



Dachgeschossausbau

Worauf Bauherren achten sollen





Sehr geehrte Erlangerinnen und Erlanger,

bezahlbarer Wohnraum ist eines der brennendsten Themen in unserer Stadt. Rasant steigende Mieten und hohe Immobilienpreise führen dazu, dass für viele Menschen das Wohnen in Erlangen zum Luxus geworden ist.

Ein effizientes und kostengünstiges Mittel, um neuen Wohnraum zu schaffen, ist der Ausbau von Dachgeschossen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Es kann mit verhältnismäßig wenig Aufwand attraktiver Wohnraum geschaffen werden, die Energieeffizienz des Hauses kann sich verbessern und die Infrastrukturkosten halten sich in Grenzen, da Straßen und Kanalisation bereits vorhanden sind.



Dieser Flyer soll für alle Bauwilligen ein Leitfaden sein, Anreize liefern und zu den richtigen Anlaufstellen führen. Wie bei jedem Bauvorhaben gibt es auch beim Dachgeschossausbau einige Aspekte, die es zu beachten gilt. Die wichtigsten Punkte haben wir für Sie auf den folgenden Seiten zusammengefasst. Selbstverständlich stehen darüber hinaus die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes gerne als Ansprechpartner zur Verfügung. Denn die Planung und Beratung im Vorfeld und die Qualität der Antragsunterlagen sind entscheidend für ein schnelles und unkompliziertes Genehmigungsverfahren. Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre und hoffe, dass sich Ihre Baupläne verwirklichen und Ihr Bauvorhaben mit unserer Hilfe gelingt.

Ihr

Dr. Florian Janik

Oberbürgermeister der Stadt Erlangen



Unter Erlangens Dächern

Dachräume werden auf sehr unterschiedliche Art und Weise genutzt. Die Palette reicht von Wohnnutzung bis zu ungedämmten Abstellräumen oder Trockenböden. Angesichts der stark gestiegenen Bodenpreise wird eine Nutzung von Dachräumen zu Wohnzwecken immer attraktiver.

Welche Argumente sprechen für eine höherwertige Nutzung des Dachraumes?

- Der Ausbau einer Dachwohnung erhöht das Wohnraumangebot im Stadtgebiet, ohne für die Naherholung wertvolle Freiflächen zu bebauen.
- Das Wohnen unter schrägen Dächern bietet charmante und attraktive Wohnraumsituationen, die für viele Miet- oder Kaufinteressenten einen besonderen Reiz ausmachen.
- Die Immobilie erfährt durch den Dachgeschossausbau eine nicht unerhebliche Wertsteigerung. Auch die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes wird positiv beeinflusst.
- Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist der Dachgeschossausbau fast unschlagbar, da die gesamte Haustechnik (Strom, Sanitär, Heizung, Telekommunikation usw.) an die bereits vorhandene Infrastruktur des Gebäudes angeschlossen werden kann.
- Dachwohnungen sind im Genehmigungsverfahren in vielen Fällen unempfindlicher gegenüber planungsrechtlichen Hindernissen. Oft wird per Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse oder der zulässigen Geschossfläche begrenzt. Eine Dachwohnung kann in bestimmten Situationen planungsrechtlich noch zulässig sein, während ein zusätzliches Obergeschoss längst nicht mehr genehmigungsfähig ist.

Trotz dieser gewichtigen Argumente darf nicht verkannt werden, dass der Wunsch nach einem Wohnraum unterm Dach an rechtliche Vorgaben gebunden ist, die in erster Linie der Sicherheit der Bewohner dienen. Diese Broschüre soll Bauwilligen als Leitfaden behilflich sein, damit die bauliche Umsetzung



einer zusätzlichen Dachwohnung rechtssicher und zeitnah in Angriff genommen werden kann.

Wie in Bayern gebaut werden darf, regelt die Bayerische Bauordnung (BayBO). Im Folgenden sind die rechtlichen Vorgaben aufgelistet, die insbesondere bei Dachgeschossausbauten zum Tragen kommen.

Die Bayerische Bauordnung erhalten Sie im Buchhandel sowie im Internet unter www.stmi.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauordnungundvollzug/index.php. Sollten Sie Fragen haben, helfen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes der Stadt Erlangen gerne weiter. Die Kontaktdaten finden Sie am Ende dieser Broschüre.

Ist eine Genehmigung erforderlich?

Genehmigungsfreie Dachausbauten

Der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume, das heißt Räume, die den im selben Gebäude befindlichen Wohnungen räumlich oder funktional zugeordnet sind, ist verfahrensfrei,

- wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes unverändert bleibt,
- wenn es sich um kein Baudenkmal handelt,
- wenn keine selbstständige Wohneinheit entsteht,
- wenn Dachflächenfenster eingebaut oder verändert werden, sofern es sich nicht um Einzeldenkmäler oder Bestandteile eines Ensembles handelt.

Genehmigungspflichtige Dachausbauten

Entsteht durch den Ausbau eines Dachbodens eine eigenständige Nutzungs- bzw. Wohneinheit, so ist dieser Dachgeschossausbau genehmigungspflichtig. In diesem Fall müssen Sie einen Bauantrag beim Bauaufsichtsamt der Stadt Erlangen stellen.

Auch der Aufbau und die Veränderung von Dachgauben, Zwerchhäusern oder Dachloggien auf bestehenden Dächern sind in der Regel genehmigungspflichtig.



Alle Maßnahmen und Änderungen im Inneren und Äußeren bei Einzeldenkmälern bzw. an der äußeren Gestaltung bei Ensemblebestandteilen sind erlaubnispflichtig nach dem Denkmalschutzgesetz. Wenn die geplante Maßnahme im Dachgeschossbereich baugenehmigungspflichtig ist, werden die denkmalrechtlichen Belange in diesem Verfahren geprüft. Ansonsten ist ein separater Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Was muss bei der Planung berücksichtigt werden?

Stellplätze

Durch den Ausbau eines Dachgeschosses kann ein Mehrbedarf an Kraftfahrzeug- und Fahrradstellplätzen entstehen. Der Bedarf errechnet sich nach der Erlanger Stellplatzsatzung. Diese finden Sie auf der Homepage des Bauaufsichtsamtes (www.erlangen.de/bauaufsichtsamts).

Abstandsflächen und Brandschutz

Für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie aus Brandschutzgründen ist es erforderlich, dass Abstände zu anderen Gebäuden und zu den Nachbargrenzen eingehalten werden. Hier kann es zu Einschränkungen für Dachaufbauten, Dachflächenfenster etc. hinsichtlich der Lage und Größe kommen.

Aufenthaltsräume

Entstehen durch den Dachgeschossausbau Aufenthaltsräume, so müssen diese ausreichend belichtet und belüftet werden.

Rettungswege und Feuerwehrezufahrt

Auch für Dachgeschosswohnungen müssen zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Der erste Rettungsweg führt über die notwendige Treppe. Der zweite Rettungsweg kann entweder über eine zweite notwendige Treppe führen oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr, welche von einem geeigneten Fenster oder einem Balkon aus erreichbar sind. Die Erreichbarkeit durch das Rettungsfahrzeug hängt von der Lage des Gebäudes ab und ist im Einzelfall zu betrachten.



Kinderspielplätze

Wenn durch den Dachgeschossausbau mehr als drei Wohneinheiten entstehen, ist auf dem Baugrundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz zu errichten.

Entwässerung

Für einen Dachgeschossausbau ist in der Regel kein gesondertes Genehmigungsverfahren für die Erweiterung der Entwässerungsanlage erforderlich. Im Allgemeinen können die entwässerungstechnischen Belange im Rahmen des Bauantrages mit beurteilt und verbeschieden werden. Für diesbezügliche Rückfragen stehen Ihnen die Sachbearbeiter der Grundstücksentwässerung unter Tel. 09131/86-1017 gerne zur Verfügung.

Denkmalschutz

Bei Dachgeschossausbauten in Baudenkmalern und Gebäuden innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles muss das Bayerische Denkmalschutzgesetz beachtet werden. Der Erhalt der historischen Dachkonstruktion ist grundsätzlich erforderlich. Außerdem dürfen neue Dachaufbauten etc. das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

Sie können sich gerne von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 09131/86-1007) hinsichtlich der denkmalrechtlichen Erhaltungsanforderungen und Gestaltungsziele beraten lassen.

Energieeinsparverordnung

Die derzeit gültige Fassung der Energieeinsparverordnung ist zu beachten.

Die Energieberatung der Stadt Erlangen (Amt für Umweltschutz und Energiefragen, Tel. 09131/86-2323) berät individuell sowohl zur technischen Ausführung von Maßnahmen als auch über die verschiedenen Förderprogramme.



Wie wird der Bauantrag gestellt?

Bauvorlagen

Grundvoraussetzung für ein schnelles Genehmigungsverfahren sind vollständige Bauvorlagen. Auf den Internetseiten des Bauaufsichtsamtes (www.erlangen.de/bauaufsichtsamt) finden Sie eine Auflistung der benötigten Unterlagen.

Diese Bauvorlagen reichen Sie dann in der Regel in zweifacher Ausfertigung beim Bauaufsichtsamt der Stadt Erlangen ein.

Nachbarbeteiligung

Bevor Sie die Unterlagen einreichen, müssen Sie den Lageplan und die Bauzeichnungen den Eigentümern der Nachbargrundstücke vorlegen. Deren Namen samt Anschriften sind in dem Katastrerauszug aufgelistet, den Sie zusammen mit dem amtlichen Lageplan beim Staatlichen Vermessungsamt oder bei der Stadt Erlangen, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abt. Vermessung und Bodenordnung, vorab bestellen müssen.

Bauvorlageberechtigung

Genehmigungspflichtige Bauvorhaben müssen von sog. Bauvorlageberechtigten, in der Regel Architekten/-innen und Bauingenieure/-innen, erstellt und unterschrieben werden.

Bautechnische Nachweise

Für genehmigungspflichtige Dachgeschossausbauten müssen vor Baubeginn Nachweise über Standsicherheit, Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz von einem/-er Fachplaner/-in erstellt werden.

Persönliches Beratungsgespräch

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes beraten Sie gerne persönlich und individuell zu den oben genannten Punkten, damit Ihr Bauvorhaben schnell und unkompliziert verwirklicht werden kann.



Kontakt

Stadt Erlangen | Bauaufsichtsamt

Gebbertstraße 1 | 91052 Erlangen

Telefon 09131/86-1002

E-Mail bauaufsichtsamt@stadt.erlangen.de

Internet www.erlangen.de/bauaufsichtsamt

Impressum

Herausgeber Stadt Erlangen
Referat für Planen und Bauen
Bauaufsichtsamt

Redaktion Bauaufsichtsamt

Gestaltung Vanessa Drummer
Bürgermeister- und Presseamt

Fotos Bosch Schmidt Architekten, Erlangen (Bild 4)
gräbel, architekten., Erlangen (Bild 3,6,8)
ssp architekten, Erlangen (Bild 1,2,5,7)

Druck nitschdruck, Erlangen

Auflage 1.000 Exemplare

Stand Januar 2015

© Bauaufsichtsamt Erlangen 2015