

**Universitätsstadt Tübingen**  
Service-Center-Bauen  
Werner Hermann, Telefon: 2263  
Angela Weiskopf, Telefon 2361  
Gesch. Z.: 63

Vorlage 313/2011  
Datum 12.09.2011

### **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis in: **Ortschaftsräten, Ortsbeiräte**

---

**Betreff: Städtebauliche und gestalterische Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten**

Bezug: 380/2008

Anlagen: Textlicher Teil (Anlage 1)  
Zeichnerische Darstellungen (Anlage 2-4)

---

#### **Zusammenfassung:**

Die bestehenden Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten wurden konkretisiert und weiterentwickelt. Darüber hinaus wurden Lösungen für Doppel- und Reihenhäuser erarbeitet. Auf der Basis der dargestellten Grundsätze soll im Stadtgebiet der Universitätsstadt Tübingen ein grundsätzlicher Rahmen für die Erteilung von Befreiungen von entsprechenden Festsetzungen der Bebauungspläne gesetzt werden.

#### **Ziel:**

Mit den städtebaulichen und gestalterischen Befreiungsgrundsätzen für Dachausbauten soll die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung eingeräumt werden.

## **Bericht:**

### 1. Anlass / Problemstellung

In Tübingen gibt es zahlreiche Bebauungspläne, insbesondere aus den 60-er und 70-er Jahren, die bezüglich der Dachgestaltung so starke Einschränkungen aufweisen, dass eine Wohnnutzung im Dach nahezu ausgeschlossen ist. Dazu zählen u.a. Festsetzungen über die Höhe von Kniestöcken, Dachneigungen und das Verbot der Herstellung von Dachaufbauten.

Mit der Vorlage 380/2008 wurden Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten zugunsten der Schaffung zusätzlichen Wohnraums oder der Verbesserung im Wohnwert behandelt. Diese Befreiungsgrundsätze wurden bereits in zahlreichen Fällen angewandt, allerdings beziehen sie sich in erster Linie auf Einzelhäuser. Zwischenzeitlich liegen auch vermehrt Anfragen von Bewohner/innen von Reihen- und Doppelhäusern vor, die ihr Dach zugunsten zusätzlichen Wohnraums ausbauen möchten.

### 2. Sachstand

Die Verwaltung sieht im Ausbau der Dachgeschosse zur Schaffung von Wohnraum ein sinnvolles Instrument der Innenentwicklung, um die bestehende Bebauung heutigen Wohnansprüchen anzupassen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und damit die natürlichen Ressourcen zu schonen.

Die bisherigen Befreiungsgrundsätze wurden häufig nachgefragt, so dass umfangreiche Erfahrungen mit der Anwendung und Umsetzung dieser Grundsätze gewonnen werden konnten. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurden die Befreiungsgrundsätze konkretisiert und weiterentwickelt, sowie Ungenauigkeiten bei den bisherigen Regelungen bereinigt. Darüber hinaus werden Lösungen für Doppel- und Reihenhäuser erarbeitet.

Folgende Regelungen werden neu aufgenommen, bzw. konkretisiert:

- Bei flachgeneigten Dächern unter 35° sollen Flachdachgauben mit einem Abstand von min. 0,80 m vom First einen Dachausbau ermöglichen.
- Die Gauben sollen mind. 0,50 m von der Außenwand des Gebäudes zurückversetzt werden, damit die Traufe nicht beeinträchtigt wird.
- Die Gesamtlänge der Dachgauben wird auf max. ½ der Gebäudelänge (bisher 1/3) erweitert.
- Definiert werden die Mindestabstände der Gauben vom Ortgang (seitlicher Gebäudeabstand) bei Reihen- Doppelhäusern. Empfohlen wird dabei aber, eine gemeinschaftliche Lösung mit den Nachbarn umzusetzen.
- Definiert wurden die Abstände zwischen Gauben, bzw. zwischen Gauben und Querbauten, sowie die max. Höhe der Gauben.
- Eine Erhöhung der Dachneigung auf bis zu 35° ist möglich, sofern es sich nicht um ein charakteristisches Siedlungselement handelt.

Die konkreten Regelungen sind in den Anlagen 1-4 dargestellt.

Grundsätzliche Voraussetzung ist wie auch bei den bisherigen Regelungen, dass durch die Befreiungen kein zusätzliches Vollgeschoss entsteht. Die vorgeschlagenen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Dachneigung, des Kniestocks und der Gauben berühren die Grundzüge

der Planung nicht, sind städtebaulich vertretbar und insbesondere wegen der Schonung der Ressource Boden auch im öffentlichen Interesse und zum Wohle der Allgemeinheit. Die mit der Befreiung in der Regel verbundene Erhöhung des Firstes eines Gebäudes stellt in der Regel auch keine unzumutbare Beeinträchtigung von Angrenzern dar, zumal im allgemeinen ein gesetzlicher Anspruch auf Aussicht nicht besteht.

Jede Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bedarf der individuellen Prüfung und der Entscheidung im Einzelfall.

So können z.B. neben Brandschutzaspekten auch stadt- und landschaftsgestalterische Aspekte, wie beispielsweise die Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft aufgrund der topographischen Lage oder die Beibehaltung der bestehenden Dachneigung als charakteristisches Siedlungselement einer Befreiung entgegenstehen. Darüber hinaus können im Einzelfall auch nachbarrechtliche Belange betroffen sein, die eine Zustimmung der Nachbarn erforderlich machen.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird die dargestellten Befreiungsgrundsätze in ihrer Beratungs- und Genehmigungspraxis im gesamten Stadtgebiet berücksichtigen.

### 4. Lösungsvarianten

Von den erweiterten Befreiungsgrundsätzen sowie der Anwendung auf Doppel- und Reihenhäuser wird Abstand genommen. Viele Innenentwicklungspotenziale bleiben damit unberücksichtigt.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Keine

### 6. Anlagen

Anlage 1, Textlicher Teil

Anlagen 2-4, Zeichnerische Darstellungen

2. Textliche Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten

Dachneigungen unter 35°	Dachneigungen über 35°
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen oder vorhandener Wohnraum im Wohnwert verbessert wird.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch den Ausbau darf kein weiteres Vollgeschoss entstehen.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachgauben sind für alle Dachneigungen nur im 1. Dachgeschoss zulässig.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind Schlepp- und Flachdachgauben zulässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind nur Schleppgauben zulässig.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gesamtlänge der Dachgauben darf <b>maximal</b> ½ der Länge der Gebäude Außenwand betragen. Dachüberstände bleiben unberücksichtigt.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Abstand der Dachgaube von der Außenwand muss waagrecht gemessen <b>mindestens 0,5 m</b> betragen.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Höhe der Gaube (vom Schnittpunkt der Dachgaubenwand mit der Dachhaut der Gaube bis zur Oberkante der Gaube) darf <b>maximal 1,5 m</b> betragen.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Abstand der Dachgaube vom First muss senkrecht gemessen <b>mindestens 0,8 m</b> betragen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Abstand der Dachgaube vom First muss senkrecht gemessen <b>mindestens 1,0 m</b> betragen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Abstand von der giebelseitigen Außenwand muss <b>mindestens 1,5 m</b> betragen. Bei grenzständigen Gebäuden bezieht sich das Maß auf die Grundstücksgrenze. Dies gilt nicht bei aneinandergebauten Gauben.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Abstand zwischen zwei Dachgauben bzw. einer Dachgaube und einem Querbau muss waagrecht gemessen <b>mindestens 0,8 m</b> betragen. Dies gilt nicht bei aneinandergebauten Gauben.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Dachflächen sind, sofern die Dachneigung dies zulässt, mit demselben Material wie die restliche Dachfläche einzudecken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Dachflächen sind mit demselben Material wie die restliche Dachfläche einzudecken.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Außenseiten der senkrechten Flächen müssen sich am Helligkeitsbeiwert der Dacheindeckung orientieren.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Erhöhung der Dachneigung auf bis zu 35° ist möglich, sofern es sich nicht um ein charakteristisches Siedlungselement handelt.</li> </ul>	





