



Leitfaden für Dachaufbauten

Informationen der Lokalbaukommission



Impressum

Herausgeber
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lokalbaukommission
Zentrale Dienste
Blumenstraße 28 b
80331 München

www.muenchen.de/lbk

Druck: Stadtkanzlei
Gedruckt auf Papier aus 100% Recyclingpapier
Bild S. 6: Michael Nagy, LHM

Juni 2024

Vorwort

Liebe Leser*innen,

in Anbetracht der knappen Flächen, die in München für Neubauten zur Verfügung stehen, kann die Nutzung von bestehenden bisher ungenutzten Dachflächen, im Sinne des Klima- und Ressourcenschutzes neue Potenziale eröffnen. Dachauf- und einbauten sind eine Möglichkeit diese Dachgeschossflächen ausreichend zu belichten und zu belüften. Dächer und ihre Aufbauten besitzen für das einzelne Gebäude und für das städtische Gesamtbild allerdings eine prägende Rolle. Werden diese Elemente gestalterisch geändert, verändert sich die Gestalt eines Hauses und letztendlich auch die Qualität des Platz- oder Straßenbildes. Moderne Bautechniken und -formen und der Einsatz unterschiedlichster Baumaterialien bieten vielfältige Lösungen zur Gestaltung von Dachaufbauten, sie können jedoch auch die gestalterische Integrität der Dächer in Form und Maßstab beispielsweise durch den Einbau übergroßer Dachgauben oder riesiger Atelierfenster empfindlich verletzen. Bei der Planung ist es deshalb wichtig, die bestehenden Proportionen des Gebäudes in das Dach weiterzuführen sowie die Materialität zu berücksichtigen. Damit das Münchner Stadtbild im Bereich der Dachaufbauten ästhetisch gewahrt und weiterentwickelt wird, haben wir für Bauherr*innen und Architekt*innen einen Leitfaden für die Gestaltung von Dachaufbauten zusammengestellt. Er beinhaltet außerdem Hinweise zur Planung von Solaranlagen und für denkmalgeschützte Gebäude.



Thomas Rehn
Leiter der Lokalbaukommission



Leitfaden für Dachaufbauten

Die neue Bayerische Bauordnung ist im Februar 2021 in Kraft getreten. Die Novelle hat das Schaffen von Wohnraum erleichtert und den Ausbau von Dachgeschossen vereinfacht. Beim Ausbau von Dachgeschossen sind oft Dachgauben oder Dachfenster nötig, die für ausreichend Licht und Luft im neuen Wohnraum sorgen.

Professionelle Planung und Ausführung

Die Gaubenformen sind vielfältig. Angefangen von handwerklich individuell gefertigten Aufbauten bis hin zu industriell hergestellten "fertigen" Gauben und Dachflächenfenstern. Jeder Einschnitt in das Dach verändert die Proportionen des Gebäudes. Deshalb sollten die Bauteile in Größe und Form exakt auf den bestehenden Fassadenduktus abgestimmt werden. Um die richtige Form und Platzierung zu finden, sollten sich immer Zimmerei-, Dachdeckerfachbetriebe oder Architekt*innen um die Planung und Realisierung kümmern. Die Fachleute wissen auch mit statischen und bauphysikalischen Veränderungen der Dachkonstruktion umzugehen.

Rechtliches

- Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster verändern die bauliche Substanz sowie die äußere Gestalt von denkmalgeschützten Gebäuden. Sollen in Einzeldenkmälern, in der Nähe von Einzeldenkmälern oder in einem denkmalgeschützten Ensemble derartige Änderungen vorgenommen werden, ist eine denkmalrechtlich Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) erforderlich.
- Der Einbau von Dachflächenfenstern ist, ausgenommen bei denkmalgeschützten Gebäuden, in der Regel verfahrensfrei, der Bauherr kann den Einbau daher eigenverantwortlich umsetzen, ohne die Lokalbaukommission zu beteiligen.
- Die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben ist hingegen nur genehmigungsfreigestellt. Das bedeutet, dass bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen, das sogenannte Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. Der Bauherr muss in diesem Verfahren der Lokalbaukommission alle erforderlichen Unterlagen vorlegen und darf erst einen Monat nach Vorlage der Unterlagen mit dem Bau beginnen, es sei denn er erhält früher eine entsprechende Bescheinigung. Eine Baugenehmigung wird in diesem Verfahren nicht erteilt. Wenn es sich bei dem Gebäude um ein Einzeldenkmal, ein Gebäude in der Nähe eines Einzeldenkmals oder einen Ensemblebereich handelt, ist ein Genehmigungsverfahren nicht möglich. Hier ist immer eine denkmalrechtlich Erlaubnis erforderlich. Diese muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden. Der Lokalbaukommission muss der Bauherr den Beginn der Bauarbeiten anzeigen. Um auf der sicheren Seite zu sein, empfehlen wir, einen Termin in unserem Beratungszentrum zu vereinbaren.

- Wenn im Zuge eines Dachgeschossausbaus Dachöffnungen entstehen, muss vor Baubeginn geprüft werden, ob das Dach als Lebensraum beispielsweise für Fledermäuse dient. In diesem Fall ist das Referat für Klima und Umweltschutz (RKU) zu kontaktieren um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

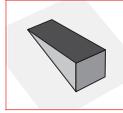


Sorgfältig auf die Fassade abgestimmte Solarranlagen und Dachflächenfenster



Ausbau eines bisher ungenutzten Daches

Grundformen der Gauben



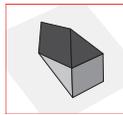
Schleppdachgaube

Die Schleppdachgaube ist eine einfache Gaubenform, die in nahezu jedes Dach eingebaut werden kann. Sie bietet in einem steiler geneigten Dach einen harmonischen Übergang in die Dachfläche.



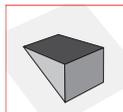
Satteldachgaube

Diese Gaubenform ist besonders geeignet, wenn es um eine Wohnraumvergrößerung geht. Sie versorgt die Räume mit Tageslicht und kann auch für denkmalgeschützte Gebäude geeignet sein.



Walmdachgaube

Diese Gaube ist der Satteldachgaube recht ähnlich und in ihrer Herstellung sehr aufwändig, da auch die Dachziegel zugeschnitten werden müssen. Die Dachneigung muss mindestens 30 Grad betragen, um diese Form einzubauen.



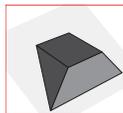
Flachdachgaube

Diese Form sorgt für einen hohen Raumgewinn. Sie ist einfach in ihrer Konstruktion und günstig herzustellen. Das meist nur drei Grad geneigte Dach ist für eine Deckung mit Ziegeln nicht mehr geeignet.



Spitzgaube

Die dreieckige Gaube ist auf Grund ihrer Konstruktion weniger geeignet, Wohnräume zu vergrößern oder ausreichend zu belichten. Sie sollte gewählt werden, wenn es nur um die Belüftung von Dachräumen geht.



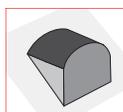
Trapezgaube

Diese Gaubenform schafft Licht und Raum, auch wenn eine geringe Dachneigung vorliegt. Die Trapezgaube sollte nur in größeren Dachflächen eingebaut werden. Die Deckung ist mit den Materialien des Hauptdaches möglich.



Fledermausgaube

Diese geschwungene Gaubenform ist die höchste Stufe der Zimmermannskunst – allerdings auch die aufwändigste Form eine Gaube herzustellen. Sie ist nicht effektiv, Wohnräume mit viel Licht und Raum zu versorgen.



Runddachgaube

Diese Gaube ist schwierig zu dämmen und kann nicht mit dem Material des Hauptdaches gedeckt werden. Sie schafft mehr Wohnraum, allerdings nicht in kostengünstiger Form.

Allgemeine Gestaltungshinweise

Grundsätzliches

- Die Anzahl und Größe von Gauben sollen so beschränkt werden, dass sie insgesamt in der Summe und dem Verhältnis zur gesamten Dachfläche untergeordnet bleiben. Sie sollen vom First, von der Traufe und von den seitlichen Dachrändern so weit abgesetzt sein, dass der eigentliche Umriss des Daches weiterhin deutlich ersichtlich ist.
- Grundsätzlich sollen Dachgauben hinsichtlich ihrer Lage, der Formensprache und ihrer materiellen Erscheinung harmonisch zum dazugehörigen Bau- und Dachkörper gestaltet werden. Die Neigung des Gaubendachs sollte sich an der Neigung der Dachhauptfläche orientieren.
- Dachgauben, die in einer Ebene errichtet werden, sollen in Form, Größe und Material einheitlich gestaltet werden. Bei vertikaler Anordnung ist eine Verringerung in der Höhe und eine möglichst unauffällige Gestaltung zu empfehlen.
- Gauben sind optimal in die Dachfläche eingebunden, wenn die Eindeckung der Gauben aus dem gleichen Material besteht wie die Hauptdachfläche. Ist ein Materialwechsel aufgrund unterschiedlicher Dachneigungen erforderlich wie zum Beispiel bei Flachgauben auf einem Ziegeldach, so sollte bei den Gauben ein Material gewählt werden, welches sich farblich möglichst unauffällig in die Dachfläche einfügt.
- Bei der Durchgestaltung von Dachgauben sollte eine material- und funktionsgerechte Detaillierung und Profilierung vorgesehen werden, indem beispielsweise die Dachzone vorne und seitlich vorkragt und auch hinsichtlich des Materials von den senkrechten Gaubenteilen abgesetzt wird. Völlig glatt verblechte Gauben wirken wie Fremdkörper in der Dachfläche.
- Vom Einbau übergroßer Atelierfenster ist aus gestalterischen Gründen und wegen der entstehenden Hitze durch starke Sonneneinstrahlung abzuraten.

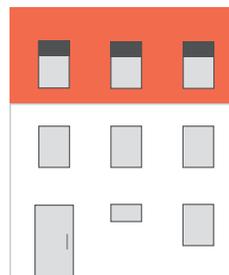
Die ideale Dachneigung für Dachgauben

- Die Errichtung von Dachgauben auf flach geneigten Dächern bis 30 Grad ist in der Regel eher kritisch zu sehen. Je flacher die Dachneigung ist, desto schwieriger ist es ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Höhe der Gaube und der Länge der Abschleppung herzustellen. Zudem verstoßen Gauben auf flach geneigten Dächern gegen den Grundsatz der Unterordnung, da eine Ausdehnung bis an den First oder bis an die Traufe in den meisten Fällen nicht zu vermeiden ist.
- Da Gauben auf flach geneigten Dächern zu weit aus der Dachfläche herausragen, wirken sie unproportioniert und unterbrechen die Geschlossenheit der Dachfläche.
- Eine architektonisch vertretbare Einbindung der Gauben in die Dachfläche ist normalerweise erst bei einer Dachneigung ab 35 Grad entstehen in der Regel nur noch schwer beherrschbare funktionale und gestalterische Probleme. Alternativ können bei geringer Dachnei-

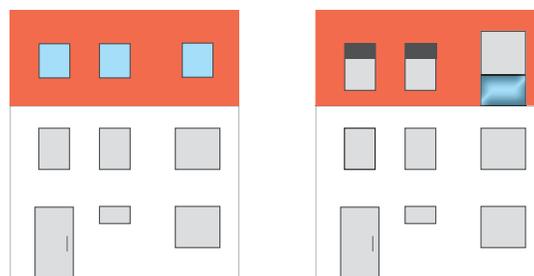
gung jedoch je nach Haustypus und Dachform liegende Dachflächenfenster, kleinere Zwerchhäuser oder etwas größere Giebelfenster gewählt werden.

Einbettung der Dachgauben in die Dachfläche

- Die harmonische Einbettung der Dachgauben in die Dachfläche hängt wesentlich auch von ihrer Anordnung, ihrem Volumen und ihrer architektonischen Gestaltung ab. Zu viele, zu große und zu eng aneinander stehende Gauben drängen das eigentliche Dach in den Hintergrund und rufen den Eindruck von Unruhe hervor.
- Als Grundregel für eine vertretbare Abmessung der Gauben sollte vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Gaubenbreite unmittelbar aus der Breite eines Sparrenfeldes abgeleitet werden. Dabei soll jedoch die Summe der Gaubenbreiten nicht mehr als ein Drittel der Dachbreite ausmachen und zum Dachrand ein Mindestabstand von 2,50 Meter eingehalten werden.
- Bei größeren Gauben sind Abweichungen von den genannten "Idealgrößen" möglich, wenn die Anordnung der Dachgauben am Rhythmus und an der Breite der darunter liegenden Fensteröffnungen ausgerichtet wird. Die Höhe der Gauben sollte hier aber gegenüber der Höhe der Fenster des letzten Obergeschosses immer erkennbar niedriger gehalten werden.
- Mehrere übereinander angeordnete Reihen von Dachgauben sind nur bei sehr hohen und steilen Dächern vertretbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Gauben zum First hin stärker in die Dachfläche eingebunden werden. Dies kann man dadurch erreichen, dass die Gauben der zweiten oder dritten Reihe in der Höhe verkleinert und beispielsweise als SchlepPGAuben ausgebildet werden.



Harmonische Dachgestaltung



Fassadengliederung ist in der Dachfläche ablesbar



Mobilfunkanlagen

Damit auch im Notfall ein Telefonat mit einem Smartphone möglich ist, müssen Netzbetreiber eine leistungsfähige und flächendeckende Infrastruktur schaffen. Der Standort von Mobilfunkanlagen ist von mehreren Faktoren abhängig, unter anderem von der Höhe und Statik des Gebäudes und baurechtlichen sowie immissionsrechtlichen Vorgaben.

- Wenn die Standortfaktoren für eine Anlage passend sind, brauchen Mobilfunkbetreiber die Zustimmung der Eigentümer*innen um eine Anlage auf dem Gebäude zu errichten.
- Ist das Gebäude im Besitz einer Eigentümer*innengemeinschaft, ist der Netzbetreiber auf die Zustimmung aller Eigentümer*innen angewiesen, um die Anlage bauen zu können.
- Nachbar*innen hingegen müssen eine Mobilfunkanlage dulden, wenn die geltenden Vorschriften eingehalten werden.
- Die Höhe der Mobilfunkanlage ist in der Stadt auf maximal 15 Meter begrenzt.

Solaranlagen

Die Landeshauptstadt München hat es sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 klimaneutral zu sein. Deshalb müssen die Treibhausgasemissionen begrenzt werden. Eine Form der nachhaltigen Energieerzeugung ist die Nutzung der Sonnenenergie. Das ist mit Solarzellen möglich, hier wird die Sonnenstrahlung in elektrische Energie umgewandelt

und per Wechselrichter fließt dann Wechselstrom in das Gebäude.

Hier die Möglichkeiten:

- Vollflächige Module können die Funktion einer Dachdeckung übernehmen (Indachlösung)
- Die sogenannten Profilsysteme, sind Aluminiumprofile, die direkt mit der Dachunterkonstruktion verbunden sind.
- Solardachziegel oder Dachschindeln eignen sich für geneigte Dächer und kleinere Flächen
- Laminat Solarmodule sind besonders für Metalldächer geeignet

Module sollten:

- vertikal ausgerichtet sein
- flach aufliegen (keine Aufständigung)
- unauffällig befestigt sein
- die Dachfläche einheitlich belegen
- eine zusammenhängende, homogene Fläche bilden
- nicht spiegelnd sein
- eine einheitliche Oberfläche haben
- farblich geeignet sein
- die Kabel sollten nicht sichtbar sein

Dachaufbauten und Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Grundsätze

- Über die vorangegangenen Gestaltungshinweise hinaus, sind die nachfolgenden Grundsätze im Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz zu beachten. Sollen Dachauf- oder einbauten – beispielsweise Dachgauben auf Einzeldenkmälern oder innerhalb von Ensembles errichtet werden, ist meist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich. In diesen Fällen werden die denkmalschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Baugenehmigung geprüft (sogenannte Konzentrationswirkung). Die Baugenehmigung enthält dann auch die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB). Je nach Einzelfall und Standort erfolgt eine differenzierte, denkmalfachliche Beurteilung.
- Auch für bauliche Maßnahmen an oder in der Nähe von Einzeldenkmälern, bei denen keine Baugenehmigung (sogenannte genehmigungsfreie Bauvorhaben) erforderlich ist, kann eine Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sein. In diesen Fällen muss eigenverantwortlich die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.
- Bei geplanten Dachaufbauten in einem Ensemblebereich wird die bauliche Gruppe, welche geschützt werden soll oder das Gebäude selbst, welches ein Denkmal ist, betrachtet. Eine Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist nur dann erforderlich, wenn das Denkmal selbst verändert werden soll oder die Änderung sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirkt.
- Da insbesondere bei denkmalgeschützten Gebäuden, Eingriffe in die Substanz sehr sensibel erfolgen müssen, ist bereits während der Planung eine Beratung bei der UDB sinnvoll, um gemeinsam ein denkmalorientierte Lösung zu finden.

Denkmalschutzrechtliche Grundsätze zu Dachgauben

- Zu bestehenden Gauben sollen, um die Qualität des Denkmals nicht zu verfälschen, in der Regel keine weiteren Gauben hinzugefügt werden.
- Bei vielen historischen Bauten kann es im Einzelfall richtig sein, Dachgauben zu verputzen. Dies ist besonders dann angeraten, wenn eine optische Verbindung von Fassade und Dachzone bereits vorhanden ist und dementsprechend ergänzt werden soll.
- Die Errichtung von Gauben auf denkmalgeschützten Bauernhäusern zum Beispiel im Bereich der Münchner Dorfkernensembles ist als typologische Verfremdung vollständig zu vermeiden. Hier können kleine Dachflächenfenster als zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten dienen.

Denkmalschutzrechtliche Grundsätze zu Solaranlagen

Denkmalschutz und Klimaschutz sind keine Gegensätze, sondern gelebte Nachhaltigkeit. Unumstritten ist, dass Solaranlagen das Erscheinungsbild von Denkmälern ver-



denkmalverträglicher Dachgeschossausbau

ändern können. Wichtig ist, dass so viel wie möglich von der historischen Substanz des Originalgebäudes erhalten wird. Pauschallösungen sind aufgrund der Einzigartigkeit jedes Denkmals unmöglich, aber für jeden Einzelfall kann in der Regel eine Lösung gefunden werden, wenn die nachfolgenden Grundsätze berücksichtigt werden.

- Bei Planung und Installation der Anlage ist darauf zu achten, dass mit der Maßnahme so minimal wie möglich in den Bestand eingegriffen wird. Zudem soll die Anlage auch so rückbaubar wie möglich geplant und realisiert werden.
- Zusätzliche Anlagen (=Additive Anlagen), die ohne wesentliche Eingriffe in die Substanz von Denkmälern aufgebracht werden und später demontiert werden können, sind für die Verwendung im Bereich von Denkmälern eher empfehlenswert als solche, die die historische Bausubstanz ersetzen.
- Die Denkmalverträglichkeit von Solaranlagen kann beispielsweise über die Anpassung der Farbvarianten der Solarpaneele zusätzlich optimiert werden.



denkmalverträgliche Ergänzung von Satteldachgauben



weiterführende Informationen

Nachfolgend haben wir eine Liste mit Hyperlinks und QR- Codes zusammengestellt, die Sie direkt zu weiteren Informationen im Internetauftritt der Landeshauptstadt München führt.

Beratungszentrum Lokalbaukommission https://stadt.muenchen.de/infos/zentrale-aufgaben-lokalbaukommission.html E-Mail: plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de	S. 2	
Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) https://stadt.muenchen.de/infos/denkmalschutz	S. 6	
Referat für Klima und Umweltschutz (RKU) https://stadt.muenchen.de/infos/untere-naturschutzbehoerde-muenchen.html E-Mail: naturschutz.rku@muenchen.de	S. 2	
Mobilfunkanlagen www.muenchen.de , Stichwort: Mobilfunkanlagen	S.5	
Solarenergie www.muenchen.de , Stichwort: Solarenergie	S.5	

**Serviceangebote der
Lokalbaukommission**

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss
80331 München

Die aktuellen Sprechzeiten für eine
telefonische oder persönliche Beratung
finden Sie unter:

www.muencheen.de/lbk

Telefonische Beratung

Telefon: 089 233-964 84

E-Mail:

plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de

Internet:

www.muenchen.de/lbk

Abgabe von Bauanträgen

Zentrale Postannahmestelle des
Referates für Stadtplanung
und Bauordnung

Blumenstraße 28 b, Zimmer 009
Montag, Dienstag, Donnerstag,
Freitag 8.30 bis 12.00 Uhr

Anträge, die Sie noch kurzfristig ein-
reichen müssen, können Sie in den
Amtsbriefkasten der Stadt München
einwerfen. Sie finden ihn beim Pförtner
im

Rathaus, Marienplatz 8,
Eingang am Fischbrunnen
Telefon: 089 233-929 88

Zentralregistratur

Einblick in vorhandene Genehmigun-
gen gegen eine Mindestgebühr von
10 Euro, Kopieren von genehmigten
Plänen (bitte Kleingeld mitbringen).

Die aktuellen Rahmenbedingungen für
eine Akteneinsicht finden Sie unter:

www.muenchen.de/lbk



muenchen.de/plan