Inselgemeinde Juist
Der Bürgermeister
Az: SG60 / IE

Juist, 04.08.2023

Beratungsvorlage Nr.: BV/2023/103

Sitzung/Gremium	Am:	Status:
Bau- und Umweltausschuss	**22.08.2023**	öffentlich
Verwaltungsausschuss	**23.08.2023**	nicht öffentlich
Gemeinderat	**29.08.2023**	öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:
Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung des Bebauungsplans Nr. 9
/ 3. Änderung, Haus Hannelore – Billstr. 7

Beschlussvorschlag:
Gemäß dem vorliegenden Antrag zur Abweichung von der Gestaltungssatzung wird folgende Abweichung für die Dacheindeckung des Gebäudes, Billstr.7, beschlossen:

- Abweichung der Dacheindeckung mit engobierten Tondachziegeln der Firma Laumans, mit einem GU (Gloss Unit) von 17,1 GU, in graphitschwarz, wie im Antrag dargestellt. (Siehe Anlage)

Sachverhalt/Stellungnahme der Verwaltung:
Im Zuge der beabsichtigten Dachsanierung am Haus Hannelore (Billstr. 7) ist ein Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung gestellt worden. Das Haus Hannelore ist im Bestand mit schwarzmatten Betondachsteinen eingedeckt.

Der beauftragte Dachdeckermeister, rät dem Bauherrn dringend von der erneuten Verwendung eines Betondachsteines ab. Ihm zufolge nutzen sich Betondachziegel aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf Juist (Wind, Salz, Sand etc.) und der exponierten Lage (erste Reihe hinterm Deich) schneller ab. Hingegen ist ein engobierter Tondachziegel, wesentlich widerstandsfähiger und auch langlebiger. (s. Anlage)

Billstr.7 liegt im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9. Die rechtskräftige Gestaltungssatzung einschließlich deren Änderungen regelt unter anderem, das Erscheinungsbild der Gebäude hinsichtlich der Farbgebung und des Materials der Dacheindeckung.

Gemäß § 3 Abs. 2 der Gestaltungssatzung des Bebauungsplans Nr. 9 / 3. Änderung, dürfen nur unglasierte und nicht engobierte Ziegel oder entsprechende Betondachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun und anthrazit verwendet werden.

Dabei sind vorzugsweise rote Tondachziegel gewünscht. Laut § 4 der genannten Satzung, soll dennoch die Möglichkeit gegeben werden, bestehende anthrazitfarbene Dacheindeckungen zu erneuern. Ebenso beabsichtigt die Satzung, die Störung des Ortsbildes in der Fernwirkung durch unerwünschte Lichtreflektionen, welche durch glasierte und engobierte Dachziegel wegen ihres Glanzeffekts hervorgerufen werden, zu vermeiden. Daher werden engobierter Tondachziegel generell gemäß Satzung ausgeschlossen.

Die Gestaltungssatzung wurde 2006 letztmalig geändert. Damals waren engobierten Dachziegel noch mit glänzend glasierten Tondachziegel vergleichbar.

Aktuell bestätigen Ziegelhersteller, dass auch engobierte Tondachziegel in matter Oberfläche hergestellt werden können. Die Industrie bestimmt die optische Eigenschaft einer Oberfläche durch eine Glanzgradmessung. Dabei werden die Messergebnisse in Glanzeinheiten (GU = Gloss Units) angegeben.

Nach DIN EN 13 300 ist der Glanzwert auf einer Skala von 1 bis 100 messbar. Hochglänzend glasierte Tondachziegel erreichen einen Glanzwert von bis zu 100, die meisten engobierten Tondachziegel erreichen einen Wert zwischen 10 bis 20 GU. Bei einem Wert unter 10 GU, spricht man von Matt und bei Werten unter 5 GU von Stumpfmatt.

Laut Antrag sollen engobierte Tondachziegel der Firma Laumans in der Farbe graphitschwarz mit einem Glanzgrad von 17,1 GU verwendet werden, als alternative wird ein Tondachziegel der Firma Meyer - Holsen genannt, wo der Glanzwert bei 3-5,29 GU liegt. Allerdings ist der sehr niedrige Messwert der Firma Meyer - Holsen zweifelhaft und nachzuprüfen. Beide Ziegel liegen zur Ansicht und Beurteilung vor.

Die Verwaltung schlägt vor, der Abweichung zuzustimmen und kommt zu dem Schluss, dass nach dem heutigen Stand der Technik und aus städtebaulicher Sicht, schwarz engobierte Tondachziegel, mit einem Glanzwert von 0 - 18 GU vertretbar sind. Glänzende und stark reflektierende Dachziegel mit höheren Glanzwerten sind dagegen weiterhin abzulehnen. Muster dazu liegen zur Beratung vor.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja ☒ Nein	
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungskosten/Herstellungskosten): _____ Euro	Jährliche Folgekosten: ☐ Ja ☐ Nein _____ Euro
Finanzierung: Eigenanteil der Gemeinde (inkl. Kredite): _____ Euro	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse, Spenden, Beiträge): _____ Euro
Veranschlagung:	

Gemeinde: ☐ ErgebnisHH ☐ FinanzHH (lfd. Kosten) (Investitionen)	☐ BAD ☐ Wirtschaftsbetriebe ☐ Erfolgsplan ☐ Vermögensplan

Im Auftrage

(Goerges)

Im Auftrage

(Jansen)

Anlagen:
Antrag_Anlage Haus Hannelore Stellungnahmen
Antrag_Haus Hannelore
B-Plan_09_03_Aend_Gestaltungssatzung_15.05.2009