

**GEMEINDE BLANKENHEIM**

**ORTSCHAFT DOLLENDORF**

**Bebauungsplan Blankenheim Nr. 6 C – Dollendorf - Komm  
1. vereinfachte Änderung**

**Begründung**

Das Bauvolumen wird, soweit im Bebauungsplan nichts gesondert festgesetzt ist, durch die Definition des Vollgeschosses in der Bauordnung NRW beschränkt.

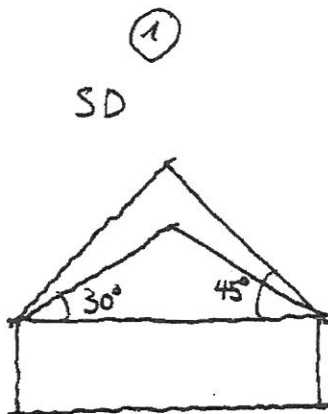
Dies gilt sowohl für Nicht-Vollgeschosse in Untergeschossen als auch für solche in Dachgeschossen. Ein Dachgeschoss ist erst dann Vollgeschoss, wenn über 3/4 der Fläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von 2,3 m überschritten ist.

Dieser Rahmen bietet einen sehr weiten Spielraum für die Gebäudehöhe und Dachformen, der gerade bei Pultdächern besonders groß ist und Einschränkungen nahe legt.

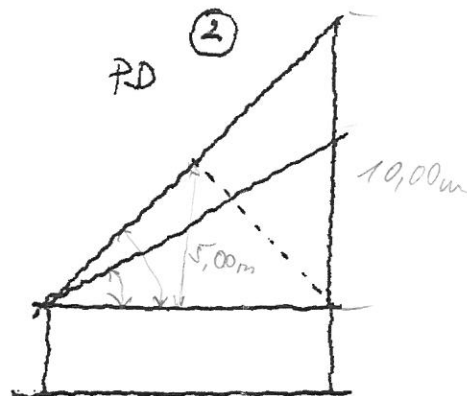
Die Besonderheit der Pultdächer ist, im Unterschied zu Sattel oder Walmdächern, bei denen das Dach in der Hälfte der Gebäudetiefe geteilt ist, dass bei ihm die gesamte Gebäudetiefe für die schräge Dachfläche zur Verfügung steht.

Damit ist die doppelte Firsthöhe möglich und zugleich eine entsprechend große Außenwandhöhe, da der First (hier: Schnittlinie zwischen Dachfläche und Außenfassade) nicht in der Mitte des Daches, sondern auf der Seite einer Außenwand liegt und damit besonders stark sichtbar ist.

Konkret: Während bei einem Satteldach mit  $45^\circ$  bei einer Haustiefe von 10 m das Dach (über Oberkante Erdgeschossdecke) 5 m hoch ist, wäre es bei einem Pultdach 10 m hoch, wobei die 10 m in der Ebene der Außenwand liegen.



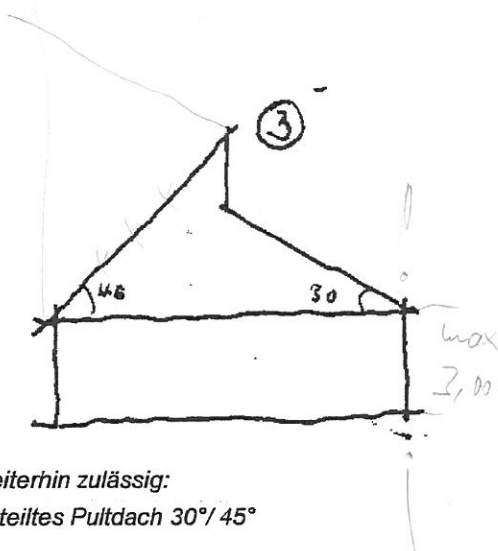
Satteldach 30 – 45° (gewollt)



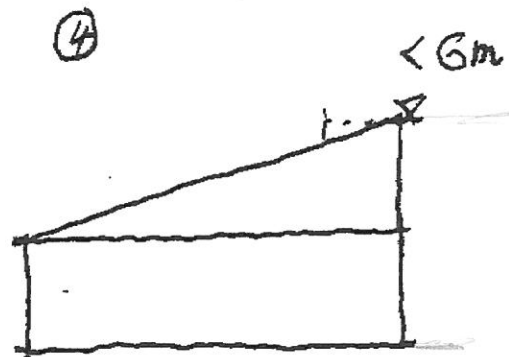
Mögliches Pultdach 30 – 45° (nicht gewollt)

Dieses Problem besteht nicht - oder nicht in gleichem Maße - bei geteilten Pultdächern.

Um bei geteilten Pultdächern die optische Verwandtschaft zu den Sattel- und Walmdächern weiterhin zu ermöglichen, wurde die maximale Dachneigung für sie beibehalten. Um jedoch bei ungeteilten Pultdächern eine zu große Dach- und Wandhöhe auszuschließen, werden sie durch die Wandhöhe beschränkt und dafür eine geringere Dachneigung (mindest. 12°) ermöglicht.



Weiterhin zulässig:  
Geteiltes Pultdach 30°/45°



Neu zulässig:  
Ungeteiltes Pultdach, ca. 18°

**Die textlichen Festsetzungen erhalten durch diese 1. Änderung unter Punkt 1.2 folgende Fassung:**

#### 1.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

- Gestattet ist als Höchstmaß 1 Vollgeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss unter Dachschrägen. Drenpel sind in einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Die Firsthöhe darf maximal 8 m über der Höhe des Erdgeschossfußbodens liegen.

**Die textlichen Festsetzungen erhalten durch diese 1. Änderung unter Punkt 2.2 folgende Fassung:**

#### 2.2 Dachdeckung

- Die Dächer sind im Spektrum rotbraun bis dunkelanthrazit (RAL 7005 und dunkler) in blendungsfreien Materialien zu decken.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 28° - 45°. Flachdächer sind als Ausnahme nur für Garagen zulässig.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.
- Ausnahmen zu diesen Festsetzungen sind in städtebaulich-gestalterisch begründeten Fällen möglich.
- Bei Pultdächern sind nur Dachneigungen zwischen 12° und 45° zulässig. Dabei darf auf der hohen Seite die Höhe der Außenwand über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens 6,0 m nicht überschreiten.