

Stadt Olching

Amt für Bauen und Stadtentwicklung

Örtliche Bauvorschrift gemäß Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung – BayBO- zur Gestaltung und Begrünung von Dächern

Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO ermöglicht es den Gemeinden Örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden zu erlassen.

Die Gestaltung von Dächern, deren Neigung, Material, Farbgestaltung und insbesondere die Dachaufbauten haben wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild, dessen positive Wahrnehmung und Entwicklung. Auch wenn im Stadtbiet von Olching keine ausgesprochen einheitliche Dachlandschaft vorherrscht, so ist es im öffentlichen Interesse bezüglich der besonders gestaltwirksamen Dachaufbauten Anforderungen zu definieren.

Neben den grundlegenden architektonisch-gestalterischen Definitionen in Bezug auf die Lage in der Dachfläche, das Verhältnis zu anderen Bauteilen und der Forderung nach dem harmonischen Bezug zum Hauptdach und zum gesamten Baukörper in § 4 werden in § 5 detaillierte Anforderungen getroffen.

Gemäß Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO sind Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten verfahrensfrei wenn diese im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder wie hier, im Bereich einer Satzung nach Art. 81 BayBO liegen, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlagen enthält und das Vorhaben diesen Festsetzungen entspricht. Für den Bauherrn bedeutet dies, dass bei Satzungskonformität die Errichtung verfahrensfrei ist, was einen wesentlichen Zeit- und auch Kostenvorteil birgt.

Eine verfahrensrechtliche Neuerung der Novelle der BayBO nach Art. 58 Abs. 2 ist, dass die Änderung und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Rahmen der Genehmigungsfreistellung möglich ist. Hintergrund dafür ist es Wohnraumpotentiale im Bestand schnell zu erschließen und zu verwirklichen. Grundsätzlich ist dies zu begrüßen.

Es besteht aber die Gefahr, dass, was die Verwirklichung von Dachgauben betrifft, ein gestalterisch unbefriedigender Zustand / Wildwuchs entstehen kann. Das einzige Regulativ das noch besteht ist die Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen. Die Stadt kann im Zweifelsfalle Anträge im Freistellungsverfahren zwar in das Genehmigungsverfahren überleiten; Handhabe gegenüber einer wie oben beschriebenen eventuellen gestalterisch unbefriedigenden Lösung bietet auch dies nicht. Um dem vorzubeugen ist die Regelung der Dachaufbauten im Rahmen einer Satzung geboten und stellt für den Bauherrn eine klare Grundlage dar.

Im Zusammenhang mit den Vorgaben zu Dachaufbauten sind auch die Dacheinschnitte, sog. „negative Dachgauben“ zu regeln. Diese weisen ebenfalls eine erhebliche Gestaltwirksamkeit für die gesamte Dachfläche auf und werden daher auch maßlichen Regelungen unterworfen.

Es ist festzustellen, dass der Anteil an Flachdächern, sofern durch Bebauungspläne nicht ausgeschlossen, insbesondere bei Garagen und Nebengebäuden einen steigenden Anteil einnimmt. Es ist zudem zu erwarten, dass durch die veränderte Anrechnung der Giebelfläche und der Dachfläche bei Grenzgebäuden nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO der Anteil an Flachdachgaragen noch steigen wird. In Bereichen mit Bebauungsplänen, zumindest bei denen neueren Datums, ist stets die Festsetzung zur, zumindest extensiven Begrünung aufgenommen. Dies dient dem öffentlichen Ziel der Ortsbildpflege (das Dach als „fünfte Fassade“) und auch der Regulierung des Kleinklimas und des Wasserrückhalts bei Starkregenfällen.

Um diesen Zustand und diese Ziele auch in unbeplanten Gebieten zu erreichen ist der Erlass einer Satzung sinnvoll und angemessen. Die Begrünung einer Dachfläche stellt im Gegensatz zu einer Bedeckung mit Kies nur einen geringfügigen konstruktiven und finanziellen Mehraufwand dar und ist zu vertreten.

2. Inhalt der Satzung

Dachaufbauten, insbesondere Dachgauben sind Bauteile die sich aus konstruktiven und gestalterischen Gründen herkömmlicherweise nur auf steilen Dächern auf einer Dachneigung von 45 Grad finden. Die Dachneigung von 35 Grad stellt die Untergrenze dessen dar, bei der Dachaufbauten noch gestalterisch vertretbar sind.

Die Zulässigkeit von Dacheinschnitten unterliegt keiner Mindestdachneigung, da diese auch bei geringeren Dachneigungen gestalterisch vertretbar sind.

Darauf aufbauend sind die Maße für die Außenbreite der einzelnen Bauteile (2,50 m) sowie deren Höhe (2,50 m), die maximale Ansichtsfläche (4,0 qm) und die Gesamtlänge die Dachaufbauten im Verhältnis zur Länge des Gesamtbaukörpers einnehmen dürfen (1/3). Die Maße und Verhältnisse folgen im Wesentlichen der bisherigen Regelung zu abstandsflächenirrelevanten, untergeordneten Bauteilen des Art. 6 BayBO.

Maßregeln gelten ebenfalls für die Dacheinschnitte. Dacheinschnitte dienen vornehmlich als Dachterrassen. Maßlich geregelt werden Breite (4,0 m), Ansichtsfläche (10 qm) und maximale Höhe (3,0 qm) um eine sinnvoll nutzbare Größe der Dachterrasse zu erreichen und konstruktiven Anforderungen Rechnung zu tragen. Die Gesamtlänge im Verhältnis zu Gesamtbaukörper entspricht dem der Dachaufbauten.

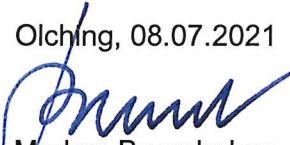
Die maßlichen Vorgaben zum Abstand zur Außenwand der Giebelseite und untereinander soll ein ausgewogenes Verhältnis der Dachaufbauten im Verhältnis zur Hauptdachfläche und untereinander sicherstellen.

Die Beschränkung darauf, dass sich die Gauben nur in einer Ebene befinden dürfen und je Gebäude bzw. Gebäudeeinheit nur eine Gaubenform zulässig ist, dient einem harmonischen Erscheinungsbild.

Die Satzung legt fest, dass bei Dachflächen mit mehr als 10,0 qm eine Dachbegrünung anzulegen ist. Die Größenschwelle von 10,0 qm wurde gewählt, da darunter unter der

Berücksichtigung von regelgerechten Randstreifen und konstruktiven Erfordernissen keine sinnvolle Anlage einer Begrünung möglich ist. Garten-/Gerätehäuser mit Flachdach, die in der Regel nicht mehr als 10,0 qm aufweisen, müssen daher nicht begrünt werden. Als Flachdächer werden allgemein Dächer mit einer Neigung unter 10° bezeichnet. Sofern eine Photovoltaikanlage errichtet werden soll, kann auf eine Begrünung verzichtet werden; wenngleich sich Begrünung und Photovoltaikanlagen nicht gegenseitig ausschließen.

Olching, 08.07.2021



Markus Brunnhuber

Leiter des Amtes für Bauen und Stadtentwicklung