

## **Sachvortrag:**

Hinweis: Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung wird vorgeschlagen auch den Bebauungsplan „Weinring V“ 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 geneigten 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 „Weinring“ war und ist es das Ziel, den Charakter des dörflichen Bauens in Form eines Einfamilienhausgebiets 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 VI“**

Das Baugebiet „Weinring VI“ ist bis auf zwei noch freie Grundstücke voll besiedelt. Prägend ist auch hier der eingeschossige Einfamilienhausbau. Vorgegeben sind 25° Dachneigung und Satteldach. Bei sämtlichen Gebäuden wurde das Dachgeschoss ausgebaut bzw. ist dafür in Vorbereitung. Die Rahmenbedingungen sind dafür ausreichend. Nicht zulässig sind jedoch Dachaufbauten und Quergiebel. Zum Ortsrand sollte die ruhige Dachlandschaft den Siedlungsrand und damit den Übergang in den freien Landschaftsraum prägen. Dieses Ziel wurde erreicht. Kernaussage dieses Verfahrens ist im gesamten Plangebiet Dachaufbauten zuzulassen, um 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).

Aus Sicht der Verwaltung bietet es sich an, die Festsetzungen zu Dachausbauten aus der Überarbeitung „Weinring II+IV - Dächer“ weitgehend zu übernehmen. Da im Gebiet „Weinring VI“ die Dachgeschosse ausgebaut bzw. erschlossen sind, bedarf es abweichend nicht der dort definierten Sonderform für die schmale zusätzliche Gaube für das Treppenhaus am Traufand.

### **Geplante, wesentliche Änderungen:**

#### **Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung wird von 25° auf 25 – 30° angehoben. Satteldächer sind mit symmetrischen / einheitlichen Dachneigungen auszuführen. Die Öffnung auf bis 30°, sowie die Symmetrieforderung, wurde 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

Zusätzlich eingeführt wird eine max. Firsthöhe von 7,5 m (über im B-Plan definierter Bezugshöhe EFH). Auch dieses Maß wurde wieder aus dem Verfahren „II+IV - Dächer“ übernommen. Es dient dazu Auswüchse, die mit der steileren Dachneigung und aufgrund der großen streifenartigen Baufenster möglich werden, zu begrenzen. Das Maß ist großzügig gewählt und wirkt sich erst ab einer Haustiefe von etwa 13,5 m aus.

## Örtliche Bauvorschriften zum Thema Dachaufbauten

Zur Veranschaulichung werden die bisherigen Bauvorschriften (nachfolgend durchgestrichen) den neuen Bauvorschriften gegenübergestellt.

Bisherige Regelungen:

~~Dachaufbauten, auch im Sinne von Quergiebeln sind unzulässig.~~

~~Dachflächenfenster sind mit mind. 1,0 m seitlichem Abstand zum Ortgang als stehende Formate auszuführen.~~

~~Dacheinschnitte sind mit einer max. Breite von 3,0 m mit mind. 1,0 m seitlichem Abstand zum Ortgang zulässig. Die Traufkante der Dacheinschnitte darf nicht mehr als 2,3 m ab Oberkannte Fertigboden betragen. Brüstungen von Dacheinschnitten über der Oberkannte Dachhaut sind unzulässig~~

Neue Regelungen:

### **Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel**

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

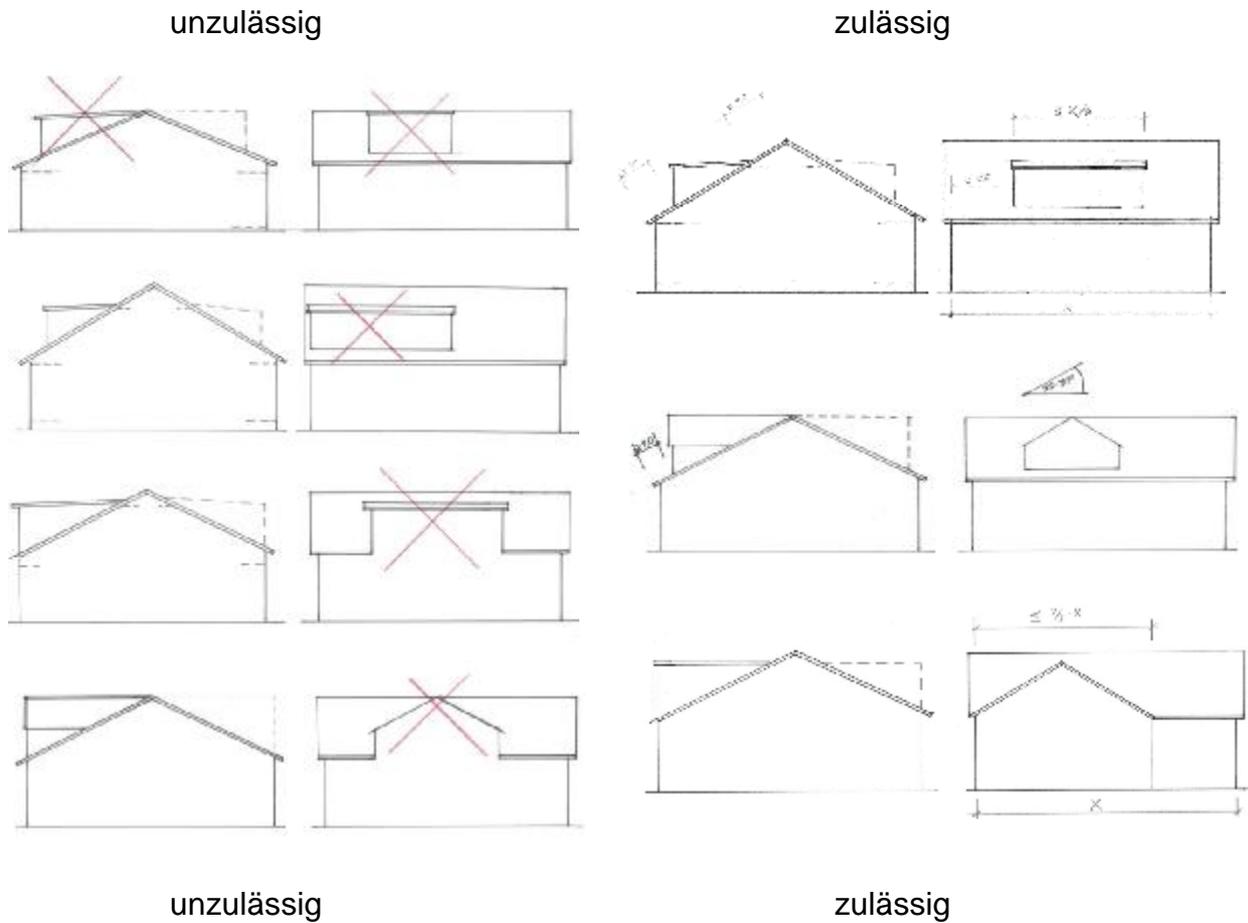
Der Abstand zu den Giebelwänden darf 1,5 m nicht unterschreiten. Der Abstand zum First darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der First einer Giebelgaube mit mind. 25° Dachneigung darf abweichend bis zum Hauptfirst heranreichen. Der Traufabstand (hier: Dachfläche/Ziegelfläche) muss mindestens 1,0 m betragen.

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)

Nachfolgend Skizzen mit zukünftig zulässigen und unzulässigen Dachaufbauten.



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.