCHOSS</p>							<p>Ausbaustufen</p> <p>Isometrie Maßstab</p>										

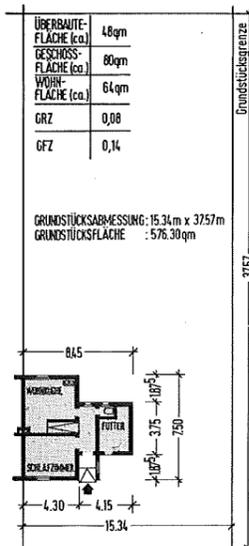
STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

GRUNDRISSTYPOLOGIE (GRUNDTYP, ERWEITERUNGEN, PLANVORSCHLAG)

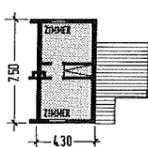
BEREICH I.1a, I.1b



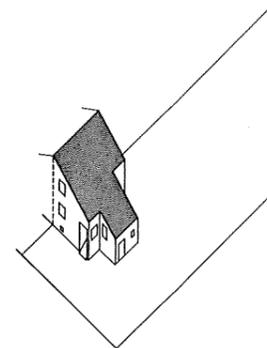
Grundtyp I.3a



ERDGESCHOSS

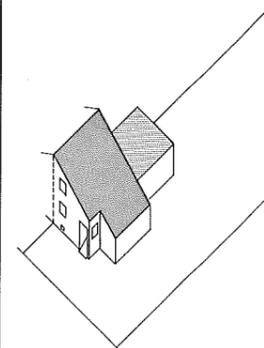
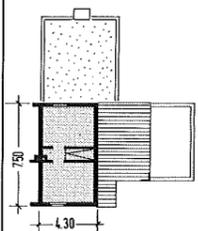
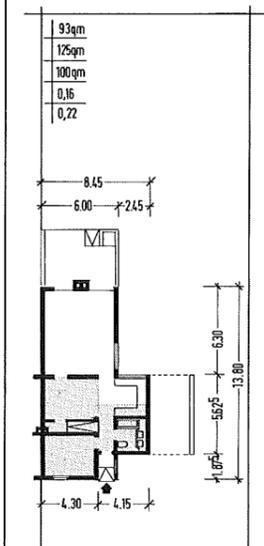


OBERGESCHOSS

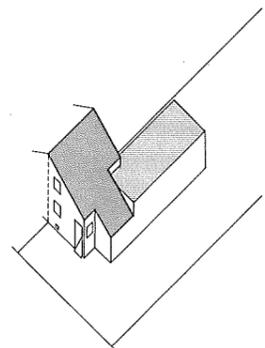
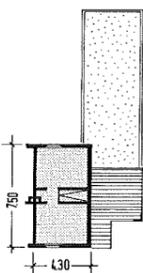
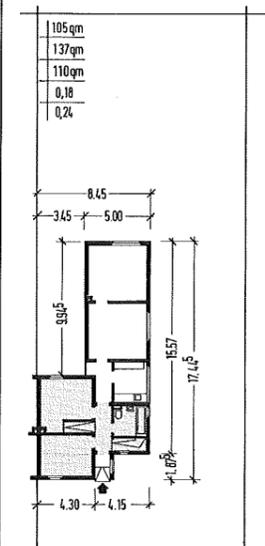


GEBÄUDEISOMETRIE

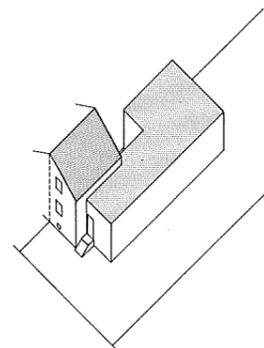
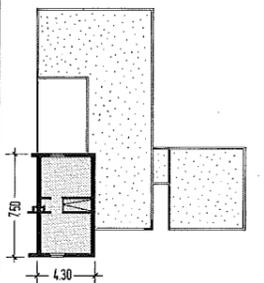
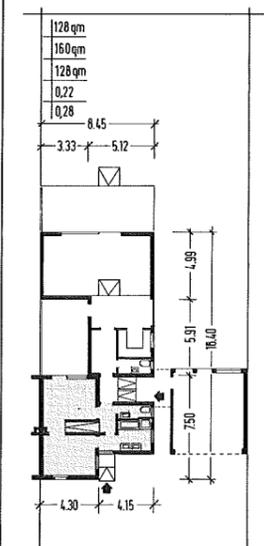
Vorhandene Erweiterung
Typ „D-Zug“ (Grenzbebauung)



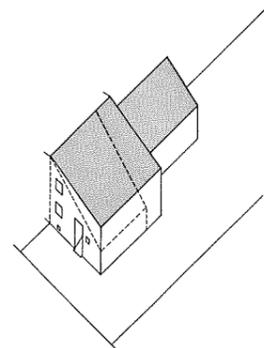
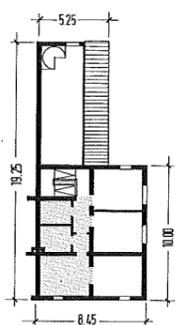
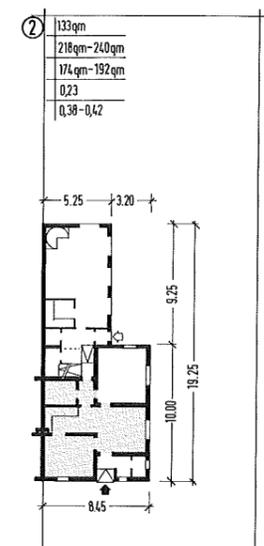
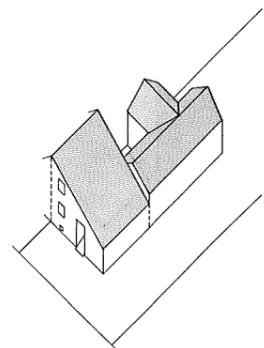
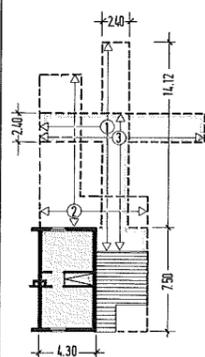
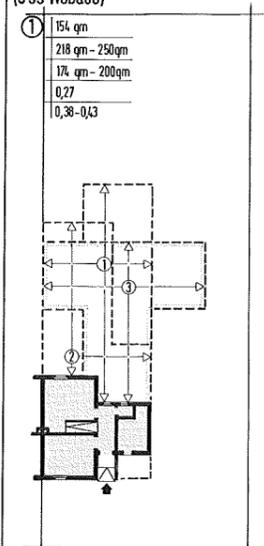
Vorhandene Erweiterung
Typ „D-Zug“ (mit Grenzabstand)



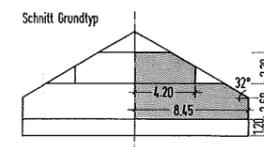
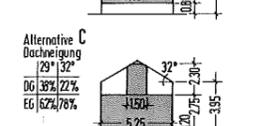
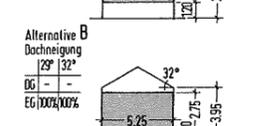
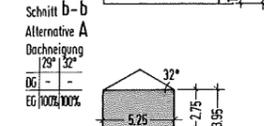
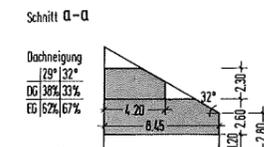
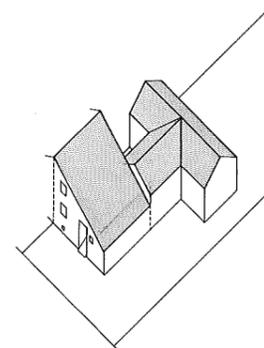
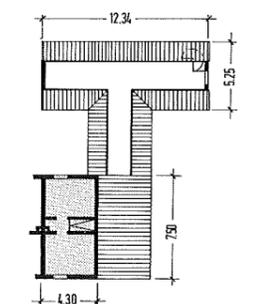
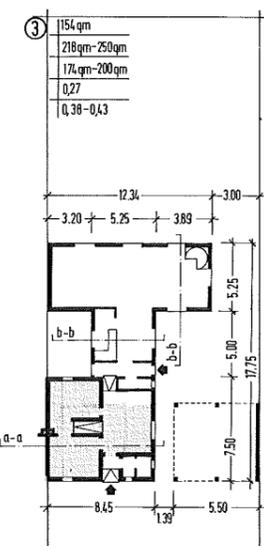
Vorhandene Erweiterung
Winkelförmiger Anbau mit Innenhof



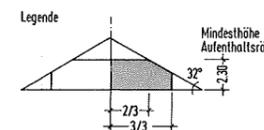
Erweiterungsformen
Familienheim mit zwei Wohnungen (§ 39 WobauG)



Erweiterungsvorschlag



Gebäudeschnitte zur Berechnung der Geschosfläche bei unterschiedlicher Sockelhöhe



zulässige Breite 3/3 (§ 65 (2) 1. HB0)

EG / OG
Maßstab
0 1 2 3 4 5 10m

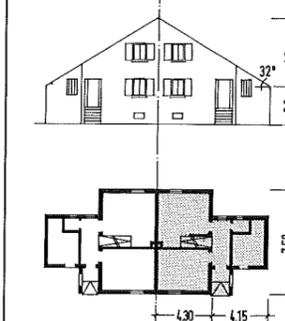
Isometrie
Maßstab
0 1 3 5 10 15 20m

STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG
TEMPELSEE

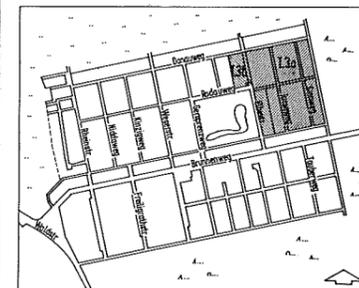
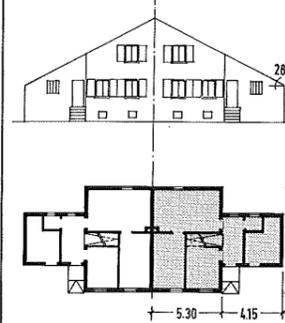
GRUNDSTYPLOGIE
(GRUNTYP ERWEITERUNGEN,
PLANVORSCHLAG)

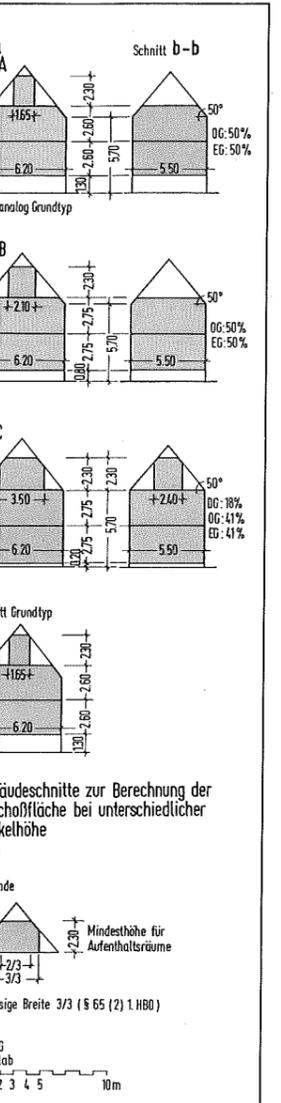
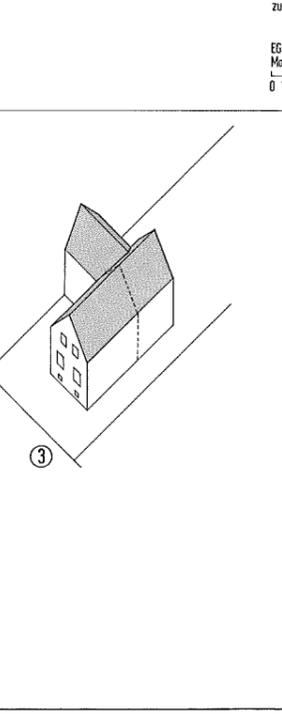
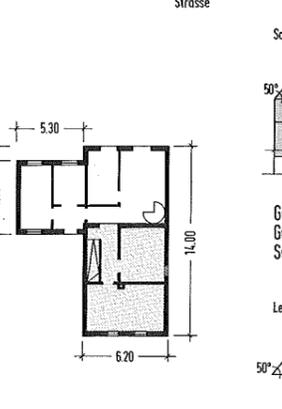
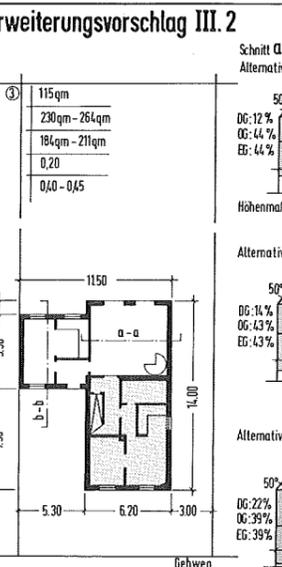
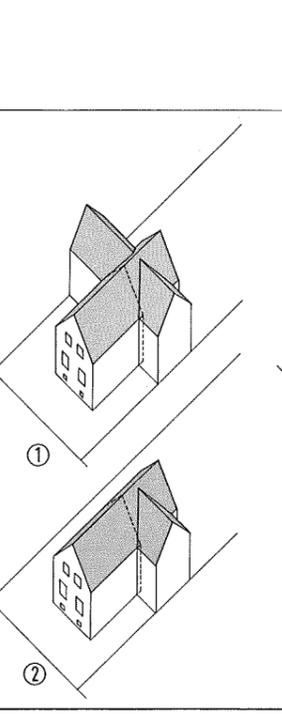
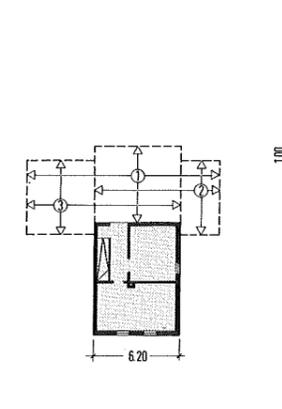
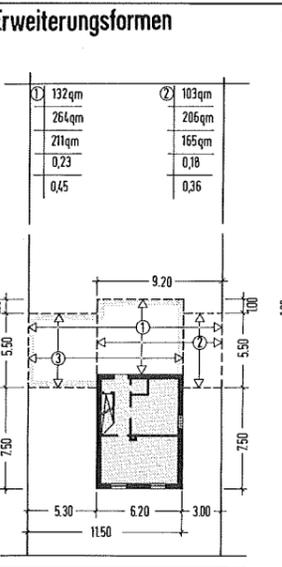
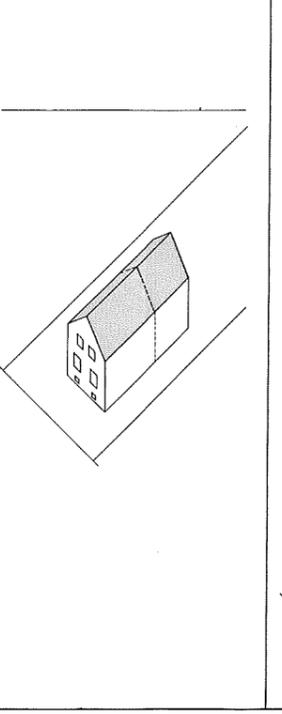
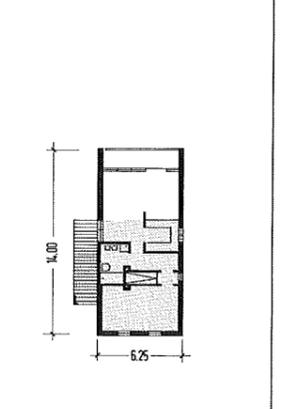
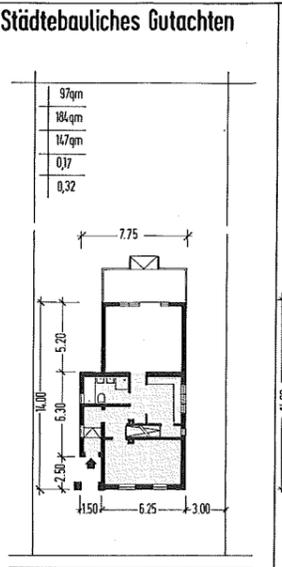
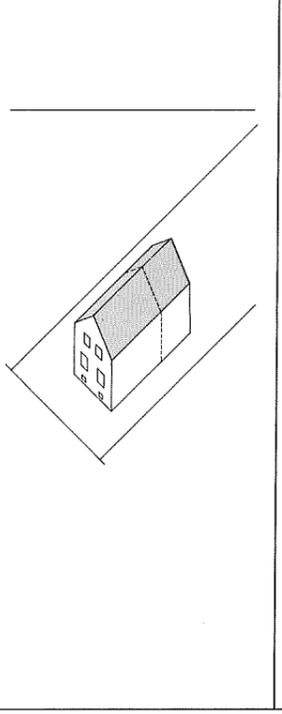
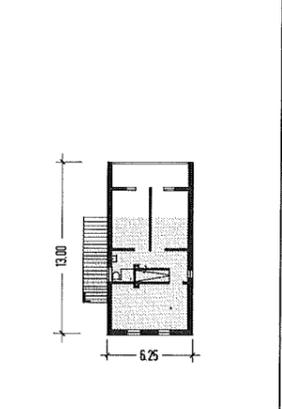
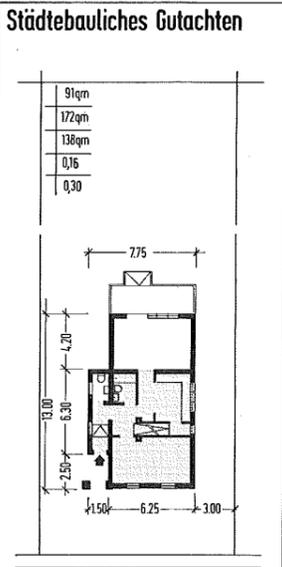
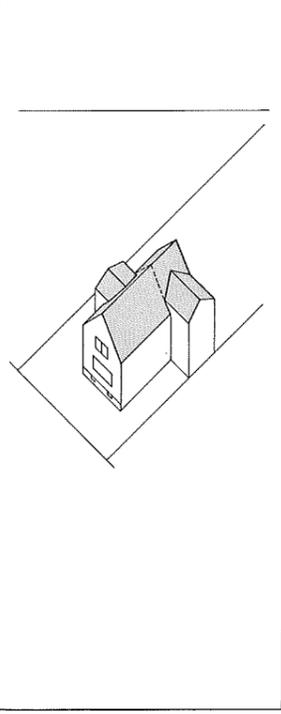
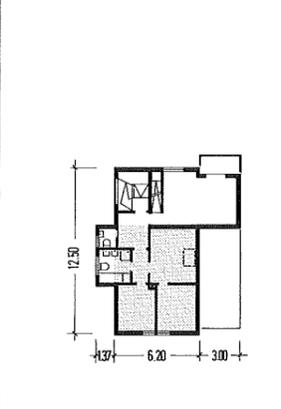
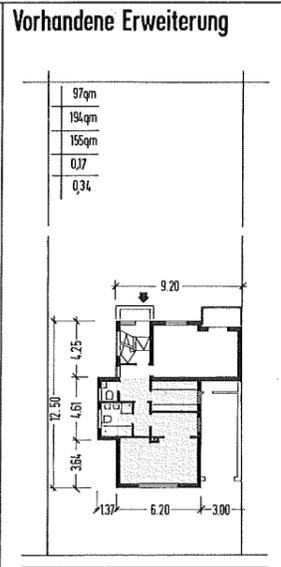
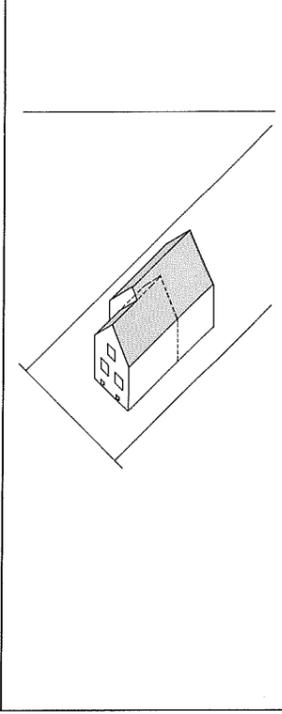
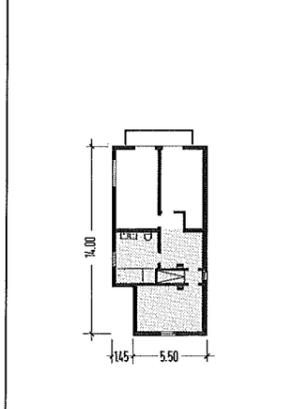
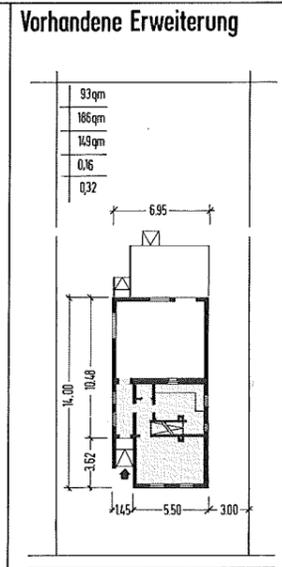
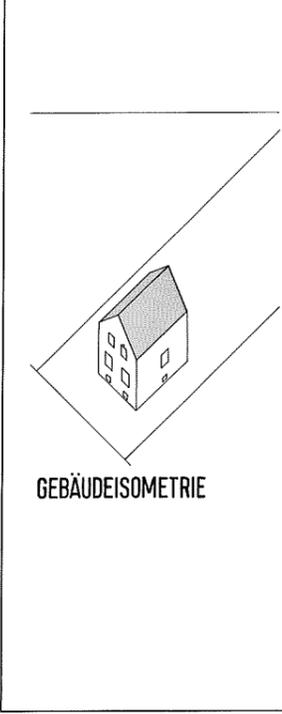
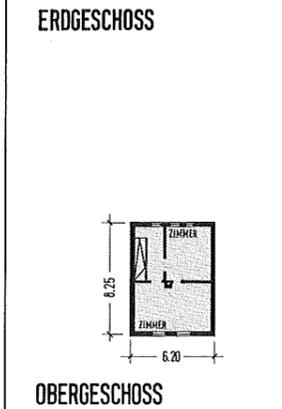
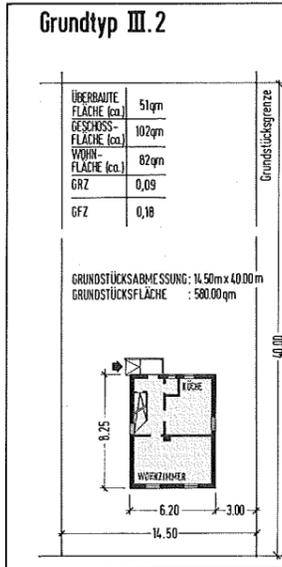
BEREICH I.3a, I.3b

GRUNTYP I.3a



GRUNTYP I.3b

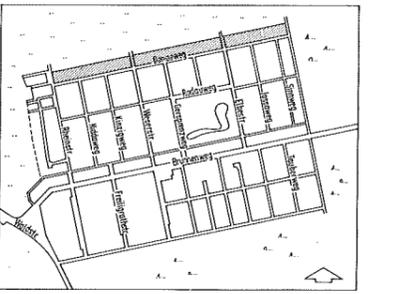
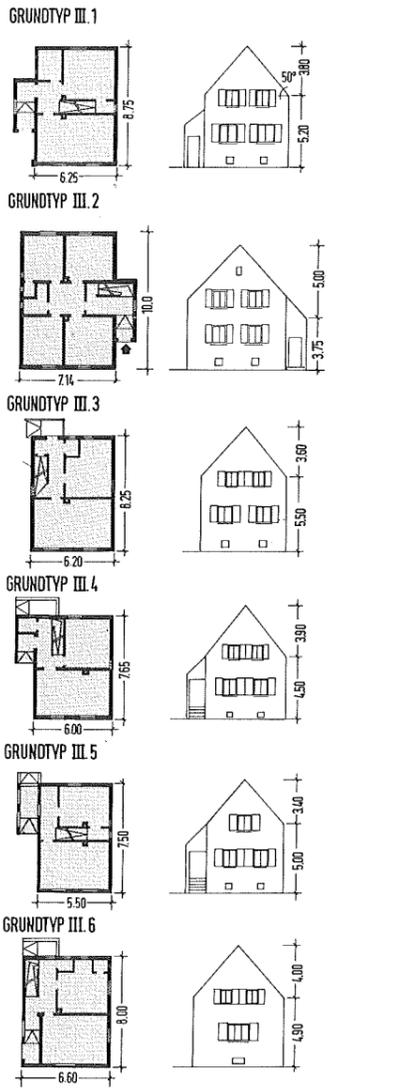




STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

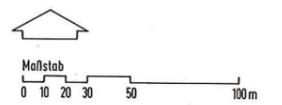
GRUNDRISSTYPOLOGIE (GRUNTYP, ERWEITERUNGEN, PLANVORSCHLAG)

BEREICH III.1-6

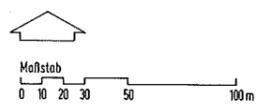


STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

BEBAUUNGSKONZEPT
AUF DER GRUNDLAGE DER
BEBAUUNGSPLAN-FESTSETZUNGEN

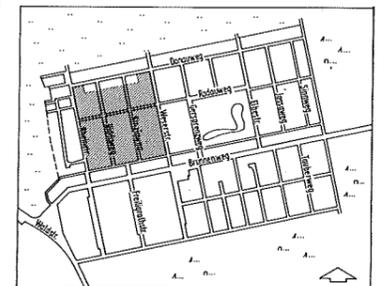
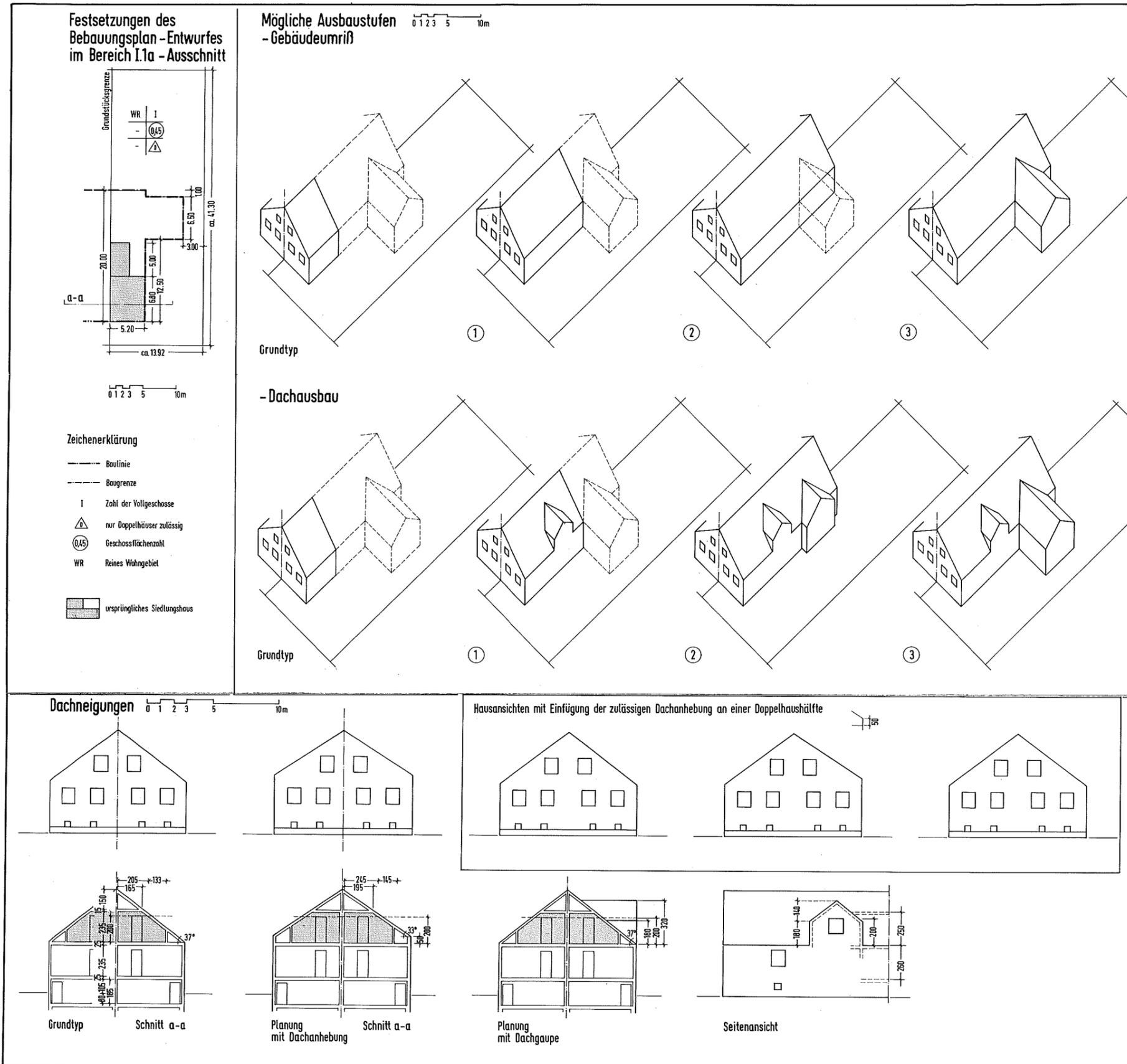


**STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG
TEMPELSEE**
ÜBERBAUTE FLÄCHEN
PLANUNG
MORPHOLOGISCHER PLAN
NR. III



STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

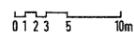
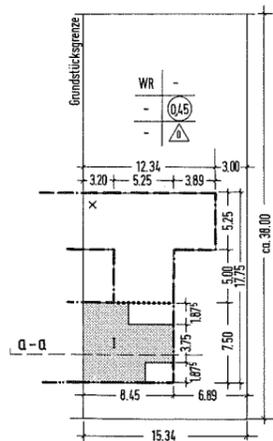
FESTSETZUNGEN DES
BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFES
MÖGLICHKEITEN DER
BAULICHEN ERWEITERUNGEN



STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG TEMPELSEE

FESTSETZUNGEN DES
BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFES
MÖGLICHKEITEN DER
BAULICHEN ERWEITERUNGEN

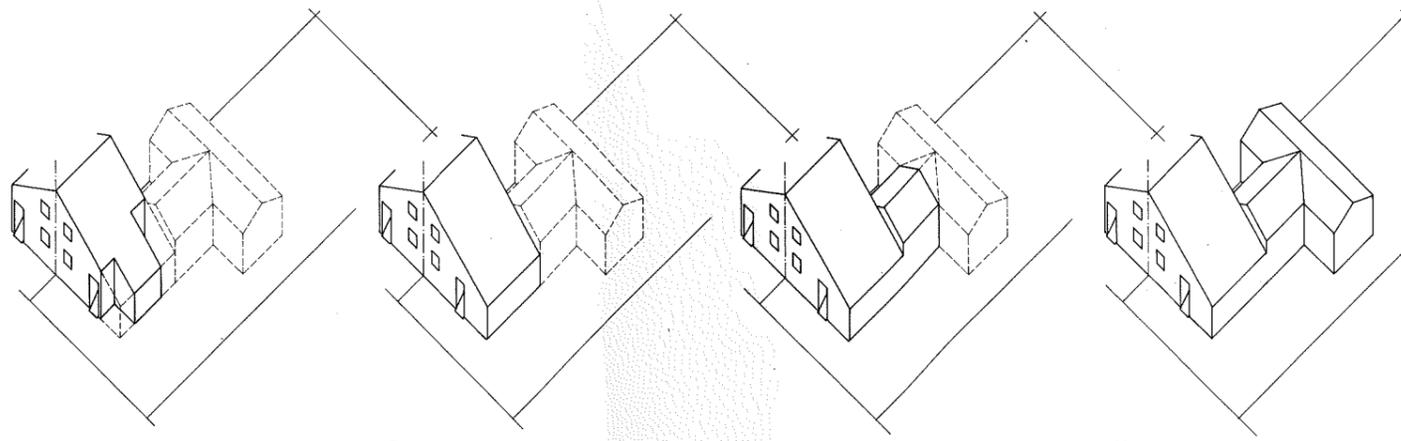
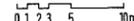
Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes im Bereich I.3a - Ausschnitt



Zeichenerklärung

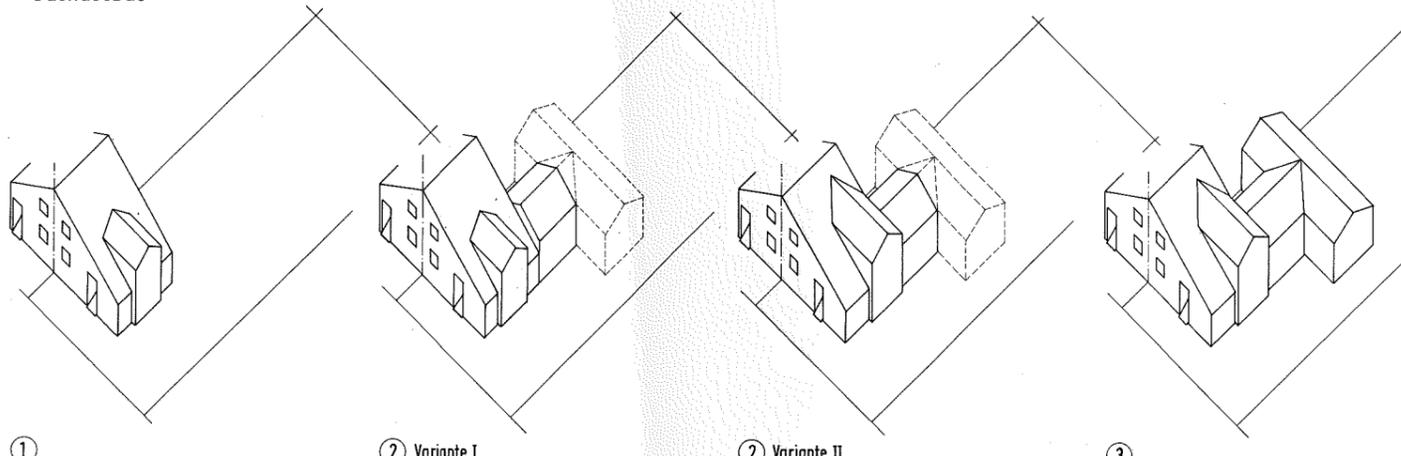
- Baulinie
- - - - - Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- I Zahl der Vollgeschosse
- ▲ nur Doppelhäuser zulässig
- ⊙ 0,45 Geschossflächenzahl
- WR Reines Wohngebiet
- × Höhe der baulichen Anlage: Textliche Festsetzung des Bebauungsplanes
- ursprüngliches Siedlungshaus

Mögliche Ausbaustufen - Gebäudeumriß

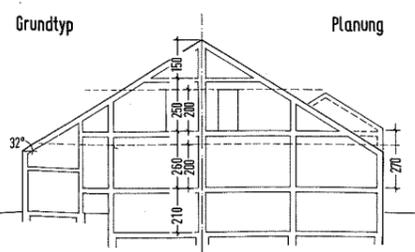


Grundtyp

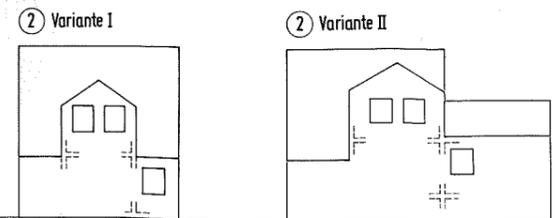
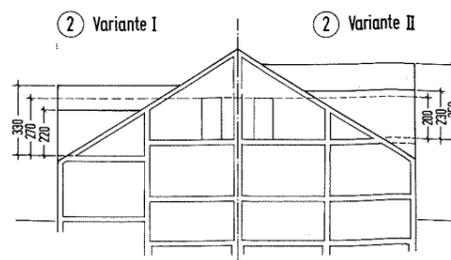
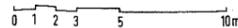
- Dachausbau



Planung mit Dachausbau



Schnitt a-a



Seitenansichten

