

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

zur Änderung von Bebauungsplänen hinsichtlich
der Zulässigkeit von Dachgauben

Im Zuge des allgemein gestiegenen Bedarfs an Wohnraum sowie auch im Zusammenhang mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum werden zunehmend bislang ungenutzte Dachgeschosse ausgebaut. Diese Aktivierung von vorhandenen Dachräumen wird einerseits von der Stadtplanung begrüßt, da ohne zusätzlichen Flächenverbrauch neuer Wohnraum geschaffen werden kann, andererseits bringen solche Ausbauanträge häufig Konflikte bau- und planungsrechtlicher Natur bzw. gestalterischer Art mit sich.

Vielfach war in alten Bebauungsplänen der Ausbau von Dachgeschossen nicht beabsichtigt, teilweise war er sogar untersagt, oder nur an den Giebelseiten gestattet. Dachgauben sind in vielen Bebauungsplänen nicht oder nur auf Steildächern gestattet.

Diese alten, nach heutigen Gesichtspunkten z.T. überholten Bebauungsvorschriften sollen nun im Hinblick auf Dachausbauten überarbeitet und neu gefaßt werden.

Bei der Untersuchung der alten Bebauungspläne stellt man fest, daß in Gebieten mit flachgeneigten Dächern Gauben meist nicht gestattet sind. Waren sowohl flachgeneigte Dächer als auch Steildächer innerhalb eines Bebauungsplanes zulässig, werden Dachgauben meist nur auf Steildächern zugelassen.

Diese alte Festsetzung, auf flachgeneigten Dächern Gauben nicht zuzulassen, hat auch nach heutigen architektonischen und städtebaulichen Gesichtspunkten durchaus ihre Berechtigung, da Gauben auf flachgeneigten Dächern gestalterisch sehr problematisch sind.

Dies betrifft vor allem die meist verwendeten Schleppegauben, die auf flachgeneigten Dächern sehr klobig wirken. Andere Gaubenformen, wie Dreiecksgauben, Giebelgauben (stehende Gauben) oder Flachdachgauben, die in jüngster Zeit wieder häufiger verwendet werden, sind aber auch noch bei flacher geneigten Dächern gestalterisch möglich. Bei sehr geringen Dachneigungen (unter 28°) sind auch nach heutiger Sicht Dachgauben nicht zu vertreten. Dort muß auf andere Belichtungsformen bzw. architektonische Lösungen zurückgegriffen werden.

Nachdem in einem ersten Abschnitt die in Frage kommenden Bebauungspläne der Kernstadt hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgauben bereits überarbeitet wurden und am 16.1.1989 Rechtskraft erlangt haben, stehen nun, als zweites Paket, die Bebauungspläne der Stadtteile zur entsprechenden Änderung an.

Folgende Festsetzungen sollen anstelle des bisherigen Verbots, abgestimmt auf die einzelnen Bebauungspläne in die jeweiligen Bebauungsvorschriften, eingefügt werden:

- a) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 28° Neigung sind Gauben nicht zulässig.
- b) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28 - 38° sind Gauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max. Gefälle 5%) oder Satteldach bzw. als Dreiecksgauben zulässig.
- c) Ab 38° Dachneigung sind auch andere Gaubenformen zulässig.
- d) Dachgauben sind generell nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge zulässig. Die Länge einzelner Gauben darf 3,00 m, die Höhe 1,10 m (gemessen an der senkrechten Außenwand vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten.

Offenburg, den 29.1.1990



[Handwritten Signature]
Dr. Bruder
Oberbürgermeister

EINGEGANGEN AM:
-7. MRZ. 1990
Oberbürgermeister

[Handwritten Signature]