
**Satzung über die Gestaltung
von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten
in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck
(Dachgestaltungssatzung - DachgS)**

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für die Gestaltung von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten im gesamten Stadtgebiet.

**§ 2
Anwendungsbereich**

- 1) Diese Satzung ist nicht anzuwenden auf Verfahren, die vor ihrem Inkrafttreten eingeleitet worden sind.
- 2) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhabens- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Werden dort keine oder nur zu einzelnen Punkten keine Regelungen getroffen, gilt im Übrigen die Dachgestaltungssatzung.
- 3) Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche gesetzliche Vorschriften, insbesondere bzgl. der Einhaltung von Abstandsflächen, dem Brandschutz und der Standesicherheit, einzuhalten sind.

**§ 3
Begriffsbestimmungen**

Im Sinne dieser Satzung haben die nachstehenden Begriffe folgende Bedeutung:

1. Dachgauben
sind Dachaufbauten in einem geneigten Gebäudedach mit senkrecht stehenden Fensterscheiben und dienen zur Belüftung und Belichtung der Dachräume. Eine Dachgaube baut konstruktiv auf dem Dach auf und ist allseitig von einer Dachfläche umgeben.
2. Zwerchgiebel
sind bauliche Elemente, bei welchen die verlängerte Hausfront, das Dach stellenweise durchbricht und meist auf dessen Höhe in der Form eines Giebels mündet.

Diese Art der Gestaltung unterscheidet sich von den Dachgauben, die eigenständig auf dem Dach sitzen und zu allen Seiten von diesem umschlossen sind.

3. Dacheinschnitte

sind zurückversetzte Fenster bzw. Fenstertüren in geneigten Dächern, wodurch die Dachhaut gegen innen durchbrochen wird. Sie dienen meist der Gewinnung von Dachterrassen.

§ 4

Gestaltung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

- 1) Die Außenbreite der einzelnen Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als 1/3 der Firstlänge des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5,00 m in Anspruch nehmen.
- 2) Die Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen insgesamt in ihrer Summe jedoch höchstens die Hälfte der gesamten Firstlänge einnehmen.
- 3) Die Lage der Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte auf dem Dach und die Fensteröffnung soll sich in Art, Größe und Symmetrie dem darunterliegenden Gebäude anpassen.
- 4) Die Dachgauben und Dacheinschnitte müssen in der Summe einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Traufe und zum First aufweisen.
- 5) Die Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zueinander haben.
- 6) Die Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von den seitlichen Dachrändern (Ortgang) mindestens 1,00 m entfernt sein.
- 7) Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sollen die Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte in Lage, Form, Farbe und Größe möglichst gleich gestaltet werden.

§ 5

Abweichungen

Für die Erteilung von Abweichungen gilt Art. 63 der Bayerischen Bauordnung - BayBO.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Gestaltungsvorschriften des § 4 verstößt.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung – DachgS) vom 25.11.1997 außer Kraft.

Fürstenfeldbruck, 07.12.2023

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
gez.

Christian Götz
Oberbürgermeister

Begründung
zur Satzung über die Gestaltung
von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten
in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck
(Dachgestaltungssatzung - DachgS)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit Satzungen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes zu erlassen. Dies bildet die Ermächtigungsgrundlage der Satzung über die Gestaltung von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

Die zu verzeichnenden Entwicklungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung sowie insbesondere der Vollzug der Satzung gaben Anlass, die Dachgaubensatzung der Stadt aus dem Jahr 1997 zu überarbeiten. Im Folgenden werden die Textstellen der Satzung aufgeführt und erläutert, welche sich gegenüber der vorherigen Satzung geändert haben:

- **Allgemein:**

Der Titel der Satzung wurde von „Dachgaubensatzung“ von 1997 (DachgS 1997) in „Dachgestaltungssatzung“ geändert. Grund für die Umbenennung ist, dass die Satzung nicht nur die Gestaltung von Dachgauben regelt, sondern auch Zwerchgiebel und Dacheinschnitte betroffen sind.

- **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist unverändert zur DachgS 1997.

- **§ 2 Anwendungsbereich**

Die Ergänzung durch § 2 fasst die Informationen bezüglich des Anwendungsbereichs zusammen.

Abs. 1 wird übernommen aus „§ 6 Übergangsregelung“ der DachgS 1997.

Abs. 2 wird übernommen aus § 2 Halbsatz 2 der DachgS 1997.

Abs. 3 wird ergänzt, um die Anwender darauf aufmerksam zu machen, unabhängig vom Vollzug der Satzung die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

- **§ 3 Begriffsbestimmungen**

Die Ergänzung durch § 3 soll klarstellen, welche Bedeutung die Begrifflichkeiten „Dachgaube“, „Zwerchgiebel“ und „Dacheinschnitt“ haben. Die klare Abgrenzung der Begrifflichkeiten ist unter anderem für die Anwendung des Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO von Bedeutung, da zum Anwendungsbereich der Vorschrift nur Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten zählen, jedoch nicht Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Busse/Kraus/Lechner/Busse, 150. EL Februar 2023, BayBO Art. 57 Rn. 395)

- **§ 4 Gestaltung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte**

„§ 3 Gestaltung der Dachgauben“ der DachgS 1997 wird abgeändert in „§ 4 Gestaltung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte“. Die folgenden Absätze der DachgS 1997 wurden entnommen, um mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen: Abs. 1, 2, 3, 10, 11, 12, 14. Die übrigen Absätze bestehen weiterhin und sind notwendig zur Erhaltung des Ortsbildes. Jedoch wurden Ergänzungen bzw. Änderungen vorgenommen die im Folgenden erläutert werden:

Absatz	Ergänzung/Änderung	Erläuterung
--------	--------------------	-------------

DachgS 1997: Abs. 4 DachgS 2023: Abs. 1	Ergänzung: höchstens jeweils 5,00 m	Die Ergänzung verhindert eine geschossige Wirkung.
DachgS 1997: Abs. 9 DachgS 2023: Abs. 2	Änderung: DachgS 1997: 1/3 DachgS 2023: zur Hälfte	Die Änderung erhöht den Gestaltungsspielraum.
DachgS 1997: Abs. 5 DachgS 2023: Abs. 3	Änderung: DachgS 1997: muss DachgS 2023: soll	Die Änderung erhöht den Ermessensspielraum der Verwaltung. Dies bedeutet, dass Abs. 3 anzuwenden ist, soweit die Anforderung technisch umsetzbar ist. Falls nachgewiesen wurde, dass Abs. 3 technisch nicht nachweisbar ist, kann die Verwaltung im Einzelfall zustimmen. Der in Abs. 3 verwendete Begriff „Art“ schließt unter anderem die Dachneigung mit ein.
DachgS 1997: Abs. 6 DachgS 2023: Abs. 4	Änderung: DachgS 1997: Abstand von mindestens 1,00 m zum First DachgS 2023: in der Summe einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Traufe und zum First	Die Änderung erhöht den Gestaltungsspielraum. Die Maße sind parallel zur Dachhaut zu messen, von der unteren waagrechten Begrenzung der Dachfläche (Traufkante/Traufe) bis zur oberen waagrechten Begrenzung der Dachfläche (First).
DachgS 1997: Abs. 7 DachgS 2023: Abs. 5	Änderung: DachgS 1997: Dachgaubenbreite DachgS 2023: 1,00 m	Die Änderung konkretisiert die Regelung, insbesondere bei unterschiedlichen Dachgaubenbreiten.
DachgS 1997: Abs. 8 DachgS 2023: Abs. 6	Änderung: DachgS 1997: 1,50 m DachgS 2023: 1,00 m	Die Änderung erhöht den Gestaltungsspielraum.
DachgS 1997: Abs. 13 DachgS 2023: Abs. 7	Änderung: DachgS 1997: müssen DachgS 2023: sollen möglichst	Die Änderung erhöht den Ermessensspielraum der Verwaltung. Dies bedeutet, dass Abs. 7 insoweit anzuwenden ist, dass das Gesamterscheinungsbild der Hausgruppe oder des Doppelhauses einheitlich ist und die Mehrzahl der Kriterien übereinstimmen. Falls gestalterische Unterschiede gewünscht sind, jedoch die zuvor genannten Aspekte trotz-

	Ergänzung: Lage	dem erfüllt sind, kann die Verwaltung im Einzelfall zustimmen. Die Ergänzung ist notwendig zur Erhaltung des Ortsbildes.
--	--------------------	---

- § 5 Abweichungen (§ 4 DachgS 1997)

Die Rechtsgrundlage für Abweichungen wurde entsprechend der Gesetzesänderungen aktualisiert.

- § 6 Ordnungswidrigkeiten (§ 5 DachgS 1997)

Die Rechtsgrundlage für Ordnungswidrigkeiten wurde entsprechend der Gesetzesänderungen aktualisiert.

- § 7 Inkrafttreten (§ 7 DachgS 1997)

Keine Änderungen.

Fürstenfeldbruck, 07.12.2023
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
gez.

Christian Götz
Oberbürgermeister

