

Sachvortrag:

Hinweis: Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung wird vorgeschlagen, auch den Bebauungsplan „Weinring VI“ zu ändern. Die Planungsziele sind identisch, die Umsetzung ist im Detail leicht abweichend, siehe gesonderte Drucksache.

Das Neubaugebiet „Weinring“ in Roßwag ist über viele Jahre gewachsen und spiegelt somit mehrere Zeitepochen des meist eingeschossigen Einfamilienhausbaus wieder. Auffällig sind die im Kontrast zur alten Ortskernbebauung stehenden eingeschossigen Flachdachbebauungen und flach geneigte Bauungen. Weiter auffällig sind die Grundstücksgrößen, die zuletzt deutlich abgenommen haben.

Der Ortschaftsrat hat sich seit längerem das Ziel gesetzt, den Dachausbau zu fördern und somit auch der Zersiedelung der Landschaft entgegen zu treten. Hierzu wurden bereits mehrere Bebauungsplanänderungen zur Rechtskraft gebracht, mit denen Dachgeschosse auf Flachdachbebauungen ermöglicht und Dachausbauten und Dachaufbauten großzügiger zugelassen wurden. Im jüngsten Neubaugebiet „Weinring VII“ ist dieser Dachausbau von vornherein großzügig zulässig.

Bei all den Änderungen und Gebietserweiterungen „Weinringe“ war und ist es das Ziel, den Charakter des dörflichen Bauens in Form eines Einfamilienhausgebiet zu erhalten / fortzuschreiben. In den bestehenden Baugebieten müssen hierzu neue Festsetzungen bzw. Bauvorschriften behutsam eingepasst werden. Angestrebt wurden und werden weitgehend einheitliche Regelungen.

Besonderheiten im Baugebiet „Weinring V“

Das Baugebiet „Weinring V“ ist bis auf zwei noch freie Grundstücke voll besiedelt. Prägend ist wieder der eingeschossige Einfamilienhausbau. Vorgegeben sind 25° Dachneigung und Satteldach. Ein Teilbereich war ursprünglich mit Flachdachhäusern bebaut. Hier ermöglicht der geltende B-Plan zwei Dachneigungen, 23 und 27°. Es gibt noch zwei Häuser mit Flachdach. Bei zwei weiteren Häusern ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut. Dachaufbauten und Quergiebel sind nicht zulässig. Eine Analyse der Baugesuche hat ergeben, dass für die Gebäudegröße die zulässige Firsthöhe maßgebend ist, und nicht wie sonst meist üblich die Traufhöhe. Der Bebauungsplan „Weinring V“ definierte ursprünglich den Ortsrand. Diese Funktion hat er mit der Ausweisung des Baugebietes „Weinring VI“ 1997 verloren.

Kernaussage dieses Verfahrens ist, im Baugebiet Dachaufbauten zuzulassen und dem Dachausbau somit mehr Möglichkeiten zu bieten. Die Dachaufbauten sollen dennoch untergeordnet bleiben (prägende Dachlandschaft). Die Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Insbesondere die Kenndaten zur Baudichte sollen unverändert Bestand haben (GRZ, GFZ, eingeschossige Bauweise (I bzw. I+U)).

Aus Sicht der Verwaltung bietet es sich an, die Festsetzungen zu Dachausbauten aus der Überarbeitung „Weinring II+IV - Dächer“ weitgehend zu übernehmen.

Geplante, wesentliche Änderungen:

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird von 25 bzw. 23/27° auf 23 – 30 bzw. 25 – 30° angehoben. Satteldächer sind mit symmetrischen / einheitlichen Dachneigungen auszuführen, soweit nicht bisher anders zulässig. Die Öffnung auf bis 30°, sowie die Symmetrieforderung, wurden

aus der B-Planänderung „II+IV - Dächer“ übernommen. Bei steileren Dächern treten Dachaufbauten weniger in Erscheinung. Der Spielraum für einen Dachausbau wird größer.

Traufhöhe

Die zulässige Traufhöhe (über im B-Plan definierter Bezugshöhe EFH) wird von 3,5 auf 3,6 m angehoben. Hiermit werden die zunehmenden Dämm-Konstruktionshöhen berücksichtigt. Auch dieses Maß wurde aus dem Verfahren „II+IV-Dächer“ übernommen.

Firsthöhe

Die max. Firsthöhe wird um 1 m auf 6,8 m angehoben (über im B-Plan definierter Bezugshöhe EFH). Da in diesem Baugebiet die Firsthöhen wesentlich für die Hausgrößen sind, erfolgt keine Öffnung auf 7,5 m wie im Gebiet „II+IV-Dächer“. Ein um 5° steileres Dach führt bei einer Hausbreite von 12 m zu einer Mehrhöhe von ca. 0,65 m. Zugegeben wird 1 m. Das ist ausreichend und hilft Auswüchse zu vermeiden.

Dacheindeckung

Die zulässige Dachdeckung wird um begrünte Dächer erweitert.

Garagendächer

Für Garagen werden, zur Angleichung an umgebende Gebiete, begrünte Flachdächer zugelassen. Derzeit sind Garagen in einem Teilbereich in die Hauptgebäude miteinzubeziehen und mit gleicher Dachneigung wie die Wohngebäude zu errichten.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Veranschaulichung werden die bisherigen Bauvorschriften (durchgestrichene Texte entfallen bzw. werden neu formuliert) den neuen Bauvorschriften gegenübergestellt.

Bisherige Regelungen:

Dachform: Satteldach

~~Dachneigung: jeweils nach Planeinschrieb. Im WA 3 sind Dachneigungen zwischen 23° und 27° möglich, jedoch darf auf einer Gebäudeseite nur eine Dachneigung ausgeführt werden.~~

Dachdeckung: rotbraune Ziegel

~~Dachaufbauten und Dacheinschnitte: sind im WA1, WA2 und WA3 nicht zulässig.~~

~~Ausnahme: Im WA 3 ist auf der Ostseite der Gebäude jeweils ein Dachaufbau mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.~~

Neue Regelungen:

Dachform und Dachneigung (siehe Planeinschrieb)

Satteldächer sind mit symmetrischen / einheitlichen Dachneigungen auszuführen. Doppelhäuser sowie aneinander gebaute Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten. Im WA 3 dürfen sich abweichend von Satz eins die Dachneigungen auf den Gebäudeseiten unterscheiden.

Dachdeckung

Rotbraune Ziegel

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel

Je Dachfläche ist ein Dachaufbau (Dachgaube) oder ein Dacheinschnitt bis zur halben Gebäudelänge zulässig.

Der Abstand zu den Giebelwänden darf 1,5 m nicht unterschreiten. Der Abstand zum First darf 1 m nicht unterschreiten. Der First einer Giebelgaube mit mind. 25° Dachneigung darf abweichend bis zum Hauptfirst heranreichen.

Der Traufabstand (hier: Dachfläche/Ziegelfläche) muss mindestens 1,0 m betragen. Im WA 3 ist abweichend an der Ostseite der Gebäude ein Dachaufbau (Dachgaube) bis 2,5 m Breite auch ohne Traufabstand zulässig.

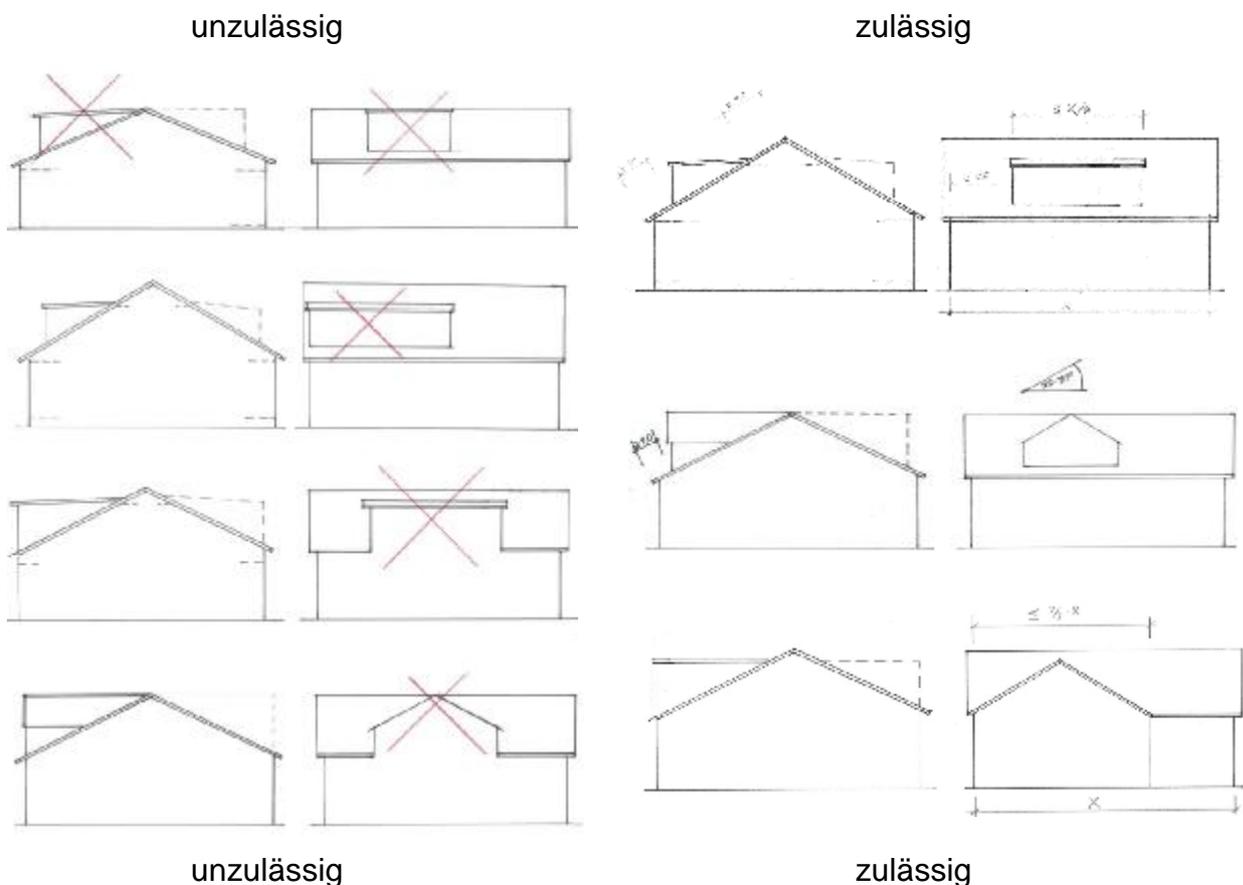
Nicht zulässig sind Dachaufbauten mit negativer (gegenläufiger) Dachneigung.

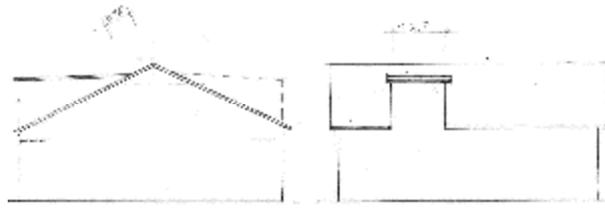
Quergiebel (untergeordnete Nebenfirste mit einer Dachneigung von 25 – 30°) sind nur mit gleicher Traufhöhe wie beim Hauptdach und bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Kombination mit einer Dachgaube oder einem Dacheinschnitt auf einer Dachfläche ist nicht zulässig. Der First eines Quergiebels darf den Hauptfirst nicht überragen.

(Der Giebel- / Gaubenabstand wird gemessen jeweils an den äußeren Schnittpunkten von Außenwand und Dachhaut. Beim First- und Traufabstand ist die Dachfläche/Ziegelfläche maßgebend, gemessen in der Schräge)

Mehrere Häuser im WA 3 wurden als Flachdachbungalows gebaut. Treppen in ein Dachgeschoss lassen sich teilweise nur sinnvoll in die Grundrisse integrieren, wenn sie an den Gebäuderand gelegt werden. Hierfür werden Dachgauben ausnahmsweise auch ohne Traufabstand zugelassen, wengleich gestalterisch unbefriedigend.

Nachfolgend einige Skizzen mit zukünftig zulässigen und unzulässigen Dachaufbauten.





teilweise zulässig

Da die Grundzüge der Planung nicht verändert werden und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB gegeben sind, kann das vereinfachte Verfahren gewählt werden. Von einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes wird abgesehen. Da in der Vergangenheit die Baugebietsentwicklung im Ort intensiv diskutiert wurde, wird ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit durchgeführt, wenngleich nicht erforderlich.