

Biberach, 15.03.2007

## Informationsvorlage

**Drucksache  
Nr. 46/2007-1**

Beratungsfolge		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum
Gemeinderat	Ja	26.03.07

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Weißdornweg“ (vormals „Tannenstraße-Nord“)**

#### **I. Information**

Im Rahmen der öffentlichen Vorberatung wurde von der CDU-Fraktion zum einen die Frage gestellt, ob die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Dachgestaltung gegenüber den Regelungen in den Bebauungsplänen der letzten Jahre für Einfamilienhausgebiete („Im Winkel“, „Klotzholzäcker“ etc.) verändert wurden. Zum anderen wurde angeregt, die zulässige Traufhöhe im Bereich A auf 4,5 m zu erhöhen.

Als Anlage 1 ist eine Übersicht über die entsprechenden Regelungen in den Bebauungsplänen seit 2000 beigefügt. Sie zeigt, dass die Festsetzungen zur Traufhöhe und zu den Dachaufbauten nicht verändert worden sind.

Seit 2006 gilt, aufgrund der Erfahrungen mit den Gebieten „Im Winkel“ und „Klotzholzäcker“, im Bereich B (2-geschossige Bauweise) eine zwingende Zweigeschossigkeit. Dies wurde im Zuge der Beratungen zu den Plänen „Innerer Gruppen“ und „Forsthaus“ thematisiert und vom Gemeinderat beschlossen. Für den Plan „Weißdornweg“ wird dies analog weitergeführt.

Die Anregung, abweichend von der bisherigen Regelung im Bereich A, die Traufhöhe von 4,0 m auf 4,5m anzuheben, kann von der Verwaltung nicht befürwortet werden. Folgende Gründe sprechen dagegen:

- Aktuelle Projekte in den o.g. Neubaugebieten zeigen, dass bei einer Traufhöhe mit max. 4.0 m ein Kniestock mit ca. 0,8 – 1,0 m möglich ist. Dieses Maß geht von einem aktuell üblichen Dachaufbau mit Wärmedämmung zwischen den Sparren aus (siehe Anlage 2).

- Bei einer Anhebung des Kniestocks ist eine sinnvolle Belichtung über Dachgauben oder Dachflächenfenster nicht mehr möglich. Selbst größere Erwachsene können im Stehen nicht mehr horizontal aus dem Fenster schauen. Darüber hinaus überschneidet sich das Standard-Dachflächenfenster oder eine Gaube mit der Deckenkonstruktion des Dachgeschosses. Eine sinnvolle Belichtung bietet nur eine Widerkehr, die kostenaufwendiger ist. Gestalterisch ist der hohe Kniestock problematisch, da sich die Proportionen Wand- zu Dachfläche annähern und über den Fenstern im Erdgeschoss sehr hohe geschlossene Wandflächen ergeben.
- Zielsetzung der Verwaltung ist es, in allen Baugebieten für freistehende Einfamilienhäuser einen einheitlichen Maßstab zu definieren. In den Bebauungsplänen seit 2000 ist dieser Maßstab definiert und beibehalten worden. Der schnelle Verkauf der Grundstücke, insbesondere im Gebiet „Im Winkel“, deutet darauf hin, dass dieser Maßstab sinnvoll ist und akzeptiert wird.

Kuhlmann  
Stadtplanungsamt

Anlage (bitte gesondert ausdrucken)