

## SATZUNG

### über die örtlichen Bauvorschriften

- „Dorfwiesen – 3. Änderung“
- „Erdbrüchle – 2. Änderung“
- „Kelteräcker – 1. Änderung“
- „Obere Kirchwiesen – 1. Änderung“
- „Kändeläcker II – 1. Änderung“
- „Süd – Oberer Igelbach – 1. Änderung“
- „Pfadäcker – 2. Änderung“
- „Süd – 2. Änderung“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) von Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147), hat der Gemeinderat am 25.10.2016 die örtlichen Bauvorschriften

- „Dorfwiesen – 3. Änderung“
- „Erdbrüchle – 2. Änderung“
- „Kelteräcker – 1. Änderung“
- „Obere Kirchwiesen – 1. Änderung“
- „Kändeläcker II – 1. Änderung“
- „Süd – Oberer Igelbach – 1. Änderung“
- „Pfadäcker – 2. Änderung“
- „Süd – 2. Änderung“

als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gelten die Geltungsbereiche der folgenden Bebauungspläne:

- „Dorfwiesen“, in Kraft getreten am 29.06.1979 und zuletzt geändert durch den am 17.12.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Dorfwiesen – 2. Änderung“
- „Erdbrüchle“, genehmigt am 24.07.1962 und zuletzt geändert durch den am 30.10.1981 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Erdbrüchle – 1. Änderung“
- „Kelteräcker“, in Kraft getreten am 22.02.1973
- „Obere Kirchwiesen“, in Kraft getreten am 13.11.1981
- „Kändeläcker I“, überlagert durch den am 10.12.1993 in Kraft getretenem Bebauungsplan „Kändeläcker II“
- „Süd – Oberer Igelbach“, in Kraft getreten am 21.04.1978
- „Pfadäcker“, in Kraft getreten am 07.05.1982 und zuletzt geändert durch den am 27.03.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Pfadäcker – 1. Änderung“
- „Süd“, in Kraft getreten am 19.06.1972 und zuletzt geändert durch den am 17.08.1979 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Süd – 1. Änderung“

## § 2

### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. den örtlichen Bauvorschriften vom 25.10.2016

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan vom 25.10.2016, welche jedoch nicht Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften ist.

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## § 4

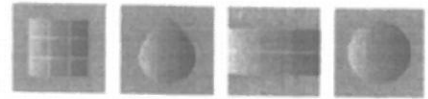
### Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt: Loffenau, den 21.12.2016

Erich Steine ward, Bürgermeister



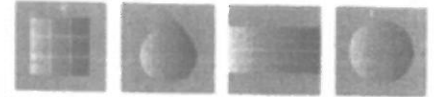


SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



**Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)**  
**Gemeinde Loffenau**  
**Änderung der örtlichen Bauvorschriften bezüglich**  
**Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Stand: 25.10.2016



## **Satzung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Zulassung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten**

Nach § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) von Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147) hat der Gemeinderat der Gemeinde Loffenau am 25.10.2016 die Bebauungspläne

- „Dorfwiesen – 3. Änderung“
- „Erdbrüchle – 2. Änderung“
- „Kelteräcker – 1. Änderung“
- „Obere Kirchwiesen – 1. Änderung“
- „Kändeläcker II – 1. Änderung“
- „Süd – Oberer Igelbach – 1. Änderung“
- „Pfadäcker – 2. Änderung“
- „Süd – 2. Änderung“

als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der Änderungssatzung sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) über Dachaufbauten. Alle übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne werden von den Änderungen nicht berührt und gelten somit weiterhin.

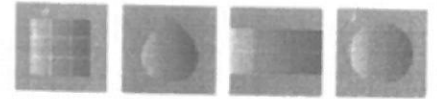
### **§ 2 Inhalt der Änderung**

1. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebenfirste sind nur in folgendem Umfang zulässig:

#### **Zwerchgiebel und Winkelbauten**

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig.

Bei Gebäuden mit drei oder mehr Vollgeschossen sind untergeordnete Nebenfirste nicht zulässig.



## Dachaufbauten und -einschnitte

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

Je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.

Je Dachseite sind insgesamt 3 Dachaufbauten oder -einschnitte zulässig.

Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig ab einer Dachneigung von 28°. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

Abweichend davon sind durchgehende Schleppgauben bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- |   |        |
|---|--------|
| - zum Ortgang (Gebäudekante) und zum Nachbargebäude mind. | 1,25 m |
| - zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen)                 | 0,80 m |
| - zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen)                  | 0,80 m |
| - zwischen zwei Dachgauben mind.                          | 1,00 m |

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen eine Ansichtsfläche in der Senkrechten von 1,60 m nicht überschreiten.

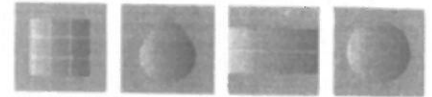
Tonnengauben sind nicht zulässig.

## Dachdeckung

Für Dachaufbauten mit einer Dachneigung ab 25° ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften) der Bebauungspläne

- „Dorfwiesen“, in Kraft getreten am 29.06.1979 und zuletzt geändert durch den am 17.12.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Dorfwiesen – 2. Änderung“
- „Erdbrüchle“, genehmigt am 24.07.1962 und zuletzt geändert durch den am 30.10.1981 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Erdbrüchle – 1. Änderung“
- „Kelteräcker“, in Kraft getreten am 22.02.1973
- „Obere Kirchwiesen“, in Kraft getreten am 13.11.1981
- „Kändeläcker I“, überlagert durch den am 10.12.1993 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Kändeläcker II“
- „Süd – Oberer Igelbach“, in Kraft getreten am 21.04.1978
- „Pfadäcker“, in Kraft getreten am 07.05.1982 und zuletzt geändert durch den am 27.03.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Pfadäcker – 1. Änderung“



- „Süd“, in Kraft getreten am 19.06.1972 und zuletzt geändert durch den am 17.08.1979 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Süd – 1. Änderung“

werden wie folgt ersetzt:

**„Dorfwiesen – 3. Änderung“**

- Die Ziffer 3.1.1.2 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1 geändert.

**„Erdbrüchle – 2. Änderung“**

- § Abs. 8 und 9 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1. geändert.

**„Kelteräcker – 1. Änderung“**

- Die Ziffer 1.3 Abs. 2 Satz 2 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1. geändert.

**„Obere Kirchwiesen – 1. Änderung“**

- Die Ziffer 3.1.1.3 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1. geändert.

**„Kändeläcker II – 1. Änderung“**

- Die Ziffer 3.1.1.3 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1. geändert.

**„Süd – Oberer Igelbach – 1. Änderung“**

- Die Ziffer 2.2 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1. geändert.

**„Pfadäcker – 2. Änderung“**

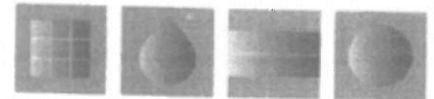
- Die Ziffer 3.1.1.4 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1. geändert.

**„Süd – 2. Änderung“**

- Die Ziffer 2.5 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1. geändert.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften der folgenden Bebauungspläne:

- „Dorfwiesen“, in Kraft getreten am 29.06.1979 und zuletzt geändert durch den am 17.12.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Dorfwiesen – 2. Änderung“
- „Erdbrüchle“, genehmigt am 24.07.1962 und zuletzt geändert durch den am 30.10.1981 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Erdbrüchle – 1. Änderung“
- „Kelteräcker“, in Kraft getreten am 22.02.1973
- „Obere Kirchwiesen“, in Kraft getreten am 13.11.1981
- „Kändeläcker I“, überlagert durch den am 10.12.1993 in Kraft getretenem Bebauungsplan „Kändeläcker II“
- „Süd – Oberer Igelbach“, in Kraft getreten am 21.04.1978



- „Pfadäcker“, in Kraft getreten am 07.05.1982 und zuletzt geändert durch den am 27.03.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Pfadäcker – 1. Änderung“
- „Süd“, in Kraft getreten am 19.06.1972 und zuletzt geändert durch den am 17.08.1979 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Süd – 1. Änderung“

werden von den Änderungen nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.

### § 3 Ausnahmen, Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gelten die Bestimmungen des § 31 Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 56 der Landesbauordnung BW (LBO).

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

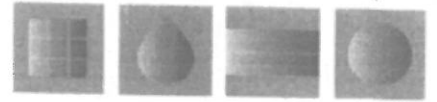
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handel, wer den Bestimmungen des § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

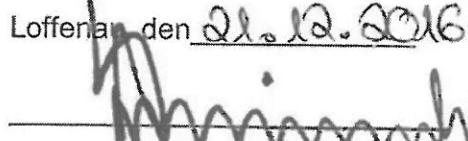
### § 6 Verfahrensvermerke

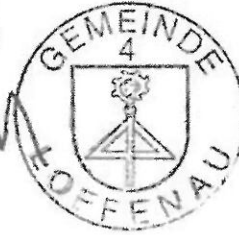
- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                | am 26.07.2016                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am 04.08.2016                    |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am 26.07.2016                    |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am 04.08.2016                    |
| 5. Öffentliche Auslegung                                      | vom 15.08.2016<br>bis 16.09.2016 |
| 6. Als Satzung beschlossen                                    | am 20.12.2016                    |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten         | am 05.01.2017                    |



Ausgefertigt:

Loffenau, den 22.12.2016

  
Erich Steigerwald, Bürgermeister



Planverfasser:



Christoph Traub

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung





SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



**Begründung zum Bebauungsplan (Satzung)**  
**Gemeinde Loffenau**  
**Änderung der örtlichen Bauvorschriften bezüglich**  
**Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Stand: 25.10.2016



## Begründung zum Bebauungsplan

- „Dorfwiesen – 3. Änderung“
- „Erdbrüchle – 2. Änderung“
- „Kelteräcker – 1. Änderung“
- „Obere Kirchwiesen – 1. Änderung“
- „Kändeläcker II – 1. Änderung“
- „Süd – Oberer Igelbach – 1. Änderung“
- „Pfadäcker – 2. Änderung“
- „Süd – 2. Änderung“

### 1. Geltungsbereich

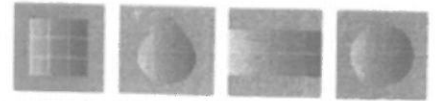
Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne:

- „Dorfwiesen“, in Kraft getreten am 29.06.1979 und zuletzt geändert durch den am 17.12.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Dorfwiesen – 2. Änderung“
- „Erdbrüchle“, genehmigt am 24.07.1962 und zuletzt geändert durch den am 30.10.1981 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Erdbrüchle – 1. Änderung“
- „Kelteräcker“, in Kraft getreten am 22.02.1973
- „Obere Kirchwiesen“, in Kraft getreten am 13.11.1981
- „Kändeläcker I“, überlagert durch den am 10.12.1993 in Kraft getretenem Bebauungsplan „Kändeläcker II“
- „Süd – Oberer Igelbach“, in Kraft getreten am 21.04.1978
- „Pfadäcker“, in Kraft getreten am 07.05.1982 und zuletzt geändert durch den am 27.03.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Pfadäcker – 1. Änderung“
- „Süd“, in Kraft getreten am 19.06.1972 und zuletzt geändert durch den am 17.08.1979 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Süd – 1. Änderung“

### 2. Ziele und Zwecke der Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Seit 1992 gibt es eine Dachgaubensatzung für verschiedene Baugebiete, in deren Bebauungspläne keine Regelungen für Dachgauben enthalten sind.

Diese Dachgaubensatzung ist vom Regelungsinhalt „sehr eng gestrickt“ und lässt für den Bauherren nur wenig Spielraum. Diese Gaubensatzung ist somit nicht mehr praxistauglich. Dies ist auch daran zu erkennen, dass fast alle Gaubengenehmigungen nach dieser Satzung nur mit Befreiungen möglich waren.



Die Dachgaubensatzung hat zwar keine allzu große praktische Bedeutung mehr, da der Geltungsbereich sich auf weitgehend bebaute Gebiete erstreckt, trotzdem wird eine Änderung dieser für notwendig erachtet.

Die bisherige großzügige Handhabung mit Befreiungen wird von der Baurechtsbehörde nicht mehr mitgetragen. Dies zeigt sich an einem aktuellen Fall wegen einer weiteren Dachgaube auf dem Gebäude Erdbrüchlestraße 44. Das Landratsamt hat für diesen konkreten Fall mitgeteilt, dass weder die im Jahr 1999/2005 genehmigte Variante der Gaube, noch eine größere Ausführung unter den heutigen Befreiungsgrundsätzen genehmigungsfähig ist und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat, die Satzung aufzuheben oder zu ändern.

Mit dem Aufstellungsbeschluss über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften in den oben genannten Bebauungsplänen sollen nun die Änderungen bezüglich Dachaufbauten und Dacheinschnitte, orientiert an den Festsetzungen in den „neuen“ Bebauungsplänen in Loffenau, in die Bebauungspläne aufgenommen werden um eine Vereinfachung der Festsetzungen zu erzielen.

### 3. Vereinfachtes Verfahren

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sie kann somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet.

### 4. Die Bebauungsplan-Änderungen

#### Vereinheitlichung der Vorschriften für unterschiedliche Gaubenformen

In der Dachgaubensatzung von 1992 sind Schlep-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Für jeden dieser Gaubenarten sind eigenständige Vorschriften hinsichtlich der Größe, Abstände und Anzahl der Gauben festgesetzt.

Ausgenommen der Tonnengaube sollen nun alle Gaubenformen zulässig sein, da von Seiten der Bauherren aktuell häufig der Wunsch beispielsweise nach einer Flachdach- oder Trapezgaube besteht.

Zur Vereinheitlichung der Vorschriften gelten die festgesetzte Anzahl, Größe und Abstände nun einheitlich für alle Gaubenformen.

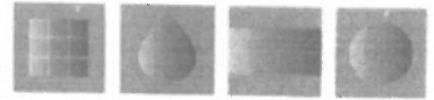
#### Zulässiges Längenmaß

Die Gauben sind nach der Dachgaubensatzung von 1992 nur in einer Gesamtlänge bis zur 1/3 der der Gebäudelänge zulässig.

Um die Wohnqualität in den Dachgeschossen zu erhöhen wird die Gesamtlänge der Gauben auf eine Gesamtlänge bis zur Hälfte der Gebäudelänge vergrößert, bei durchgehenden Schlep- oder Trapezgauben bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudelänge.

#### Anzahl der Gauben

Nach der Dachgaubensatzung 1992 sind je Dachseite maximal 2 Schlep- oder Dreiecksgauben oder maximal 3 Giebelgauben je Dachseite zulässig.



Die Anzahl der Dachgauben pro Dachseite wird nun auf maximal drei Gauben pro Dachseite festgesetzt, unabhängig von der Gaubenform.

#### Zulässigkeit der Gauben in Abhängigkeit von der Dachneigung

Gemäß Dachgaubensatzung 1992 sind Schlepp- und Giebelgauben bei Dächern ab 30° Dachneigung und Dreiecksgauben bei Dächern ab 25° Dachneigung zulässig.

Da die Zulässigkeit von Dreiecksgauben ab einer niedrigeren Dachneigung aus heutiger städtebaulicher Betrachtung nicht nachvollzogen werden kann, wird hier ebenfalls die Mindestdachneigung für alle Formen vereinheitlicht. Sie sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

#### Abstände zum Ortgang, zur Traufe, zum First und zwischen den Gauben

Auch hier werden die Vorschriften der Dachgaubensatzung für alle Gaubenformen vereinfacht, da die Abstände zum Ortgang, zur Traufe sowie zum First für die einzelnen Gaubenarten unterschiedlich festgesetzt waren, was städtebaulich nicht zu begründen ist.

#### Ansichtsfläche der Dachgauben

Auch hier wird das maximale Maß der Ansichtsfläche für alle Gaubenarten zur Vereinheitlichung der Vorschriften einheitlich auf maximal 1,60 m festgesetzt.

#### Nebenfirste -Zwerchgiebel und Winkelbauten

Ebenfalls die Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenfirsten werden vereinfacht und den Regelungen der Bebauungspläne der Neubaugebiete in Loffenau angepasst.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) der Bebauungspläne werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.

### **4.1 Erschließung / Verkehrsanlagen**

Die äußere wie auch innere Erschließung der durch die Bebauungsplanänderungen betroffenen Bereiche bleiben in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch die Änderungen nicht zu rechnen.

### **4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche der durch die Bebauungsplanänderungen betroffenen Bereiche bleiben in ihrer derzeitigen Lage und Dimension erhalten.

### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Grünkonzept im Ganzen wird somit nicht gefährdet, da keine Pflanzgebote oder Pflanzbindungen durch die Änderung berührt werden.



## 5. Umweltbericht

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung lediglich auf die Geltungsbereiche der o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne beziehen.

Bei der Planaufstellung handelt es sich um bereits bebaute Innenbereiche. Der Gemeinde liegen keine Informationen über das Vorkommen streng geschützter Arten (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) vor. Eine Gefährdung von besonders geschützten Vogelarten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 25.10.2016

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**

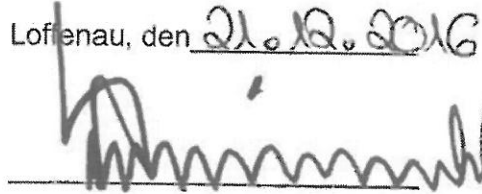
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 20.12.2016 zugrunde.

Loffenau, den 21.12.2016

  
Erich Steigerwald, Bürgermeister

