

**BEGRÜNDUNG**  
**zur Satzung zur Änderung von Festsetzungen über die äußere**  
**Gestaltung baulicher Anlagen in Bebauungsplänen im Ortsbezirk**  
**Nordenstadt**

**Begründung zu Art. 1 / Geltungsbereich der Satzung:**

Der Geltungsbereich der Satzung besteht aus den Geltungsbereichen der sieben aufgeführten Bebauungsplänen.

**Begründung zu Art. 2 / Bebauungspläne und Änderungen von Festsetzungen:**

Ziel der Satzung ist es, die Zulässigkeit von Gauben in den Bebauungsplanbereichen zuzulassen, in denen sie bisher ausgeschlossen bzw. unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen waren. Damit wird einer bereits seit den 1980er Jahren eingetretenen Nachverdichtung von bestehenden Wohngebieten und der fortwährenden Wohnraumnachfrage Rechnung getragen, die vor allem durch den Dachgeschossausbau ermöglicht wird. Normen wie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. Hessische Bauordnung (HBO) habe in Ihren jeweiligen Novellierungen diese Entwicklung erleichtert. Es ist daher konsequent, im Stadtrecht enthaltene Hemmnisse abzubauen, um das gesetzgeberische Ziel der Nachverdichtung durch Erleichterung des Dachgeschossausbaus zu unterstützen. Die zum Teil in den einzelnen Bebauungsplänen sehr differenzierten Festsetzungen zu Dachneigung und Dachform sollen durch diese Satzung nicht geändert werden.

**Begründung zu Art. 3 / Drempel:**

In einigen Bebauungsplänen, für deren Geltungsbereich die vorliegende Satzung gilt, sind Drempel (senkrechte Außenwand zwischen Dachgeschossfußboden und Dachhaut) bisher vollständig ausgeschlossen. Dies erschwert bei geringen Dachneigungen den Dachgeschossausbau bzw. macht ihn nahezu unmöglich. Mit der Festlegung der maximalen Höhe von 0,90 m wird eine gestalterisch vertretbare Drempelhöhe gewährleistet. Problematisch ist bei zu hohen Drempeln in den Gebäudeansichten die ungegliederte Wandfläche zwischen Oberkante Fenstersturz des Obergeschosses und der Dachtraufe. Mit der Festlegung des unteren und oberen Schnittpunktes wird eine eindeutige Definition der Drempelhöhe gewährleistet. Die Reduzierung von Außenwanddrucksprüngen auf max. 1/3 der Außenwandlänge soll die Einhaltung der maximal zulässigen Drempelhöhe sichern.

**Begründung zu Art. 4 a / Gauben:**

Gauben sind historisch betrachtet Dachaufbauten, die vor allem der Belichtung und Belüftung von Dachräumen dienen. Je nach Region sind unterschiedliche traditionelle Gaubenformen anzutreffen. Bauhistorisch haben Gauben im Bezug zum Erscheinungsbild und Dimension der Dachflächen von Sattel- und Walmdächern immer eine sehr untergeordnete Rolle gespielt. In den letzten 40 Jahren haben Gauben jedoch zunehmend die Funktion von Wohnraumbildung im Dachgeschoss übernommen. Daraus ergeben sich völlig andere Anforderungen an Größe und Ausbildung der Gauben. Aus der untergeordneten Rolle der historischen Gaube entwickelte sich nun ein in der Dachfläche deutlich wahrnehmbarer markanter, oft eigenständiger Baukörper. Dies führte in vielen Fällen zu völlig missgestalteten Dachlandschaften, die das Erscheinungsbild eines Wohngebiets

entscheidend negativ prägen können. Die vorliegende Satzung verfolgt die Intention, die Schaffung von Wohnraum im Dach unter Berücksichtigung der stadtgestalterischen Belange zu ermöglichen und gleichzeitig negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu minimieren. Aus diesem Grund gibt die Satzung geometrische Mindestvoraussetzungen wie Minstdachneigung und Mindestfirshöhe für die Errichtung von Gauben vor, die eine verträgliche Einfügung des Gaubenkörpers in die Dachlandschaft gewährleisten. Unter der Voraussetzung einer Firshöhe von mind. 3,00 m über Dachgeschossfußboden können die vorgegebenen Minstdachneigungen unterschritten werden, weil die oberste Gaubenkante dann unter dem First des Hauptdaches angeordnet werden kann, was eine wesentliche Voraussetzung für die gestalterisch unverzichtbare, untergeordnete Rolle der Gaube in der Dachlandschaft ist.

**Begründung zu Art. 4 b / Gauben:**

Hausgruppen bzw. andere zusammenhängende Bauformen bilden ein in der Regel einheitliches Siedlungsbild. Durch den Einbau von in Form, Größe und Materialien aufeinander abgestimmten Gauben wird die Erhaltung der Einheitlichkeit weitestgehend gewahrt.

**Begründung zu Art 4 c / Gauben:**

Diese beiden, in der Region üblichen und weit verbreiteten Gaubenformen sind für alle Gebäudetypen in den Wohngebieten, die von der Satzung betroffen sind, geeignet. Beide Gaubenformen entwickeln sich aus den üblicherweise anzutreffenden Hauptdachformen der historischen Siedlungsbereiche: dem Satteldach der Wohn- und Scheunengebäude und dem Pultdach bzw. Schleppdach der einseitig an die Nachbargrenze angebauten Nebengebäude.

**Begründung zu Art. 4 d / Gauben:**

Die Begrenzung der Gaubenlängen im Bezug zur Gebäudelänge und die Festlegung der maximalen Gaubenbreite gewährleisten in Verbindung mit weiteren Regelungen die gestalterische Unterordnung der Gauben im Bezug zur Dachfläche.

**Begründung zu Art. 4 e-g / Gauben:**

Die Begrenzung der Gaubenhöhen im Bezug zur Höhe des Hauptdaches gewährleistet in Verbindung mit weiteren Regelungen die gestalterische Unterordnung der Gauben in den Dachkörper.

**Begründung zu Art. 4 h-j / Gauben:**

Die Definition der Abstände zu den Dachrändern des Hauptdaches (First, Ortgang, Traufe und weitere) gewährleisten in Verbindung mit weiteren Regelungen die gestalterische Unterordnung der Gauben im Bezug zum Dachkörper.

**Begründung zu Art. 4 k / Gauben:**

Ziel der Satzung ist die Bewahrung möglichst großer, zusammenhängender, geschlossener Dachflächen. Die Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken führt zur Errichtung von Austritten und Freisitzen in der Dachfläche. Problematisch sind sie vor allem dann, wenn die Absturzsicherungen und Umwehrungen über die Dachflächen hinausragen. Aus diesem

Grund sichert die Regelung die Unsichtbarkeit der notwendigen Absturzsicherungen in der Dachfläche.

**Begründung zu Art. 4 I-n / Gauben:**

Gauben sollen vornehmlich der Belichtung dienen. Dies muss sich in der Gestaltung der vorderen Ansichtsfäche widerspiegeln. Daher wird ein Mindestanteil an Verglasungsflächen festgesetzt. Die zulässigen Oberflächenmaterialien garantieren eine gestalterische Bandbreite unter Beibehaltung der sich harmonisch mit den anderen üblichen Oberflächenmaterialien der Gebäude in den betreffenden Wohngebieten verbindenden Materialien.