

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

---

**Betreff: Städtebauliche und gestalterische Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten**

Bezug:

Anlagen: 1 (Schemaskizzen)

---

### **Zusammenfassung:**

Der Ausbau von Dachgeschossen soll erleichtert werden. Dazu sollen – sofern der Gemeinderat mit den nachfolgenden aufgeführten Grundsätzen einverstanden ist - Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes erteilt werden.

### **Bericht:**

#### 1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt Tübingen hat sich das städtebauliche Ziel gesetzt, der Versiegelung von Bodenflächen für die Schaffung von Wohnraum entgegenzuwirken. Dazu gehört auch, die Ausnutzung von bereits bebauten Grundstücken zu intensivieren. Insbesondere in Gebieten, in denen die planungsrechtlichen Vorschriften bei der Dachgestaltung einen Ausbau desselben nicht oder nur mit Schwierigkeiten zulassen, soll daher im Einzelfall versucht werden, im Wege der Befreiung einen Ausbau zu ermöglichen und damit die im öffentlichen Interesse liegende Schonung der freien Landschaft für die Schaffung von Wohnraum umzusetzen.

In Tübingen gibt es zahlreiche Bebauungspläne, insbesondere aus den 60-er und 70-er Jahren, die bezüglich der Dachgestaltung solch starke Einschränkungen aufweisen, dass eine (wohnliche) Nutzung nahezu ausgeschlossen ist. Dazu zählen u.a. Festsetzungen über die Höhe von Kniestöcken, Dachneigungen und das Verbot der Herstellung von Dachaufbauten.

In der letzten Zeit wurden und werden immer noch (Aus-) Bauwünsche von Dachgeschossen an die Baurechtsbehörde heran getragen. Um diesen gerecht werden zu können, ist beabsichtigt, bei Beachtung der nachstehend aufgeführten Grundsätze – nach Prüfung im Einzelfall – eine Befreiung zu erteilen.

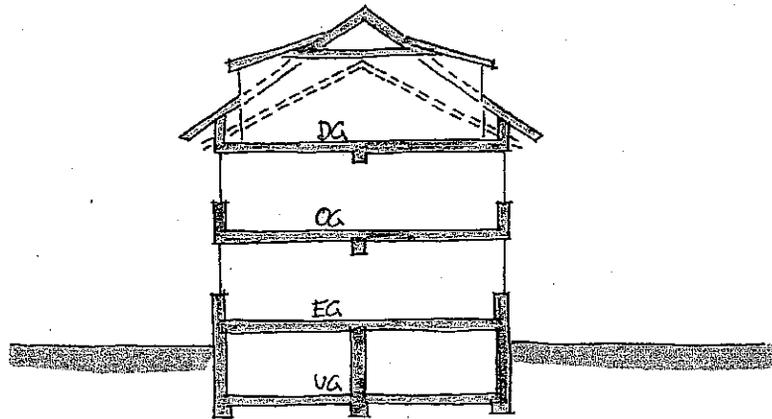
## 2. Befreiungsgrundsätze

- Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen oder vorhandener Wohnraum im Wohnwert verbessert wird.
- durch den Ausbau darf keine weiteres Vollgeschoss entstehen
- die Dachneigung muss mindestens 35 Grad betragen
- es sind nur Schleppegauben zulässig
- die Länge der Dachgauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- der Abstand der Dachgaube von der Traufe muss mind.1,0 m betragen
- der Abstand vom First muss mind. 1,0 m betragen
- der Abstand vom Ortgang muss mind. 2,0 m betragen
- die Dachgauben sind mit demselben Material wie die restliche Dachfläche einzudecken.
- die Außenseiten der senkrechten Flächen sind dem Farbton des Daches anzupassen.

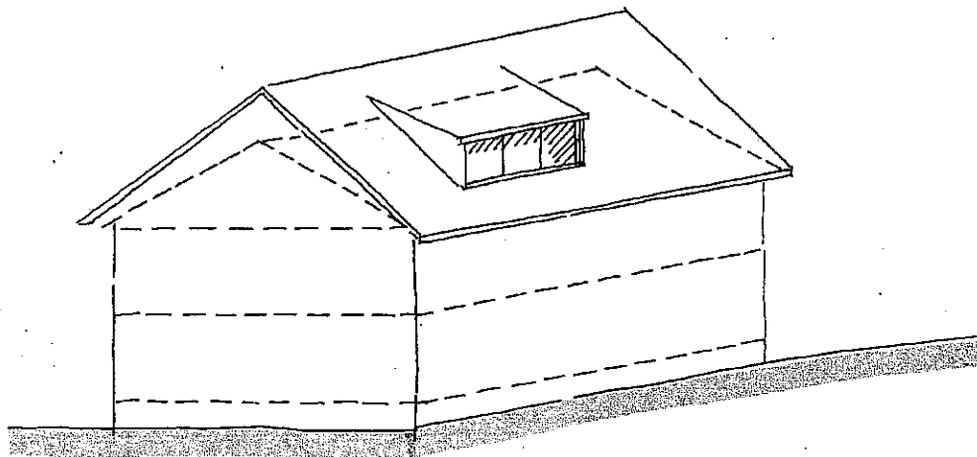
Diese Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bzgl. der Dachneigung, des Kniestocks und der Gauben berühren die Grundzüge der Planung nicht, sind städtebaulich vertretbar und insbesondere wegen der Schonung der Ressource Boden auch im öffentlichen Interesse und zum Wohle der Allgemeinheit. Die mit der Befreiung in der Regel verbundene Erhöhung des Firstes eines Gebäudes stellt auch keine unzumutbare Beeinträchtigung von Angrenzern dar, zumal ein gesetzlicher Anspruch auf Aussicht in der Regel nicht besteht.

Diese Befreiungsgrundsätze beziehen sich in erster Linie auf Einzelhäuser; bei Doppelhäufhälften oder Reihenhäusern sind in der Regel weitere Untersuchungen notwendig. Zu berücksichtigen sind dabei auch stadt- und landschaftsgestalterische Aspekte, die z.B. auf Grund der topographischen Lage eine ruhige Dachlandschaft ohne Dachaufbauten begründen und damit einer Befreiung entgegenstehen.

Jede Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bedarf der individuellen Prüfung und der Entscheidung im Einzelfall.



Schema-Schnitt



Schema-Isometrie