

Überschrift

## **Amtliche Bekanntmachung**

### **Satzung der Stadt Sindelfingen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten bzw. der Gestaltung von geneigten Dächern („Gaubensatzung“) in Sindelfingen-Darmsheim.**

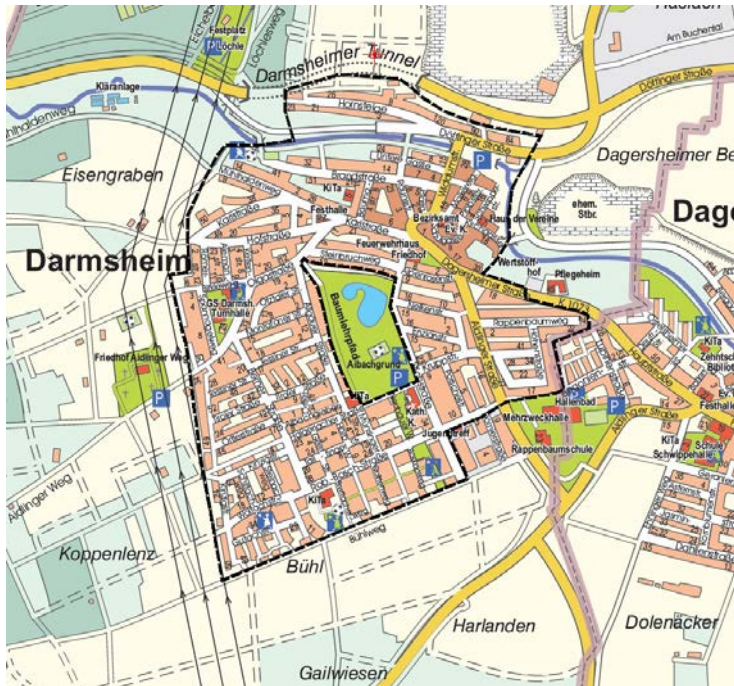
Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) in Verbindung mit § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S.358, ber.S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) hat der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 13.10.2020 in öffentlicher Sitzung folgende örtliche Bauvorschrift beschlossen:

#### **§ 1 Gegenstand der Satzung**

Gegenstand der Gaubensatzung ist die Zulassung und die Gestaltung von Dachaufbauten bzw. die Gestaltung von geneigten Dächern in den unter § 2 dieser Satzung aufgeführten Bebauungsplänen bzw. Satzungen über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde. Die Regelungen dieser Satzung ersetzen bzw. ergänzen die dort zur Zulassung und Gestaltung von Dachaufbauten bzw. der Gestaltung von geneigten Dächern getroffenen Regelungen. Alle übrigen Festsetzungen der in § 2 aufgeführten Bebauungspläne bzw. Satzungen über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde gelten unverändert fort. Für die Genehmigung und Beurteilung der Dachaufbauten bzw. der Gestaltung von geneigten Dächern gilt die Landebauordnung (LBO) in der aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Die Regelungen gelten für die Bebauungspläne bzw. örtlichen Satzungen des Ortskerns Sindelfingen - Darmsheim, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Lageplan vom 27. August 2020 dargestellt.



Folgende Bebauungspläne sind von der Gaubensatzung betroffen:

- Nr. 201-0, „Ortskern“, aus dem Jahr 1908
- Nr. 201-1, „Brandstraße“, aus dem Jahr 1937
- Nr. 201-2, „Hornsteige“, aus dem Jahr 1952
- Nr. 201-3, „Kindergarten“, aus dem Jahr 1961
- Nr. 201-4, „Widdumstraße“, aus dem Jahr 1964
- Nr. 201-5, „Westliche Brandstraße“, aus dem Jahr 1982
- Nr. 201-5.1, 1. Änderung „Westliche Brandstraße“, aus dem Jahr 1986
- Nr. 201-6, „Ortskern“, aus dem Jahr 1981
- Nr. 201-7, „Horn“, aus dem Jahr 1999
- Nr. 201-8, „Karlstraße“, aus dem Jahr 1994
- Nr. 205-0, „Rappenbaum“, aus dem Jahr 1956
- Nr. 205-1, Erweiterung „Rappenbaum“, aus dem Jahr 1957
- Nr. 205-3, „Dagersheimer Straße/ Aidlinger Straße“, aus dem Jahr 1991
- Nr. 206-0, „Alpenrosenstraße“, aus dem Jahr 1936
- Nr. 206-1, „Stich“, aus dem Jahr 1941
- Nr. 206-2, „Aibachgraben I“, aus dem Jahr 1959

- Nr. 206-4, „Aibachgraben II“, aus dem Jahr 1962
- Nr. 206-5, „Farräcker II“, aus dem Jahr 1964
- Nr. 206-6.1, „Hölerle“, aus dem Jahr 2011
- Nr. 206-7, „Steinbruchweg“, aus dem Jahr 1970
- Nr. 206-8, „Westliche Stichstraße“, aus dem Jahr 1969
- Nr. 206-9, „Innere Betten“, aus dem Jahr 1972
- Nr. 206-10, Änderung „Innere Betten“, aus dem Jahr 1977
- Nr. 206-12, „Farräcker Nord“, aus dem Jahr 1978
- Nr. 206-13, „Östliche Innere Betten“, aus dem Jahr 1981
- Nr. 206-14, „Aibachgrund Nord“, aus dem Jahr 1986
- Nr. 206-15, „Olgastraße“, aus dem Jahr 1989
- Nr. 206-16, „Innerer Bühl West“, aus dem Jahr 1989
- Nr. 207-3, „Innerer Bühl Mitte“, aus dem Jahr 2013
- Nr. 209-1, „Leimental und Spannagel“, aus dem Jahr 1974
- Nr. 210-0, „Rosenäcker Ost“, aus dem Jahr 1957
- Nr. 210-1, „Mühlhaldenweg“, aus dem Jahr 1965

In den Geltungsbereich der Gaubensatzung fallen zusätzlich:

- die Erhaltungssatzung der „Ortsmitte-Darmsheim“;
- die Stellplatzsatzung 06/15 für das Gebiet „Innerer Bühl West“.
- die Fernwärmesatzung „Innerer Bühl West“ und „Innerer Bühl Mitte“.

### **§ 3 Gestaltungsbestimmungen**

- (1) Dachaufbauten bzw. die Gestaltung von geneigten Dächern sind so zu wählen, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Material und Farbe und dem Verhältnis der Bauweise und Bauteile aufeinander abgestimmt sind

und sich in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen.

(2) Unter Dachaufbauten gelten im Sinne dieser Satzung:

- giebelständige Gauben einschließlich Dreiecksgauben und Flachdachgauben
- Schleppgauben
- Quergiebel bzw. Zwerchiegel oder Zwerchhäuser

Als weitere Gestaltungselemente gelten:

- Dacheinschnitte (ohne Überdachung)
- Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung

(3) Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 25° zulässig. Schleppgauben sind ab einer Hauptdachneigung von 45° zulässig.

(4) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Maßgebend sind die Fertigmaße der Außenwände (inkl. Wärmedämmung, Bekleidungen o.ä.) und nicht die Länge des Hauptdaches. Ausnahme bilden Schleppgauben, diese sind bis zu einer Länge von maximal zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig.

(5) Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gaube darf 1,80m nicht überschreiten. Gemessen wird grundsätzlich vom Schnittpunkt der Gaubenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Hauptgebäudes (Unteres Gaubenmaß) bis zum Schnittpunkt des Gaubendaches mit der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches (Oberes Gaubenmaß). Für die Gaubenlängen maßgebend ist immer das Fertigmaß der Außenwände der Gaube (inkl. Dämmung, Bekleidung o.ä.)

bzw. das Fertigmaß der Eindeckung. Verfügt die Gaube über ein eigenes Dach, kann bei der Bemessung der Gaubenhöhe je nach Gestaltung auch die Trauflinie der Gauben maßgebend sein.

- (6) Von der Gebäudeaußenwand bzw. der Grundstücksgrenz wand bei Doppel- und Reihenhäusern ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten. Maßgebend sind die Fertigmaße der Außenwände (inkl. Wärmedämmung, Bekleidung o.ä.), Dachüberstände bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten richtet sich nach der Fassadengestaltung, bzw. muss an die Fensteröffnungen des Gebäudes angepasst werden. Bei Doppel- und Reihenhäusern können zusammenhängende Dachgauben in nachbarschaftlicher Abstimmung auch ohne die geltenden Mindestabstände von 1,25 m zur Grundstücksgrenz wand errichtet werden. Die zusammenhängende Gaube wird dann als Einzelgaube bewertet.
- (7) Der Abstand bei allen Dachaufbauten zum First muss vertikal gemessen mindestens 0,50 m betragen. Der Abstand wird gemessen von der Oberkante des Fertigmaßes des Firstes (bei Pultdächern am höchsten Punkt des Gebäudes) und dem obersten Schnittpunkt (Fertigmaß) des Dachaufbaus mit der Dachhaut.
- (8) Der Abstand bei allen Dachaufbauten zum Traufpunkt des Haupthauses muss vertikal gemessen mindestens 0,30 m betragen. Als Traufpunkt gilt der

Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Dachhaut (Fertigmaße), Dachüberstände bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt.

- (9) Im Übrigen wird auf die Systemskizzen im Teil B der Gaubensatzung verwiesen.
- (10) Eine Kombination von Dachgauben, Quergiebeln, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern und Dach einschnitten auf der selben Dachseite ist unzulässig.
- (11) Die Dachgauben müssen bei ziegelgedeckten Dächern allseitig von Dachziegeln umgeben sein. Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in den selben Materialien und Farben wie das Hauptdach zu halten.

(12) Besondere Gestaltungsbedingungen bei bestimmten Dachaufbauten:

(12.1) Giebelständige Gauben:

Die giebelständigen Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Diese Gauben müssen mit dem gleichen Material wie das Hauptdach eingedeckt werden. Ausgenommen sind Gauben mit Segmentbogendach oder Flachdach. Als Flachdach zählt eine max. Neigung bis zu 10°. Diese Dachformen dürfen auch mit Metallen eingedeckt werden. Um eine Blendwirkung zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass keine dauerhaft glänzenden und spiegelnden Materialien zum Einsatz kommen. Metalle, die natürlich korrodieren, zählen nicht dazu. Die Längen der giebelständigen Gauben werden bei mehreren Einzelgauben addiert und dürfen insgesamt maximal die Hälfte der Länge des Hauptgebäudes betragen. Dies gilt für jede Fassaden-seite.

(12.2) Schleppgauben:

Schleppgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig. Zu den Schleppgauben zählen auch Sonderformen wie Walmdachgauben oder Fledermausgau-

ben. Die Dachneigung von Schleppgauben muss mindestens  $10^\circ$  betragen. Schleppgauben sollen mit dem gleichen Material wie das Hauptdach eingedeckt werden. Nur falls dies aufgrund einer geringen Dachneigung technisch nicht möglich ist, kann auch eine andere Eindeckung gewählt werden. Die Länge einer zusammenhängenden Schleppgaube darf maximal bis zu zwei Dritteln der Länge des Hauptgebäudes betragen. Dies gilt für jede Fassadenseite. Werden mehrere Schleppgauben auf der Seite eines Hausdaches eingebaut, werden die Längen der Einzelgauben addiert. Die Schleppgauben werden in diesem Fall wie giebelständigen Gauben behandelt, d.h. die Summe der Längen der Einzelgauben darf maximal die Hälfte der Länge des Hauptgebäudes betragen.

(12.3) Quergiebel,  
Zwerchgiebel oder  
Zwerchhäuser

Quergiebel, Zwerchgiebel oder Giebelhäuser dürfen in ihrer Länge, gemessen von den Fertigmaßen der Außenwände des Quergiebels, maximal die Hälfte der Länge des Hauptgebäudes betragen. Dies gilt für jede Fassadenseite. Das Quergiebel-/ Zwerchgiebeldach muss nicht die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, ist aber im selben Material und derselben Farbe wie das Hauptdach einzudecken, wenn die Giebeldächer als Satteldach oder in Form eines Schleppdaches ausgebildet werden. Werden Quergiebel als Flachdach oder Segmentbogendächern ausgebildet, dürfen diese auch mit Metallen eingedeckt werden. Um eine Blendwirkung zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass keine dauerhaft glänzenden und spiegelnden Materialien zum Einsatz kommen. Metalle, die natürlich korrodieren, zählen nicht dazu. Als Flachdach zählt eine max. Neigung bis zu  $10^\circ$ .

(12.4) Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind maximal bis zur Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes zulässig. Überdachungen sind nicht zulässig. Der in der Dachfläche sichtbare Einschnitt muss in seinem Abstand zum First vertikal gemessen mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,50 m betragen. Von der Gebäudeaußenwand bzw. der Grundstücksgrenz wand bei Doppel- und Reihenhäusern ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.

(12.5) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung:

Diese Anlagen sollen in Dachneigung verlegt werden. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis max. 15 ° Hauptdachneigung).

#### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO Abs. 3 handelt, derjenige der den §§ 2 und 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### **§ 5 Sonderregelungen**

Diese Satzung gilt unbeschadet dem Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg sowie unbeschadet sonstiger erforderlicher Genehmigungen und Erlaubnisse.

Für Dachgauben in 2. Reihe ist die Verträglichkeit von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln mit der unmittelbaren Umgebung gesondert zu prüfen.

Flachdachgauben und Quergiebel mit Flachdächern können begrünt werden.

Sollten in Zukunft weitere Gestaltungssatzungen für den in dieser Satzung definierten Geltungsbereich aufgestellt werden, können innerhalb der neuen Gestaltungssatzungen von dieser Satzung abweichende Festsetzungen getroffen werden.

Dachflächenfenster sind innerhalb von Schleppgauben und Quergiebeln bzw. Zwerchgiebeln unzulässig.

#### **§ 6 Inkrafttreten**

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

Die Gaubensatzung kann beim Bürgeramt Bauen im Rathaus, 6. Stock, Raum 6.30 (Rathausplatz 1, 71063 Sindelfingen) während der Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen. Die Räume sind barrierefrei erreichbar.

Die Dienststunden sind

Montag bis Mittwoch	8:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 16:00 Uhr
Donnerstag	8:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 18:00 Uhr
Freitag	8:00 bis 12:00 Uhr



## **Hinweis nach § 4 Abs. 4 und Abs. 5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder auf Grund der GemO zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Stadt Sindelfingen, Rathausplatz 1, 71063 Sindelfingen, unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften sind unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich bei der Stadt Sindelfingen geltend zu machen.

Sindelfingen, den 11.11.2020

[gez.] Dr. Bernd Vöhringer  
Oberbürgermeister