

Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten

Aufgrund von § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) von Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat am **26.11.2003** in der Fassung vom 03.05.2006 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung regelt die Zulassung von Dachaufbauten für alle gültigen Bebauungspläne sowie für alle nach §§ 34, 35 BauGB zu beurteilenden Gebiete.
- (2) Festsetzungen in den Bebauungsplänen, die von den Regelungen dieser Satzung nicht berührt werden, gelten unverändert fort. Dies gilt besonders für die Firsthöhen sowie die Traufhöhen.

§ 2

Allgemeine Bestimmungen

- (1) Bei der Gestaltung von Dachaufbauten ist § 11 der Landesbauordnung (LBO) sinngemäß anzuwenden. Soweit diese Satzung Veränderungen an bestehenden Gebäuden ermöglicht, die zu erhöhten Anforderungen an das Gesamtgebäude führen, müssen die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften beachtet werden.
- (2) Baumaßnahmen an Kulturdenkmalen im Sinne von § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 8 DSchG auch auf den Umgebungsbereich.

§ 3

Dachaufbauten

- (1) Folgende Arten und Formen von Dachaufbauten sind zulässig (skizzenhafte Erläuterungen in Anlage 2 und 3).
 - 1.1 Schleppgauben und deren abgewandelte Formen wie Ochsenaugen-, Fledermaus-, breitgezogene-, Kastengauben und Rundgauben.
 - 1.2 Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach (Spitz- und Dreiecksgaube, Dachhäuschen, Segmentbogengaube) auch in Form von fassadenbündigen Frontbauten (Zwerchgiebel).
 - 1.3 Dachaufsätze, Dachverlängerungen und Dachaufschieblinge
- (2) Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn das Hauptdach eine Mindestdachneigung von 30 Grad , bei Dachverlängerungen von 15 Grad aufweist.
- (3) Dachaufbauten sind in Art, Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Kasten-, Rund- und Segmentbogengauben können auch mit Metall, Bitumen oder Schindeln eingedeckt werden.
- (4) ohne Inhalt;
- (5) Die Einschnitte in die Dachhaut werden folgendermaßen festgesetzt: von der Giebelaußenseite ist ein Mindestabstand von 1 m und vom Ortgang (Dachaußenkante) ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten (vgl. Anlage 5).
- (6) Der Abstand zwischen unterstem Dachanschnitt bis zur Traufe Hauptdach muss mindestens 1,00 m (3 Ziegelreihen) betragen. Ausgenommen sind fassadenbündige Frontbauten (Zwerchgiebel, vgl. Anlage 5)
- (7) Der Abstand zwischen oberstem Dachanschnitt bis zum First Hauptdach muss mindestens 0,65 m (2 Ziegelreihen) betragen. Ausgenommen sind Dachaufsätze, Dachverlängerungen und Dachaufschieblinge (vgl. Anlage 5)
- (8) Die Länge bzw. die Summe der Längen einzelner Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Dachlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. (vgl. Anlage 5).
- (9) Dachaufbauten sind nur in einer Reihe und ausschließlich für ein Geschoss (letztes OG oder 1. DG) zulässig (vgl. Anlage 5).

- (10) Zwischen Dachaufbauten, von Unterbrechungen der Hauptdachfläche, Dacheinschnitten usw. ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten (vgl. Anlage 5).
- (11) Kastengauben dürfen das Breitenmaß von 1,40 m (maximale Abschleppung von 2 Grad zulässig) nicht überschreiten.
- (12) Kombinationen sind nur unter Voraussetzung der symmetrischen Anordnung und aus maximal 2 Elementen zulässig. Eine unmittelbare Aneinanderreihung muss mindestens 2,50 m in der Breite betragen (vgl. Anlagen 5 und 6).
- (13) Das Höhenmaß darf vom Schnittpunkt Dachhaut bis zur Oberkante des Sparrens maximal 1,50 m und bei Dachaufsätzen, Dachverlängerungen, Dachaufschieblingen maximal 1,30 m betragen (vgl. Anlagen 6 und 7).
- (14) (ohne Inhalt)
- (15) (ohne Inhalt)
- (16) Die Dachneigung bei SchlepPGAuben hat mindestens 12 Grad zu betragen. Dachaufsätze, Dachverlängerungen und Dachaufschieblinge müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen (vgl. Anlage 5).

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Bestimmungen der §§ 2 bis 3 zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft*. Die Satzung vom 24.10.2001 tritt außer Kraft.

Hinweis: Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Änderungssatzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Änderungssatzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Änderungssatzung verletzt worden sind.

Simmersfeld, den 28.01.2004

Gerhard Feeß
Bürgermeister

*** Verfahrensnachweise:**

Mit der 1. Änderungssatzung vom 03.05.2006 wurde die Anlage 1 geändert (Aufnahme der Abrundungsgebiete „Im Gässle“ und „Forchenweg“. Sie trat am 12.05.2006 in Kraft.

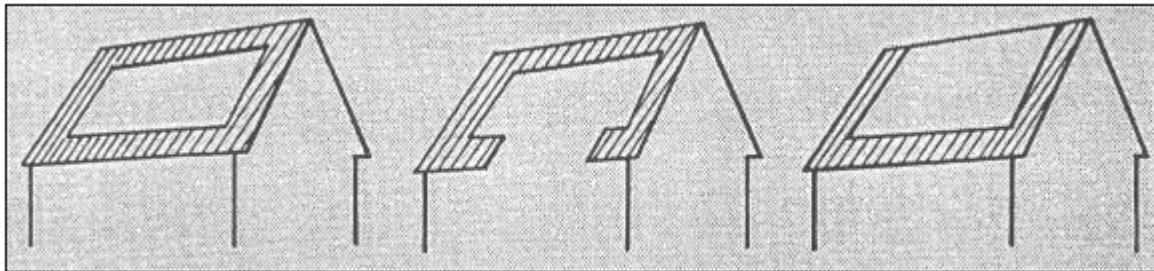
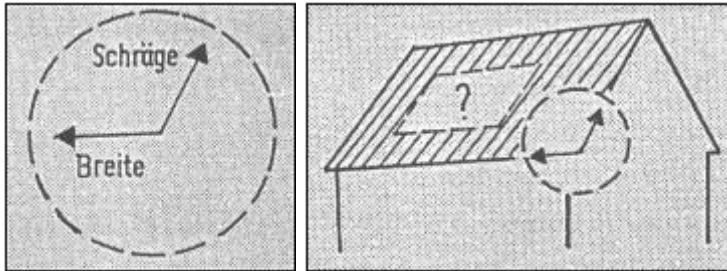
- Anlage 1 -

Bebauungspläne der Gemeinde Simmersfeld mit Ortsteilen

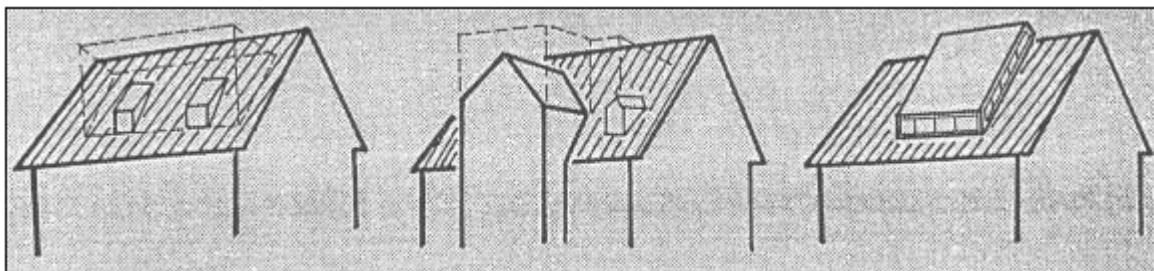
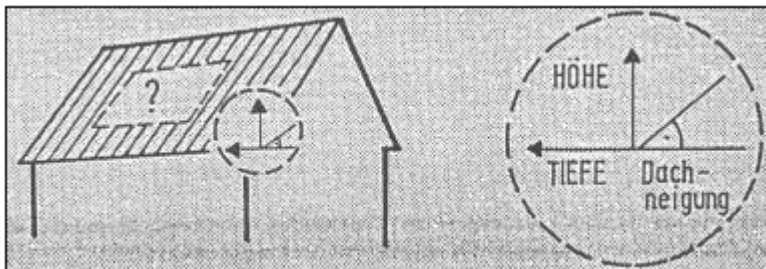
Ortsteil	Benennung	in der Fassung vom (zuletzt geändert)
Simmersfeld	Seelesäcker	07.10.1981
	Seelesäcker	Änderung
	Forchenbusch	23.12.1997
	Beurener Straße	23.02.1971
	Haus- und Kahräcker I	24.09.1985
	Haus- und Kahräcker II	13.02.1989
Aichhalden-Oberweiler	Oberweiler-Ost	26.09.1990
	Lange Äcker	25.09.1996
	Talstraße I	17.06.1992
	Talstraße II	06.02.2003
	Im Gässle	30.11.2005
Beuren	Unteres Feld	09.05.1983
Ettmannsweiler	Allmend / Allmend – Erweiterung.	19.02.1997
	Birkäcker	12.07.1974
	Forchenweg	30.11.2005
Fünfbronn	Zwerchäcker	20.11.1980
	Zwerchäcker I	12.11.2001

Anlage 2 Gestaltung von Dachaufbauten

- 1) Einschränkungen, § 3 Abs. 1 – 4, Arten und Formen, Raumbeziehung, Gestaltung
- 2) Einschränkung, überbaubare Flächen (§ 3 Abs. 5 – 12)

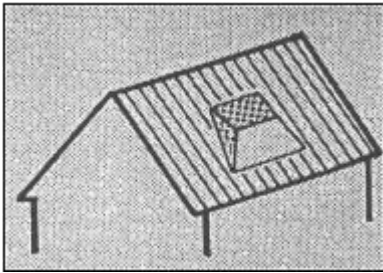


- 3) Einschränkung umbauter Raum (§ 3 Abs. 13 – 16)

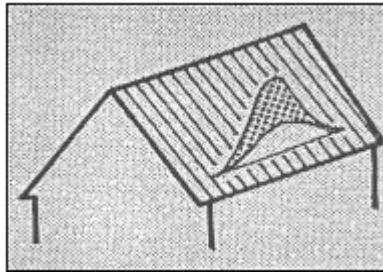


Anlage 3

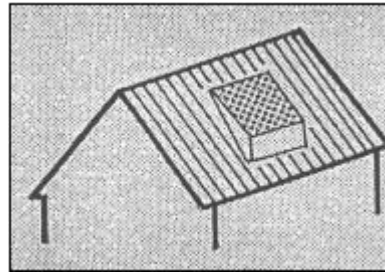
Gestaltung von Dachaufbauten Beispiele zulässiger Arten und Formen



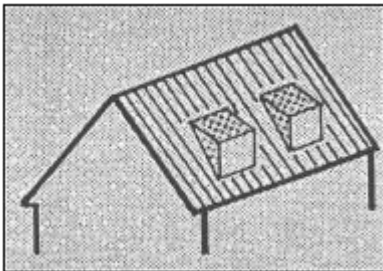
Schleppgaube



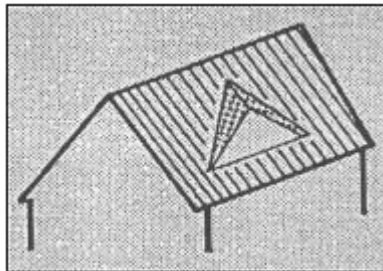
Fledermausgaube



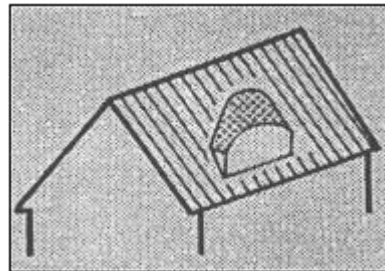
Breitgezogene Gaube



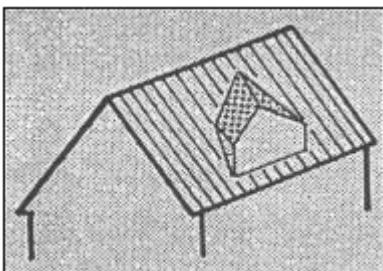
Kasten- (Einzel-)gaube



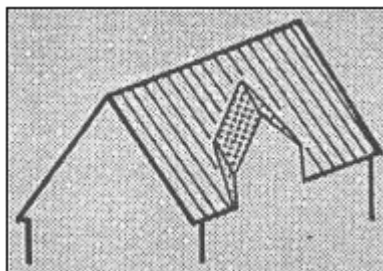
Spitz-, Dreiecksgaube



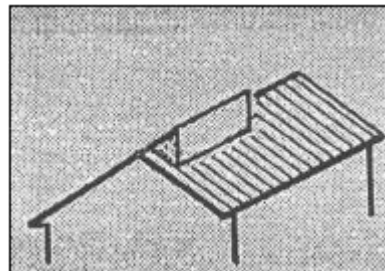
Segmentbogengaube



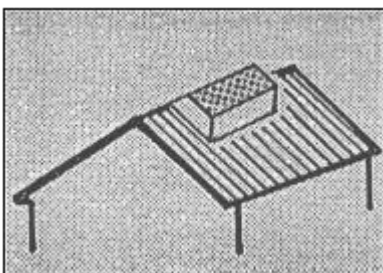
Dachhäuschen



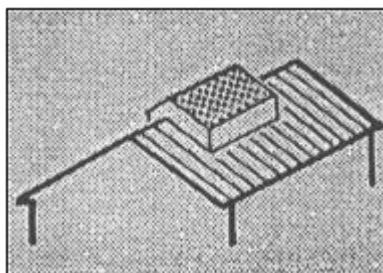
Frontbau



Dachverlängerung



Dachaufschiebling



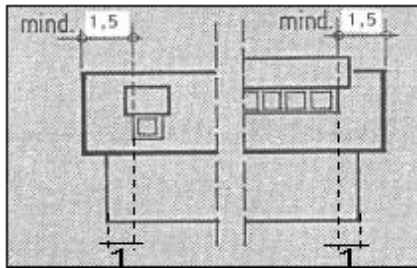
Dachaufsatz

Anlage 4 – ohne Inhalt

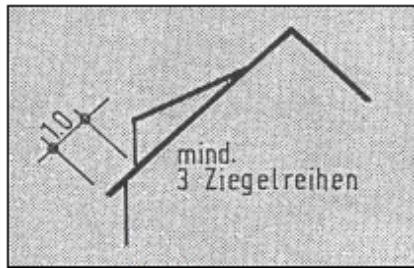
Anlage 5

Gestaltung von Dachaufbauten

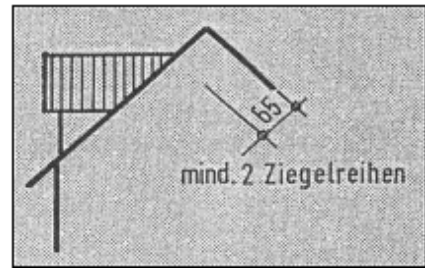
Erläuterungsskizzen zu Einzelbestimmungen



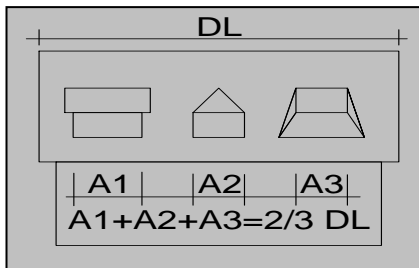
§ 3 Abs. 5



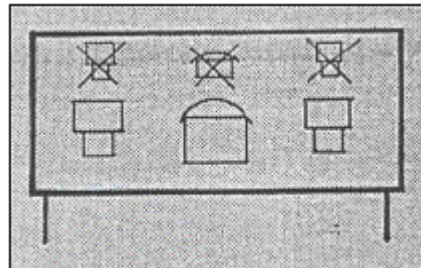
§ 3 Abs. 6



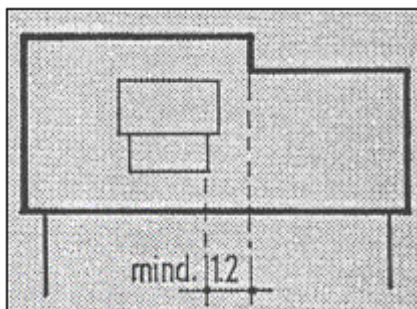
§ 3 Abs. 7



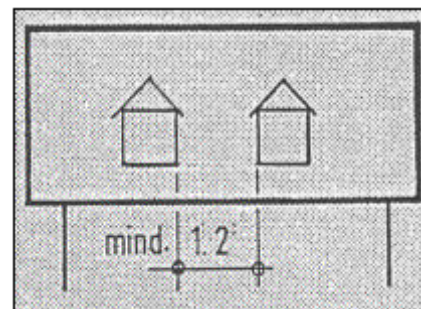
§ 3 Abs. 8



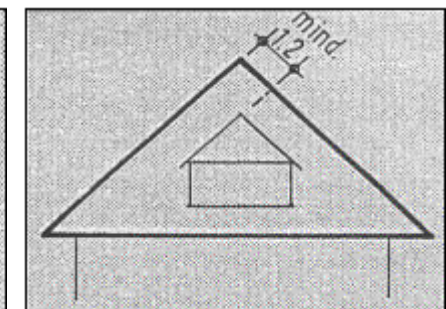
§ 3 Abs. 9 + 12



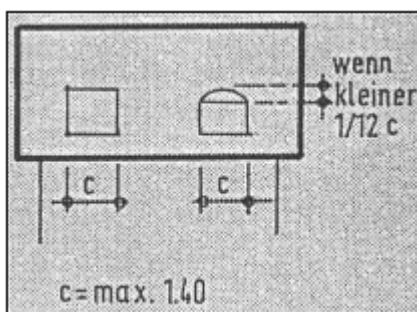
§ 3 Abs. 10



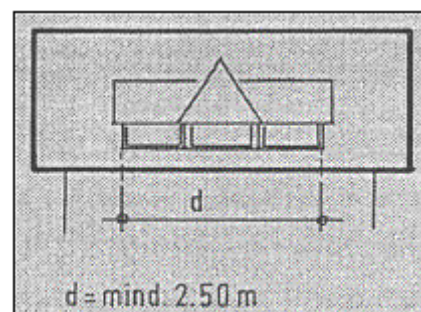
§ 3 Abs. 10



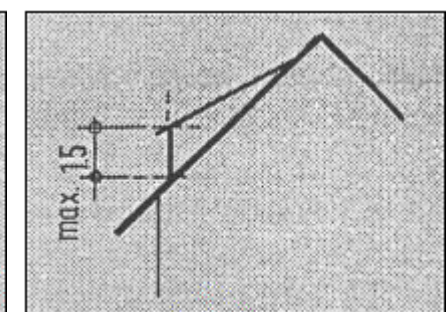
§ 3 Abs. 10



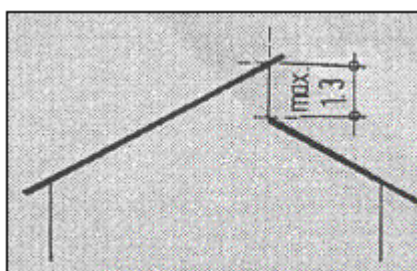
§ 3 Abs. 11



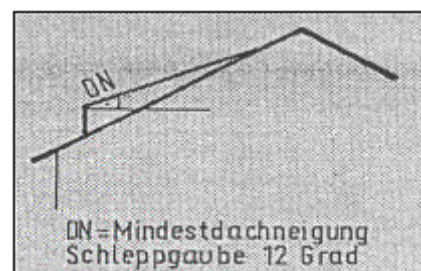
§ 3 Abs. 12



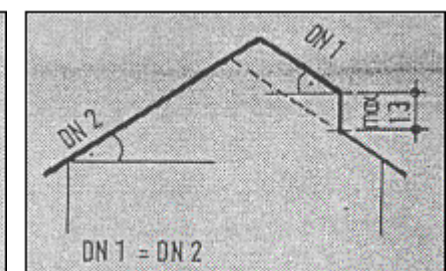
§ 3 Abs. 13



§ 3 Abs. 13



§ 3 Abs. 16



§ 3 Abs. 16

Begründung zur Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten

zur Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten. Angesichts bestehenden Wohnraumbedarfs kommt es darauf an, Wohnflächen zu aktivieren. Der Ausbau vorhandener, aber bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Räumlichkeiten ist somit von besonderer Bedeutung. Es sind keine umfangreichen Planungen erforderlich und es kann häufig und schnell und vor allem kostengünstig zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Ziel der Satzung ist u.a. den raschen Ausbau von Dachräumen soweit als möglich zu erleichtern.

Zu § 1 Abs. 1

Der Geltungsbereich erfasst bewusst sowohl den überplanten als auch den unüberplanten Innenbereich.

Zu § 1 Abs. 2

Gerade im überplanten Innenbereich werden nachbarschützende Festsetzungen nicht aufgehoben. Mögliche Beeinträchtigungen werden, z.B. über die einzuhaltenden First- und Traufhöhen, weitgehend ausgeschlossen.

Zu § 2 Abs. 1 – 2

Die gestalterische Reglementierung über § 11 der Landesbauordnung, die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie das Denkmalschutzgesetz gelten als höherrangiges Recht ohnehin und werden durch Satzungsbestimmungen nicht beeinflusst. Im Interesse der Verdeutlichung und im Sinne der Information wird in den Absätzen 1 und 2 auf dieses höherrangige Recht hingewiesen.

Zu § 3 Abs. 1-4

Die Gliederung nach 1.1 bis 1.3 resultiert aus den vorherrschenden Arten und Formen von Dachaufbauten. Insbesondere wird hier auch den unterschiedlichen Mindestdachneigungen der Hauptgebäude Rechnung getragen. Gerade bei flach geneigten Dächern bietet sich z.B. ein Dachaufbau nach 1.3 an. Eine Selbstbeschränkung der Satzung auf eine Mindestdachneigung des Hauptdaches auf 30 bzw. 15 Grad soll einer geordneten Raumbeziehung zwischen Hauptdach und Dachaufbau dienen.

Zu § 3 Abs. 5 – 12 bzw. 13 – 16

Hier werden lediglich Randparameter festgesetzt, innerhalb deren Grenzen sich die Bauherrschaft und der Planer frei bewegen können. Die überbaubaren Flächen sowie der umbaubare Raum ist absichtlich großzügig gehalten, um gestalterischen Eigenentwicklungen noch bewusst Planungsspielraum zu lassen.

Zu den Anlagen:

Anlage 1 enthält die Auflistung der überplanten Baugebiete, innerhalb denen die Satzung zur Anwendung kommen soll.

Die Anlagen 2,3,5,6,7 dienen der Verdeutlichung des Textteils hinsichtlich Anwendungsschema, Beispiele zulässiger Arten und Formen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) und der Erläuterung der Einzelbestimmungen. Mit der zeichnerischen Darstellung soll die Satzung verständlich gemacht werden; Interpretationsfehler sollen ausgeschlossen werden.

Die Satzung ist bewusst großzügig gehalten, um letztlich der städtebaulichen Monotonie entgegenzuwirken. gerade bei den Dachaufbauten wird die Anwendung zu einer Belebung der Dachlandschaft führen und sich positiv auf das Gesamtbild auswirken.

Für die Zukunft ist bei neu zu überplanenden Bereichen daran gedacht, die Satzung mit zum Bestandteil der Festsetzungen zu machen.

Diese Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Simmersfeld, den 28.01.2004

Gerhard Feeß
Bürgermeister