GEMEINDE INGERSHEIM			**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**	
Verhandelt am: 23.07.2013	Vorsitzender: Bürgermeister Godel		Anwesend: 17 Normalzahl: 19	§: 39 ö
Verwaltung: Schriftführer(in):	Kämmereileiter Eiberger stv. Kämmereileiter Schnabel Hauptamtsleiterin Breitenöder stv. Hauptamtsleiterin Klein Geschäftsstelle Gemeinderat Döz Verwaltungspraktikantin Weible Verwaltungspraktikantin Burk		Ferner anwesend:	
Aktenzeichen: 022.3; 621.41	☒ Registratur ☐ LRA	☐ Bauakte ☐ Baurechtsamt	☐ Rechnungsakte ☒ Stadtentwicklungsamt	☐ Personalakte ☐

Richtlinien für die Zulassung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Quergiebel im Geltungsbereich der Bebauungspläne:
Staffelrain/Schöllgasse
Staffelrain/Schöllgasse Änderung
Staffelrain II

Sachdarstellung und Begründung:

Zu Punkt 1 des Beschlussvorschlages:

Anlass für die Formulierung der vorgelegten Richtlinien war ein kürzlich gestellter Bauantrag über den Einbau einer Dachgaube beim Gebäude, Im Staffelrain 30. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Staffelrain/Schöllgasse“.

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans war das Vorhaben nur über Befreiungen zum Bebauungsplan genehmigungsfähig. Die Befreiungen zu dem Bauvorhaben entsprechen den künftigen Richtlinien.

Der bisherige Text trifft folgende Aussagen zu Dachaufbauten:

§ 2 Dächer und Aufbauten

(1) die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung bei einstockiger Bebauung und bei zweistockiger Bebauung ca. 35 ° betragen muss.
(2) Dachaufbauten sind nur bei einstockigen Gebäuden und dann nur in soweit zulässig, als sie die geschlossenen Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden und sollen von den Giebelkanten wenigstens 2 m Abstand erhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittele der Gebäudelänge betragen; bei einstöckigen Doppel- oder Reihenhäusern kann eine größere Länge zugelassen werden.

Die Bebauungspläne „Staffelrain/Schöllgasse“ und „Staffelrain/Schöllgasse Änderung“ wurden in den 60er Jahren als Satzung beschlossen und enthalten für die heutigen Wohnsituationen eine Regelungslücke für Dachaufbauten.

Auch im Hinblick auf die Zielvorgabe der Innenentwicklung und das Schaffen von Wohnraum, sollen vorhandene Potenziale zur Erweiterung in einem bestimmten Rahmen besser ausgeschöpft werden.

In direkter Nachbarschaft befindet sich das Bebauungsplangebiet „Staffelrain II“. Für diesen Geltungsbereich wurde aus ähnlichen Gründen am 25.04.2006 vom Gemeinderat Richtlinien für die Zulassung von Dachaufbauten beschlossen. Für die Bebauungspläne „Staffelrain/Schöllgasse“ und „Staffelrain/Schöllgasse Änderung“ soll nun diese Regelungslücke ebenfalls geschlossen werden.

Die Richtlinien entsprechen auch den Festsetzungen der anderen Bebauungspläne im Gemeindegebiet.

Durch den Erlass der Richtlinien wird Rechtssicherheit geschaffen und gleichzeitig ein aufwändiges und zeitintensives Bebauungsplanänderungsverfahren umgangen. Das Vorgehen wurde vorab mit dem Baurechtsamt und Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen abgestimmt.

Zu Punkt 2 des Beschlussvorschlages:

Ziel ist eine einheitliche, und dadurch gerechtere Regelung für etwa ähnlich gewachsene Gebiete zu schaffen. Deshalb sollen die im Beschlussvorschlag aufgeführten Richtlinien auch für den Bebauungsplan „Staffelrain II“ gelten.

Beratung:

Es erfolgt eine kurze Aussprache über den Sachverhalt, in der noch einige Verständnisfragen geklärt werden.

Beschluss:

1. Unter Einhaltung der nachfolgend formulierten Richtlinien werden im Geltungsbereich der oben genannten Bebauungspläne künftig Befreiungen nach § 36 BauGB von den Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Quergiebel erteilt.

In Abänderung der Textteile der oben genannten Bebauungspläne werden künftig folgende Richtlinien zur Beurteilung angewandt:

- **Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie sich nach Form, Größe, Werkstoff, Farbe und Bauweise harmonisch in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen.**

- **Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.**

- **Ausnahmsweise sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 25° zulässig, wenn diese mit einem Flachdach ausgeführt werden.**

- **Quergiebel sind aus der Fassade zu entwickeln.**

- **Die Gesamtlänge der Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Quergiebel ist max. bis zu 50 % der Dachlänge zulässig.**

- **Die Länge von einzelnen Dachaufbauten/Dacheinschnitten/Quergiebeln darf das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.**

- **Der Abstand zwischen Dachaufbauten/Dacheinschnitten/Quergiebeln und Giebelwand muss mind. 1,50 m betragen.**

- **Bei mehreren Dachaufbauten/Dacheinschnitten/Quergiebeln muss zwischen den Aufbauten/Einschnitten ein Abstand von mind. 1,50 m eingehalten werden. Für Doppelhäuser und Hausgruppen können abweichende Regelungen zugelassen werden.**

- **Je Gebäude sind nur gleichartige Dachaufbauten/Quergiebel zulässig (Form, Größe, Werkstoff, Farbe und Bauweise).**

- **Für alle Dachaufbauten gilt eine maximale Höhe von 1,75 m. Die Bezugspunkte sind die Schnittpunkte von Außenwand mit Oberkante Dachfläche.**

- **Der Abstand der Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Quergiebel zum First des Hauptdaches muss mindestens drei Ziegelreihen oder 1,00 m in der Dachschräge betragen.**

- **Der Abstand der Dachaufbauten/Dacheinschnitte zur Traufe des Hauptdaches (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) muss mindestens drei Ziegelreihen oder 1,00 m in der Dachschräge betragen.**

- **Gegenläufige Dachneigungen zum Hauptdach sind unzulässig.**

- **Die Kombination von Dachaufbauten, Quergiebeln und Dacheinschnitten in einer Dachfläche ist nicht möglich.**

Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

2. Die vom Gemeinderat am 25.04.2006 beschlossenen Richtlinien für die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Staffelrain II“ werden durch die unter Punkt 1 aufgeführten Richtlinien ersetzt.

Abstimmungsergebnis:

16 dafür
1 dagegen
0 Enthaltungen
0 befangen