

Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan "Blankenheim Nr. 4 W – Am Schlatherberg"

1. Änderung

Verringerung der zulässigen Dachneigung von mindestens 28° auf mindestens 25°

Begründung



Meckenheimer Allee 124, 53115 Bonn

1. Bisherige Festsetzung

Zur Erreichung einer harmonischen Einfügung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sind im Textteil des Bebauungsplanes Anforderungen an die Ausführung der Dächer festgesetzt, zu denen auch gehört, dass die Dachneigung nur zwischen 28° und 45° betragen darf. Ausnahmen davon sind nur für Garagen und Sonderfälle zulässig.

2. Anlass der Änderung

In jüngster Zeit gibt es eine Reihe von Anfragen nach Grundstücken, auf denen Norm-Bungalows mit einer Dachneigung von 25° errichtet werden dürfen.

Da der Bebauungsplan derzeit eine Dachneigung von mindestens 28° fordert, wäre von potenziellen Bauherren eine von der Norm abweichende Statistik mit einem erheblichen Kostenaufwand nachzuweisen.

Um die Vermarktungschancen der Baugrundstücke zu verbessern, soll die Mindestdachneigung von 28° auf 25° herabgesetzt werden.

3. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht verändert werden. Im vorliegenden Falle handelt es sich sogar nur um Änderungen der dem Bebauungsplan angehängten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach der BauO NRW und nicht um Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Daher können die Grundzüge der Planung nicht betroffen sein.

4. Begründung und Abwägung

Mit den gestalterischen Festsetzungen zur Dachneigung sollte erreicht werden, dass die Gebäude durch geneigte Dächer - in der Regel Satteldächer und Walmdächer - ihren oberen Abschluss erhalten. Damit wurden Flachdächer als im Orts- und Landschaftsbild fremd ausgeschlossen.

Die optische Wirkung des Dachkörpers lässt sich zwar nicht an exakten Dachneigungswinkeln festmachen, jedoch kann sie näherungsweise beschrieben werden:

Während sich ein 45° Dach ausgeprägt darstellt, wirkt ein 30° bzw. 28° Dach schon niedrig, ist aber noch als eigene Dachform zu empfinden (s. Schemaskizzen).

Demgegenüber sind Dachneigung unter 20° kaum noch als geneigte Dächer zu erkennen, besonders nicht von Standpunkten aus, die tiefer als das Gebäude liegen. Dies ist bei einer Bebauung am Hang und einer Erschließung von unten aus an vielen Stellen der Fall. Würde eine solche niedrige Mindestneigung verlangt, müsste man

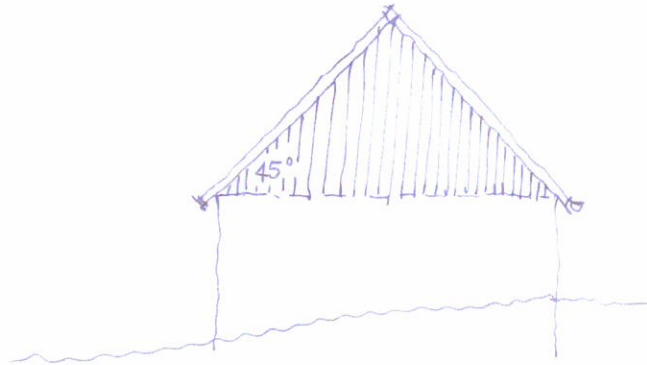
sich darüber klar werden, ob sie überhaupt noch einen Sinn hat und man nicht stattdessen auf sie verzichten muss, weil optisch der Unterschied zum Flachdach von vielen Stellen aus kaum noch wahrnehmbar sein würde.

Ein anderer Aspekt ist, dass die Dachneigungen traditioneller Gebäude für bestimmte Regionen typisch sind, so das steile Satteldach z. B. in Norddeutschland, Westfalen und der Eifel und das flach geneigte Dach im Alpenraum. Bei einer Bebauung innerhalb eines Dorfes wurde man auf diese Verhältnisse Rücksicht nehmen. Bei einem neuen Einfamilienhausgebiet am Rand eines Dorfes ist ein größerer Spielraum angemessen.

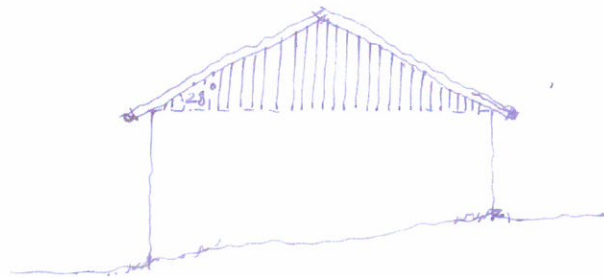
Da es für die optische Wirkung unterschiedlicher Dachformen keine exakten Schwellenwerte gibt und sie unterschiedlich empfunden werden können, kann man eine Dachneigung von 25° noch als erkennbare Schrägdachform ansehen.

Die Änderung ist daher unter Beibehaltung der Zielsetzung eines spürbaren Abschlusses des Gebäudes durch ein Schrägdach vertretbar .

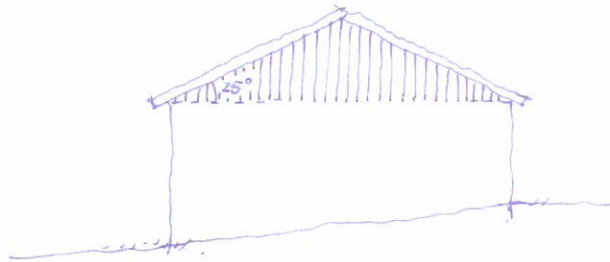
Schemaskizzen



45°



28°



25°