

Tanja Damjanovic
u. Felix Thiele
Storchenweg 5
31535 Neustadt
+49 177 477436
thiele.felix@gmx.de

An den Ortsrats Bordenau
z.Hd. Harry Piehl

Antrag auf Abweichung der ÖBV hinsichtlich der Dachfarbe

Sehr geehrte Damen und Herren des Orsrates Bordenau,

mit diesem Schreiben erbitten wir Unterstützung seitens des Ortsrats in Bezug auf folgendes Anliegen:

Meine Lebensgefährtin und ich bauen im Steinweg 60 das erste gemeinsame Haus für uns und unseren Nachwuchs. Wir haben uns bewusst für Bordenau als Wohnsitz entschieden, da uns die Heimat sowie die Dorfgemeinschaft sehr am Herzen liegen. Für diese Wohngegend nehmen wir beide sogar eine tägliche Pendelei von je 3 h Stunden Arbeitsweg in Kauf.

Nun könnte alles so schön sein, doch leider kämpfen wir seit Monaten mit dem Team Bauordnung der Stadt Neustadt über folgendes Thema: Die Dachfarbe unseres Hauses.

Zunächst einmal ein paar Hintergrundinformationen, um die Sachlage ein wenig besser zu verstehen:

- Unser Dach soll mit schwarzen Dachziegeln eingedeckt werden.
- Unser Bauvorhaben liegt in Zone 2. In dieser Zone gibt die örtliche Bauvorschrift vor, dass bei Neubauten rote Dachziegel zu verwenden sind.
- Bei unserem Bauvorhaben handelt es sich um eine Hinterbebauung.
- Die umliegende Bebauung bei unserem Bauvorhaben besteht überwiegend aus schwarzen Dächern.
- Unser Haus soll mit einem weiß-rot-schwarzen Klinker eingefasst werden. Die Fenster, die Tür und das Garagentor werden anthrazit.
- Bei zwei Bauvorhaben in der Frielinger Straße (ebenfalls Zone 2) wurde eine Abweicherlaubnis bzgl. der Dachfarbe seitens des Bauamts stattgegeben. Die dortige umliegende Bebauung weißt im Verhältnis weniger schwarze Dächer auf als im Steinweg.
- Weiterhin ist die Frielinger Straße die Hauptdurchfahrtsstraße von Bordenau. Die beiden Häuser stehen direkt an der Straße und sind sofort sichtbar.
- Der Neubau in der Frielinger Straße zeigt mit der Dachfläche zur Straße hin und hat links wie auch rechts neben sich rote Dächer
- Unser Antrag auf Abweichung wurde abgelehnt und darauf hingewiesen, dass uns lediglich noch der Rechtsweg offensteht.

Leider kommen wir an dieser Stelle nicht mehr weiter und erbitten deshalb die Unterstützung Ihrerseits.

Wir verstehen, dass eine Gestaltungssatzung (vor allem in Neubaugebieten) berechtigt ist. Allerdings können wir eine Ablehnung des Bauamts in unserem Fall nicht nachvollziehen. Dies hat folgende Gründe:

1. Eine Ausnahmegenehmigung wurde bereits erteilt

Aufgrund der Tatsache, dass in der Frielinger Straße bereits eine Ausnahmegenehmigung erteilt wurde, ist es nicht verständlich, warum uns diese verwehrt wird, wobei die Randbedingungen in unserem Falle eher dafürsprechen würden. Die Dachfläche des Hauses in der Frielinger Straße steht zur Straße, was dazu führt, dass das Dach von jedem Vorbeifahrenden direkt gesehen wird. Bevor das Haus gesehen wird, wird zunächst das Dach wahrgenommen. In unserem Fall handelt es sich um eine Hinterbebauung an einer Nebenstraße und zudem sind die Dachflächen nicht zur Straße ausgerichtet. Also warum kann eine Abweicherlaubnis bei einem Haus an einer Hauptdurchfahrtsstraße erteilt werden, aber bei einer Hinterbebauung an einer Nebenstraße nicht?

2. Umliegende Bebauung

Sieht man sich die umliegende Bebauung an, so stellt man schnell fest, dass im Steinweg überwiegend schwarze Dächer vorherrschen. Dies prägt den Charme des Viertels. Würden wir ein rotes Dach bauen, so würden wir in gewissem Maße aus der Reihe fallen, nur um einer Satzung zu entsprechen, die gerade in diesem Viertel keine Grundlage erkennen lässt. Würde die Satzung vorsehen, dass die Neueindeckung eines Dachs mit der Farbe rot zu erfolgen hat, wäre dies irgendwie verständlich. Aber da dies nicht der Fall ist, wird auch in den nächsten Jahren der Charakter des Viertels schwarz bleiben und nicht nach und nach rot werden. Wir jedoch, würden mit unserem Haus optisch hervorstechen, da wir neben der Familie Hielscher die Einzigen wären, die ein rotes Dach haben.

3. Rote Dächer verfärben sich nach einiger Zeit in einen schwarzen Ton

Nach umfangreicher Recherche sowie einer Ortsbegehung konnten wir feststellen, dass viele rote Dächer gar nicht mehr als solche wahrgenommen werden, da sich diese, witterungsbedingt, in schwarz verfärbt haben. Da es nun keine Vorschrift gibt, wann ein solches Dach neu eingedeckt werden muss, wird sich der Charakter der Gegend ohnehin ändern. Viele Hausbesitzer scheuen zu Recht die Neueindeckung, da dies stets mit hohen Kosten verbunden ist. Somit wird es auf kurz oder lang dazu kommen, dass jeweils nur kaputte Ziegel ausgetauscht werden. Dies kann dann wie folgt aussehen:



Aus unserer Sicht ist das kein Anblick, den man in Bordenau gerne hätte. Beim Austausch eines ohnehin schwarzen Daches ist der Unterschied zwischen Alt und Neu nicht so offensichtlich.

4. Photovoltaik-/ Solaranlage

Ein weiterer Punkt, welcher aus unserer Sicht beachtet werden sollte, ist die Installation von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach. Werden solche Anlagen installiert, so sieht man von dem Ursprungsdach kaum noch etwas und das Dach sieht auf den ersten Blick schwarz aus. Warum ist eine Eindeckung in schwarz nicht erlaubt, aber die Installation der Panele. Letztlich ist das Ergebnis bei beiden das Gleiche, nämlich ein schwarzes Dach.

Gerade in unserer hochtechnischen Zeit ist es sogar möglich Dachziegel mit Photovoltaik käuflich zu erwerben. Allerdings ist diese Technik noch sehr teuer.

Sprich: Mit einem sehr hohen Invest könnten wir es erreichen, zu einem schwarzen Dach zu gelangen. Allerdings sind unsere Mittel leider begrenzt, so dass diese Art von Photovoltaik nicht zu realisieren ist.

Vielmehr werden wir aktuell nur eine Photovoltaik und auch Solarvorbereitung treffen, um dann später diese nachzurüsten. Es ist also geplant, dass große Flächen des Daches in einem absehbaren Zeitraum schwarz werden und sich die Frage stellt, ob man dann mit dem Kontrast der roten Dachziegel leben möchte.

5. Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Bordenau soll aufgehoben werden

Wie uns der Ortsrat mitgeteilt hat, wurden auch schon Anträge auf Abschaffung dieser Gestaltungssatzung eingereicht. Bisher leider ohne Erfolg oder Aussicht.

Das Fortbestehen einer solchen Gestaltungssatzung ist aus unserer Sicht ohnehin fragwürdig, da sie in Gebieten Einzug erhielt, in denen die bereits bestehende Bebauung alles andere als den Bestandteilen der Satzung entsprach und die bebaubare Restfläche verhältnismäßig gering war bzw. ist.

Mit welchem Zweck wurde diese Satzung verabschiedet, wenn die schon bestehenden Widersprüchlichkeiten darüber nicht auszuräumen sind?

Es gibt genug Gerichtsurteile zu dieser Thematik, die i.d.R. bei gleichen Randbedingungen immer gegen die Gestaltungssatzung ausgesprochen wurden.

Zudem ist es nicht das erste Mal, dass die Stadt Neustadt, im speziellen das Team Bauordnung sich zu fragwürdigen Entscheidungen hinreißen lässt (siehe Thematik im Auenland).

Leider wissen wir auch, dass die Gestaltungssatzung geltendes Recht ist und sich das Team Bauordnung darauf zu beziehen hat. Eine außergerichtliche Klärung wurde uns seitens des Teams Bauordnung verwehrt und nur noch der Rechtsweg für uns aufgezeigt. Dies ist aus unserer Sicht sehr schade, da Gerichte heute viel zu oft mit Bagatellen belastet werden und letztlich die Stadt Neustadt für die Kosten aufkommen müsste, sollten wir den Rechtsstreit gewinnen.

Wie ausführliche erläutert, spricht in unserem Falle sehr vieles gegen diese Satzung, weshalb wir dringend Unterstützung des Ortsrats Bordenau erbitten, um unseren Traum vom eigenen Haus auch hinsichtlich der Eindeckung realisieren zu können.

Über eine zeitnahe Antwort hinsichtlich Ihrer Unterstützungsmöglichkeiten würden wir uns sehr freuen, da die Bestellung der Dachziegel im Februar stattfinden muss.

Vielen Dank vorab und mit freundlichen Grüßen

Tanja Damjanovic & Felix Thiele