

Satzung
über die Zulässigkeit von Dachgauben, Dacheinschnitten und
Zwerchgiebeln/Quergiebeln
– Dachgaubensatzung –
der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar hat am aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist, § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

Gegenstand dieser Satzung ist die Zulässigkeit von Dachgauben, Dacheinschnitten sowie Zwerchgiebeln/Quergiebeln.

§ 2

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst Flächen des gesamten Stadtgebietes, soweit es sich um

(1) bauplanungsrechtliche überplante Flächen gem. §30 BauGB und §33 BauGB handelt.

Ausgenommen sind Baugebiete, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, der **nach dem 01.01.2021 rechtsverbindlich** wurde.

Die Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne bzw. örtlichen Bauvorschriften über Dachaufbauten, Dacheinschnitten sowie Zwerchgiebeln/Quergiebeln werden aufgehoben, geändert bzw. ergänzt; alle übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort.

(2) unbeplante Innen- und Außenbereichsflächen gem. §34 BauGB und §35 BauGB handelt.

§3

Inhalt der Satzung

(1) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- a. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.
- b. Dachgauben sind ab einer Hauptdachneigung von 25 Grad zulässig. Ist die Dachneigung des Hauptdaches kleiner 25 Grad, sind Dachgauben unzulässig.
- c. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.
- d. Dacheinschnitte sowie Dachaufbauten in Form von Einzelgauben sind bis max. 4,00 m Länge zulässig.
- e. Dachaufbauten müssen von der Traufe (unteren Dachbegrenzung) mindestens 0,75 m, vom First mindestens 1,0 m, von der Giebelwand (bei Doppelhaushälften und Hausgruppen auch zur jeweiligen Brandwand) mindestens 1,25 m Abstand einhalten (s. Systemskizze Anlage 1).
- f. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,25 m zwischen den Außenwänden der Gaube betragen.
- g. Die Wandhöhe der Dachgaube über der Dachhaut darf maximal 1,80 m gemessen jeweils zwischen den Schnittpunkten der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) betragen (s. Systemskizze Anlage 1).
- h. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur in einer Reihe und ausschließlich für ein Geschoss (letztes OG oder DG) zulässig.
- i. Die Summe der Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 50% der Gebäudelänge auf einer Dachseite betragen.

(2) Zwerchgiebel/Quergiebel

- a. Die Breite des Zwerchgiebels/Quergiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen.
- b. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/Quergiebels muss mindestens 1,0 m niedriger als der Hauptfirst sein (s. Systemskizze Anlage 1).
- c. Zwerchgiebel/Quergiebel müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten (s. Systemskizze Anlage 1).
- d. Zwerchgiebel/Quergiebel sind ausschließlich für ein Geschoss im Dach zulässig.
- e. Auf der Dachfläche eines Zwerchgiebels/Quergiebels sind keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

(3) Gestaltung der Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Quergiebel

- a. Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Quergiebel mit einer gegenläufigen Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.
- b. Dachaufbauten/Dacheinschnitte und Zwerchgiebel/Quergiebel nebeneinander auf einer Dachseite sind nicht zulässig.
- c. Die Farbe der Dachdeckung der Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Quergiebel sollte möglichst der des Hauptdaches entsprechen oder bei flach geneigten Dachflächen zu begrünen.



- d. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepassten Material (z.B. Kupfer) zu verkleiden oder mit einem Außenputz zu versehen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- e. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen der Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Quergiebel grundsätzlich zulässig, sofern diese sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Firstes führen. Die oben aufgeführten Mindestabstände sind weiterhin einzuhalten.

§ 4

Befreiungen

In begründeten Einzelfällen können, aufgrund von unbeabsichtigter Härte und falls Gründe des allgemeinen Wohls Abweichungen erfordern, Befreiungen von den Vorschriften des §§ 4 bis 39 LBO gem. § 56 Abs. 5 LBO zugelassen werden.

§ 5

Sonderregelungen

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

§ 6

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.

§ 7

Bestandteile der Satzung

Diese Satzung besteht aus:

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

§ 8

Inkrafttreten

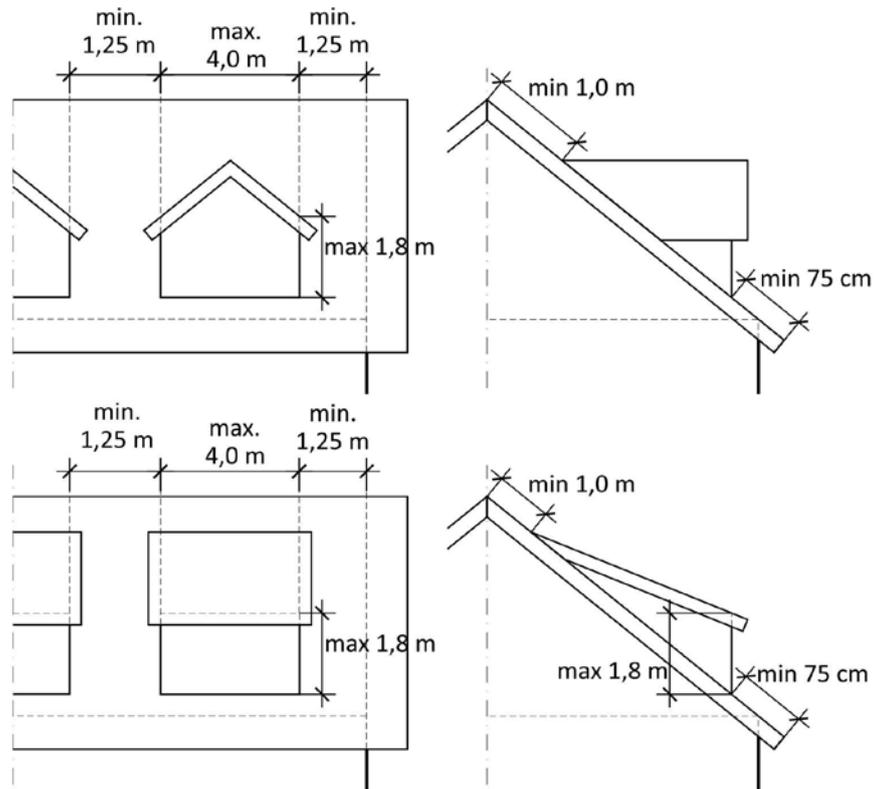
Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Remseck am Neckar, den 26.10.2022

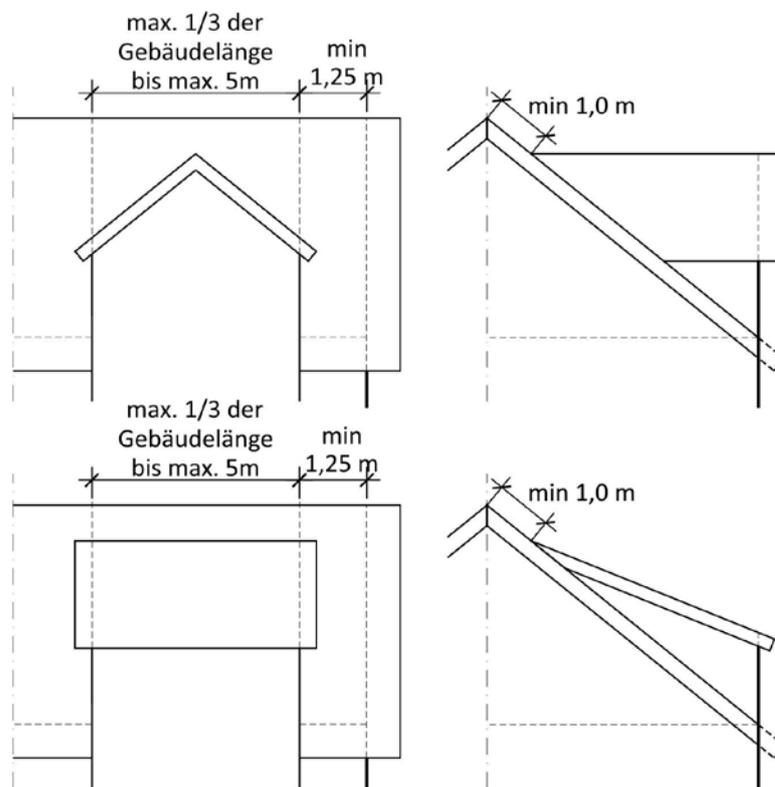
.....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin

Anlage 1 – Systemskizze



Dachgauben



Zwerchgiebel / Quergiebel

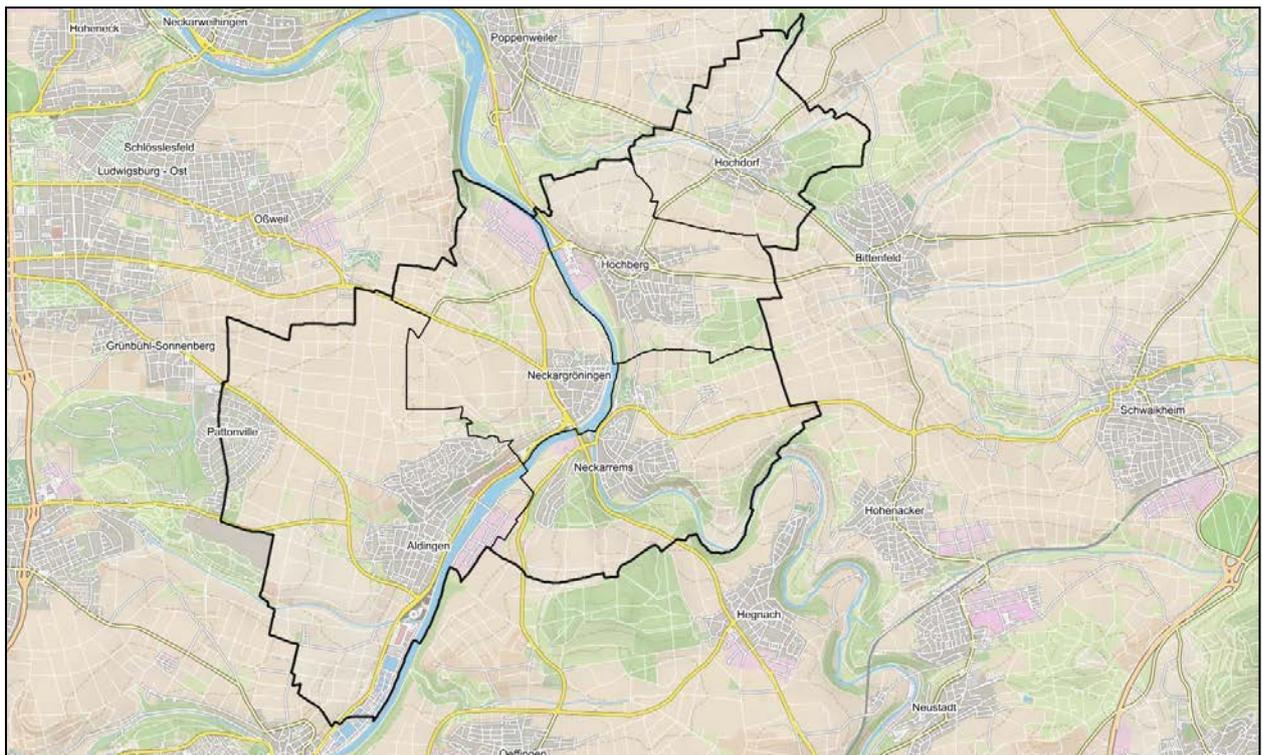


Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Dachgaubensatzung

BEGRÜNDUNG

vom 25.10.2022



1 Erfordernis einer Dachgaubensatzung

Angeichts 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 Zwerchgiebeln stellt eine gängige Praxis zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses dar. Es sind keine umfangreichen Planungen erforderlich und es kann häufig und schnell und kostengünstig zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Ziel der Satzung ist es daher, eine Möglichkeit zur maßvollen Innenentwicklung im Sinne von Wohnraumerweiterungen im Dachgeschoss zu eröffnen und den raschen Ausbau von Dachräumen zu erleichtern.

Die Dachform und die Dachgestaltung einer Siedlungsdachlandschaft 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 stören das Ortsbild.

Im nicht überplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne ohne Regelungen oder mit ungenügenden Regelungen zu Dachaufbauten und Zwerchgiebel, liegt keine rechtliche Grundlage für die Regelung der Größe bei diesen Vorhaben zum Dachausbau vor. Auch in neueren Baugebieten (bis ins Jahr 2020) können die Regelungen im Bebauungsplan veraltet oder z.B. auch Dachaufbauten komplett ausgeschlossen sein und so dem Ziel der maßvollen Innenentwicklung durch den raschen Ausbau von Dachräumen entgegenstehen.

Zwar bestehen in der Stadt Remseck am Neckar seit 2000 Grundsatzbeschlüsse des Ausschusses für Umwelt- und Technik zu der Gestaltung der Dachaufbauten; diese bilden jedoch keine rechtlich klare und auch keine transparente Grundlage. Zudem sind einige Definitionen, Ergänzungen und Präzisierungen notwendig. Schließlich soll durch die vorliegende Satzung vor allem das Verfahren für die Bauherren beschleunigt werden, indem die Regelungen für das Stadtgebiet vereinheitlicht und für den unbeplanten Innenbereich transparent und nachvollziehbar gemacht werden.

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

2 Vorgehen und Abgrenzung des Geltungsbereichs

In Gebieten nach § 34 BauGB werden bei der Beratung von Bauherren und Architekten und bei der Behandlung von Bauanträgen über den Einbau von Dachgauben, seit vielen Jahren grundsätzliche Regelungen der Stadt beachtet. Diese wurden durch einen Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik am 17.10.2000 festgelegt. Sie beinhalten im Wesentlichen den Abstand der Dachgauben vom Ortsgang und untereinander von min. 1,50m, den Abstand zum First mit min. 3 Ziegelreihen sowie Bestimmungen zu Zwerchhäusern, wie der maximalen Breite bis 50% der Gebäudelänge. Diese Grundsätze wurden in allen Fällen nach § 34 BauGB angewandt, sowie der Beurteilung von Befreiungsanträgen zu Grunde gelegt.

Im Stadtgebiet gibt es viele Bereiche, für die kein Bebauungsplan und somit auch keinerlei Regelungen existieren (unbeplanter Innenbereich). Für einige Baugebiete mit einem qualifizierten Bebauungsplan gibt es bereits Vorgaben zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten, in manchen Gebieten wurde diese wiederum allgemein untersagt, in anderen Gebieten wiederum wurden trotz Bebauungsplan keine Regelungen getroffen. Dies führte dazu, dass in den vergangenen Jahren eine Vielzahl an Befreiungen für den Einbau von Dachgauben erteilt wurde.

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

Einheitliche Regelungen für das gesamte Stadtgebiet schaffen zum einen Klarheit im Umgang mit Dachgauben, führen zu einer Gleichbehandlung der Bauherren und tragen zur Verfahrenserleichterung bei.

Um eine rechtlich eindeutige und transparente Planungsgrundlage zu schaffen, sollen die Regelungen dieser Satzung nicht nur im unbeplanten Innenbereich gelten, sondern auch für Baugebiete mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan gelten, der bisher keine, ungenügende oder veraltete Regelungen zu Dachaufbauten beinhaltet.

Ausgenommen davon sind die Bebauungspläne, die nach dem 01.01.2021 rechtsverbindlich wurden. In diesen Bebauungsplänen wurden bereits detaillierte Festsetzungen zu den Dachaufbauten getroffen, die im Wesentlichen den hier getroffenen Vorgaben bereits entsprechen.

Die Regelungen dieser Satzung sollen auch in künftigen Bebauungsplänen umgesetzt werden und werden in den kommenden Bebauungsplänen festgesetzt.

3 Inhalt der Satzung

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

(1) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um ein einheitliches Ortsbild zu erreichen, ist es wichtig, dass ein angemessener Teil der Dachfläche geschlossen und somit die Dachlandschaft ruhig und stadtgestalterisch

ansprechend bleibt. Das Dach als solches sollte noch weiterhin wahrnehmbar bleiben. Daher ist die maximale Länge als Summe aller Aufbauten auf die Hälfte der Gebäudelänge (Hinweis: nicht Dachlänge, dieses Maß bezieht sich auf die Wandlänge des Gebäudes) festgesetzt. Die maximalen Einzellänge einer Dachgaube wird hier mit maximal 4m festgelegt. Diese Maß eröffnet auch die Möglichkeit einer zusammenhängenden Gaube.

Im Sinne einer einheitlichen Gestaltung sind verschiedene Dachgaubenformen, bzw. Dachaufbauten und Einschnitte auf einer Dachseite nicht zulässig.

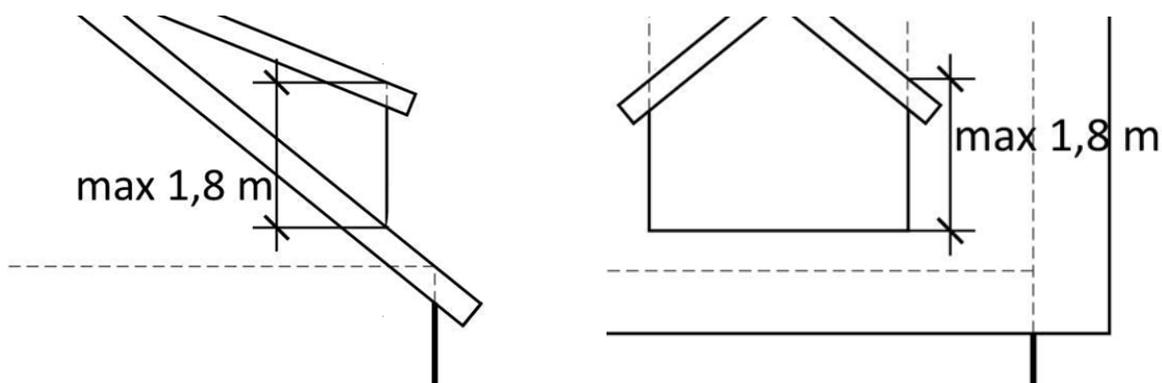
Die Dachneigung des Hauptdaches bestimmt maßgeblich die Erscheinung einer Gaube oder eines Zwerchgiebels, bei flachen und flachgeneigten Dächern treten Dachaufbauten mehr in Erscheinung. Daher sind Dachgauben nur bei Gebäuden zulässig, deren Dächer eine Dachneigung von 25° oder mehr aufweisen. Bei flacheren Hauptdächern sollte immer eine Einzelfallentscheidung erfolgen, die auf die städtebauliche Gestaltung eines Dachaufbaus abhebt.

Damit die Dachaufbauten sich dem Hauptdach klar unterordnen, ist ein Abstand zum Hauptfirst und zur Traufe einzuhalten. Dieser Abstand ist in der Schräge, also der Dachneigung zu messen. Wird der Mindestabstand in der Horizontalen oder der vertikalen abgelesen, so ergibt sich ein sehr unterschiedliches Maß für den Abstand. Bei der Wahl des hier verwendeten Abstandes wurde ungefähr die Breite von drei Dachziegelreihen zu Grunde gelegt, zum First hin sogar etwas mehr, um insbesondere bei SchlepPGAuben den First optisch deutlich hervorheben zu können.

Ein Mindestabstand von der Giebel-/bzw. Brandschutzwand sowie von nebeneinanderliegenden Dachgauben von 1,25m dient der gestalterischen Gliederung des Gebäudes.

Auf die Festsetzung eines Rücksprungs der Dachgauben zur Außenwand wurde verzichtet. Entscheidend ist die gestalterische Wirkung der Dachlandschaft: bei einer durchlaufenden Traufe von 0,75m bei entsprechendem Dachüberstand kann eine Gaube auch direkt auf der Außenwand aufsitzen.

Die maximale Wandhöhe einer Gaube wird auf 1,80m 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 zu Grunde gelegt.

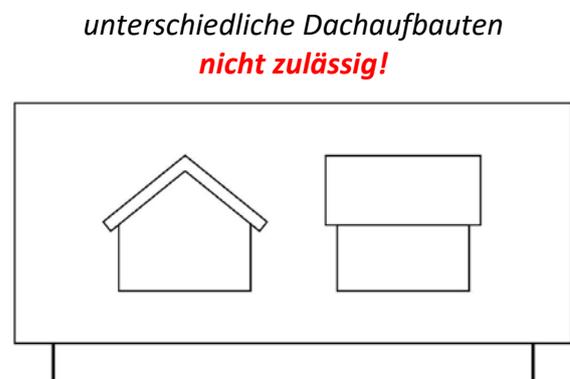
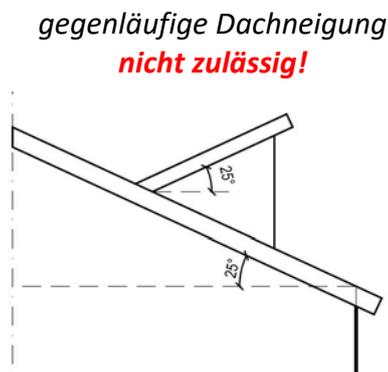


(2) Zwerchgiebel/Quergiebel

Da Zwerchgiebel bzw. Quergiebel nicht von der Gebäudeaußenwand zurücktreten, sondern bündig bzw. auch davorgestellt werden, treten sie zumeist wuchtiger in Erscheinung und beeinträchtigen in der Folge die Dachlandschaft dadurch mehr, sodass hier ebenso Regelungen analog zu den Dachaufbauten getroffen werden müssen. Die Begründung zu den getroffenen Regelungen ist auch hier heranzuziehen.

(3) Gestaltung der Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Quergiebel

Die Regelungen zur Gestaltung der Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Quergiebel wurden getroffen mit dem Ziel, eine ruhige und stadtgestalterisch ansprechenden 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 nicht erwünscht.



Auch die Festsetzungen zur Farbe der Dachdeckung und zum Material und Gestaltung der Wangen und Stirnflächen von Dachaufbauten wurden im Sinne einer einheitlichen Gestaltung getroffen, dabei wurden auch ökologische Aspekte berücksichtigt.

Um dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung zu Tragen und so Klimawandel zu begegnen, wird auch bei den Dachaufbauten die Möglichkeit eröffnet, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.

Remseck am Neckar, den 26.10.2022

.....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin