

S A T Z U N G

Satzung zur Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln, sowie der zulässigen Zahl von Wohneinheiten vom 14.02.1992

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBI. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (GBI. S. 577) hat der Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach am 13.02.1992 die nachstehende Änderung der in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchgiebeln, sowie über die Änderung der zugelassenen Wohneinheiten.

Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2

Änderung der Vorschriften über Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Dachaufbauten und Zwerchgiebel werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Dachaufbauten und Zwerchgiebel 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 übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
2. Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30 Grad (Altgrad) zulässig, mit Ausnahme der Zwerchgiebel (3 b) und giebelständiger Gauben (4).
3. Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigegeführten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:
 - a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach
Sonderformen: - Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig)
- Gauben mit einem Segmentbogendach
 - b) Zwerchgiebel
 - c) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben
 - d) Andere Lösungen sind im Rahmen von § 4 möglich
 - e) Allgemeine Bestimmungen:
 - Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00 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 1,30 m nicht überschreiten.
 - Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
 - Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z. B. Kupfer) einzudecken.
 - Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z. B. Kupfer).
 - Im übrigen wird auf die beiliegende Skizze verwiesen.
4. Giebelständige Gauben
Die giebelständigen Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m betragen und muß im Hauptfirst liegen.

5. Zwerchgiebel

- Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Das Zwerchgiebeldach muß die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und derselben Farbe.
- Im übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

6. Schleppgauben

- Die Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben müssen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen.
- Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Im übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

§ 3

Änderung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird bei eingeschossiger Bebauung auf 3 erhöht. Bei zwei- und mehrgeschossiger Bauweise wird eine Beschränkung nicht mehr festgesetzt.

§ 4

Sonderregelungen

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

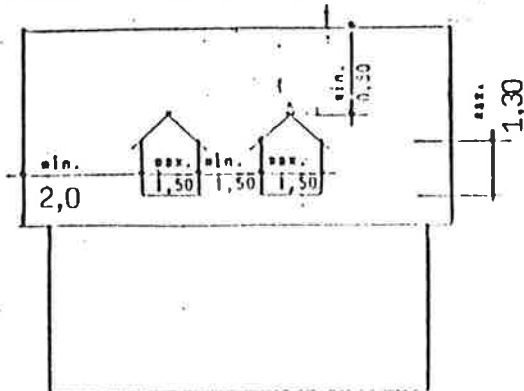
§ 5

Ordnungswidrigkeiten

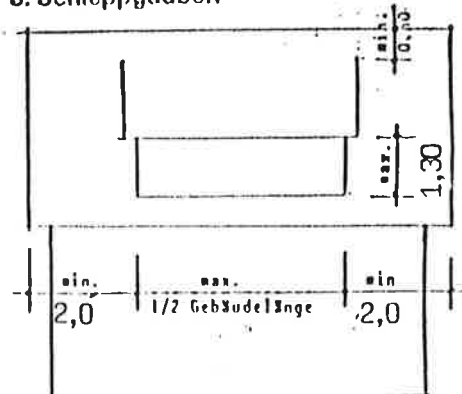
Ordnungswidrig i. S. von § 74 (LB0) handelt, wer den §§ 1 - 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.

Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

1. Giebelständige Gauben:



3. Schloppgauben



INFO 116/90

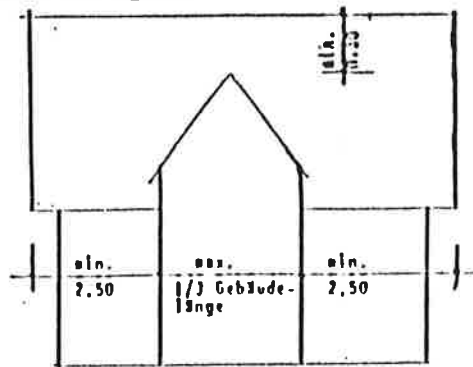
-3- vom 9. Februar 1990

Az. 630.03

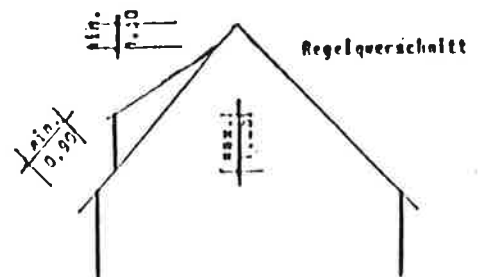
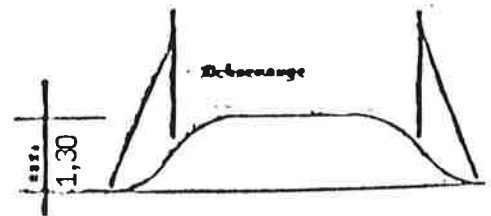
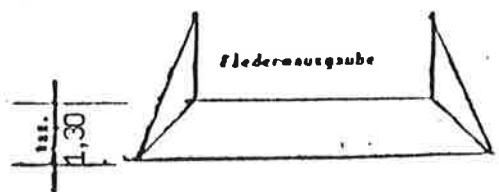
Sonderformen:



2. Zwischengiebel



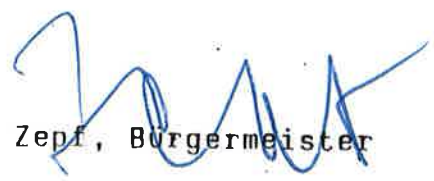
Sonderformen:



Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Bürgermeisteramt

Spraitbach, den 14.02.1992


Zepp, Bürgermeister

Anlage 1

Bebauungspläne

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| 1. Salzfeld südöstlicher Teil | vom 22.12.1960 |
| Salzfeld westlicher Teil | vom 07.06.1956 |
| 2. Untere Gasse | vom 14.04.1965 |
| 3. Obere Gasse | vom 02.06.1971 |
| 4. Tellen-Ost | vom 12.09.1973 |
| 5. Kohl | vom 16.01.1974 |
| 6. Trögle Straßenäcker | vom 24.01.1980 |
| 7. Trögle III | vom 30.11.1989 |

Anlage 2 - Begründung vom 07.11.1991, gefertigt durch das Bürger-
meisteramt Spraitbach

Seit Inkrafttreten des Baugesetzbuches ist es nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 dieser Rechtsgrundlage aus besonderen städtebaulichen Gründen möglich, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzulegen. Danach ist auch eine Zulassung von drei Wohnungen pro Gebäude möglich. Nach altem Recht war in § 4 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgelegt, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen. Die Baunutzungsverordnung selbst ließ keine weitergehenden Bestimmungen zu. Angesichts der vorherrschenden massiven Wohnungsnot stellt die neue Rechtslage eine erhebliche Verbesserung dar, macht sie es doch möglich, vorher ungenutzten Wohnraum, v. a. in den Dachgeschossen, künftig verstärkt zu Wohnzwecken zu nutzen.

Bürgermeisteramt Spraitbach

Gez. Zepf, Bürgermeister

