FRIEDRICHSHAFEN

Dachaufbautensatzung im geneigten Dach

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss
PBU 10.02.2026
ORA 11.02.2026
ORE 11.02.2026
ORK 11.02.2026
ORR 11.02.2026
GR 23.02.2026

Ausgangssituation / Bisheriger Rechtsstand

- **Vorschriften im Gemeindegebiet zu Dachgauben bzw. -aufbauten im geneigten Dach im Rahmen verschiedenartiger** rechtskräftiger **Satzungen**

- **Bereiche ohne Regelungen** (insb. im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB sowie im Außenbereich gem. § 35 BauGB)

- **Gestaltungssatzung Friedrichshafen (2011) für insb. ehemalige Altstadt mit sehr strikten Regelungen** (z. B. Ausschluss von Wiederkehren / Zulässigkeit von Zwerchgiebeln nur ausnahmsweise)

Anlass, Ziel und Grenzen der Planung

- **Schaffung zeitgemäßer gesetzlicher Regelungen zur Aktivierung** des **Dachgeschossausbau**s als **zentrale Maßnahme** des **Innenentwicklungskonzept**es (Beschluss April 2025)

- **Aufstellung** einer **bauordnungsrechtliche**n **Satzung für das gesamte Gemeindegebiet** gem. § 74 Abs. 1 LBO (sowie Änderung bisheriger entsprechender örtlicher Bauvorschriften / Aufhebung bisheriger örtlicher Bauvorschriften als bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

- **Ausgleichsfunktion im Spannungsfeld zwischen** stetig wachsendem Erfordernis insb. **notwendiger Wohnraumschaffung und Erhalt des geneigten Daches** als identitätsstiftendem Merkmal der mitteleuropäischen Kulturlandschaft (insb. Funktion Reduzierung wahrnehmbare Höhe)

- **Definition** von **Gestaltungsziele**n **für Dachausbauten im geneigten Dach**, **<u>kein</u> rechtlicher Zugriff auf gebietsbezogene bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu Vollgeschossen / Stockwerken** möglich

Inhalt der Planung – Regelungskonzept (Text)

- **Ausschluss** von **Dachaufbauten auf Pultdächern**

- **Beschränkung** der **Gesamtlänge** von Dachaufbauten **auf 70 % (Dachgauben und -einschnitte) bzw. 50 % (Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie andere Dachaufbauten** (z. B. Erschließungsaufbauten)**)** der zugrunde liegenden Gebäudelänge

- **Beschränkung auf eine Form von Dachaufbauten je Dachfläche (Dachgauben oder Wiederkehre / Zwerchgiebel oder andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte**), wobei Dachgauben oder alternativ -einschnitte mit anderen Dachaufbauten (z. B. Erschließungsaufbauten) bis zu einer Gesamtlänge von maximal 70 % der zugrunde liegenden Gebäudelänge kombinierbar sind

- **Erstrecken** von Dachaufbauten **auf lediglich eine Ebene oberhalb der Traufe**

- **Ausschluss von Dachbalkonen mit Traufdurchbrechung bei Dachgauben, anderen Dachaufbauten (z. B. Erschließungsaufbauten) und –einschnitten**

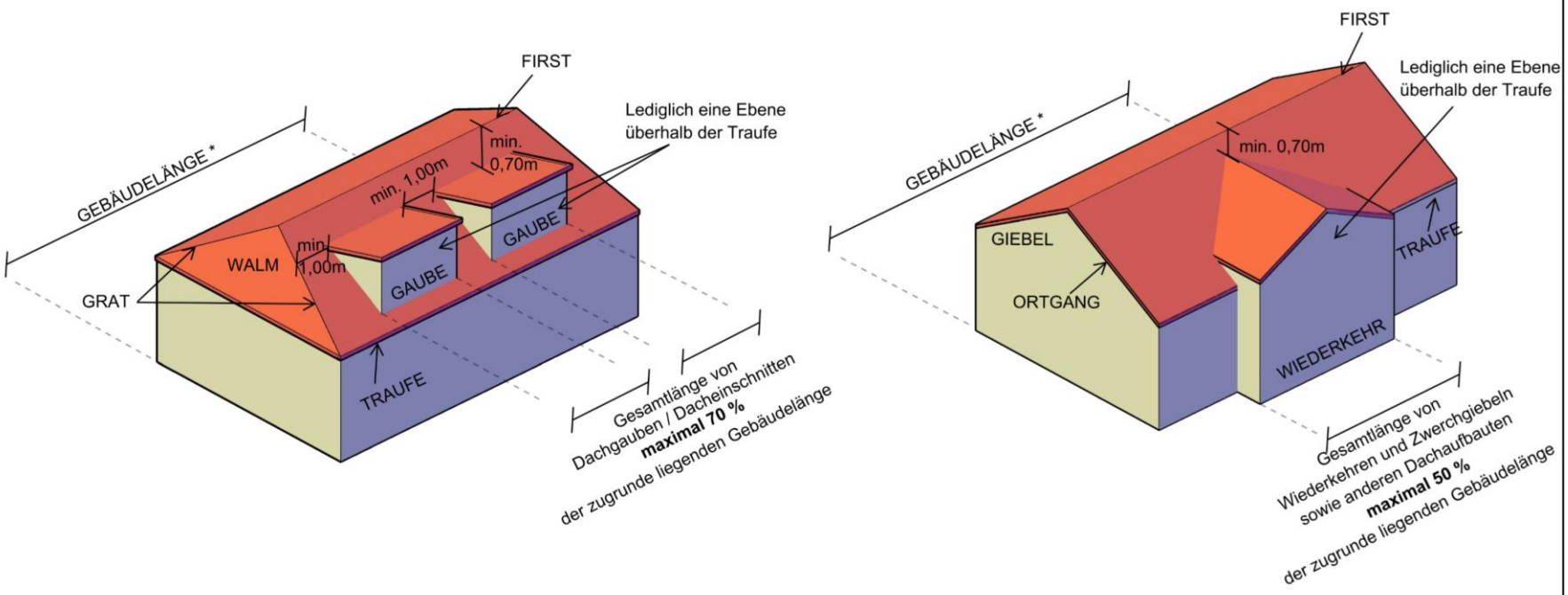
- **Einhaltung** folgender **Mindestabstände** (gemessen auf Dachfläche)
  - **0,70 m zum First**
  - **1,00 m zum Ortgang** (Außenkante Dachaufbau zu Außenkante Außenwand)**, Kehlen und Graten sowie zwischen Dachaufbauten** (jeweilige Außenkanten)

Inhalt der Planung – Örtliche Negativbeispiele

Überprägung des Gebäudes **durch massive Gesamtlänge** der **Zwerchhaus-ähnlichen Dachaufbauten**

Überprägung des **Gebäudes** / insb. der **Dachfläche durch massive Gaube mit zwei Ebenen und traufdurchbrechenden Balkonen**

Inhalt der Planung – Regelungskonzept (Schematische Ansichten aus Begründung)



* 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

Weiteres Vorgehen

- **<u>Heute:</u> Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss** zur **kommunalpolitische**n **Willensbekundung**

- **Durchführung vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

- **<u>Nächster Schritt:</u>** Durchführung **förmliche Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB, **Abwägung** der **Stellungnahmen** und **Festlegung des weiteren Verfahrensablaufs**

FRIEDRICHSHAFEN

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

FRIEDRICHSHAFEN

Stadt Friedrichshafen
Amt für Stadtplanung und Umwelt

Riedleparkstraße 1, 88045 Friedrichshafen
Telefon +49 7541 203-4601
Telefax +49 7541 203-84601
stadtplanung@friedrichshafen.de
www.friedrichshafen.de

Alle Angaben ohne Gewähr.
Stand 01/2026