

4018  
Verteiler: 00,01,02,10,20  
beteiligt wurden: 6/

## B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die Dachgestaltung für den Bereich  
"Sandäcker-Ost, Tübingen-Unterjesingen"

### 1. Anlaß der Planung

Der Bereich "Sandäcker-Ost" wurde überwiegend Ende der 60-er und Anfang der 70-er Jahre auf Grundlage des Ortsbauplanes "Sandäcker-Ost" bebaut. Entsprechend den damaligen gestalterischen und funktionalen Vorstellungen wurden die Wohngebäude mit Flachdach ausgebildet.

Im Laufe der Jahre stellten die Eigentümer der Gebäude jedoch fest, daß die Flachdächer bei dem vorherrschenden Klima nur mit hohem Aufwand und nur durch regelmäßige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten in immer geringeren Abständen dicht gehalten werden können. Auch wurde der bei einem geneigten Dach entstehende attraktive Dachraum vermißt.

Hinzu kommt, daß die vorhandene Flachdachsiedlung sowohl von der westlich benachbarten Bebauung als auch von den nördlich anschließenden Neubaugebieten auffallend abweicht, da hier aufgrund der Nachteile einer Flachdachbebauung wieder zu ortsbildtypischen geneigten Dachflächen zurückgefunden wurde.

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung über die Dachgestaltung für den Bereich "Sandäcker-Ost" soll den Eigentümern der Grundstücke im

räumlichen Geltungsbereich die Möglichkeit gegeben werden, ihr Wohngebäude mit einem geneigten Dach auszubilden, so daß Dichtigkeitsprobleme nicht mehr entstehen. Gleichzeitig soll dem Bedürfnis auf Bereitstellung eines ausnutzbaren Dachgeschosses und damit dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum Rechnung getragen werden.

Aus ortsbildgestalterischen Gründen wird angestrebt, daß sich die Siedlung in die vorhandene Dachlandschaft der Ortschaft, wie sie sich vom Ammertal und aus Richtung Tübingen darstellt, einfügt.

Von engen Gestaltungsanforderungen wird zugunsten einer lebendigen Dachlandschaft Abstand genommen. Durch die Festsetzung der Dachform und -neigung sowie der Traufrichtung und des Dacheindeckungsmaterials soll jedoch ein gestalterischer Zusammenhang der Dachlandschaft erreicht werden.

Innerhalb dieser "Rahmenvorschriften" wird der Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nur insoweit eingeschränkt, als dies zur Vermeidung von Verunstaltungen erforderlich ist.

### 3. Inhalt der Satzung

Die Auswahl zwischen gegenseitig versetzten Pultdächern und Satteldächern ermöglicht den Grundstückseigentümern die Dachform auf die vorhandenen Gebäude individuell abzustimmen, ohne daß dadurch die bezweckte Einheitlichkeit der Dachlandschaft verloren geht.

Die Festlegung der Traufrichtung der Dächer von Ost nach West ist aus ortsbildgestalterischen Gründen erforderlich, da bei

einer Traufrichtung von Süd nach Nord aufgrund der vorhandenen Gebäudeformen überwiegend atypische Dachformen entstehen würden. Sie gewährt zudem eine optimale Besonnung der Gebäude.

Durch die Beschränkung der zulässigen Dachneigung auf 25° bis 30° wird eine harmonische Einfügung der Dachkörper in die Dachlandschaft der Ortsrandbebauung und gleichzeitig eine Ausnutzbarkeit des Dachraumes gewährleistet, ohne daß erhebliche Nachteile im Hinblick auf Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude sowie eine Einschränkung der Aussicht entstehen.

Die exponierte Lage der Siedlung macht eine Beschränkung des Materials und der Farbgebung der Dacheindeckung erforderlich. Dasselbe gilt für eine Einschränkung von Solaranlagen.

Um die aus ortsbild- und straßengestalterischen Gründen notwendige Geschlossenheit der Dachlandschaft zu gewährleisten, ist eine Beschränkung der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster erforderlich.

Die Einschränkung der Größe von Parabolantennen ist notwendig, um eine aus gestalterischen Gründen unerwünschte Beunruhigung der Dachflächen zu vermeiden. Im übrigen wird die Empfangslage nicht beeinträchtigt, da die herkömmlichen Parabolspiegel in der Regel einen Durchmesser von 0,60 m bis 1,0 m aufweisen.