

S A T Z U N G

zur Bebauungsplanänderung "Hinter der unteren Kirche"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), § 73 der Landesbauordnung in der Fassung vom 28. November 1983 (Ges.Bl., S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Ges.Bl., S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (Ges.Bl., S. 161) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal am 25. Februar 1988 die Änderung des Bebauungsplanes "Hinter der unteren Kirche" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die Bebauungsplanänderung betrifft das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes "Hinter der unteren Kirche".

§ 2

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes:

- Zulassung von Dachgauben im Bebauungsplangebiet.
- Streichung in Ziffer 2.1 Absatz (2) Punkt 2 = (Begrenzung der Zahl der Wohnungen).

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Änderung ist:

- Änderung der schriftlichen Festsetzungen (Neufassung der Ziffer 9.7 vom 03. Dezember 1987)

Eine Begründung ist beigelegt. Sie wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 73 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.

Walzbachtal, den 25. Februar 1988

Mahler

Mahler

Bürgermeister



Änderung des Bebauungsplanes "Hinter der unteren Kirche"

-Zulassung von Dachgauben-

Die schriftlichen Festsetzungen des seit 21. Februar 1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hinter der unteren Kirche" werden wie folgt geändert:

In Ziffer 2.1 wird gestrichen:

"Bei Einzelgebäuden sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig."

Ziffer 9.7 erhält folgende Fassung:

9.7 Dachgauben sind wie nachfolgend beschrieben zulässig:

9.7.1 Der höchste Punkt der Einmündung der Dachgauben ins Hauptdach muß mindestens 0,50 m Unterkante First des Hauptdaches liegen. Bei auf Außenwänden aufgesetzten Gauben müssen zwei Ziegelreihen vorspringen.

9.7.2 Mit allen Gaubenarten muß ein seitlicher Abstand von mindestens 1,25 m von der Giebelwand eingehalten werden.

9.7.3 Die Höhe der Gauben darf max. 1,30 betragen, gemessen von Oberkante Dachfläche Hauptdach und Schnittpunkt Außenkante Gaube/Unterkante Sparren bzw. Verschalung.

9.7.4 Die Gesamtbreite der einzelnen Gaubenarten zusammen darf max. 5/10 der Trauf-
länge an der jeweiligen Dachseite betragen.
Beim Walmdach gilt als maßgebliche Traufenlänge die Firstlänge plus Traufen-
länge geteilt durch zwei.

9.7.5 Auf einer Dachflächenseite darf nur eine Gaubenart zur Ausführung kommen.
Bei Doppelhäusern muß die Gaubenart auf der jeweiligen Hausseite einheitlich
sein.

9.7.6 Die für die Dachgaube verwendeten Materialien sind der Dachfläche anzupassen.

Walzbachtal, den 25. Februar 1988

Mahler

Mahler

Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt der schriftlichen Festsetzungen vom 25. Februar 1988 mit den hierzu gefaßten Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Walzbachtal, den 01. Juni 1988

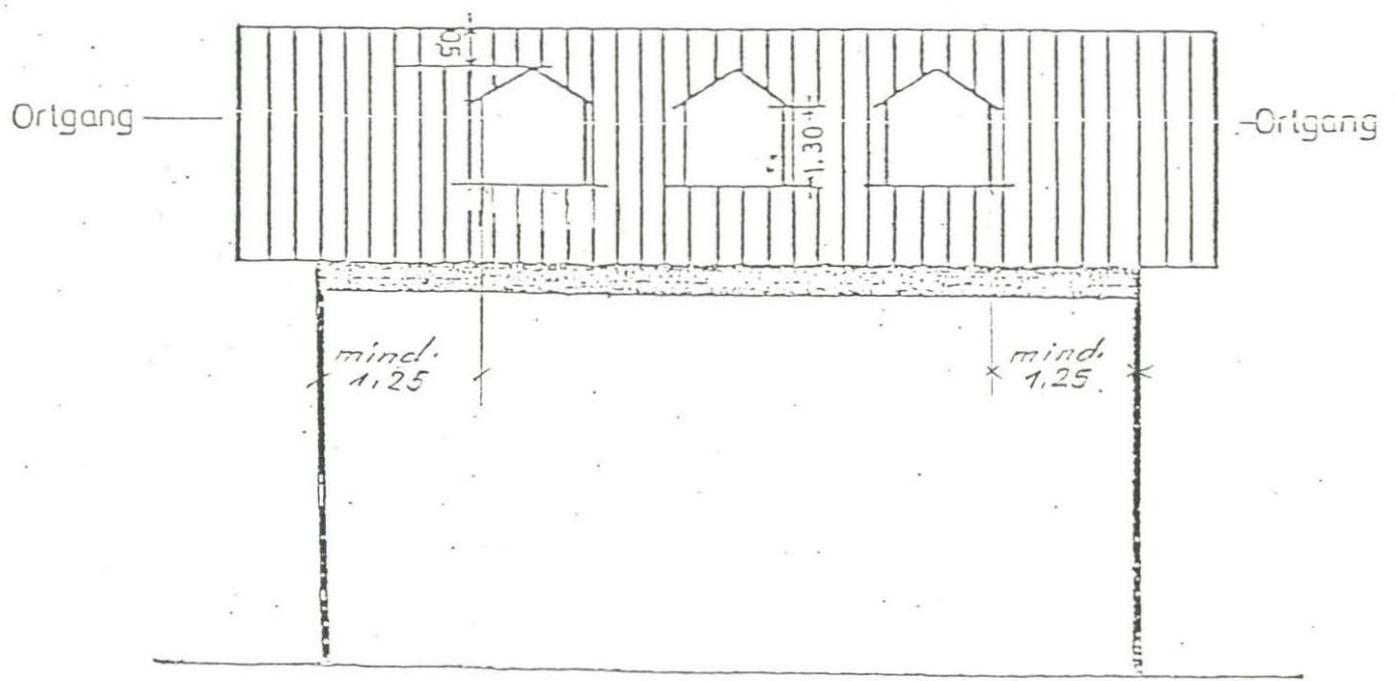
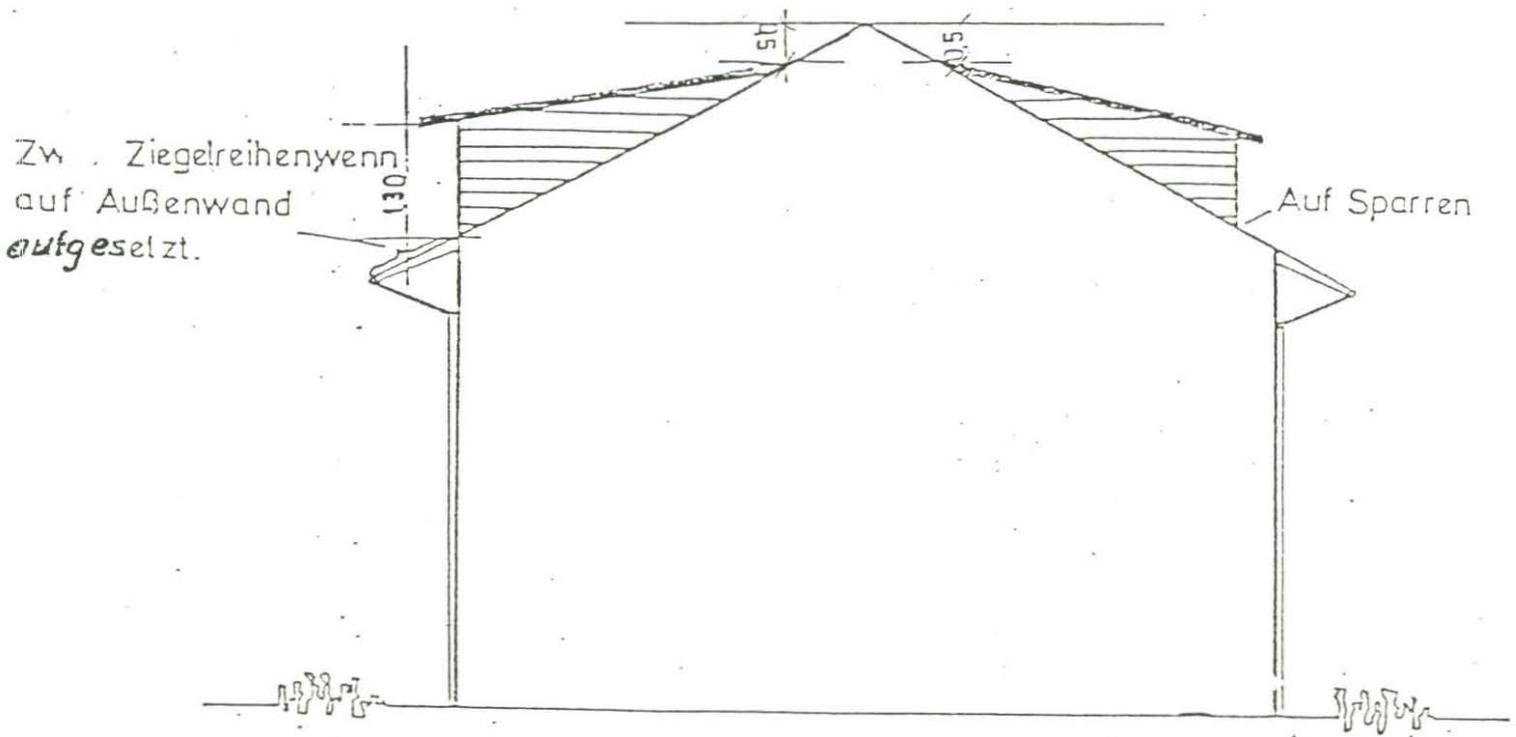
Mahler
Mahler
Bürgermeister



Bürgermeisteramt
7519 Walzbaatal

Anlage zu den Punkten 9.7.1 bis 9.7.3 der
schriftlichen Festsetzungen

Änderung des Bebauungsplanes "Hinter der unteren Kirche"
-Zulassung von Dachgauben-



Begründung

zur Bebauungsplan-Änderung "Hinter der unteren Kirche"

Der seit dem 21. Februar 1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Hinter der unteren Kirche" schließt in Ziffer 9.7 den Bau von Dachgauben und Dachaufbauten aus.

Mit der Neufassung der Landesbauordnung, die seit dem 01. April 1984 gültig ist, hat der Gesetzgeber den Ausbau von Dachräumen erleichtert, d.h. es ist gewünscht, die Dachräume preiswert in Wohnraum umzubauen. Diese Maßnahme gilt gleichzeitig als eine sparsame Bodenpolitik, weil mit dem Ausbau von Dachgeschossen möglicherweise auch Schaffung von neuen Baugrundstücken vermindert werden kann.

Die Nachfrage beim Ausbau der Dachgeschosse auch Dachgauben einbauen zu dürfen, ist in den letzten Monaten stark angewachsen. Es soll deshalb im Gebiet des Bebauungsplanes "Hinter der unteren Kirche" mit dieser Bebauungsplanänderung die Möglichkeit eröffnet werden, allgemein Dachgauben im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzung zu gestatten.

Ferner wird die bisherige Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen gemäß § 4 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ersatzlos gestrichen, weil mit dem durch die Dachgauben erleichterten Ausbau von Dachräumen diese Bestimmung zur Härte für die Grundstückseigentümer führen würde.

In vielen Fällen sind bereits 2 Wohnungen vorhanden und beim Dachgeschoßausbau wäre z.B. eine 3. Wohnung mit Dachgauben möglich, würde aber an der jetzt aufzuhebenden Festsetzung scheitern. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl ausreichend bestimmt.

Walzbachtal, den 25. Februar 1988



Mahler

Bürgermeister

