

Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Neufassung 2026) - Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach hat am 24.02.2026 aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl Seite 582, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. Seite 71), in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 ([GBl. S. 25](#)), den Entwurf der Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Neufassung 2026) beschlossen. Des Weiteren wurde beschlossen, den Entwurf dieser Satzung zu veröffentlichen.

Hinweise gemäß § 74 Abs. 6 Landesbauordnung in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch:

1. Die Öffentlichkeit kann den Entwurf der Satzung und die Begründung im Zeitraum vom 13.03.2026. – 15.04.2026 (je einschließlich) im Internet auf der Website der Gemeinde Urbach einsehen: www.urbach.de/Startseite/Rathaus & Service/Öffentliche Bekanntmachungen Bitte verwenden Sie den untenstehenden QR-Code.



2. Zusätzlich können die unter Nr. 1 genannten Unterlagen im Zeitraum vom 13.03.2026. – 15.04.2026 (je einschließlich) während der Sprechzeiten des Bürgermeisteramts Urbach (Dienstags, Donnerstags und Freitags vormittags von 8.00 – 12.00 Uhr, Montags nachmittags von 14.00 – 18.00 Uhr; im Flur des

Ortsbauamts, Am Rathaus 1, eingesehen werden Die Einsichtnahme ist samstags, sonntags und an Feiertagen nicht möglich.

3. Während der Dauer der unter Nr. 1 genannten Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch per E-



Mail an bauamt@urbach.de

übermittelt werden. Sie können aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, z.B. in Textform per Brief an das Bürgermeisteramt Urbach, Ortsbauamt, Konrad-Hornschuch-Straße 12, 73660 Urbach. Stellungnahmen sollen die volle Anschrift des Verfassenden und ggf. auch die Bezeichnung des betroffenen Grundstücks, Gebäudes enthalten. Abgegebene Stellungnahmen werden im Wortlaut ohne Angabe des Verfassenden in der öffentlichen Gemeinderatsvorlage wiedergegeben.

4. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über Bebauungspläne unberücksichtigt bleiben.

Martina Fehrlen

Bürgermeisterin

GEMEINDE URBACH

Rems-Murr-Kreis

Satzung

über die Zulässigkeit von Dachaufbauten

(Neufassung 2026)

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach hat am _____ aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl Seite 582, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. Seite 71), in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 ([GBl. S. 25](#)), folgende Satzung und damit die Änderung der in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne bzw. der darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Satzung ist die Zulässigkeit von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten

Die Festsetzungen in den in Anlage 1 enthaltenen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB bzw. örtlichen Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Dachaufbauten werden aufgehoben, geändert bzw. ergänzt; alle übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst:

1. die Geltungsbereiche der in der Anlage 1 genannten Bebauungspläne. Ausgenommen sind die als Gewerbe- oder Industriegebiet im Sinne von §§ 8 oder 9 festgesetzten Bereiche;
2. unbeplante Innenbereiche im Sinne von § 34 Baugesetzbuch, sofern diese die aufgrund ihrer Nutzung und der Eigenart ihrer Umgebung keinem Gewerbe- oder Industriegebiet im Sinne von § 8 und 9 Baunutzungsverordnung entsprechen.

§ 3

Inhalt der Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen über Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) sowie Dacheinschnitte der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne bzw. der darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1. Die Gesamtlänge von Einzelgauben auf einer Dachseite darf $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand nicht überschreiten.
Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Bei Doppel- und Reihenhäusern beträgt der Mindestabstand zur gemeinsamen Trennwand 1,25 m. Werden Doppel- oder Reihenhäuser gleichzeitig errichtet, ist eine gemeinsame und durchgehende Gaube möglich, deren Gesamtlänge sich nach Satz 1 richtet. Die Höhe der Gauben, gemessen vom Anschluss mit dem Hauptdach bis zur Unterkante ihrer Dachdeckung, beträgt maximal 1,80 m.
- 1.2. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
- 1.3. Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Metall (z.B. Kupfer) einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz, Putz, Blech, Metall oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden. Dachbegrünungen sind zulässig. Sofern Metall verwendet wird, darf dieses nicht reflektieren und aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.
- 1.4. Auf einer Dachfläche sind unterschiedliche Dachgauben nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, sofern sich kein negatives Erscheinungsbild ergibt.
- 1.5. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Hauptdachneigung von 25° zulässig

2. Schleppgauben

- 2.1. Die Gesamtlänge aller Schleppgauben auf einer Dachseite darf $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand nicht überschreiten.
- 2.2. Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

3. Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdachdeckungen

- 3.1. Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muss senkrecht gemessen zum Hauptfirst mindestens 0,50 m betragen.
- 3.2. Die Gesamtlänge aller giebelständigen Gauben auf einer Dachseite darf $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand nicht überschreiten.

4. Zwerchgiebel

- 4.1. Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand nicht überschreiten.
- 4.2. Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 4.3. Das Zwerchgiebeldach ist mit demselben Material und derselben Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Dachbegrünung ist zulässig.

5. Sonderformen im Rahmen von § 3

5.1. Für Gauben mit Flachdach oder Segmentbogendach, für Dreiecksgauben, für Gauben mit einer Dachneigung von maximal 2 ° entgegen der Dachneigung des Hauptdachs, gelten die Regelungen für Schleppegauben.

5.2. Dacheinschnitte dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand nicht überschreiten.

Die in Abs. 1 genannten Gestaltungsvorschriften sind in den Geltungsbereichen nach § 2 Abs. 1 dieser Satzung entsprechend zu beachten.

§ 4

Ausnahmen

Abweichend von den in §§ 3 dieser Satzung genannten Festsetzungen können für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Gebäudeteile (Zwerchgiebel) in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn der Gestaltungsgrundsatz von § 3 Satz 2 eingehalten ist, das Hauptdach in seiner Erscheinung nicht beeinträchtigt wird und die Einheitlichkeit der Dachlandschaft innerhalb der näheren Umgebung gewahrt bleibt.

Hierüber entscheidet das Landratsamt als untere Baurechtsbehörde gem. § 56 Landesbauordnung.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in den §§ 1 und 3 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden.

§ 6

Hinweise

Diese Satzung gilt nicht für Dachaufbauten oder Dacheinschnitte und Gebäudeteile an Kulturdenkmälern. Hier können weitergehende Auflagen nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) gefordert werden.

Dasselbe gilt gem. § 11 Abs. 1 LBO für Änderungen an Dächern in der Umgebung von Kulturdenkmälern.

Die von dieser Satzung betroffenen Bebauungspläne sind in der Anlage 1 aufgeführt.

§ 7

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihres Satzungsbeschlusses in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten, in Kraft getreten am 24.06.1999, außer Kraft.

Anlage:

1. Liste der geänderten Bebauungspläne

Ausfertigungsvermerk:

Diese Satzung einschließlich der Anlagen 1 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Urbach am _____ in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Urbach, den _____

Martina Fehrlen

Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE:

1 Vorberatung Satzungsentwurf im Techn. Ausschuss am	14.10.2025, SV 112/2025
2. Anerkennung Satzungsentwurf und Veröffentlichungsbeschluss im GR am	
3. Veröffentlichung des Satzungsentwurfes auf der Website am	
4. Beginn Frist für Stellungnahmen am	
	bis
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am	
	bis
6. Satzungsbeschluss am	
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	
8. Rechtsverbindlichkeit der Satzung	

Anlage 2 zur Satzung der Gemeinde Urbach über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Neufassung 2026) Auflistung der Bebauungspläne

Die Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten wird als örtliche Bauvorschrift für die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne beschlossen.

Nr.	Name	Rechtskraft
1	Äußere Hofackerstraße	15.10.1965
2	Äußere Hofackerstraße - Änderung	18.02.1982
3	Altenbett	29.10.1966
4	Änderung Silberweg, neu Höldeleinweg	21.07.1983
5	Auf der Au Teilabschnitt I A Konrad-Hornschuch-Straße	03.06.1993
6	Auf der Au Teilabschnitt I B Areal Hornschuch (nur MI)	13.07.2006
11	Auf dem Urbach	13.11.1953
11.1	Änderung Rechbergstr. 6 +Bildackerstr.6	genehmigt
11.2	Änderung Gartenstr. 51	15.06.1956
11.3	Änderung Oberer Espach 7	genehmigt
11.4	Änderung Jahnstr. 12	15.06.1956
11.5	Änderung Bildackerstr. 21	genehmigt
11.6	Änderung Barbarossaweg 7	15.08.1956 genehmigt 02.06.1960 13.07.1962 13.07.1962
12	Banrain Änderung	18.07.1991
14	Brunnenstraße	31.07.1964
15	Brunnenstraße - Änderung	16.08.1973
17	Dammweg	28.04.1967
18	Döllen I	08.11.1958
19	Döllen II	genehmigt 11.07.1960
20	Döllen II, Änderung Glückstraße 1 - 11	28.01.1967
21	Döllen III	06.12.1968
22	Döllen IV	27.02.1970
23	Döllen V	22.12.1977
24	Döllen V, Änderung	18.01.1979
25	Ebene	03.01.1990
26	Espach	14.12.1950
27	Espach I	genehmigt 04.09.1951
28	Espach II	04.02.1967
29	Espach III	21.01.1967
30	Espach II und III, Änderung I	17.07.1986
35	Friedhofstraße Änderung	01.10.1965
38	Gartenstraße – Änderung Gebäude Nuding	Genehmigt 13.12.1963
39	Gartenstraße – Änderung Gebäude Stahl	Genehmigt 03.12.1963
46	Größenwiesen	08.05.1967
47	Grünlandstraße/Post	11.03.1971
49	Höhe/Kürze - Änderung	04.02.1967
50	Höldeleinweg	29.04.1971

Nr.	Name	Rechtskraft
51	Hofackerstraße/Ledergasse	05.09.1969
53	Innere See einschl. Änderung	05.01.1962
53.1	Änderung Burgstr. 17 + Dammweg 20	20.12.1963
53.2	Änderung Einmündung Innerer See/Untere Seehalde	15.10.1965
53.3	Teilweise Aufhebung (Innerer See 29, Untere Seehalde 45 – 51)	26.08.1982
54	Kahlharz I	10.01.1974
55	Kahlharz II	13.10.1977
57	Kelterhalde Änderung	31.01.1964
58	Kelterhalde Ergänzung	20.10.1967
61	Kleiner Espach einschl. Bausache E. Krötz	14.06.1960
62	Kleiner Espach (Bausache Werner Oesterle)	11.02.1966
63	Kleines Feldle	11.02.1967
64	Kleines Feldle, Änderung und Ergänzung, Erweiterung	20.02.1975
66	Krebenhalde I	11.02.1966
67	Krebenhalde II, Grundstück Schlipf/Kübler	05.01.1962
68	Kreuzweg	31.01.1964
69	Kreuzweg, Änderung I	03.12.1965
70	Kreuzweg, Änderung II	11.02.1971
72	Lippengärten einschl. Änderung Schießgasse 20 - 26	08.03.1968
73	Lippengärten Änderung II	14.02.1980
74	Lippengärten Änderung III	09.10.1986
75	Merzengraben	17.03.1967
76	Mühläcker	10.11.1967
77	Mühläcker I neu	07.04.1966
78	Mühläcker II/1	13.01.1959
79	Mühläcker II/2	07.04.1966
80	Mühläcker III	31.07.1964
81	Mühläcker III Änderung	01.10.1965
82	Mühläcker IV	04.11.1966
83	Mühläcker V	17.03.1967
85	Neuaufstellung Seehalde sowie Kahlharz I, II und Untere Seehalde	18.02.1988
86	Obere Schlosstraße	14.03.1974
87	Östlich der Kath. Kirche	17.05.1984
88	Östlich der Kath. Kirche Änderung	25.08.1988
89	Östlich der Lortzingstraße	10.11.1994
91	Orttobel	04.02.1967
92	Polarstraße/Orchideenstraße	27.09.1973
93	Polarstraße/Orchideenstraße Änderung	02.09.1976
95	Rechbergstraße/Gartenstraße	02.04.1992
99	Steinfeld I	07.07.1949
99.1	Änderung Mörikeweg 4	genehmigt
99.2	Änderung Mörikeweg 8	20.09.1965 genehmigt 20.09.1965
100	Steinfeld II	14.01.1982
101	Steinfeld II Änderung I	27.01.1983
102	Steinfeld II Änderung II	11.07.1985
103	Schurwaldstraße (In den Mühläckern)	02.05.1964
104	Untere äußere Gärten	27.06.1960
105	Untere Schurwaldstraße	15.10.1965
106	Untere Seehalde	04.03.1971
107	Untere Obere Seehalde, Kahlharz I Änderung	03.11.1977

Nr.	Name	Rechtskraft
108	Urbach, Änderung Hohbergweg 3 - 9	17.07.1964
109	Auf dem Urbach Änderung I Jahnstraße	27.06.1991
116	Änderung Wittumstraße -Bereich Wittumstraße 23	08.08.1991
117	Wittumstraße Änderung	21.07.1983
118	Zimmeräcker	14.01.1967
120	Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie	29.09.1977
122	Zwischen Schießgasse und Bachstraße	27.05.1992
123	Westlich der Mühlstraße	07.10.1999
124	Größenwiesenweg/Polarstraße	22.05.1997
125	Zwischen Haubersbronner Straße und Dammweg	29.09.1994
126	Östlich der Haubersbronner Straße (nur MI)	09.06.1993
128	Südlich Webergasse	18.02.1993
131	Beckengasse – Kirchplatz	13.10.1994
132	Hofackerstraße / Beckengasse	14.07.2022
134	Krebenhalde III	20.05.1999
136	Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße	23.11.2017
139	Espach III – Änderung II	16.09.2004
141	Obere Mühlwiesen (nur WA)	19.02.2004
142	Mühläcker I – Änderung I	01.06.1995
143	Im Kleinen Espach – Änderung Pestalozziweg	18.01.1996
159	Innerer See – Änderung III	06.02.1997
161	Obere Schlossstraße – Änderung I	13.03.1997
162	Sportgelände Espach – Änderung I	13.03.1997
164	Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie – Änderung III	25.11.1999
165	Döllen I – Änderung I	29.07.1999
167	Südlich des Neumühlewegs (nur MI)	20.04.2000
168	Rechbergstraße/Espach	03.08.2000
171	Dammweg/Burgstraße	21.12.2000
172	Beckengasse / Marktweg	30.09.2021
175	Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle (nur MI)	13.07.2006
179	Urbacher Mitte – Wohnen	18.07.2006
180	Lippengärten – Änderung IV	10.03.2005
181	Untere Schurwaldstraße – Änderung	25.03.2021
182	Zimmeräcker – Änderung I	14.07.2005
184	Espach II – Änderung II	02.02.2006
185	Mühläcker VI	25.01.2007
188	Jahnstraße 38	17.12.2015
189	Gartenstraße I	01.02.2007
190	Krebenhalde II – Änderung II	19.07.2007
193	Espach I – Änderung I	14.06.2007
200	Urbacher Mitte -Wohnen- Änderung II	20.11.2008
201	Seehalde – Änderung Untere Seehalde 33	03.02.2011
202	Haubersbronner Straße/Ledergasse II	29.09.2011
203	Urbacher Mitte -Wohnen- Änderung III	16.07.2009
204	Widerscheinstraße/Wolfsgasse	10.10.2013
206	Lippengärten – Änderung IV	30.09.2010
207	Seehalde – Änderung Obere Seehalde 9+11	06.05.2010
211	Gartenstraße II	09.06.2011
212	Zwischen Schießgasse und Bachstraße – Änderung I	29.09.2011
214	Döllen V – Änderung II	07.07.2011
215	Größenwiesenweg II	02.10.2014
216	Auf der Au – Änderung Bauhof	18.12.2014
217	Mischgebiet nördlich der Auerbachhalle	30.07.2015

Nr.	Name	Rechtskraft
219	Burgstraße 48	12.05.2016
220	Grenzweg	16.06.2016
221	Im Kleinen Espach – Änderung Hohenackerstraße 6	15.12.2016
222	Urbacher Mitte II	23.11.2017
224	Mühlstraße 28-44 – Änderung I	08.12.2016
226	Untere äußere Gärten – Änderung I	02.07.2020
230	Seehalde – Änderung Untere Seehalde 35	14.12.2017
234	Auf dem Urbach – Änderung Bildackerstraße 10	24.01.2019
235	Grenzweg 6	29.04.2021
236	Auf dem Urbach – Änderung Gartenstraße 53+55	30.01.2020
237	Zwischen Hauptstraße und Augustenstraße	24.02.2022
239	Seehalde – Änderung Untere Seehalde 41	02.07.2020
240	Obere Mühlwiesen – Änderung III	20.02.2020
241	Raiffeisenstraße – Neumühleweg	18.07.2024
244	Mühläcker V – Änderung I	26.01.2022
247	Zwischen Hauptstraße und Augustenstraße (Mitte)	27.07.2021
249	Innerer See – Änderung IV	20.07.2023
250	Zimmeräcker – Änderung II	16.02.2023
252	Haubersbronner Straße/Ledergasse I	01.02.2024
253	Mühläcker VI – Änderung I	01.07.2025
254	Steinfeldstraße-Mörikeweg-Uhlandweg	28.05.2025
255	Mühlstraße 78	

Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Neufassung 2026)

Begründung

Anlass der Planung

Die Dachform und die Dachgestaltung einer Siedlungsdachlandschaft mit Dachgauben, Dacheinschnitten sowie Zwerchgiebeln bzw. Quergiebeln haben durch ihre gestalterische Charakteristik einen entscheidenden Einfluss auf die Kubaturen und die Proportionen der Gebäude und somit auf das städtebauliche Gesamterscheinungsbild des Ortes. Eine übermäßige Anzahl und Größe sowie unterschiedliche Formen auf einer Dachseite stören das Ortsbild.

Vor diesem Hintergrund und um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Dachgeschossen zu unterstützen, gibt es in der Gemeinde Urbach Regelungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel o.ä.). Bereits 1994 wurde eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die die in Bebauungsplänen aus den 1970er Jahren enthaltenen Verbote für Dachaufbauten aufgehoben und gestalterische Vorgaben definiert hat, die überdimensionierte oder verunstaltende Dachlandschaften vermeiden sollten. Fehlen solche Vorgaben, muss jeweils eine Einzelfallbetrachtung erfolgen. Mit einer örtlichen Bauvorschrift erhalten Bauherren, Planende, die Gemeindeverwaltung, der Technische Ausschuss und die Baurechtsbehörde ein Regelwerk an die Hand und werden von Routineentscheidungen entlastet. Entscheidungsbedarf besteht dann nur noch in Fällen, wo begründete Ausnahmeanträge gestellt werden.

Im Jahr 1999 wurden die Regelungen geringfügig gelockert. In den letzten Jahren wurde deutlich, dass die bisherigen Regelungen nicht mehr bedarfsgerecht waren. Es wurden regelmäßig Ausnahmeanträge gestellt, die insbesondere die Ansichtshöhe und die Gaubenlängen betrafen. Außerdem wurden Bebauungspläne erlassen, die von der Dachaufbautensatzung abweichende Regelungen beinhalteten. Um eine einheitliche Regelung zu erhalten, wird eine neue Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten erlassen, die alle bisherigen Regelungen ersetzt und vereinheitlicht. Die Festsetzungen dieser Satzung wurden aus den Festsetzungen der bisherigen Satzung und aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bzw. den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften entwickelt. Ausnahmeanträge aus der letzten Zeit fanden ebenfalls Beachtung.

Rechtsgrundlage

§ 74 Absatz 1 Landesbauordnung ermächtigt die Gemeinden, zur „Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften zu erlassen über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Anforderungen nach Satz 1sind nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.“

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Dachaufbautensatzung erstreckt sich auf Teilbereiche der bebauten Ortslage der Gemeinde Urbach. Keine Anwendung findet die Satzung auf Gewerbe- und Industriegebiete, da dort kein Anlass für baugestalterische Regelungen besteht. Auch im Außenbereich gilt die Satzung nicht. Regelungsbedarf besteht in allen anderen Bereichen ohne Rücksicht darauf, ob es unbeplante Innenbereiche sind oder Geltungsbereiche von Bebauungsplänen; insbesondere in Wohngebieten, Mischgebieten, Kerngebieten, Urbanen Gebieten.

Künftige Bebauungspläne werden auf die Satzung verweisen oder deren Regelungen übernehmen.

Inhalt

Die Gestaltungsvorschriften wurden gegenüber der bisherigen Satzung behutsam gelockert, so dass grundsätzlich breitere und höhere Dachaufbauten zulässig sind, ohne dass die Dächer überladen wirken oder die Gebäudekonturen (insbesondere die Trauflinie) nicht mehr klar ablesbar sind. Die Mindestabstände der Dachaufbauten untereinander sowie zum Ortsgang wurden im Übrigen so definiert, dass Brandüberschlägen vermieden werden.

Satzungsinhalt ist auch ein Ausnahmetatbestand, so dass in zu begründenden Fällen bei der Baurechtsbehörde eine Ausnahme von den Regelungen der Dachaufbautensatzung beantragt werden kann.

Urbach, den _____

Martina Fehlren
Bürgermeisterin