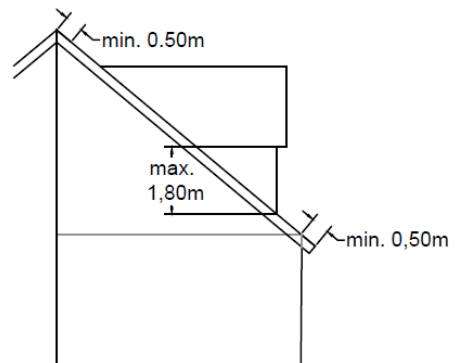
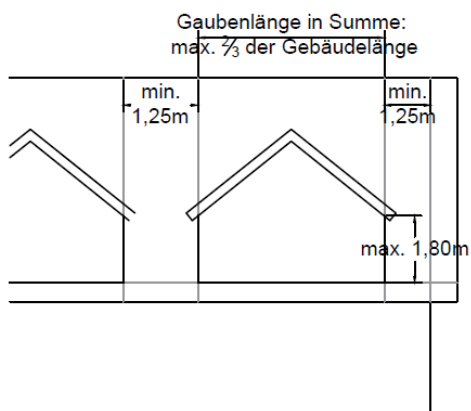
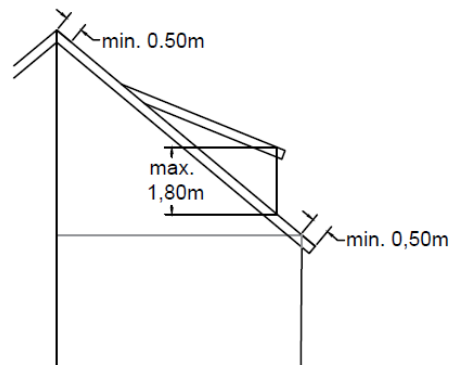
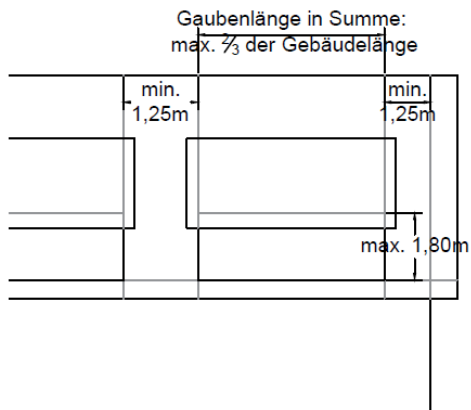
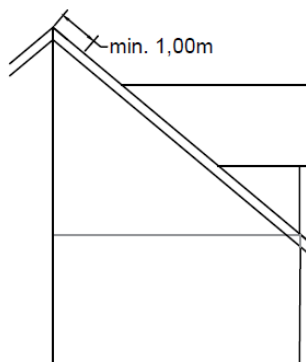
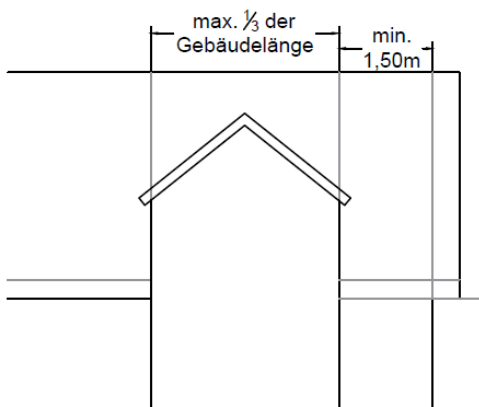
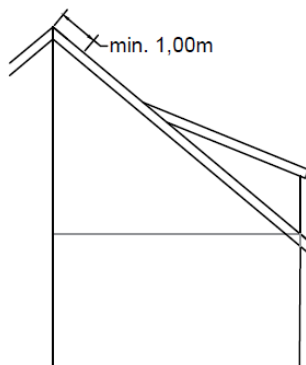
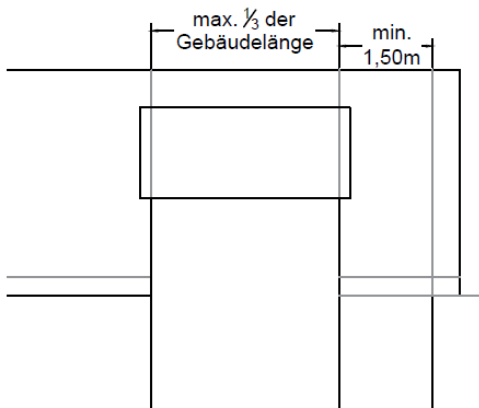


Anlage 1 - Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Quergiebeln

Dachgauben



Quergiebel



Begründung zur Dachgaubensatzung

Erfordernis einer Dachgaubensatzung

Angesichts steigendem Wohnraumbedarfs ist es unabdingbar, Wohnflächen zu aktivieren. Der Ausbau vorhandener, aber bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter, Räumlichkeiten ist somit von hoher Bedeutung.

Der Einbau von Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitten und Quergiebeln stellt eine gängige Praxis zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses dar. Es sind keine umfangreichen Planungen erforderlich und es kann häufig schnell und kostengünstig zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Ziel der Satzung ist es daher, eine Möglichkeit zur maßvollen Innenentwicklung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch im Sinne von Wohnraumerweiterungen im Dachgeschoss zu eröffnen und den raschen Ausbau von Dachräumen zu erleichtern.

Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass in Ditzingen dringend Wohnraum benötigt wird, da der Wohnungsmarkt eng ist und es dementsprechend auch zu hohen Mieten kommt.

Die Dachform und die Dachgestaltung einer Siedlungslandschaft mit Dachgauben, Dacheinschnitten sowie Zwerchgiebeln bzw. Quergiebeln haben durch ihre gestalterische Charakteristik einen entscheidenden Einfluss auf die Kubaturen und die Proportionen der Gebäude und somit auf das städtebauliche Gesamterscheinungsbild des Ortes. Eine übermäßige Anzahl und Größe sowie unterschiedliche Formen auf einer Dachseite können das Ortsbild beeinträchtigen und das Erscheinungsbild von Quartieren nachhaltig stören. Eine maßvolle und geordnete Weiterentwicklung trägt damit nachhaltig zum Wertehalt von Wohnlagen bei.

In einigen älteren Bebauungsplänen sind Dachaufbauten komplett oder teilweise ausgeschlossen, dies steht dem Ziel der maßvollen Innenentwicklung durch den raschen Ausbau von Dachräumen entgegen.

Mit der Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften sollen die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung bei Dachaufbauten, Dacheinschnitten sowie Quergiebeln geschaffen werden.

Dachaufbauten sind nach dieser Satzung gegebenenfalls zulässig, allerdings auch durch die weiteren Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne begrenzt bzw. beschränkt, z.B. bezüglich des Entstehens von Vollgeschossen.

Vorgehen und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Für einige Baugebiete mit einem qualifizierten Bebauungsplan gibt es bereits Vorgaben zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten, in denen diese allgemein oder auch nur bei einzelnen Gebäudetypen (zweigeschossig) untersagt wurden. Dies führte dazu, dass in den vergangenen Jahren eine Vielzahl an Befreiungen für den Einbau von Dachgauben erteilt wurde. Die Befreiungen wurden erteilt, da diese städtebaulich vertretbar waren und der Wohnraumschaffung sowie der Innenentwicklung dienen.

Grundlage für die Befreiung war hierbei auch, dass die Gauben sich nach Art und Maß der Nutzung in die umgebende Bebauung eingefügt haben und durch diese keine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder nachbarschaftlicher Interessen geschaffen wurde.

Eine überwiegend zweigeschossige Bebauung, ein schlichter rechteckiger Gebäudegrundriss, ein meist nicht sehr steiles, einfaches Satteldach prägen Geltungsbereiche der Satzung. Dieser umfasst somit Gebiete, die überwiegend geprägt sind vom klassischen Siedlungsbau der Nachkriegszeit, der 60er und 70er Jahre und darüber hinaus. Kleinere Mehrfamilienhäuser und überwiegend ein- bis Zweifamilienhäuser dominieren die genannten Gebiete.

Diese uneinheitlichen Regelungen können zu Fehlentwicklungen mit negativer Auswirkung auf das Ortsbild führen.

Einheitliche Regelungen für das gesamte Stadtgebiet schaffen Klarheit im Umgang mit Dachgauben, führen zu einer Gleichbehandlung der Bauherren und tragen zur Verfahrenserleichterung bei. Die Regelungen dieser Satzung beziehen sich auf die in § 2 der Satzung aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne, in denen Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel entweder komplett ausgeschlossen oder bei zweigeschossigen Gebäuden ausgeschlossen sind.

Die Festlegungen der Satzung führen nicht dazu, dass nachbarschützende Belange betroffen sind, da bauordnungsrechtliche Vorgaben wie Abstandsflächen oder Brandschutz weiterhin eingehalten werden. Die gestalterischen Vorgaben der Satzung steuern zudem auch die bauliche Struktur und das Erscheinungsbild. Durch die Satzung wird eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse und damit die Schaffung von Wohnraum ermöglicht, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Dies folgt auch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Inhalt der Satzung

Das städtebauliche Ziel der Satzung ist, ein einheitliches Ortsbild zu erreichen und gleichzeitig den Bauherren die Möglichkeiten für eine maßvolle Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss zu eröffnen.

(1) Dachgauben und Dacheinschnitte

Um ein einheitliches Ortsbild zu erreichen, werden einige allgemeine Regelungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten getroffen (§ 3 Abs. 1 Nr. a bis e).

Hierzu zählt, dass Gauben erst ab einer Hauptdachneigung von 25 Grad zulässig sind, da die Dachneigung des Hauptdaches maßgeblich die Erscheinung einer Gaube bestimmt, da Dachaufbauten bei flachen und flachgeneigten Dächern stärker in Erscheinung treten. Im Sinne einer städtebaulich einheitlichen Gestaltung sind unterschiedliche Arten von Gauben auf einer Traufseite nicht zulässig, ebenso wie Dachgauben und Dacheinschnitte auf derselben Traufseite.

Darüber hinaus gibt es vertiefende und detaillierte Regelungen, die die Ausgestaltung von Dachgauben und Dacheinschnitten, im Sinne des einheitlichen

Ortsbildes definieren (§3 Abs. 1 Nr. f bis m). Damit die Dachlandschaft ruhig und stadtgestalterisch ansprechend bleibt, sollte das Dach als solches noch weiterhin wahrnehmbar bleiben. Daher ist die maximale Länge einer Dachgaube auf zwei Drittel ($2/3$) der Gebäudebreite (gemessen wird von Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) festgesetzt. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf ein Drittel ($1/3$) der Gebäudebreite (s.o.) nicht überschreiten. Wenn mehrere Gauben auf einem Dach errichtet werden sollen, dann darf die Gesamtlänge dieser zwei Drittel ($2/3$) der Gebäudebreite (s.o.) nicht überschreiten. Damit die Dachaufbauten dem Hauptdach klar untergeordnet sind, ist ein Abstand zur Traufe, zum Hauptfirst und zu den Giebelwänden einzuhalten. Dieser Abstand ist in der Vertikalen zu messen. Dadurch soll gestalterisch eine durchlaufende Traufe sowie ein hervorgehobener First erzielt werden. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden dient der gestalterischen Gliederung des Gebäudes.

Gleiches gilt für die Abstände nebeneinanderliegender Dachgauben.

Die maximale Wandhöhe einer Gaube wird auf 1,80 m beschränkt. Bei dieser Höhenbeschränkung wurden technisch bedingte Ausmaße der Dachfenster und Rollladenkästen berücksichtigt. Die Definition der Schnittpunkte zur Ermittlung der Wandhöhe entspricht den Definitionen der LBO, dabei wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) zu Grunde gelegt.

Aus städtebaulichen Gründen und im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft, sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur in einer Reihe und ausschließlich für ein Geschoss (letztes OG oder DG) zulässig.

(2) Quergiebel

Da Quergiebel nicht von der Außenwand zurückversetzt sind, sondern bündig oder auch davorgestellt sind, treten sie meistens stärker in Erscheinung und beeinträchtigen dadurch Dachlandschaften stärker. Daher werden für Quergiebel ebenfalls Regelungen, analog zu den Dachaufbauten getroffen. Die Begründung zu den getroffenen Regelungen ist auch hier heranzuziehen.

(3) Gestaltung der Dachgauben und Quergiebel

Die Regelungen zur Gestaltung der Dachgauben und Quergiebel wurden mit dem Ziel getroffen, eine ruhige und stadtgestalterisch ansprechende Dachlandschaft zu schaffen und ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen. Insbesondere unterschiedliche Dachaufbauten auf einer Dachseite oder gegenläufige Dachneigungen führen zu einem unruhigen Erscheinungsbild und sind daher aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Auch die Festsetzungen zur Farbe der Dachdeckung und zum nicht reflektierenden Material wurden im Sinne einer einheitlichen Gestaltung getroffen.

Befreiungen

In begründeten Einzelfällen können, aufgrund von unbeabsichtigter Härte und falls Gründe des allgemeinen Wohl Abweichungen erfordern, Befreiungen von den Vorschriften des § 3 gem. § 56 Abs. 5 LBO zugelassen werden.

Sonderregelung

Diese Satzung gilt nicht für Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel an denkmalgeschützten Gebäuden. Hier können weitergehende Auflagen nach dem Denkmalschutzgesetz gefordert werden.

Bestandteile der Satzung

Diese Satzung besteht aus:

- (1) Satzungstext
- (2) Anlage 1 - Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Quergiebeln
- (3) Begründung