



**GEMEINDE OTTERSWEIER,  
Ortsteil Unzhurst  
Bebauungsplan „Oberbühn, 1. Änderung“**

Fassung zur Satzung

Stand: 05.07.2013

**Der Bebauungsplan „Oberbühn“ in Kraft seit 21.12.2012 wird mit der vorliegenden Änderung in Ziff. 1.3 der örtlichen Bauvorschriften geändert. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie die Planzeichnung gelten unverändert weiter.**

**Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.**

#### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 416), geändert durch Art. 70 der Vorordnung vom 25.01.2012 (GBL. S. 65, 73).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBL. S. 65, 68).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) m geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

#### **ÄNDERUNG IN DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Ziffer 1.3 der örtlichen Bauvorschriften wird um Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Traufhöhe ergänzt und wie folgt neu gefasst:  
(siehe auch Gegenüberstellung im Anhang)

- 1.3 Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einer Gebäudeseite ist nicht mehr als eine Art Gauben bzw. Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten und Vorbautenbreiten, die über die Traufe hinausgehen je Gebäudeseite darf 50 % der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.

Giebelgauben dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, dürfen maximal 1,5 m über die Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand der Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube bzw. des Vorbaus in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.

Für o.g. Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,0 m überschritten werden.

#### **BEGRÜNDUNG UND ANLASS DER ÄNDERUNG**

Im Planungsgebiet „Oberbühn“ werden derzeit die Erschließungsanlagen hergestellt, Wohngebäude wurden noch keine errichtet. Die ersten Bauanfragen haben allerdings gezeigt, dass es im Rahmen der Baugenehmigungen zu Schwierigkeiten bei der Auslegung der Festsetzung zu Dachaufbauten kommen wird.

Planerisches Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war es konkrete Vorgaben für Länge und Höhe von Dachaufbauten festzusetzen, darüber hinaus dem Bauherren allerdings eine große gestalterische Flexibilität einzuräumen. So sind im derzeit gültigen Bebauungsplan beispielsweise außenwandbündige Dachgauben oder sogenannte Zwerchhäuser nicht gesondert geregelt. Da auch die Errichtung dieser Gaubenarten, die gerade im Sinne einer zeitgenössischen Architektursprache häufig nachgefragt werden, zulässig sein soll, ist es notwendig Ziff. 1.3 der örtlichen Bauvorschriften zu ändern. Es muss hiermit insbesondere klargestellt werden, dass für außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen („Zwerchhäuser“) die für Gebäude mit Satteldach festgesetzte max. Traufhöhe überschritten werden darf.

Bislang waren lediglich folgende Vorgaben festgesetzt: Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einer Gebäudeseite ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudlänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.

Giebelgauben dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten zu den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.

Nun wird zum einen klargestellt, dass dies für Dachaufbauten und auch für Vorbauten gilt, die über die Traufe hinaus gehen. Es wird geregelt, dass solche Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, maximal 1,5 m über die Außenwand des Hauptbaukörpers vortreten dürfen. Diese Ergänzung wird für notwendig erachtet, damit die gestalterische Unterordnung des Vorbaus gegenüber dem Hauptbaukörper mit Satteldach sicher gestellt ist.

Des Weiteren wird nun ergänzt, dass für die o.g. Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, die festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,0 m überschritten werden darf.

Weitere Vorgaben, wie zum Beispiel zulässige Dachformen oder Dachneigungen von Gauben oder Vorbauten, sollen im Sinne der gestalterischen Flexibilität für den Bauherren nicht aufgenommen werden. So ist beispielsweise auch die Errichtung von Zwerchhäusern mit

Flachdach zulässig. Die Oberkante eines solchen Vorbaus mit Flachdach darf dann maximal 2 m über der für Gebäude mit Satteldach festgesetzten Traufhöhe liegen.

Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt. Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Da die Gemeinde Ottersweier derzeit auch das Planungsgebiet „Lindenbuckel-Falkenreben“ erschließt, in dessen Bebauungsplan dieselben Festsetzungen zu Dachgauben enthalten sind, soll Ziff. 1.3 der örtlichen Bauvorschriften in beiden Bebauungsplänen im Parallelverfahren geändert werden.

#### GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans „Oberbühn“ festgesetzt, sowie dem Abgrenzungsplan zu entnehmen. Die Planzeichnung „Oberbühn“, die planungsrechtlichen Festsetzungen und die übrigen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 1 BauGB-DVO  
Rastatt, den 31.10.2013  
Landratsamt Rastatt  
Amt für Baurecht und Naturschutz

Köstel 



Ottersweier, den 26. NOV. 2013

  
Der Bürgermeister 

PS Planungsbüro Schippalies  
Dipl.-Ing. Petra Schippalies  
Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad  
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am	15.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt am	19.07.2013
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Gemeinderat am	15.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt am	19.07.2013
Auslegung	vom 29.07.2013 bis 30.08.2013
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	16.07.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am	<u>9.9.2013</u>
Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt am	<u>29.11.2013</u>
In Kraft getreten am	<u>29.11.2013</u>
Ausgefertigt:	Zur Beurkundung:

Ottersweier, den  
Bürgermeister

26. NOV. 2013

  
Jürgen Pfetzer



Ottersweier, den  
Bürgermeister

- 2. DEZ. 2013

  
Jürgen Pfetzer



**Gemeinde Ottersweier**  
**"Oberbühn, 1. Änderung"**  
 Abgrenzung

Datum 05.07.2013

M 1:2000

Planungsbüro: **PS** Planungsbüro Schnipplers  
 Dipl.-Ing. P. Schnipplers  
 Fleiß, Siedlerpark  
 Tel.: 07202932613  
 E-Mail: ps@ps-planung.de

Entwurf: Stefan S.  
 7537 Horkbad  
 Fax: 03212120730 (digital)



## ANHANG

Übersicht 1. Änderung der Bebauungspläne „Lindenbuckel-Falkenreben“ und „Oberbühh“, Ottersweier  
Örtliche Bauvorschriften, Ziff 1.3

Stand: 05.07.2013

<u>Derzeit gültige Festsetzung zu Dachaufbauten:</u>	<u>Geplante Änderung der Festsetzung zu Dachaufbauten:</u>
<p><b>Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1 Dächer und Dachaufbauten</b></p> <p>1.3 <u>Dachaufbauten</u> sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einer Gebäudeseite ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.</p> <p>Giebelgauben dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand der Dachaufbauten zu den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.</p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1 Dächer und Dachaufbauten</b></p> <p><b>neu:</b></p> <p>1.3 <u>Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen</u>, sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einer Gebäudeseite ist nicht mehr als eine Art Gauben bzw. Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten und Vorbautenbreiten, die über die Traufe hinausgehen je Gebäudeseite darf 50 % der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.</p> <p>Giebelgauben dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten. Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, dürfen maximal 1,5 m über die Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.</p> <p>Der Abstand der Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube bzw. des Vorbaus in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.</p> <p>Für o.g. Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,0 m überschritten werden.</p>