FRIEDRICHSHAFEN

Stadt Friedrichshafen

Begründung mit Schematischen Ansichten

Satzung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) über die (Änderung) der Zulässigkeit von Dachaufbauten im geneigten Dach sowie gemäß § 1 Abs. 8 hinsichtlich der Aufhebung von bisherigen örtlichen Bauvorschriften als bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu Dachaufbauten im geneigten Dach (Dachaufbautensatzung im geneigten Dach)

Entwurf

29.12.2025

Inhaltsübersicht

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Rechtsgrundlagen 3
3. Planungsrecht 3
3.1 Früherer Rechtsstand 3
3.2 Angestrebte Satzungs- und Verfahrensart 3
5. Planinhalt 4
5.1 Anlass der Planung 4
5.2 Gemeindeweiter Geltungsbereich 4
5.3 Grundsätzliche städtebaulich-gestalterische Zielsetzung 4
5.4 Beschränkung der Gesamtlänge 4
5.5 Beschränkung auf eine Form 5
5.5 Eingeschossige Ausprägung 5
5.6 Ausschluss von Dachbalkonen mit Traufdurchbrechung 5
5.7 Mindestabstände 5
5.7 Ausnahmemöglichkeit 5
5.8 Verhältnis zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Vollgeschossen / Stockwerken 5
7. Bodenordnung 6
8. Kosten 6
9. Anlage Schematische Ansichten 7

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Friedrichshafen.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I S. 257)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. S. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71)

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Im Gemeindegebiet existieren bisher unterschiedlichste Vorschriften zu Dachaufbauten im geneigten Dach im Rahmen rechtskräftiger Satzungen. Dies umfasst Regelungen in übergeleiteten Baulinienplänen mit Ortsbausatzungen nach der Bauordnung des Königsreichs Württemberg von 1910 (mit diversen Änderungen) sowie ab 1964 örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der LBO (mit diversen Änderungen). Des Weiteren existieren auch entsprechende Vorschriften als bauplanungsrechtliche Festsetzungen, da es von 1977 bis 1995 rechtlich möglich war, örtliche Bauvorschriften als solche in Bebauungspläne aufzunehmen (§ 111 Abs. 6 LBO 1977 sowie § 73 Abs. 6 LBO 1984). Im Übrigen seien die Bereiche genannt, in welchen bislang keinerlei entsprechende rechtliche Regelungen definiert wurden.

Insbesondere ist noch die Gestaltungssatzung Friedrichshafen aus dem Jahr 2011 zu nennen, welche als bauordnungsrechtliche Satzung gem. 74 LBO unter anderem Regelungen zu Dächern im Bereich der ehemaligen Altstadt, südlich der Friedrich- und Olgastraße bis zum Bodenseeufer sowie südlich der Charlottenstraße bis zum Bahnareal von der Ailinger Straße im Osten bis zum Depot der Regionalverkehr Alb-Bodensee GmbH im Westen, formulierte.

3.2 Angestrebte Satzungs- und Verfahrensart

Beim vorliegenden Regelwerk handelt es sich primär um eine Satzung gem. 74 Abs. 1 LBO, für Bereiche mit bisherigen örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten im geneigten Dach im Sinne einer Änderung, für Bereiche ohne bisherige örtliche Bauvorschriften im Sinne einer Neudefinition. Hinsichtlich der in Kapitel 3.1 genannten Aufhebung von örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten im geneigten Dach als bauplanungsrechtliche Festsetzungen stellt es ergänzend eine Satzungsteilaufhebung von Bebauungsplänen gem. § 1 Abs. 8 BauGB dar.

Sowohl die Änderung / Neudefinition örtlicher Bauvorschriften (vgl. § 74 Abs. 6 LBO) als auch die Aufhebung örtlicher Bauvorschriften als bauplanungsrechtliche Festsetzungen (vgl. 1 Abs. 8 BauGB) wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB angestrebt.

5. Planinhalt

5.1 Anlass der Planung

Zur Schaffung und Erleichterung von Wohnraum wurde im Zuge des Innenentwicklungskonzeptes der Stadt Friedrichshafen im April 2025 durch den Gemeinderat die Maßnahme der Ermöglichung von Dachgeschossausbauten durch punktuelle Änderungen von Vorschriften zu Dachgauben oder der Aufstellung einer Satzung für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Das vorliegende gesamtstädtische Konzept stellt den entsprechenden Umsetzungsvorschlag dieser kommunalpolitischen Vorgabe durch die Fachverwaltung dar.

5.2 Gemeindeweiter Geltungsbereich

Mit der vorliegenden Satzung wird der gesamte beplante und unbeplante Innenbereich sowie Außenbereich des Gemeindegebietes erfasst. Das Erfordernis der (Neu-)Regelung des Dachausbaus im geneigten Dach durch Aufbauten im sich zuspitzenden Spannungsfeld zwischen insbesondere notwendiger Wohnraumschaffung und städtebaulich-gestalterischen Ansprüche wird flächendeckend gleichermaßen gesehen.

Die Liberalisierung der Ausbaumöglichkeiten im Bereich der Gestaltungssatzung Friedrichshafen (insbesondere Ermöglichung von Zwerchgiebeln, Wiederkehren, breiterer Dachaufbaulängen, höherer Dachaufbauten, Dachgauben in 2. Reihe, eines geringeren Firstabstandes sowie springender Traufen, Gaubenbrüstungen (Schnittpunkt Dachhaut mit aufgehender Gaubenwand) und Leistbrüche (Schnittpunkt Gauben- mit Hauptdach) beziehungsweise Firste) werden vor dem Hintergrund der genannten insbesondere Wohnraum-bedingten Dachausbauoffensive sowie weitestgehenden Nicht-Existenz historischer Bausubstanz als vertretbar erachtet.

5.3 Grundsätzliche städtebaulich-gestalterische Zielsetzung

Das geneigte Dach kann nach wie vor als identitätsstiftend für die mitteleuropäische Kulturlandschaft angesehen werden. Dachaufbauten stellen grundsätzlich ein wirkungsvolles Instrument der Nutzbarmachung insbesondere stark geneigter Dächer (zu Wohnzwecken) (im Rahmen des städtischen Innenentwicklungskonzeptes) dar. Aufgrund der wichtigen qualitativen Eigenschaften des geneigten Daches (gliedernd in der Fernwirkung sowie Reduktion der wahrnehmbaren Höhe in der Nahwirkung) ist es das zentrale städtebaulich-gestalterische Ziel dieser Satzung, das Hauptdach prioritär in seiner visuellen Wirkung zu erhalten sowie die Dachlandschaft nicht baulich zu überfrachten. Dachaufbauten sind in diesem Sinne bauliche Ergänzungen, welche sich dem Hauptdach unterzuordnen haben.

5.4 Beschränkung der Gesamtlänge

Eine zentrale Regelung der Satzung stellt die Beschränkung der maximalen Länge von Dachaufbauten im geneigten Dach (in Summe) im Verhältnis zur zugrunde liegenden Gebäudelänge dar. Insbesondere aus der Straßenperspektive tritt die Länge visuell besonders in Erscheinung eine übermäßige Länge kann die geschlossene Wirkung des Hauptdaches beeinträchtigen. Die Unterscheidung zwischen Dachgauben / -einschnitten (maximal 70 %) und Wiederkehren / Zwerchgiebeln sowie anderen Dachaufbauten (z. B. Erschließungsaufbauten) (maximal 50 %) ergibt sich durch die Tatsache, dass letztere schon aufgrund ihres grundlegenden Charakteristikums der Traufdurchbrechung massiver in Erscheinung treten (vgl. Anlage).

5.5 Beschränkung auf eine Form

Mit der Beschränkung der Dachaufbauten im geneigten Dach auf eine Form je Dachfläche soll einer Überprägung des Hauptdaches durch gestalterische Unruhe / zu starke Diversifikation entgegengewirkt werden. Die Kombinationsmöglichkeit von Dachgauben oder alternativ -einschnitten mit anderen Aufbauten (z. B. Erschließungsaufbauten) bis zu einer Gesamtlänge von maximal 70 % der zugrunde liegenden Gebäudelänge soll einen zusätzlichen gestalterisch vertretbaren Nutzungsgrad definieren, wenn insbesondere Erschließungsaufbauten im Dach erforderlich sind.

5.5 Erstrecken auf lediglich eine Ebene oberhalb der Traufe

Um eine vertikale Überprägung des Dachraumes zu vermeiden, dürfen sich Dachaufbauten im geneigten Dach lediglich über eine Ebene oberhalb der Traufe erstrecken (vgl. Anlage). Dies gilt ebenso in Negativ-Richtung bei Dacheinschnitten.

5.6 Ausschluss von Dachbalkonen mit Traufdurchbrechung

Mit dem Ausschluss von Dachbalkonen mit Traufdurchbrechung bei im geneigten Dach integrierbaren Aufbauten (Dachgauben, -einschnitte sowie andere Dachaufbauten (z. B. Erschließungsaufbauten)) soll der Aufweichung der Separierung zwischen Dachfläche und Gebäudefassade bei Gebäuden entgegengewirkt werden.

5.7 Mindestabstände

Durch die Sicherstellung von Dachflächenbestandteilen oberhalb sowie rechts und links von Dachaufbauten mit Hilfe von Mindestabständen von größtenteils 1,00 m bleibt die visuelle Priorität des Hauptdaches bei Gebäuden mit geneigtem Dach erhalten. Die Reduktion des Firstabstandes auf mindestens 0,70 m resultiert aus der ansonsten nicht gegebenen Nutzbarmachung des Dachraumes bei nur geringer Dachneigung (vgl. Anlage).

5.7 Ausnahmemöglichkeit

Aufgrund der prinzipiell möglichen Diskrepanz zwischen normativen gestalterisch-städtebaulichen Zielsetzungen und der architektonischen Planungspraxis können Ausnahmen von den formulierten Regelungen im Einzelfall auf Grundlage einer offensichtlich besseren städtebaulich-gestalterischen Lösung zugelassen werden.

5.8 Verhältnis zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Vollgeschossen / Stockwerken

Die vorliegende Satzung definiert Gestaltungsziele für Dachausbauten im geneigten Dach auf bauordnungsrechtlicher Ebene gemäß § 74 Abs. 1 LBO. Auch wenn ergänzend § 1 Abs. 8 BauGB zugrunde gelegt wird (vgl. Kapitel 3.2), ist kein direkter Zugriff auf bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu Vollgeschossen / Stockwerken in den einzelnen städtischen Satzungen möglich, vielmehr gelten diese unverändert fort. Dies liegt in der Tatsache begründet, dass hier gebietsspezifisch städtebauliche Zielsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich definiert wurden, welche sich nicht pauschal gemeindeweit z. B. durch die Umstellung auf die aktuellste Vollgeschoss-Definition ändern lassen. Je nach individueller Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. Stockwerke kann der Fall eintreten, dass die mit der vorliegenden Satzung möglichen Dachausbauten im geneigten Dach nicht in vollem Umfang möglich sind, da die Regelung zu Vollgeschossen bzw. Stockwerken einen lediglich weniger umfangreichen Dachbausbau zulässt.

Vielmehr ist es erforderlich, bei der Entstehung eines zusätzlichen Vollgeschosses die Möglichkeiten einer Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Vorgaben im Einzelfall zu prüfen.

7. Bodenordnung

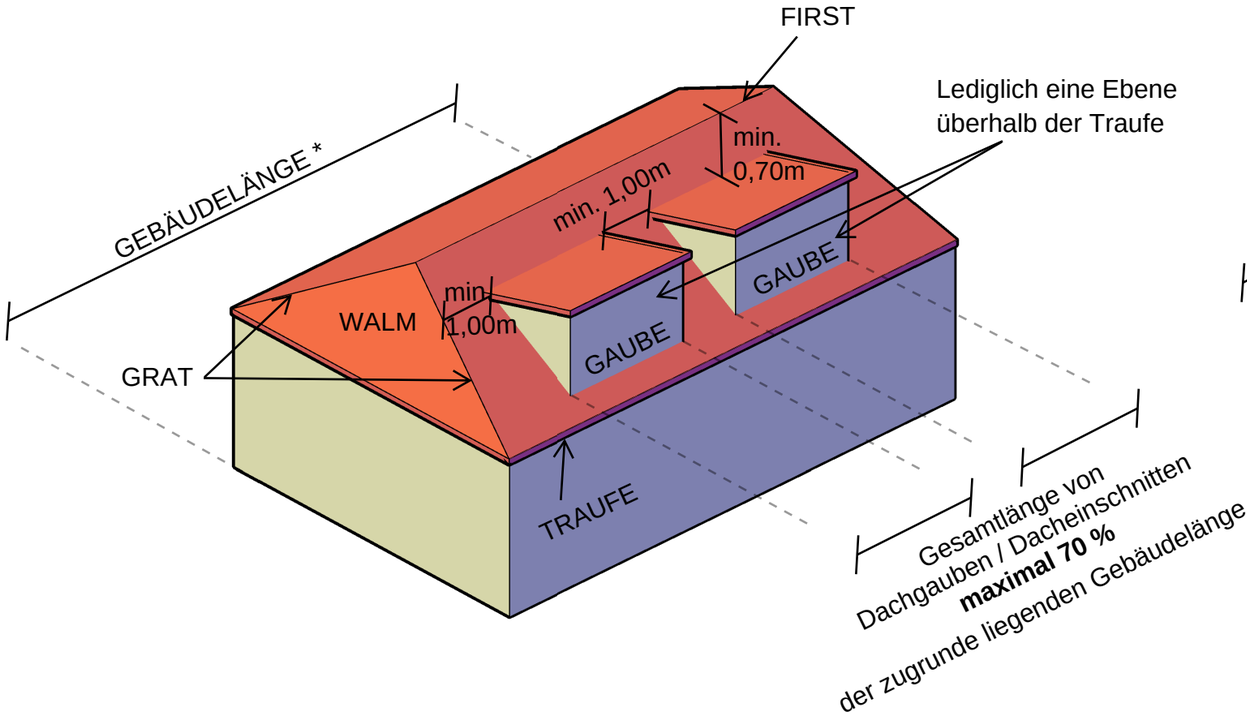
Maßnahmen der Bodenordnung sind weder vorgesehen noch erforderlich.

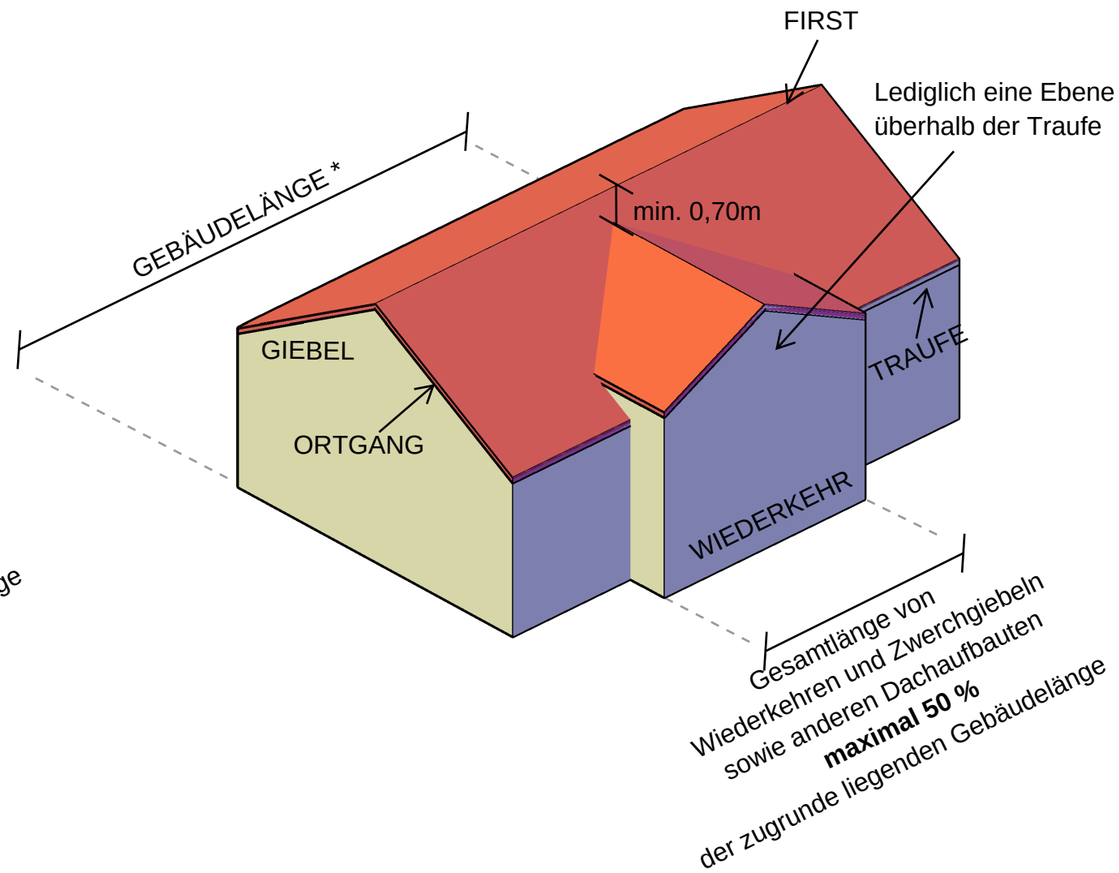
8. Kosten

Es sind neben den regulären laufenden Verwaltungsaufwendungen aktuell keine weiteren Kosten bekannt. Gegebenenfalls noch anfallende werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen
SU-FN / Web

Anlage Schematische Ansichten





* Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand bei Einzelhäusern, Außenkante Außenwand zu Mitte Gebäudeabschlusswand bei Doppelhaushälften, Außenkante Außenwand zu Mitte Gebäudeabschlusswand oder Mitte Gebäudeabschlusswand zu Mitte Gebäudeabschlusswand bei Reihenhauselementen

Satzung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung für BadenWürttemberg (LBO) über die (Änderung) der Zulässigkeit von Dachaufbauten im geneigten Dach sowie gemäß § 1 Abs. 8 hinsichtlich der Aufhebung von bisherigen Örtlichen Bauvorschriften als bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu Dachaufbauten im geneigten Dach (Dachaufbautensatzung im geneigten Dach)

Schematische Ansichten (Anlage zur Begründung)

Entwurf

Plannummer

Maßstab 1:200

bearbeitet Web / Pol

Stadt Friedrichshafen

Amt für Stadtplanung und Umwelt

29.12.2025

O:\PL\004 Einzelmaßnahmen\Dachaufbautensatzung\04_Grundlagen\Material_Vorlagen\Gebäude 3D.dwg

FRIEDRICHSHAFEN