

S T A D T M A H L B E R G

Ortenaukreis

S a t z u n g

zur Änderung

der in der Anlage aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Gestaltung von Dachaufbauten und Garagen

Aufgrund von § 74 LBO vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) und § 4 GemO in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) in den jeweils zuletzt geltenden Fassungen hat der Gemeinderat der Stadt Mahlberg am 27.01.1997 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die in der Anlage zu dieser Satzung aufgeführten Bebauungspläne (Bebauungsvorschriften).

Dieser Satzung beigelegt sind:

- a) Begründung vom 06.09.1996
- b) Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln.

INHALT DER ÄNDERUNGEN

§ 2

Inhalt der Änderungen bezüglich der Dachaufbauten

- 1.0 Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander harmonisieren und nicht verunstaltend wirken.
- 2.0 Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 28° (Altgrad) zulässig.

Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderform wie z. B. Fledermausgauben sind erst ab einer Hauptdachneigung von 32° zulässig.

3.0 Folgende Dachaufbauten sind zulässig:

- a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach sowie Gauben mit Segmentbogendach
- b) Zwerchgiebel (Wiederkehr)
- c) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderform wie z. B. Fledermausgauben oder Ochsenauge

4.0 Bestimmungen zu den einzelnen Typen

4.1 Giebelständige Gauben

- Die giebelständigen Gauben einschließlich der Dreiecksgauben sollen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
- Die Firstlinie der giebelständigen Gauben soll an der Dachschräge gemessen mindestens 1 m unter Hauptfirst liegen. Sie muß mindestens drei Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.
- Die einzelne Gaube darf maximal 1,8 m, die Dreiecksgaube an der Unterkante maximal 4 m breit sein (Außenmaß).

4.2 Zwerchgiebel

- Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß an der Dachschräge mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Die Dachneigung soll der Hauptdachneigung entsprechen.

4.3 Schleppgauben und deren Sonderformen

- Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach soll an der Dachschräge mindestens 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Anschnitt muß mindestens drei Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.
- Die Dachneigung dieser Gauben muß mindestens 15° betragen.

5.0 Allgemeine Bestimmungen

Soweit in Ziffer 4.0 nichts anderes bestimmt ist, gilt folgendes:-

- Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlänge wird an den Außenkanten des Daches gemessen.
- Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m, von der (vom darunterliegenden Vollgeschoß nach oben verlängerten) Gebäudeaußenkante ein Mindestabstand von 1 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Die Höhe der Gauben, vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,25 m, bei Dreiecksgauben 2,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Traufe soll mindestens 1 m betragen. Er muß mindestens drei Ziegelreihen betragen und ist an der Dachschräge zu messen.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken.
- Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden.

§ 3

Garagen, Zufahrten [geschlossene und offene Garagen (Carports)]

Bei Garagen sind auch andere Dachformen als das Flachdach zugelassen.

Sattel- oder Pultdächer müssen eine Minestdachneigung von 25° haben.

Garagenflachdächer bei neu errichteten Garagen sollten nach Möglichkeit extensiv begrünt werden.

Die Zufahrten zu Garagen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden und so kurz wie möglich sein.

§ 4

Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben durch diese Satzung unberührt.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den §§ 1 bis 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntgabe des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die entgegengesetzten Bestimmungen über die Gestaltung von Dachaufbauten und Garagen außer Kraft.

Mahlberg, den 28.01.1997




Benz, Bürgermeister

Inkrafttreten 29.4.1997

STADT MAHLBERG

Anlage

zur Satzung

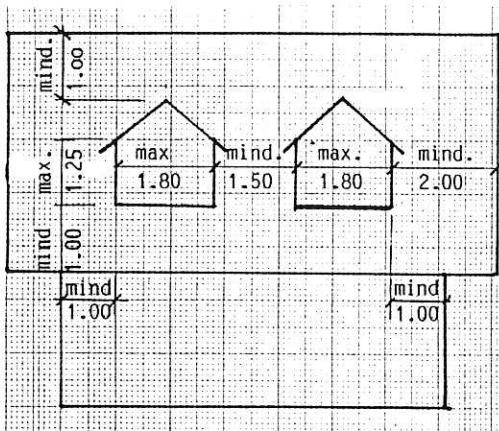
vom 27.01.1997

Die Satzung hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie der Anwendung bauordnungsrechtlicher Bestimmungen trifft die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne:

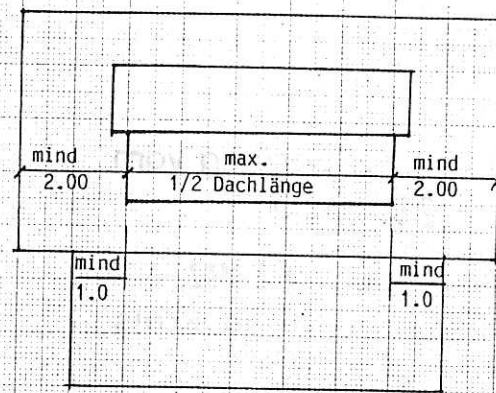
Bezeichnung Bebauungsplan	Tag der Ausfertigung der Satzung (letzte Fassung in Klammern)	Datum der Genehmi- gung/Bestätigung durch Landratsamt
Stadtteil Mahlberg		
Darsbach	27.09.73 (21.11.91)	02.07.74
Darsbach II	08.12.83 (19.08.91)	27.12.83
Darsbach III	16.02.78	23.05.78
Darsbach IV	04.03.80 (21.10.91)	28.05.80
Lachenfeld ob dem Kirchweg I	20.06.86 (18.04.94)	09.07.86
Lachenfeld ob dem Kirchweg II	09.05.88 (23.07.90)	13.06.88
Lachenfeld ob dem Kirchweg III	17.10.94	15.11.94
Obergarten	15.09.86	16.10.86
Obere Matten	24.10.74 (13.06.85)	15.10.75
Obere Matten II	09.05.83 (21.11.91)	20.05.83
Obere Matten III	03.04.81 (08.11.84)	17.02.82
Rosengarten/Seeweg	19.06.90 (19.05.94)	18.07.90
Stiegele/Gehren	19.08.75 (21.11.91)	02.11.77

Bezeichnung Bebauungsplan	Tag der Ausfertigung der Satzung (letzte Fassung in Klammern)	Datum der Genehmigung/Bestätigung durch Landratsamt
Stadtteil Orschweier		
Breite	28.02.80	04.10.80
Buck-Lückenmatt	08.06.76 (10.07.95)	03.12.76
Buck-Lückenmatt-Süd	07.09.89 (19.05.94)	26.10.89
Hinter den Gärten	22.03.84 (10.12.92)	11.04.84
Kirchenfeld I	20.06.96	16.07.96
Kirchenfeld II	29.06.92	28.09.92
Kirchenfeld III	25.11.93 (09.03.95)	04.01.94
Ortskernerweiterung zwischen Schloß- und Gartenstraße -östlicher Teil-	24.11.88	03.01.89
Ortskernerweiterung zwischen Schloß- und Gartenstraße -westlicher Teil-	18.09.80	12.01.81
Ortskernerweiterung zwischen Garten- und Siedlungsstraße	15.06.81 (14.07.83)	17.08.81
Oberfeld	09.09.91	16.09.91
Ortskernerweiterung	08.05.66 (29.06.71)	14.04.67

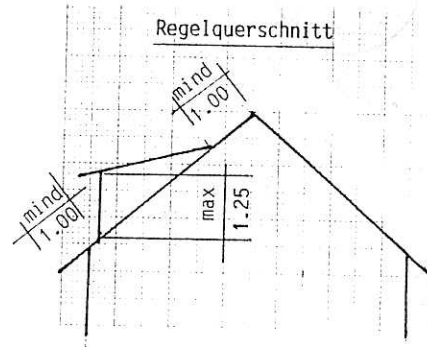
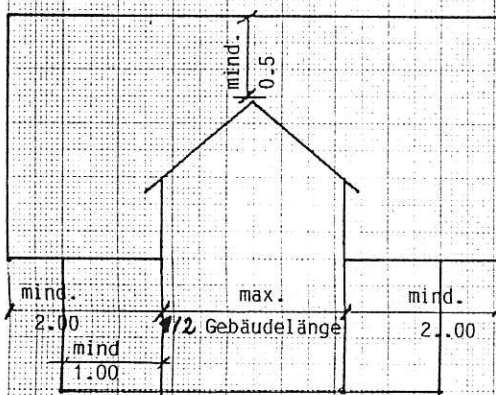
Giebelständige Gaube



Schleppgauben

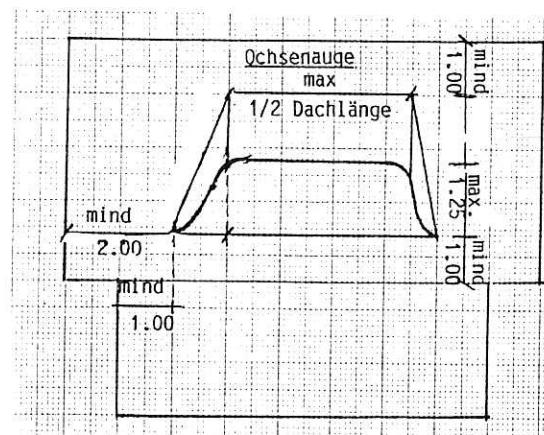
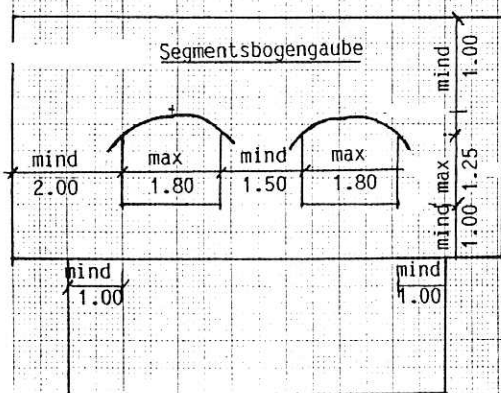
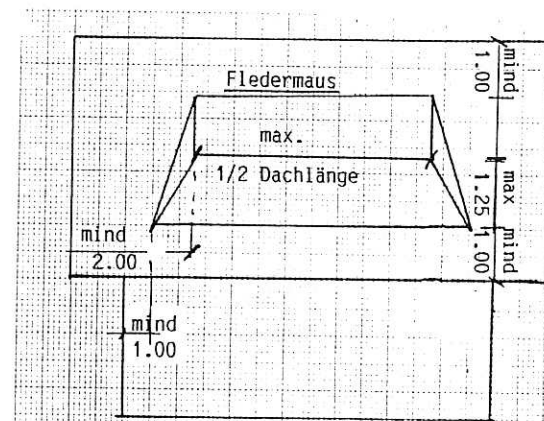
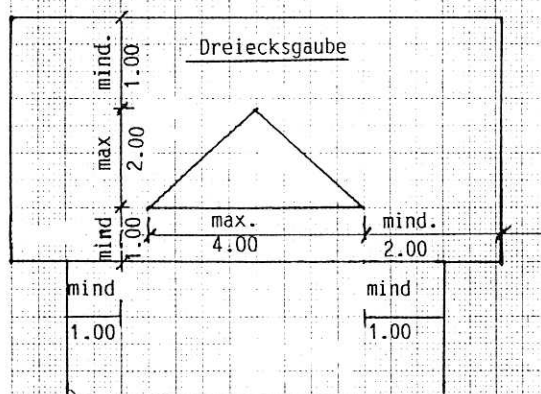


Zwerchgiebel



Sonderformen:

Sonderformen



Zugehörig zur Satzung vom
28. Jan. 97

Offenburg, den 18. MRZ. 1997
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]

S T A D T M A H L B E R G

Ortenaukreis

B e g r ü n d u n g

zur

Satzung über die Änderung der in der Anlage aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Gestaltung von Dachaufbauten und Garagen

I. Anlaß der Planänderung

1. Die Mehrzahl der in der Anlage aufgeführten Bebauungspläne enthält Bestimmungen, wonach Dachaufbauten bei flacher geneigten Dächern nicht zugelassen werden. Einige ältere Bebauungspläne lassen die Schaffung von Wohnraum innerhalb des Dachraumes nicht zu bzw. schränken den Einbau von Fenstern im Dachraum ein.

Zur wohnlichen und wirtschaftlichen Ausnutzung von Dachgeschossen bieten Dachaufbauten wesentliche Vorteile. Dachaufbauten sind bezüglich der Witterungseinflüsse, aber auch aus gestalterischen Gründen, den teilweise vorhandenen Dachlegefenstern vorzuziehen.

Die generelle Zulassung von Dachaufbauten soll den Wohnungseigentümern eine bessere Ausnutzung der Dachböden vor allem zu Wohnzwecken ermöglichen. Die Stadt Mahlberg trägt damit ihren Teil zur Linderung der bundesweiten Wohnungsnot bei, die aufgrund der starken Nachfrage nach Mietwohnungen auch in Mahlberg spürbar ist.

Durch die Ausnutzung der vorhandenen Wohnraumreserven werden landwirtschaftliche Flächen zur Ausweisung von Neubaugebieten weniger in Anspruch genommen. Der Forderung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird damit nachgekommen.

2. Die Mehrzahl der älteren Bebauungspläne schreibt für Garagen Flachdach vor. Städtebaulich ist diese Forderung nicht mehr zu vertreten. Garagen mit z. B. Satteldach fügen sich besser in die bebaute Umgebung und das Landschaftsbild ein und bieten zudem eine bessere Nutzungsmöglichkeit. Mit der generellen Zulässigkeit anderer Dachformen als Flachdach wird dem Wunsch vieler Bauherren Rechnung getragen.

Flachdachgaragen sollen in Zukunft aus ökologischen Gründen soweit wie möglich begrünt werden. Aus diesem Grund sollen auch die Garagenzufahrten möglichst kurz und wasserdurchlässig angelegt werden.

Mit den Änderungen und Ergänzungen sollen den Bauherren und Grundstückseigentümern größere Freiräume in gestalterische Hinsicht und eine bessere Ausnutzung der Gebäude geboten werden.

II. Ausführung der Planänderung

Die zu ersetzenden bzw. zu ändernden Bestimmungen werden in den schriftlichen Teilen der in der Anlage aufgeführten Bebauungspläne mit dem Hinweis auf die nach Inkrafttreten der Satzung geltenden Bestimmungen gestrichen.

Mahlberg, den 16.09.1996



Benz, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom
28. Jan. 97

Offenburg, den 18. MRZ. 1997
Landratsamt Ortenaukreis

