

INFOBLATT DACHGAUEN UND DACHAUFBAUTEN

Allgemeines

Oft entsteht während der Nutzung eines genehmigten Gebäudes der Wunsch oder Bedarf, die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss durch die Errichtung einer Dachgaube oder eines Dachaufbaus zu erweitern und/oder mit einer besseren Belichtung zu versehen. Bei einer Dachgaube handelt es sich um einen Dachaufbau für stehende Fenster. Ein Dachaufbau ist ein konstruktiver Bestandteil des Daches, welcher in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise vor oder auf einer Außenwand errichtet wird.

Grundsätzlich gilt, dass für die Errichtung einer Dachgaube oder eines Dachaufbaus eine Baugenehmigung beantragt werden muss

Verfahrensfreiheit

Mit der Überarbeitung der BauO NRW 2018 im Juli 2021 wurde für die Errichtung von Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW 2018 eine Erleichterung unter folgenden Bedingungen geschaffen:

- die städtebauliche Satzung oder die Satzung nach § 89 BauO NRW 2018 ist rechtskräftig und enthält Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Gauben bzw. vergleichbaren Dachaufbauten
- die geplanten Dachgauben/Dachaufbauten entsprechen den Regelungen der Satzung
- die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit der Maßnahme wird von einer nach § 54 Abs. 4 BauO NRW 2018 berechtigten Person festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt.

Sofern diese Bedingungen eingehalten sind, ist die Errichtung von Dachgauben/Dachaufbauten verfahrensfrei. Ein Bauantrag ist nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherr*innen trotz Verfahrensfreiheit dazu verpflichtet sind, sämtliche Anforderungen durch öffentlich-rechtliche Vorschriften in eigener Verantwortung einzuhalten. Sollte ein verfahrensfreies Bauvorhaben diese Vorschriften nicht einhalten, ist es unzulässig und müsste zurückgebaut werden. Da die rechtlichen Vorgaben vielfältig und mitunter sehr komplex sein können, wird eine Beratung durch eine erfahrene und sachkundige Person – zum Beispiel Architekt oder Bauingenieur – empfohlen.

Bauordnung

T 02303 103-0

F 02303 103-646

bauordnung@stadt-unna.de

Rathaus

Rathausplatz 1

59423 Unna

Servicezeiten

Do. 09.30 – 11.00 Uhr
14.00 – 15.30 Uhr

Stand

Juli 2022

www.unna.de

T 02303 103-0

F 02303 103-208

post@stadt-unna.de

poststelle@stadt-unna.de-mail.de

Sparkasse UnnaKamen

DE92 4435 0060 0000 0810 00

WELADED1UNN

Gläubiger-ID

DE19ZZZ00000027660

Steuer-ID

DE124793885

Leitweg-ID E-Rechnung

059780036036-31001-48

Hier einige Beispiele, welche baurechtlichen Vorgaben einzuhalten und zu beachten sind:

- Planungsrechtlich sind sämtliche Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten: neben den Bestimmungen zu Dachaufbauten und Dachgauben sind z. B. die Vorgaben zur Geschossigkeit und zur Geschossflächenzahl oder die Vorschriften zur äußeren Gestaltung unbedingt zu beachten.
- Bauordnungsrechtlich ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW 2018 eingehalten sind (z. B. muss die vorhandene Außenwand des Gebäudes, hinter welcher die Gaube errichtet wird, die erforderlichen Abstandflächen einhalten; die Dachgaube oder der vergleichbare Dachaufbau muss sich in die Dachfläche unterordnen und konstruktiver Bestandteil des Daches sein; bei dem Dachaufbau darf es sich nicht um ein selbständiges Bauteil handeln).
- Sofern die Dachgauben als 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss dienen, sind die entspr. Vorschriften gem. § 37 Abs. 5 BauO NRW zu beachten.

Hinweis:

Sofern mit der Errichtung der Dachgaube/des Dachaufbaus gleichzeitig die Nutzungsänderung des Dachgeschosses zu Aufenthaltsraum/-räumen (insgesamt oder auch nur teilweise) einhergeht oder der Einbau einer weiteren Wohnung/Wohneinheit erfolgt, ist die Nutzungsänderung und in Summe voraussichtlich auch die Gaube/der Dachaufbau baugenehmigungspflichtig.

Ob ihr Gebäude in einem Bereich mit einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW 2018 liegt und welche Vorgaben diese Satzung enthält, erfahren sie hier:

[Bebauungspläne \(unna.de\)](http://unna.de)

[Amtsblatt & Ortsrecht \(unna.de\)](http://unna.de)

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Ist das geplante Vorhaben baugenehmigungspflichtig, greift also die vorgenannte Erleichterung nicht, so müssen Antragstellende grundsätzlich sogenannte Entwurfsverfassende – zum Beispiel Architekten oder Bauingenieure – beauftragen, die die Planung mit Erfahrung und Sachkunde begleiten. Hierbei sind die Pflichten und Anforderungen der §§ 52 bis 54 und 67 BauO NRW 2018 zu beachten.

Die BauPrüfVO legt fest, welche Unterlagen und Vordrucke genutzt und Inhalte dargestellt werden müssen.

Diese sind für die Errichtung einer Dachgaube / eines Dachaufbaus im Wesentlichen:

- **Antrag auf amtlichem Vordruck**
„Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“
Dieses Formular ist von den Antragstellenden zwingend zu unterschreiben.
- **Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck.**
Hierin sind unter anderem Angaben zur Löschwasserversorgung, Entsorgung des Niederschlagswassers, äußeren Gestaltung und Materialien einzutragen.
- **Auszug aus der amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 :5000** als
Übersichtsplan mit Darstellung des Baugrundstücks und der Umgebung im
Umkreis von 500 m (erforderlich bei Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB,
also für alle Grundstücke, die nicht in einem Bebauungsplangebiet liegen).
- **Beglaubigter Auszug aus der amtlichen Flurkarte im Maßstab 1 :500**
Dieser darf nicht älter sein als 6 Monate. Der Auszug ist erhältlich beim
Katasteramt des Kreises Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna
(erforderlich bei Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB, also für alle
Grundstücke, die nicht in einem Bebauungsplangebiet liegen).
- **Lageplan im Maßstab nicht kleiner als 1 :500**
Der Lageplan ist auf Grundlage des aktuellen und beglaubigten Auszuges
aus der Flurkarte zu erstellen und muss die für das Bauvorhaben
erforderlichen Angaben enthalten (§ 3 BauPrüfVO). Diese sind unter
anderem die Darstellung des geplanten Vorhabens, die Grenzen des
Baugrundstückes, die Außenmaße des geplanten Bauvorhabens, die Maße
zur Lage des Vorhabens sowie die Grenzabstände, die Dachneigung und
Firstrichtung, Angaben zu den geplanten Höhen (Traufhöhe; Firsthöhe) über
vorhandenem Gelände; in Bereichen mit rechtskräftigem Bebauungsplan
sind auch die hier vorgeschriebenen planungsrechtlichen Vorgaben
darzustellen.
- **Bauzeichnungen im Maßstab 1 :100** (§ 4 BauPrüfVO)
Das Vorhaben ist in Grundriss, Schnitt und Ansichten mit Angabe der
Gebäude- und Geländehöhen darzustellen. Zudem ist die Nutzung der
geplanten Räume im Grundriss einzutragen.
- **Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung** bei Bauvorhaben im
Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes; zum Beispiel
Berechnung zur Geschößflächenzahl und Berechnung zur Geschossigkeit (§§
16 bis 21a BauNVO)
- **Angaben zu den Herstellungskosten** (auf Antragsvordruck) und **Berechnung
des umbauten Raumes** (z. B. bei erstmaligem Ausbau des Dachgeschosses
oder größeren Dachaufbauten); bei Nutzungsänderung ist dem Antrag auch
eine Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung beizufügen.
- **Unterschriften** Das Antragsformular ist sowohl von den Antragstellenden
als auch den Entwurfsverfassenden zu unterschreiben. Sämtliche weitere
genannten Unterlagen sind lediglich von den Entwurfsverfassenden zu
unterzeichnen.
- Die Antragsunterlagen sind in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

- Alle Bauvorlagen sind dokumentenecht (nicht mit Bleistift) zu erstellen und mit der Bezeichnung des Vorhabens, der Bezeichnung der Bauvorlage, des Maßstabs, des Datum und der Unterschrift zu versehen. Die Auflistung ist nicht abschließend. Abhängig von der Grundstückssituation oder der individuellen Planung können weitere Angaben erforderlich werden.

Auf der Internetseite der Kreisstadt Unna finden Sie unter „Schritte zur Baugenehmigung“ ergänzende Informationen zu den erforderlichen Bauvorlagen.

Exkurs Genehmigungsfreistellung

Im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen kann für die Errichtung von Dachgauben/Dachaufbauten auch das sogenannte Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 63 BauO NRW 2018 durchgeführt werden. Hierfür ist das entsprechende Formular „Genehmigungsfreistellung“ zu verwenden; die in dem Vordruck genannten Bauvorlagen sind beizufügen.

Hinweis: Dieses Verfahren ist unter anderem nur anwendbar, sofern das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlichen Bauvorschriften nicht widerspricht und das Vorhaben weder einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuches, noch einer Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 bedarf.

Formulare

Die für den Antrag erforderlichen Formulare finden Sie im [Serviceportal der Kreisstadt Unna](#).

Informationen zur Artenschutzprüfung sowie zur Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung können über den Kreis Unna (www.kreis-unna.de) bezogen werden.

Definitionen

- **Brutto-Grundfläche**
Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks einschließlich seiner konstruktiven Umschließungen, wobei Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen nicht dazu gehören.
- **Brutto Rauminhalt**
Der Brutto-Rauminhalt ist das Volumen eines Baukörpers, bestimmt durch die äußeren Begrenzungsflächen des Bauwerks. Diese werden von den Unterfläche der konstruktiven „Bauteile“ (Unterseite Bodenplatte), den Außenkanten der Außenwände und der Oberfläche der Dachhaut gebildet.
- **Außenbereich**
Der Außenbereich umfasst alle Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines

Bebauungsplanes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen (Innenbereich).

Gesetzesabkürzungen:

BauGB	- Baugesetzbuch
BauNVO	- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BauO NRW 2018	- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018)
BauPrüfVO	- Verordnung über bautechnische Prüfungen