

Begründung

zur Änderung folgender Bebauungspläne nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. "Obere Schlangenmatten"
2. "Hilboltsweier"
3. "Albersbösch"
4. "Der untere Angel"
5. "Östlich der Bahnlinie-Tannweg" *1. Änderung*
6. "Brachfeld"
7. "Am Frauenweg-Albersbacher Weg"
8. "An der Ortenberger Straße"
9. "Bei der eisernen Hand"

Im Zuge des allgemein gestiegenen Bedarfs an Wohnraum sowie auch im Zusammenhang mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum werden zunehmend bislang ungenutzte Dachgeschosse ausgebaut. Diese Aktivierung von vorhandenen Dachräumen wird einerseits von der Stadtplanung begrüßt, da ohne zusätzlichen Flächenverbrauch neuer Wohnraum geschaffen werden kann; andererseits bringen solche Ausbauanträge häufig Konflikte bau- und planungsrechtlicher Natur bzw. gestalterischer Art mit sich.

Vielfach war in alten Bebauungsplänen der Ausbau von Dachgeschossen nicht beabsichtigt, teilweise war er sogar untersagt, oder nur an den Giebelseiten gestattet. Dachgauben sind in vielen Bebauungsplänen nicht oder nur auf Steildächern gestattet.

Diese alten, nach heutigen Gesichtspunkten z.T. überholten Bebauungsvorschriften sollen nun im Hinblick auf einen Dachausbau überarbeitet und neu gefaßt werden.

Bei der Untersuchung der alten Bebauungspläne wurde festgestellt, daß in Gebieten mit flachgeneigten Dächern Gauben meist nicht gestattet sind. Waren sowohl flachgeneigte Dächer als auch Steildächer innerhalb eines Bebauungsplanes zulässig, wurden Dachgauben meist nur auf Steildächern gestattet.

Diese alte Festsetzung, auf flachgeneigten Dächern Gauben nicht zuzulassen, hat auch nach heutigen architektonischen und städtebaulichen Gesichtspunkten durchaus ihre Berechtigung, da Gauben auf flachgeneigten Dächern gestalterisch sehr problematisch sind.

Dies betrifft vor allem die meist verwendeten Schleppgauben, die auf flachgeneigten Dächern sehr klobig wirken. Andere Gaubenformen, wie Dreiecksgauben, Giebelgauben (stehende Gauben) oder Flachdachgauben, die in jüngster Zeit wieder häufiger verwendet werden, sind jedoch auch noch bei flacher geneigten Dächern gestalterisch denkbar. Bei sehr geringen Dachneigungen (unter 28°) sind jedoch auch nach heutiger Sicht Dachgauben nicht zu vertreten. Dort muß auf andere Belichtungsformen bzw. architektonische Lösungen zurückgegriffen werden.

Die Vorschriften von Bebauungsplänen der Kernstadt Offenburg wurden nun abschnittsweise hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgauben geändert; das entsprechende Verfahren für die Ortsteile soll sich anschließen.

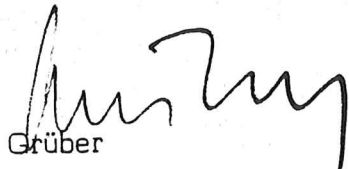
Folgende Festsetzungen, abgestimmt auf die einzelnen Bebauungspläne, werden in die jeweiligen Bebauungsvorschriften eingefügt :

- a) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 28° Neigung sind Gauben nicht zulässig.
- b) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von $28 - 38^\circ$ sind Gauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max. Gefälle 5%) oder Satteldach bzw. als Dreiecksgauben zulässig.
- c) Ab 38° Dachneigung sind auch andere Gaubenformen zulässig.

- d) Dachgauben sind generell nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge zulässig. Die Länge einzelner Gauben darf 3,00 m, die Höhe 1,10 m (gemessen an der senkrechten Außenwand vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten.

Offenburg, den 28.11.1988




Grüber
Oberbürgermeister