

Gemeinde Allmersbach im Tal

Satzung über die Zulässigkeit von Dachgauben, -Einschnitten und Zwerchgiebeln (Dachaufbautensatzung)

Entwurf zur öffentlichen Auslegung
Stand: 10.05.2023/a / 26.09.2023



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla

Andreas Gutscher B. Sc. Stadt und Raumplanung

Dipl.-Ing. Karsten Heuckeroth, Stadtplaner

Projektnummer:

22.191

INHALT

SEITE

A.I Satzungstext 1
B.I Begründung 4

A.I Satzungstext

Bauvorschriften zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten der Gemeinde Allmersbach im Tal

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) in der Fassung vom 5. März 2010, §§ 13, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist sowie § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am die Satzung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften für Dachaufbauten und Dacheinschnitte beschlossen.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Allmersbach im Tal, den

.....
Patrizia Rall - Bürgermeisterin

Inkrafttreten:

Die durch Beschluss des Gemeinderats vom als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Gemeinde Allmersbach im Tal, den

.....
Patrizia Rall - Bürgermeisterin

§ 1 Gegenstand der Satzung

Gegenstand dieser Satzung ist die Zulässigkeit von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Änderung von örtlichen Bauvorschriften und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB und § 33 BauGB): Die Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne bzw. örtlichen Bauvorschriften über das Verbot von Dachaufbauten, die bisherigen Bestimmungen über die Zulassung von Dachaufbauten werden aufgehoben, geändert bzw. ergänzt; alle übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort.

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst neben sämtlichen o.g. beplanten Gebieten den unbeplanten Innen- und Außenbereich (gem. §34 BauGB und §35 BauGB) der Gemeinde Allmersbach mit dem Ortsteil Heutensbach.

§ 3 Inhalt der Satzung

(1) Allgemeine Regelungen:

1. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Hauptdachneigung von 25 Grad zulässig.
2. Unterschiedliche Arten von Gauben auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
3. Dachaufbauten und -Einschnitte auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
4. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die einzelnen Dachaufbauten hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes anzupassen.
5. Weitergehende Bestimmungen auf Grund des Landes-Denkmalschutzgesetzes (DschG) sowie aller anderen öffentliche rechtlicher Vorschriften (Bspw. Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen) bleiben hiervon unberührt.
6. Dachgauben und Zwerchgiebel sind mit nicht blendenden/reflektierenden Materialien herzustellen.

(2) Für Gauben und Zwerchgiebel werden folgende Maße festgelegt:

1. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudebreite (gemessen wird von Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) nicht überschreiten. Einzelne Gauben dürfen jedoch maximal 4,0 m lang sein; die Länge von Trapez- und Bandgauben ist 0,9 m über dem unteren Anschnitt mit der Dachhaut des Hauptdaches zu messen. Die Gesamtlänge von Zwerchgiebeln und von Dacheinschnitten darf ein Drittel (1/3) der Gebäudebreite (s.o.) nicht überschreiten.

2. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand - bei Doppelhaushälften und Hausgruppen auch zur jeweiligen Brandwand - und untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,25 m einhalten. Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 2 m und zu Dachgauben einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten.

3. Der oberste Anschnitt von Gauben und Zwerchgiebeln mit dem Hauptdach muss mindestens 0,5 m (vertikal gemessen) unter dem Hauptfirst liegen.

4. Die Höhe der Gauben - gemessen an der Vorderkante zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Unterkante Gauben-Dachaufbau - darf 1,80 m nicht überschreiten. Bei flach geneigten Gauben ($DN < 10^\circ$) darf die Höhe (vgl. Satz 1) 2,00 m bei Dreiecksgauben 2,20 m nicht überschreiten.

§ 4 Befreiungen

In begründeten Einzelfällen können, aufgrund von unbeabsichtigter Härte und falls Gründe des allgemeinen Wohls Abweichungen erfordern, Befreiungen von den Vorschriften des §§ 4 gem. § 56 Abs. 5 LBO zugelassen werden.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der §§ 3 und 4 dieser Satzung mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten die genannten und zugelassenen Maße überschreitet. Diese Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

B.I Begründung

I.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Allmersbach im Tal erachtete es für wichtig, zusätzlichen Wohnraum durch Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel o.ä.) zu ermöglichen. In den vergangenen Jahren wurden daher außer den Festsetzungen einiger Bebauungspläne keine Regelungen gegenüber Dachaufbauten erlassen. Dadurch hat sich gezeigt, dass es im Ort zu keiner übereinstimmigen Dachlandschaft kommen konnte und lokale Vorschriften oft missachtet wurden. Teilweise entstanden Unsicherheiten bezüglich der Erlaubnis eines solchen Vorhabens.

Um zukünftig den Bürgern einen erlaubten Rahmen für ihre Dachaufbauten aufzuzeigen, möchte die Gemeinde anhand dieser Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten Klarheit schaffen. Zusätzlich können so die Verwaltung und der Gemeinderat bzw. der Technische Ausschuss von Routineentscheidungen entlastet werden.

I.2 Begründung des Geltungsbereichs

Die Festsetzungen dieser Satzung wurden aus den Vorgaben bestehender Bebauungspläne entwickelt und werden diese Regelungen zur Zulassung von Dachaufbauten in Zukunft ergänzen. Alle weiteren örtlichen Bauvorschriften, die keine Aussagen über Dachaufbauten treffen, sind durch diese Satzung unberührt und bleiben weiter bestehen.

Die Dachaufbautensatzung richtet sich vor allem an die Ortssteile, der Gemarkung Allmersbach im Tal, welche im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Wohngebiete bzw. Mischgebiete ausgewiesen sind.

I.3 Erläuterung der Systemskizzen

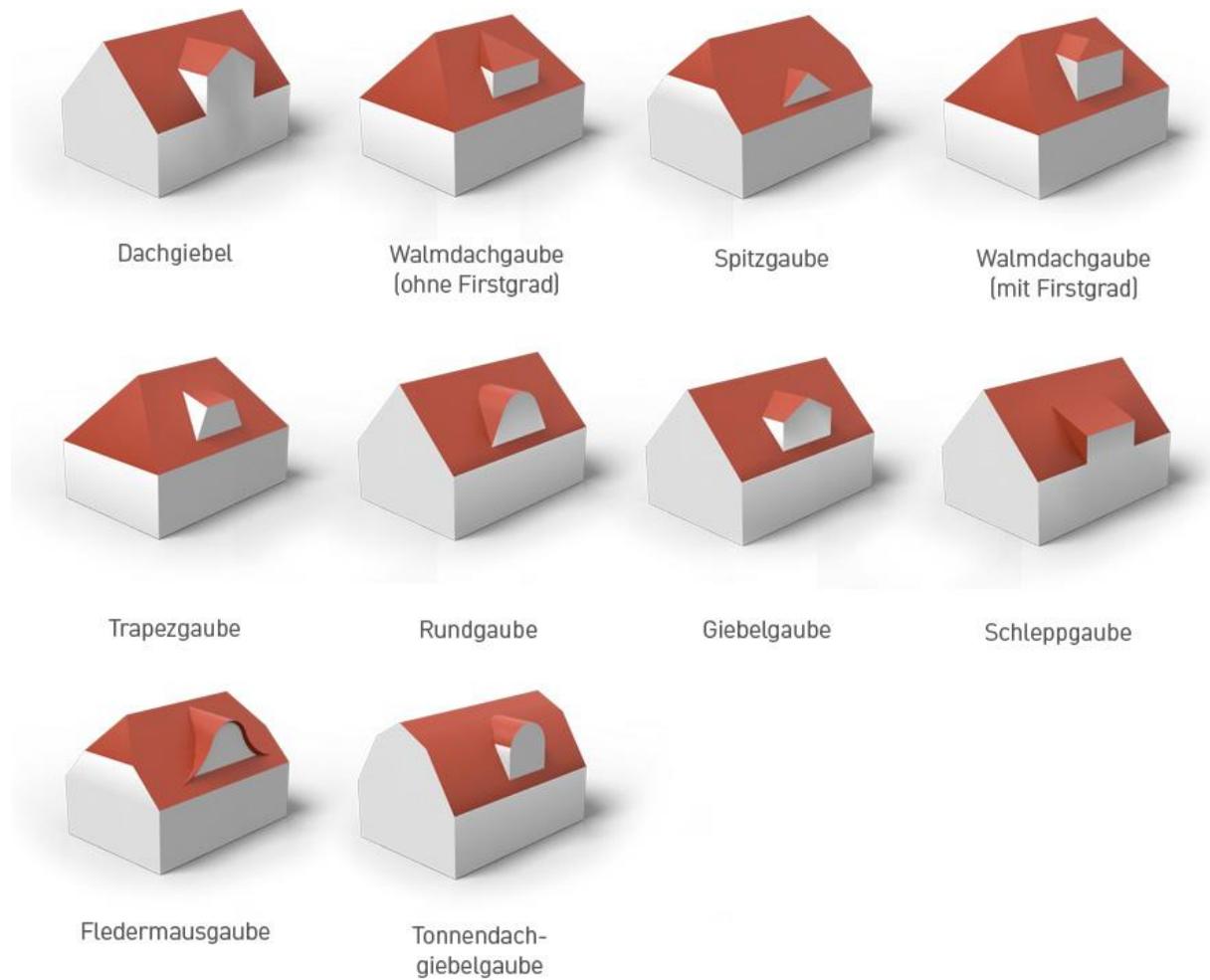
Die dargestellten Dachneigungen richten sich nach den ortsüblichen Dachformen. Es werden die häufig auftretenden giebelständigen Gauben und Schleppgauben dargestellt, die Satzung schließt damit aber nicht weitere Gaubentypen aus (z.B. Walmgaube, Spitzgaube, Rundgaube und Fledermausgaube). Die genannten Dachgauben sowie alle weiteren Sonderformen sind ebenfalls entsprechend den Festsetzungen dieser Satzung zu gestalten.

Bei mehreren Einzelgauben werden die Längen addiert, sie dürfen die Hälfte der Gebäudebreite dabei nicht überschreiten. So kann sichergestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zur vorgegebenen Geschossigkeit nicht verletzt werden.

Die vorgegebenen Abstände zu den Seiten begründen sich auf die Vorgaben zu Mindestabständen und Vermeidung von Brandüberschlägen auf andere Gebäude aus der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

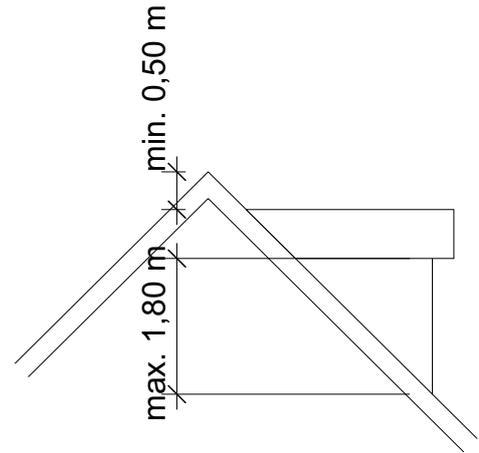
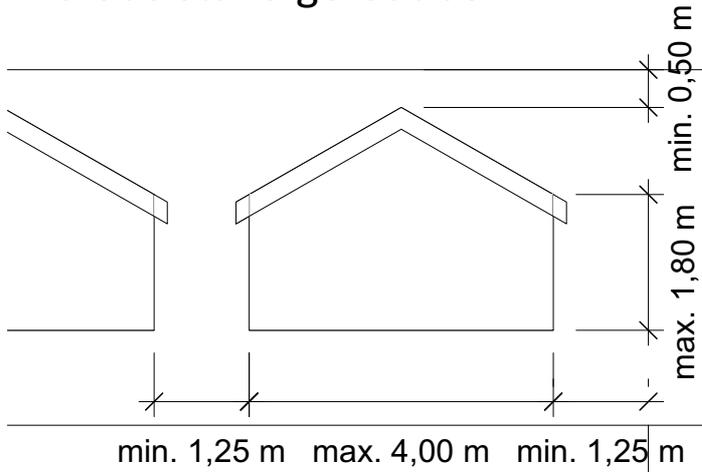
Die Höhe der Gauben wird auf maximal 1,80 Meter festgelegt, zusätzlich muss der oberste Punkt jeglicher Dachgaubentypen mindestens 0,5 Meter senkrecht gemessen unter dem Giebel liegen. So bleibt sichergestellt, dass die festgesetzte maximale Firsthöhe nicht überschritten wird.

I.4 Darstellung verschiedener Gaubentypen

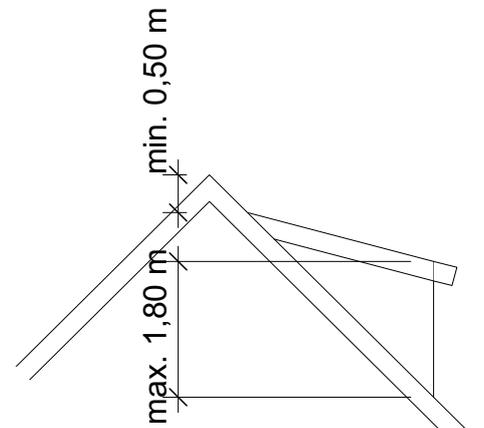
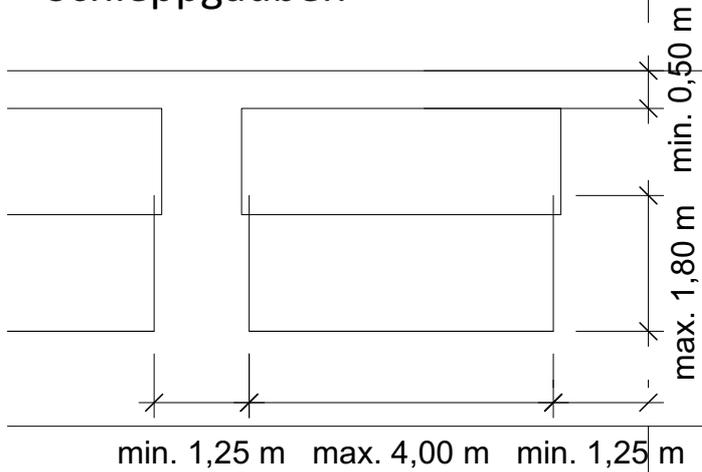


Quelle: <https://www.11880-dachdecker.com/ratgeber/dachgauben>

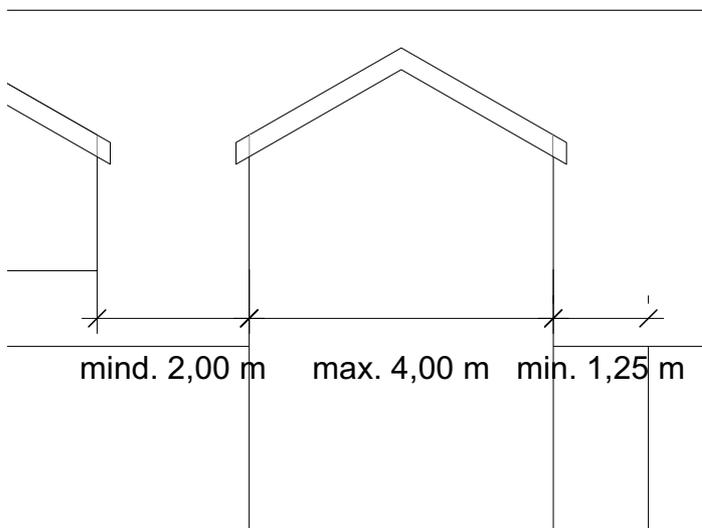
Giebelständige Gauben



Schleppgauben



Zwerchgiebel



Zwerchgiebel

