

# **Stadt Schwalbach am Taunus**

## **Bebauungsplan Nr. 84 „Adolf-Damaschke-Str.“, Visualisierung von Planungsvarianten zum Ausbau der Dachgeschosse**



**Stand: 02.03.2022**

# Stadt Schwalbach am Taunus

## **Bebauungsplan Nr. 84 „Adolf-Damaschke-Str.“, Visualisierung von Planungsvarianten zum Ausbau der Dachgeschosse**

Aufgestellt im Auftrag der Stadt  
Schwalbach am Taunus  
Stand: 02.03.2022

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach am Taunus

## Inhalt

|          |                                          |           |
|----------|------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Aufgabenstellung .....</b> | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Situation Bestand .....</b>           | <b>6</b>  |
| <b>3</b> | <b>Planungsvariante 1 .....</b>          | <b>7</b>  |
| <b>4</b> | <b>Planungsvariante 2 .....</b>          | <b>8</b>  |
| <b>5</b> | <b>Planungsvariante 3 .....</b>          | <b>9</b>  |
| <b>6</b> | <b>Planungsvariante 4 .....</b>          | <b>10</b> |
| <b>7</b> | <b>Planungsvariante 5 .....</b>          | <b>11</b> |

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Adolf-Damaschke-Str.“ (s. Abb. 1) gibt es innerhalb der bestehenden Reihausbebauung Bestrebungen einzelner Grundstückseigentümer, die vorhandenen Dachgeschossflächen zu Wohnzwecken auszubauen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das betroffene Reine Wohngebiet (Gebiet A) neben der zwingenden Einhaltung der bestehenden Trauf- und Firsthöhen eine zwingende Dachneigung von 30 Grad fest. Weiterhin ist im Gebiet A nach den Festsetzungen des Bebauungsplans die Errichtung von Dachgauben nicht zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen lassen eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken auf Grund der geringen Raumhöhe nicht zu. Begründet werden die bestandssichernden Festsetzungen mit einer gewünschten Beibehaltung des Gesamteindrucks der Reihenhaussiedlung.

Eine gem. Begründung zum Bebauungsplan „planungsrechtliche Steuerung von baulichen Veränderungsmöglichkeiten, wie sie nach mehreren Jahrzehnten in bestehenden Siedlungen in der Regel auftreten“, konnte für das Gebiet A im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung nicht verfolgt werden.

Um auch zukünftig in dem bestehenden Baugebiet Anforderungen an sich wandelnde Wohnbedürfnisse gerecht werden zu können, sollen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung sowie zur Zulässigkeit von Dachgauben an heutige Wohnbedürfnisse angepasst werden. Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, innerhalb der bestehenden Reihenhaussiedlung die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Weiterhin soll der Bebauungsplan hinsichtlich seiner begrenzenden Festsetzungen zu Dachflächenfenstern und Solaranlagen aktualisiert werden.

Im Vorfeld der Bauleitplanung sollen alternative Möglichkeiten eines Dachgeschossausbaus einzelner Gebäude visualisiert werden. Mit der Visualisierung soll eine Beurteilung der sich aus entsprechenden baulichen Maßnahmen ergebenden gestalterischen Veränderungen des bestehenden Baugebietes ermöglicht werden, die insbesondere bei nur vereinzelt durchgeführten Vorhaben wahrnehmbar werden.

Visualisiert werden im Folgenden die Varianten:

- Bestand: Dachneigung 30° ohne Gauben
- Planungsvariante 1: Dachneigung 30° mit Gauben
- Planungsvariante 2: Dachneigung 30° ohne Gauben, Drempel 1,0 m
- Planungsvariante 3: Dachneigung 30° mit Gauben, Drempel 1,0 m
- Planungsvariante 4: Dachneigung 40° ohne Gauben
- Planungsvariante 5: Dachneigung 40° mit Gauben

Die Visualisierung erfolgt exemplarisch für die Reihenhauszeile Adolf-Damaschke-Straße 79 bis 91. Innerhalb dieser Häuserzeile wird die Darstellung der Planungsvarianten beispielhaft anhand der Gebäude Adolf-Damaschke-Straße 79 (Reihenendhaus) sowie Adolf-Damaschke-Straße 83 und 89 (Reihenmittelhäuser) aufgezeigt (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Adolf-Damaschke-Str.“

## 2 Situation Bestand

- Dachneigung 30° ohne Gauben



Abb. 2: Perspektive Süd



Abb. 3: Perspektive West

### 3 Planungsvariante 1

- Dachneigung 30° mit Gauben



Abb. 4: Perspektive Süd



Abb. 5: Perspektive West

#### 4 Planungsvariante 2

- Dachneigung 30° ohne Gauben, Drempel = 1,0 m



Abb. 6: Perspektive Süd



Abb. 7: Perspektive West

## 5 Planungsvariante 3

- Dachneigung 30° mit Gauben, Drempel = 1,0 m



Abb. 8: Perspektive Süd



Abb. 9: Perspektive West

## 6 Planungsvariante 4

- Dachneigung 40° ohne Gauben



Abb. 10: Perspektive Süd



Abb. 11: Perspektive West

## 7 Planungsvariante 5

- Dachneigung 40° mit Gauben



Abb. 12: Perspektive Süd



Abb. 13: Perspektive West