

S a t z u n g

Zur Änderung der in Anlage aufgeführten Bebauungsvorschriften der Bebauungspläne hinsichtlich der Aufhebung des Verbots und Zulassung von Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Quergiebeln und Dacheinschnitten vom .11..Oktober.1993.

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.08.1990, BG Bl.II S. 889, 1122) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBL. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBL. S. 577) hat der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach am .11..Oktober.1993. die nachstehende Änderung der in der Anlage aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Aufhebung des Verbots von Dachaufbauten und die Zulassung von Dachaufbauten (Dachgaupen), Dachflächenfenster, Quergiebeln und Dacheinschnitten, in den in der Anlage aufgeführten Bebauungsplänen.

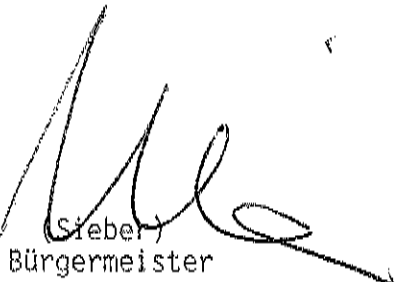
Alle übrigen Bebauungsvorschriften der in der Anlage aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Niedereschach, den 12. Oktober 1993


(Sieber)
Bürgermeister

Die Satzung wurde am 03. März 1994 in der "Gemeinde Aktuell" öffentlich bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich.

Niedererschach, den 03. März 1994

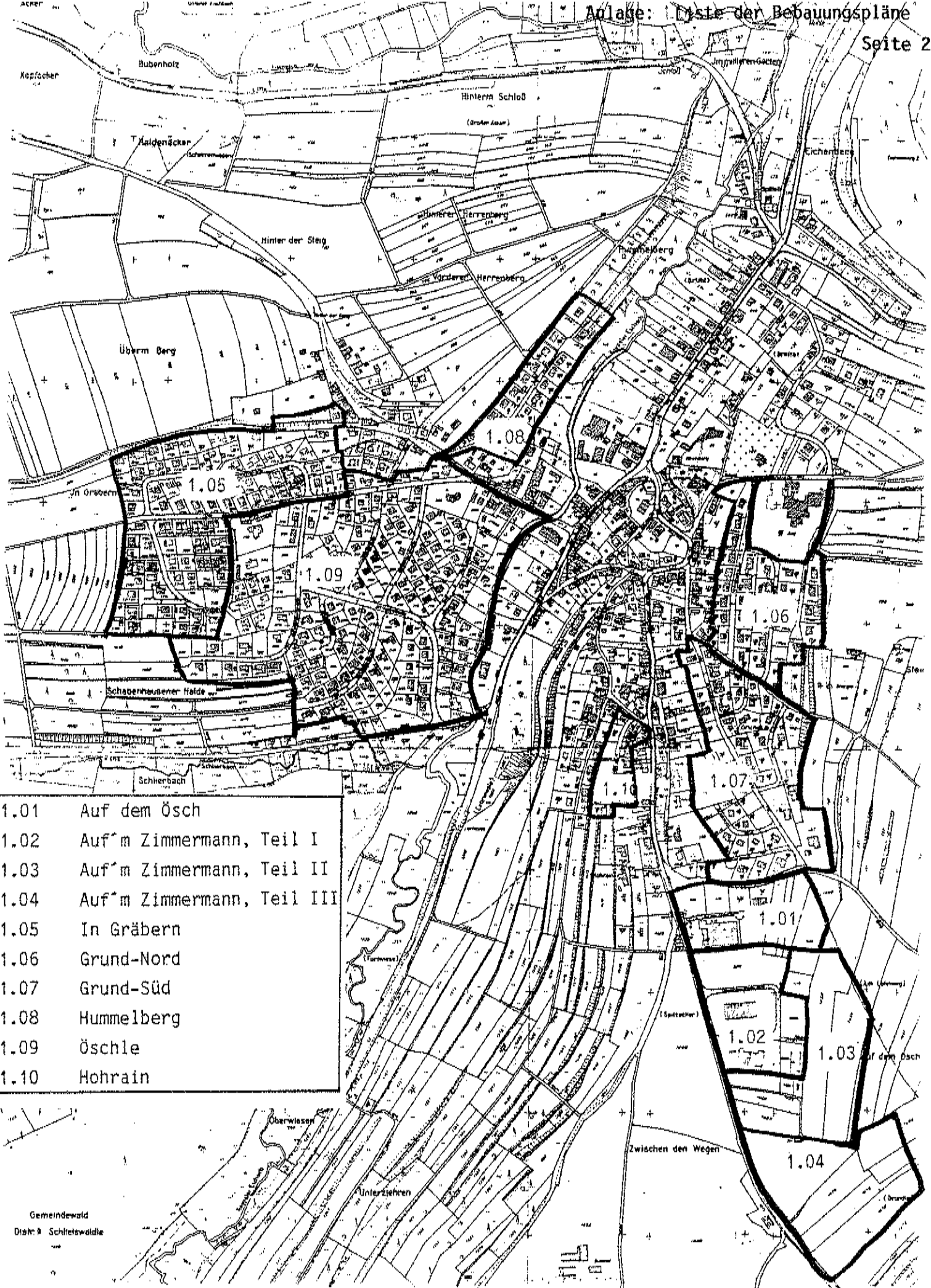
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Maier', written in a cursive style.

(Maier)

**Anlage zur Änderungssatzung hinsichtlich der Aufhebung des Ver-
bots und der Zulassung von Dachaufbauten, Dachflächenfenster,
Quergiebeln und Dacheinschnitten vom 11. Oktober 1993**

Liste der Bebauungspläne mit Übersichtslageplänen

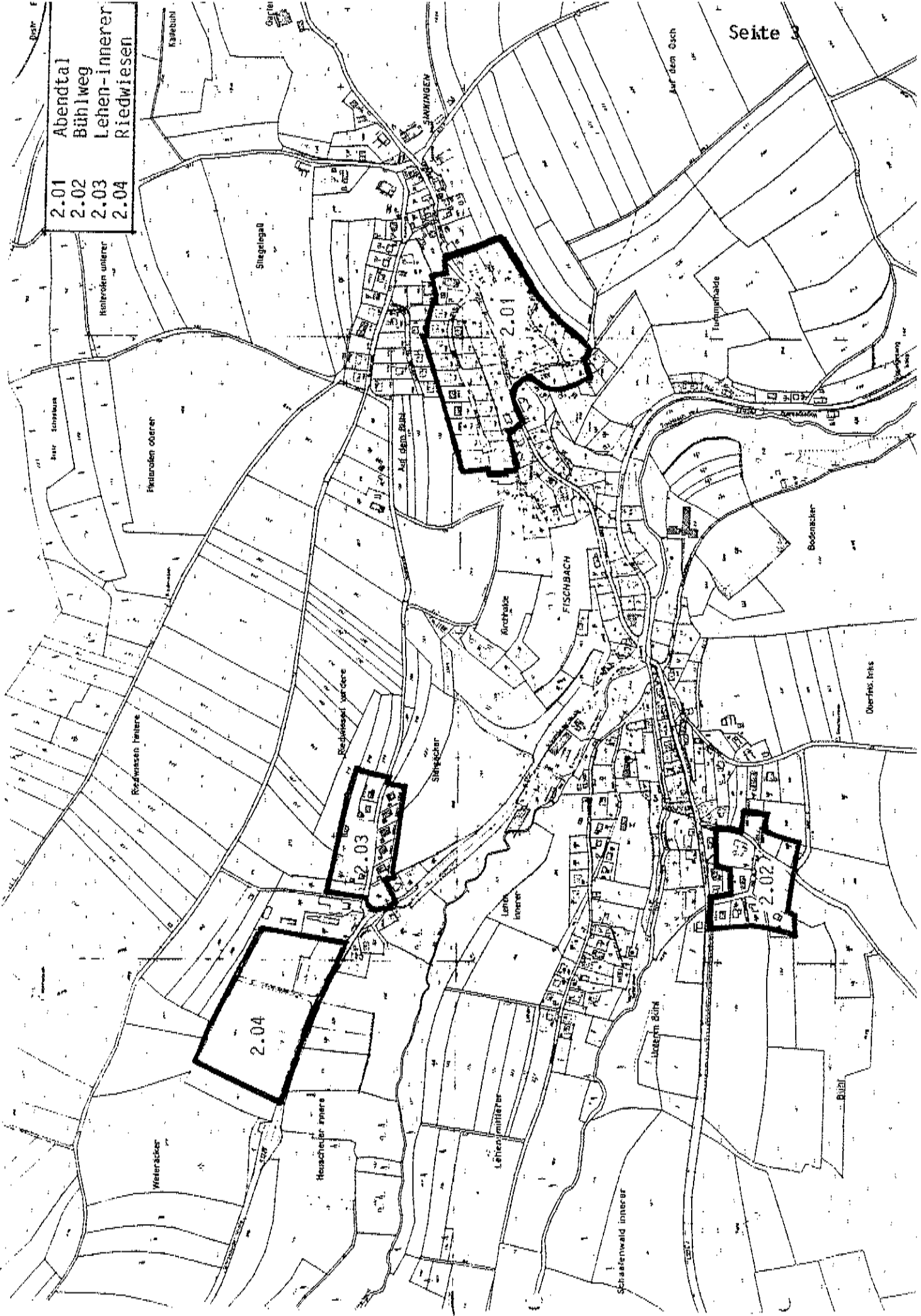
Lfd. Nr.	Bebauungsplan	Bebauungsvor- schriften	Urspr. Datum	Fassung
1. Niedereschach				
1.01	Auf dem Ösch	§ 6 Ziff. 4	09.02.1984	3. Änderung
1.02	Auf'm Zimmermann, Teil I	§ 7 Ziff. 4	18.04.1980	5. Änderung
1.03	Auf'm Zimmermann, Teil II	§ 7 Ziff. 4	01.06.1989	4. Änderung
1.04	Auf'm Zimmermann, Teil III	§ 7 Ziff. 4	12.07.1990	1. Änderung
1.05	In Gräbern	§ 7 Ziff. 4	13.08.1974	5. Änderung
1.06	Grund-Nord	§ 8 Ziff. 7	20.12.1968	2. Änderung
1.07	Grund-Süd	§ 6 Ziff. 7	11.10.1965	3. Änderung
1.08	Hummelberg	§ 10 Ziff. 8	14.04.1966	
1.09	Öschle	§ 9 Ziff. 5	01.02.1972	6. Änderung
1.10	Hohrain	§ 9 Ziff. 6	08.11.1972	1. Änderung
2. Fischbach				
2.01	Abendtal	§ 8 Ziff. 9	30.04.1970	3. Änderung
2.02	Bühlweg	§ 8 Ziff. 5	10.09.1974	
2.03	Lehen-innerer	§ 5 Ziff. 8	10.10.1957	
2.04	Riedwiesen	§ 7 Ziff. 6	11.08.1978	
3. Kappel				
3.01	Ammelbach	§ 6 Ziff. 3	23.02.1965	2. Änderung
4. Schabenhausen				
4.01	Billingeräcker	§ 9 Ziff. 9	19.05.1965	
4.02	Billingeräcker, Teil II	§ 9 Ziff. 5	31.12.1973	2. Änderung



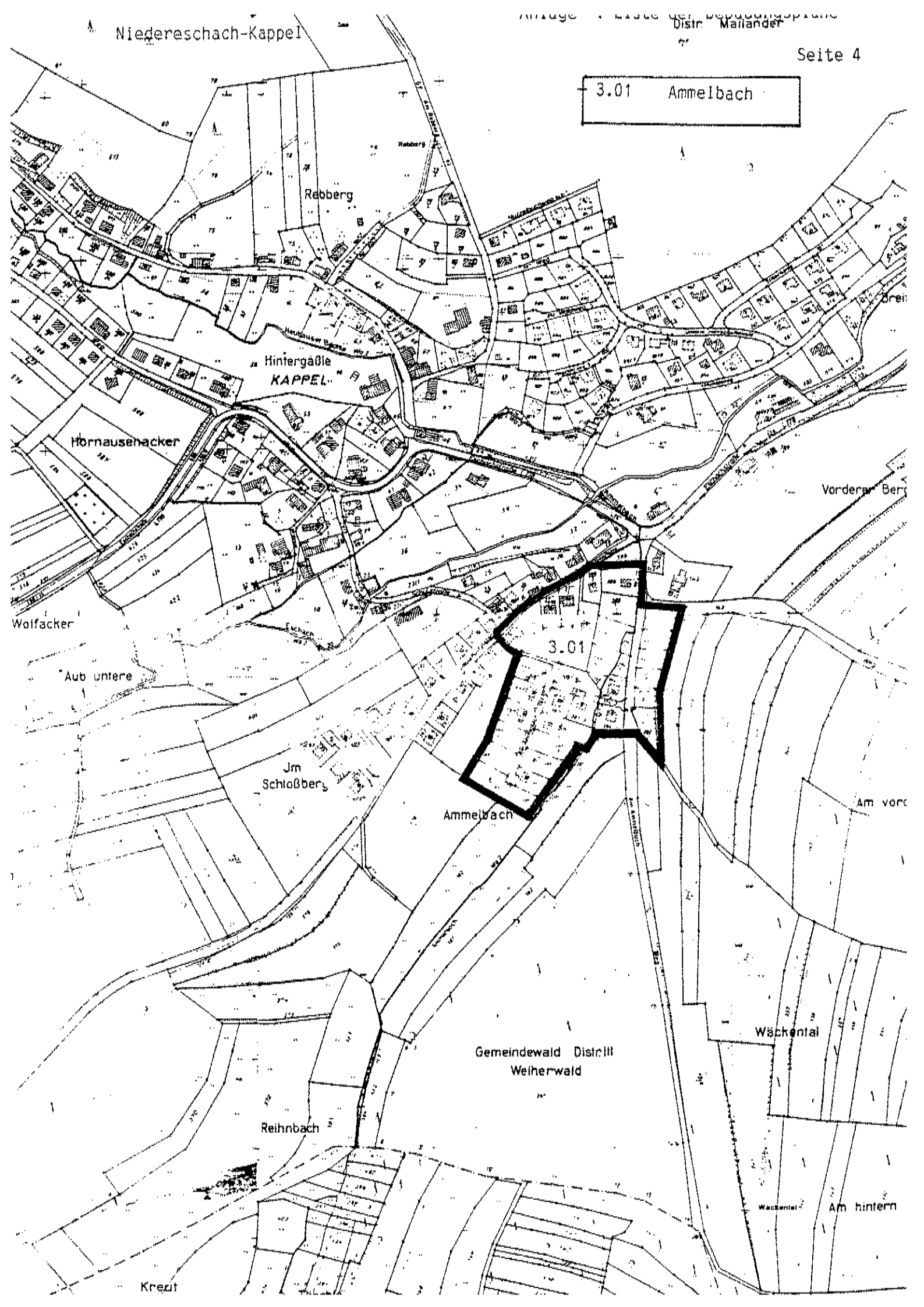
- 1.01 Auf dem Ösch
- 1.02 Auf'm Zimmermann, Teil I
- 1.03 Auf'm Zimmermann, Teil II
- 1.04 Auf'm Zimmermann, Teil III
- 1.05 In Gräbern
- 1.06 Grund-Nord
- 1.07 Grund-Süd
- 1.08 Hummelberg
- 1.09 Öschle
- 1.10 Hohrain

Gemeindewald
Dist: 9 Schletzwaldie

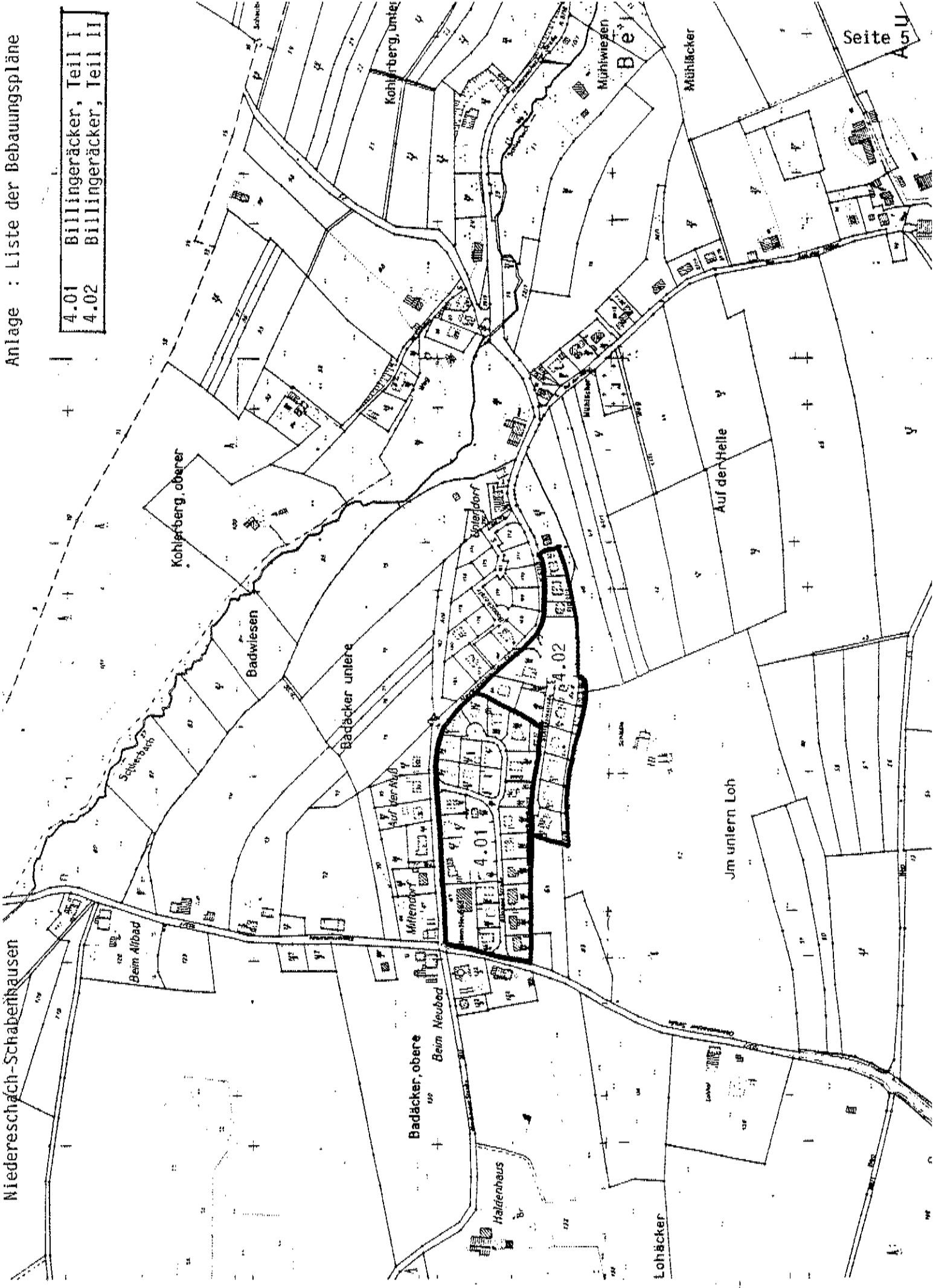
2.01	Abendtal
2.02	Bühlweg
2.03	Lehen-innerer
2.04	Riedwiesen



3.01 Ammelbach



- 4.01 Billingeracker, Teil I
- 4.02 Billingeracker, Teil II



Erläuterung und Begründung zur Satzung

**zur Änderung der in Anlage aufgeführten Bebauungsvorschriften der
Bebauungspläne hinsichtlich der Aufhebung des Verbots und der Zu-
lassung von Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Quergiebeln und
Dacheinschnitten vom ..11..Oktober 1993**

1. Zielsetzung

In den vergangenen Jahren - vor allem in den 70er und 80er Jahren - wurde im Bereich der Gemeinde Niedereschach, Fischbach, Kappel und Schabenhausen in z.T. großem Umfang neues Bauland für Gewerbe und Wohnen ausgewiesen. Die meisten dieser Bebauungspläne enthalten Festsetzungen, die den Bau von Dachaufbauten untersagen.

Damit sind Baugesuche nach § 51 LBO, die Dachaufbauten zum Inhalt haben, entweder nicht, oder nur mit Hilfe einer Befreiung nach § 31 BauGB genehmigungsfähig.

Im Zeichen des Wohnungsmangels und des generell sparsamen Umgangs mit der Ausweisung neuen Baulandes ist Ausschöpfung der Raumreserven im Dach politisch durchaus gewollt.

Da aber oftmals erst durch Dachaufbauten eine sinnvolle Nutzung des Dachraumes möglich ist, soll durch diese Satzung dieses Ziel erreicht werden.

Gestalterische Aspekte bezüglich Größe, Form und Material müssen dabei selbstverständlich berücksichtigt werden.

2. Ortsbild und Struktur

Die Gemeinde Niedereschach hat sich von einem ursprünglichen landwirtschaftlich geprägten Dorf, vor allem durch den Siedlungsdruck der 70er und 80er-Jahre zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt.

Eine der Ursachen dafür ist mit Sicherheit in der Entwicklung der Industrie zu sehen, die sich an diesem, durch den Bau der BAB 81 verkehrsgünstig gelegenen Standort angesiedelt hat.

Der eigentliche Ortsetter wurde dadurch um etwa ein 3-faches seiner Fläche vergrößert.

Die Struktur der Neubaugebiete ist in aller Regel hauptsächlich nach pragmatischen Gesichtspunkten geordnet. Die Festsetzungen über die Gestaltung der Gebäude folgen meist dem damals herrschenden Zeitgeschmack.

Es ist daher eine relativ uneinheitliche Struktur entstanden, die eigentlich nur im Ortskern gemeinsame typische Gestaltungsmerkmale zeigt.

Markant sind vor allem die ehemaligen Langhöfe, wo Wohn- und Ökonomie teil unter einem Dach untergebracht sind und nachträglich erstellten öffentlichen Bauten (z. B. Arzthaus, Lehrerwohnhaus, ehemaliges Schulhaus, Rathaus usw.), aber auch Wohnhäuser.

Durch die Dachneigung von 45° treten die Dächer sehr stark in Erscheinung und prägen das Bild des Ortskerns.

Dachaufbauten waren nicht üblich, eine Belichtung und Belüftung war nur an den Giebelseiten möglich.

Die konstruktive Ausbildung des Daches liegt zum größten Teil in den technischen Möglichkeiten der Zeit begründet. Die steilen Dachstühle mit etwa 45° Neigung hatten die optimale Form, um mit einer Deckung aus flachen Ziegeln (Biberschwanzdeckung) auf einem Holzstuhl vor dem Wetter zu schützen.

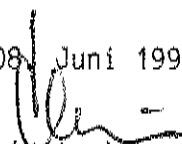
Erst durch die profilierten Falzziegel ist es möglich, auch Dächer mit nur 20° technisch einwandfrei zu decken.

Durch diese Möglichkeiten und wirtschaftliche Überlegungen wurde der Dachraum durch geringere Neigungen in seinem Volumen reduziert.

Die Entwicklung zwischen Ortskern und den Neubaugebieten läßt sich auch in Fischbach und Kappel sowie Schabenhausen (Streusiedlungen und Neubaugebiete) so ablesen.

Aufgestellt:

Niedereschach, den 08. Juni 1993


(Maier)