



Beschlussvorlage 2024/119	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2024	öffentlich

Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet
- Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 Die Grünen vom 04.02.2024, die Satzung abzuschaffen

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, die bestehende „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten im Stadtgebiet Friedberg“ zu überarbeiten.
2. Wegen der Sachzusammenhänge soll eine Überarbeitung zeitlich im Kontext der Überarbeitung der Altstadtgestaltungssatzung verfolgt werden.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

A. Anlass der heutigen Beschlussvorlage

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90 Die Grünen stellte mit Schreiben vom 04.02.2024 den Antrag auf Aufhebung der „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“ vom 30.7.1998, da bei Einhaltung der Vorgaben oft nur eine mangelhafte Belichtung erreicht werden könne. Dies sei in Anbetracht des enormen Wohnraumbedarfs, dem auch durch eine verbesserte Nutzung der Dachgeschosse entgegengewirkt werden könne, kontraproduktiv. (Antrag siehe Anlage 1)

B. Tatsächliche und rechtliche Rahmenbedingungen beim Dachgeschossausbau

Theoretisch können Dächer ab einer **Dachneigung von mehr als 20°** ausgebaut werden. Es muss aber geprüft werden, ob genügend Fläche mit ausreichender Kopfhöhe zur Verfügung steht.

Aufgrund mangelnder Raumhöhen eignen sich **Dächer zwischen 20° und 35° Neigung** nur selten für einen ständigen Aufenthalt. In geeigneten Fällen wäre hier aber zum Beispiel ein Ausbau als Gästezimmer möglich.

Eine deutlich besseres Potential für Wohnnutzung hat der Dachgeschossausbau **ab einer Dachneigung von 35°**, denn dann ist meist gewährleistet, dass genügend Wohnraum mit einer Höhe von 2,30 m zur Verfügung steht.

Bei einer **Dachneigung ab 50°** kann gegebenenfalls sogar eine zweite Wohnebene oder Galerie eingebaut werden.

Die Art des Dachtragwerkes entscheidet ebenfalls über den Ausbau, die spätere Nutzung und die hierfür anfallenden Kosten. Flachere Dächer möchten im Zuge von Ausbauten dementsprechend häufiger mit Gauben versehen werden als steile.

Die **Belichtung** spielt bei der Nutzung des Dachgeschosses ebenfalls eine wichtige Rolle, da gem. Art. 45 Abs. 2 BayBO eine Mindestbelichtung für Aufenthaltsräume vorgesehen ist. Die Belichtung für einen Aufenthaltsraum muss 1/8 der Nettogrundfläche des Raumes betragen (Raum unter Dachschrägen mitgerechnet). Gauben sind für die ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen gem. BayBO aber nicht unbedingt notwendig (Dachflächen- bzw. Giebelfenster sind alternativ möglich), sie gestatten jedoch ein komfortableres Wohnen und u.U. besser nutzbare Räume.

Grundsätzlich sind Gauben zwar **abstandsflächenpflichtig**. Gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO lösen Dachgauben jedoch keine seitlichen Abstandsflächen aus. Somit könnten Gauben in den Grenzen brandschutzfachlicher Vorgaben insbesondere bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 auch direkt an den Ortgang gesetzt werden (sonst idR 1,25m Abstand nötig). In den meisten Fällen liegen die übrigen Abstandsflächen der Gauben innerhalb der Abstandsflächen des Hauses.



Bei vielen Herstellern ist der Begriff „**Standardmaße**“ im Bereich des Fensterbaus heutzutage kaum mehr relevant. Gerade bei Umbauten und Sanierungen müssen auch für die normalen Fenster in den Regelgeschossen zumeist Fenster nach Maß bestellt werden. Durch die weitgehend vollautomatische Produktion der Fenster sind Fenster nach Maß bei vielen Herstellern ohne oder nur mit unwesentlich höheren Preisen bestellbar. Somit werden durch die Gaubensatzung zumeist keine erhöhten Kosten für besondere Fenstermaße entstehen. Darüber hinaus ist es auch mit den bisherigen Regelungen der Dachgaubensatzung durchaus möglich, in Dachgauben Fenster mit Standardmaßen einzubauen.

Deutlich mehr Rolle spielen die **Vorgaben der Energieeinsparung (ehem. EnEV, jetzt) GEG, welche das potentielle Glasmaß bei festen Vorgaben von Gaubengrößen ständig verkleinert haben.**

C. Regelungen der Dachgaubensatzung

Die Dachgaubensatzung in ihrer seit 1998 gültigen Fassung ist in Anlage 2 beigelegt. In der Satzung sind im Wesentlichen geregelt:

Geltungsbereich: Im ganzen Stadtgebiet; in der Altstadt gilt die Altstadtgestaltungssatzung mit ihren strengeren Vorschriften z.B. zur zulässigen Größe, ergänzend aber auch die reguläre Gaubensatzung; die Gaubensatzung gilt nicht in Bereichen mit Bebauungsplänen, die abweichende Regelungen treffen

Gauben:

- **Lage von Gauben im Dach:** Nur in einer Geschossebene, Abstände zu Ortsgang, First, Gebäudeaußenwand und zu anderen Gauben und Aufbauten
- **Gaubengestaltung:** Mindest-Glasanteil, Material und Farbe der Dacheindeckung
- **Gaubenarten und Gaubengrößen:** jeweils abhängig von der Dachneigung
- **In Summe** darf die Länge aller Gauben maximal die Hälfte der Firstlänge betragen.

Zwerggiebel:

- **Lage von Zwerggiebeln:** max. 1 x pro Traufseite, Mindestabstände zur Giebelwand und zum First des Hauptgebäudes
- **Breite von Zwerggiebeln:** maximal 1/3 der Firstlänge
- **Gestaltung von Zwerggiebeln:** Dachneigung und Eindeckung wie Hauptdach, maximale Dachüberstände, Lage der Fensteröffnungen, eingeschossige Ausbildung, keine weiteren Dachaufbauten auf Zwerggiebeln.

Abweichungsgründe: Wohl der Allgemeinheit, städtebauliche Unbedenklichkeit, unbeabsichtigte Härten für den Bauherrn



D. Stellungnahme der Verwaltung

I. Vor- und Nachteile einer Gaubensatzung

Die **Abschaffung der Gaubensatzung erleichtert – egal ob Neubau oder Bestand - die freie Planung von Wohnungsbau** gerade in den heutigen Zeiten, in denen die Bauherren und Entwurfsverfasser zunehmend vor der Herausforderung stehen, eine Planung zu entwickeln, die die Kosten noch irgendwie bezahlbar hält, aber auch gleichzeitig den immensen rechtlichen Vorgaben genügt. Vor diesem Hintergrund ist der Antrag grds. auch aus Verwaltungssicht nachvollziehbar.

Eine **Gaubensatzung sichert** aber auch ein **städtebauliches Erscheinungsbild**. Wie auch im Antrag zutreffend formuliert, war 1998 mit der Aufstellung der Satzung gewollt, ästhetische Qualitäten bei der Gebäudegestaltung zu sichern. Je strenger die Regelungen ausgestaltet sind, desto anspruchsvoller die baukulturelle Gestaltung und desto ruhiger die den Gesamtraum prägende Dachlandschaft.

Mit einer tragenden Erwägung für den Erlass der Satzung war aber auch eine Begünstigung der Bauherren. Nur der Erlass einer Satzung ermöglicht(e) es, dass **Gauben bei Einhaltung der geltenden Satzung verfahrensfrei** ausgeführt werden können (Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO). Ansonsten musste und muss nach wie vor jede Gaube bauaufsichtlich genehmigt werden. Dies verursacht für die Bauherrnschaft nicht nur zusätzliche Kosten, sondern bedeutet auch einen höheren bürokratischen Aufwand. Zu bemerken ist an dieser Stelle jedoch auch, dass der Dachgeschossausbau zu einer eigenen Wohneinheit mit oder ohne Gaube stets eine Bauantragspflicht auslöst, im Bereich des § 34 BauGB kann diese durch ein Genehmigungsverfahren ersetzt werden (Baubeginn 1 Monat nach Vorlage der vollständigen Unterlagen an die Behörde möglich, es sei denn diese erklärt ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen). Die Verfahrenserleichterungen durch die Satzung betreffen also „nur“ den Fall, dass der Wohnraum im DG der darunterliegenden Wohneinheit zugeschlagen wird.

II. Bisheriger Behördlicher Umgang mit dem Einzelfall: Erteilung von Abweichungen

Die Gaubensatzung wird auf den ersten Blick oft als unumgängliche Vorschrift eingeordnet, was jedoch nicht zutreffend ist. Gauben oder vergleichbaren Konstruktionen, die von den genannten Regelungen der Stadt abweichen, können im Rahmen eines Bauantrages über eine Abweichung genehmigt werden. **Abweichungsgründe sind beispielhaft in der Satzung explizit aufgeführt** (s.o.).

Die Verwaltung differenziert bei der **Beurteilung, ob Abweichungen erteilt werden** dahingehend, ob es sich um einen Neubau handelt oder um ein Bestandsgebäude. Letzteres erhält grds. mehr Erleichterungen. In jedem Fall muss die vorgebrachte Begründung aber plausibel und baukonstruktiv und/ oder funktional begründet sein (z.B. durch den Grundriss oder restriktive Vorgaben aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bedingt sein). Insgesamt ist die Abweichungspraxis als großzügig einzuordnen.



Die Existenz der Gaubensatzung und die **Notwendigkeit, dass Abweichungen positiv gewährt werden müssen, ermöglicht es der Verwaltung aber auch, auf die Gestaltung Einfluss zu nehmen.** So kann die Bauverwaltung darauf hinwirken, dass das Ergebnis gestalterisch anspruchsvoll ist.

In **Anlage 3** ist ein Beispiel enthalten, wie sich die Dachaufbauten von der ersten Einreichung bis zur Genehmigung verändert haben. Dieses Vorhaben kann anders - als die meisten anderen - öffentlich gezeigt werden, da dieses Vorhaben auch im Ausschuss bzgl. einer Aufstellung eines Bebauungsplans bereits behandelt wurde.

III. Folgen der Aufhebung der Satzung

Wozu es in tatsächlicher Hinsicht führen kann, wenn die bestehende Dachgaubensatzung gänzlich abgeschafft würde, kann den Fotos und Abbildungen in der Zusammenstellung von **Anlage 4** entnommen werden. Die Bilder zeigen, dass die Nicht-Einhaltung von Größenbeschränkungen, Vorgaben zur Lage und zur Gestaltung auch zu **Verunstaltungen** führen können.

Da die Satzung nicht nur in den unbeplanten Gebieten gilt, sondern auch zahlreiche Bebauungspläne hierauf verweisen, wären große Teile des Stadtgebiets von der Aufhebung betroffen. In diesem Zuge ist auch die Altstadt zu nennen, in der die Auswirkungen besonders sensibel wären und zudem nach heutigem Stand auch von nicht abschätzbarer Tragweite. Eine Überarbeitung der Gauben- und der Altstadtgestaltungssatzung müssen bereits wegen ihrer Verzahnung in rechtlicher Hinsicht (vgl. § 1 Abs. 3 der Dachgaubensatzung) zwingend Hand in Hand erfolgen.

Eine weniger anspruchsvolle Gaubengestaltung als bisher **könnte auch das Gremium öfter dazu veranlassen, Bauanträge häufiger zum Anlass für Bauleitplanungen zu nehmen.**

IV. Beschlussvorschlag

Auch aus Sicht der Verwaltung hat die aktuelle Gaubensatzung Schwächen.

Gegenüber dem Jahr der Satzung 1998 haben insbesondere die **erhöhten Wärmedämmvorgaben** dazu geführt, dass die Wandungen und Gaubendächer dicker ausgebildet werden müssen. Diesen Umständen wird aber bis dato mit einer dementsprechenden Abweichungspraxis begegnet.

Auch wenn beispielsweise in Dachschrägen **funktional eine Kopffreiheit benötigt** wird (häufig bei nachträglich eingebauten Bädern beim Dachgeschossausbau zu eigenen Wohneinheiten) oder wenn z.B. **Aufzugsanlagen** das Dachgeschoss erreichen sollen und konstruktiv „aus der Dachfläche ragen“, gerät die aktuelle Satzung an ihre Grenzen und muss durch Einzelfallentscheidungen ersetzt werden.

Wegen der genannten Vorteile einer Gaubensatzung an sich, sowie der Nachteile bei vollständiger Aufhebung, **schlägt die Verwaltung jedoch dringend vor, die Satzung zu**



überarbeiten, statt sie komplett aufzuheben. Die Satzung sollte gestrafft, vereinfacht und weniger restriktiv gestaltet werden. **Insbesondere die Beschränkung der Größen der Ansichtsfläche der Gauben auf bis zu max. 2,0 Quadratmeter erscheint nicht mehr zeitgemäß. Bei der Gestaltung von Gauben sollten jedoch mindestens folgende Grundsätze eingehalten werden:**

1. Die Anzahl und Größe der Gauben ist so zu beschränken, dass sie in der Summe und im Verhältnis zur Gesamtdachfläche untergeordnet bleiben.
2. Die maximalen Größen sollten neu geregelt werden.
3. Die Gauben sind vom First, von der Traufe und von den seitlichen Dachrändern so weit abzusetzen, dass der Umriss des Daches und seine Randzonen optisch deutlich vorherrschend bleiben und nicht überschritten bzw. aufgelöst wird.
4. Gauben dürfen nicht zweigeschossig ausgebildet werden.
5. Gauben müssen einen Mindestanteil an Fensterfläche enthalten.
6. Für die historische Altstadt müssen engere Regelungen getroffen werden.

Eine Überarbeitung der Gaubensatzung steht jedoch zwingend in Wechselwirkung mit der Altstadtgestaltungssatzung (siehe § 1 Abs. 3 der Gaubensatzung), weswegen sie auch bis dato nicht angegangen wurde. Dort stehen die Regelungen zu Dachgauben wiederum in Wechselwirkung zu den Vorgaben für die Dachflächenfenster, hier wiederum ist der Zusammenhang zu den Regelungen über Dächer zu sehen, usw. usw. . **Eine Überarbeitung macht daher aus Verwaltungssicht nur in einem Zuge oder zumindest in den ersten Schritten parallel einen Sinn.** Die Altstadtgestaltungssatzung wird nach dem jetzigen Zeitplan der Verwaltung nach dem Abschluss der Verlängerung des Sanierungsgebiets 2025 zur Überarbeitung anstehen. Hierfür bedarf es umfangreicher Abstimmungen mit dem Denkmalschutz und einer fundierten politischen und ggf. auch öffentlichen Diskussion, welche Entwicklung weiterhin gewünscht ist.

Der Beschlussvorschlag spiegelt diese Auffassung der Verwaltung wider.

Anlagen:

1. Antrag der Stadtratsfraktion
2. Aktuelle Satzung
3. Friedberger Beispiel zur Beratungs- und Abweichungspraxis
4. Zusammenstellung möglicher Negativ-Bespiele