



## GEMEINDE STEINACH

Ortenaukreis

# **Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften – Dachgestaltung – und über die Änderung der in der Anlage aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Dachgestaltung**

## **I. Erfordernis der Aufstellung einer Satzung bzw. Planänderung**

Die Gemeinde Steinach hat im Jahr 1992 eine sog. „Dachgaubensatzung“ aufgestellt. Ihr Geltungsbereich bezieht sich auf den von 7 Bebauungsplänen. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass die damals festgesetzten Regelungen zur Dachgestaltung den heutigen Ansprüchen an einen sinnvollen Dachausbau nicht mehr genügen. Zur wirtschaftlicheren Ausnutzung von Dachgeschossen und zur Nachverdichtung im Bestand können größere Gestaltungsspielräume für die Eigentümer einen sinnvollen Beitrag leisten.

Anlass für die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften für die Dachgestaltung mit gleichzeitiger Änderung der Bebauungspläne gaben mehrere Bauanträge oder Anfragen, die bei der Gemeinde Steinach in den letzten Monaten eingereicht wurden, die den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachgauben / Dachaufbauten widersprachen.

Um künftig den Ausbau des Dachgeschosses weiter zu erleichtern, hat der Gemeinderat beschlossen, die Regelungen zur Dachgestaltung zu überarbeiten.

## **II. Ziele und Zweck der Satzung bzw. Planänderung**

Angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfs möchte die Gemeinde Steinach Wohnflächen aktivieren. Dies soll vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei kommt dem Ausbau vorhandener, aber bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Räumlichkeiten eine besondere Bedeutung zu. Hierfür sind keine umfangreichen Planungen erforderlich und es kann häufig und schnell und vor allem kostengünstig zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Durch die bessere Nutzung vorhandener Wohnraumreserven werden landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Ausweisung neuer Baugebiete weniger in Anspruch genommen. So kann der Forderung des Baugesetzbuchs zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachgekommen werden.

## **III. Inhalt der Satzung bzw. Planänderung**

Die künftigen Regelungen zur Dachgestaltung werden wesentlich pauschaler und großzügiger geregelt. Es werden lediglich Randparameter festgesetzt, innerhalb deren Grenzen sich die Bauherrschaft und der Planer frei bewegen können.

Zulässig sind Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade), Dacheinschnitte (Negativgauben) und dachfirstübergreifende Dachaufbauten (ein- oder zweihüftig, jeweils mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach). Voraussetzung ist allerdings eine Mindestdachneigung des Hauptdachs von 20°. Die zulässige Gesamtlänge wird bezogen auf die Gebäudelänge begrenzt. Die Höhe selbst wird über eine traufseitig gemessene Wandhöhe bezogen auf den Rohfußboden des Dachgeschosses festgesetzt. Die Lage auf der Dachfläche wird über Mindestabstände zu den Giebelwänden und dem First definiert. Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten wird zudem die maximale Höhe des Versatzes am First geregelt.

Bei Gebäuden mit steiler Dachneigung besteht manchmal die Möglichkeit, im Dachspitz ein 2. Dachgeschoss auszubauen. Dafür bieten sich dachfirstübergreifende Dachaufbauten an. Doppelte oder sich über 2 Geschosse erstreckende Dachaufbauten würden sehr massiv wirken und meist den Maßstab des Hauptdachs sprengen. Deshalb wird in der Satzung eine Ausnahme geregelt. Diese ist an zwei Bedingungen geknüpft. Zum einen muss es sich um den Ausbau eines 2. Dachgeschosses im Dachspitz handeln, zum anderen ist die Art des dachfirstübergreifenden Dachaufbaus bindend. Werden beide Voraussetzungen erfüllt, darf das Maß der Versatzes am First, in der Senkrechten am First gemessen, und die traufseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden (des 1. DG) bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, jeweils um maximal 0,75 m überschritten werden.

Zudem sind bei einer Mindestdachneigung von ebenfalls 20° auch Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) möglich. Ihre maximale Länge wird bezogen auf die Gebäudelänge geregelt. Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes jedoch nicht überschreiten. Die Höhe wird ebenfalls über die Festsetzung einer traufseitigen Wandhöhe bezogen auf den Rohfußboden des Dachgeschosses reglementiert. Bei Wiederkehren darf die Dachform und -neigung frei gewählt werden. Auch ein Flachdach wäre hier zulässig.

Durch die Ausweitung der Gestaltungsspielräume entsteht meist im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss. Deshalb wird in der Satzung geregelt, dass unter Einhaltung aller übrigen Festsetzungen im Dachgeschoss ein Vollgeschoss mehr entstehend darf, als die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse regelt. Auch eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl ist unter diesen Umständen zulässig.

#### **IV. Ausführung der Satzung bzw. Planänderung / Bebauungsvorschriften**

Die zu ersetzenden bzw. zu ändernden Festsetzungen werden in den schriftlichen Teilen der in der Anlage 2 aufgeführten Bebauungspläne mit dem Hinweis auf die nach dem In-Kraft-Treten der Satzung geltenden Bestimmungen gestrichen.

#### **V. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Anlage 2 enthält eine Auflistung der überplanten Baugebiete, innerhalb denen die Satzung zur Anwendung kommen soll. Sie entspricht denen der alten Satzung.

#### **VI. Umweltverträglichkeit**

Da bei der Aufstellung dieser Satzung nach § 74 Abs. 6 LBO das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann, wird gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

## VII. Auswirkungen der Satzung bzw. Planänderung

Durch die Aufstellung dieser Satzung bzw. die damit verbundenen Bebauungsplanänderungen ergeben sich keine Auswirkungen für die Gemeinde Steinach. Ausgenommen der Planungskosten werden keine Folgekosten hervorgerufen.

## VIII. Nachrichtlich übernommene Hinweise

### VIII.1 Elektrizitätswerk Mittelbaden AG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei anstehenden Bauprojekten die Sicherheitsabstände der vorhandenen 20-/ 0,4 kV-Freileitungen zu beachten und einzuhalten sind. Notwendige Leitungsänderungen sind frühzeitig mit dem E-Werk abzustimmen.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Steinach, den ...22. FEBRUAR 2006.....

GmbH

**weissenrieder**

Ingenieurbüro für Bauwesen

und Stadtplanung

Im Seewinkel 14

77652 Offenburg



*K. Stern*

.....  
Kerstin Stern, Dipl.-Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA



.....  
Frank Edelmann  
Bürgermeister