

Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung in Neubiberg des Gemeinderates vom 25.01.2021:

Zur Sicherung prägender und erhaltenswerter städtebaulicher Strukturen und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, beispielsweise einer rein abstandsflächenoptimierten Dachgestaltung sollen in allen Bebauungsplänen Regelungen nachfolgenden Grundsätzen aufgenommen werden.

Ziel der Regelungen ist die Bewahrung oder Schaffung einer ruhigen, ortsbildverträglichen Dachlandschaft unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen (wie z. B. Nachverdichtung, energetische Ziele).

Generell gilt, dass aufgrund der unterschiedlichen Baustrukturen im Gemeindegebiet eine konkrete quartiersweise Betrachtung je Bebauungsplangebiet erfolgt und ggf. gesonderte quartiersbezogene Regelungen zu formulieren sind, soweit sie zur Sicherung eines spezifischen Orts- und Straßenbildes erforderlich sind. Dabei sind die in der Umgebung vorhandenen und prägenden Bauformen von Dächern zu berücksichtigen.

Dachform:

- zunächst dem Grunde nach überall zulässig sind symmetrische Sattel-, Walm- und Flachdächer
- i. V. m einer genaueren Quartiersbetrachtung können ggf. weitere Dachformen zulässig oder unzulässig sein
- Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 80 % der Dachfläche mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.

Dachaufbauten:

- gleiche Dachform wie Hauptdach oder mit Schleppdach
- zulässig ab einer geeigneten Dachneigung (mind. 30°)
- in Summe max. 40 % der Außenwandlänge
- Abstände zum First (vertikal), Ortgang und untereinander (horizontal) mind. 1 m
- zweigeschossige Dachaufbauten z. B. in Form von Gauben sind unzulässig

Dacheinschnitte:

- für Dacheinschnitte gelten sinngemäß die gleichen Vorgaben wie für Dachaufbauten
- eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche ist nur im Sonderfall zulässig, wenn dadurch das Ziel einer ruhigen Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird

PV- und Solarthermieanlagen:

- in gleicher Neigung wie das Dach
- aufgeständerte Anlagen sind nur bei Flachdächern zulässig



- bei Flachdächern von der Gebäudeaußenwand um die Höhe ihrer Aufständering, mind. 0,50 m zurückzusetzen, dürfen die Firsthöhe um max. 1,2 m überragen

Ausrichtung und Neigung von Dächern:

Regelungen zur Firstrichtung und/oder zur Dachneigung sind nur vorgesehen, sofern diese den Gebietscharakter prägen und Regelungen hierzu zur Sicherung des Orts- und Straßenbildes erforderlich sind. Regelungen, die nur nach Norden ausgerichtete Dächer, wie z. B. Pultdächer, vorschreiben, sind dabei zu vermeiden.