

(Untergeordnete) Dachgauben? Wo sind sie geblieben?

Text: Jutta Heinkelmann

Maacht man sich in der aktuellen BayBO auf die Suche nach „untergeordneten Dachgauben“, landet man vermutlich als erstes bei dem Absatz, in dem sich auch die „untergeordneten Vorbauten“ befinden, also Art.6 Abs.6 BayBO. Doch – oh weh! – dort sind sie verschwunden. Noch in der BayBO 2018 hatten die „untergeordneten Dachgauben“ im damaligen Absatz 8 ihren Platz als Nr.3 direkt hinter den untergeordneten Vorbauten in Nr.2. Geregelt war dort, dass untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Acht bleiben, wenn sie

- insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen und
- ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

Diese Privilegierung kam abhanden, als die novellierte BayBO 2021 in Kraft trat. Sie erinnern sich bestimmt: Das Abstandsflächenrecht änderte sich in weiten Teilen.

Dies war auch die Geburtsstunde des viel gescholtenen Absatzes 5a mit seinen abweichenden Abstandsflächenregelungen für Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern. Und genau dort finden sich – im letzten Satz – die „untergeordneten Dachgauben“ bis heute, und zwar mit exakt den oben genannten Merkmalen.

Was ist mit den kommunalen Abstandsflächensatzungen?

Der hier einschlägige Art. 81 Abs.1 Nr.6 BayBO regelt abschließend, was eine solche Satzung definieren darf: ein von Art. 6 abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe, sprich eine Erhöhung von H bis 1,0, mind. 3 m bzw. eine Verkürzung von H in Gemeinden über 250.000 Einwohner bis zu 0,4, mind. 3 m. Mehr nicht! Also auch keine Privilegierung von Gauben!

Was bedeutet das für Dachgauben in Kommunen mit weniger als 250.000 Einwohnern?

Alle Dachgauben sind in der Regel abstandsflächenrelevant! Alle? Nein! Ein von unbeugsamen Galliern ... Stopp! Halt! Falscher Film! Retour.

Wie oben ausgeführt, finden sich „untergeordnete Dachgauben“ nach wie vor in Art.6 Abs.5a. Aber das ist nicht alles! Mit der 2020 beschlossenen Bauordnungsnovelle wurde nämlich die Nr.3 nun in Abs.6 neu formuliert: „Bei der Bemessung der Abstandsflächen blei-



ben außer Betracht [...] Nr.3 bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten (!), auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.“ In der Gesetzesbegründung heißt es allerdings: „Die Änderung in Nr.3 führt dazu, dass Dachgauben künftig abstandsflächenrelevant sind. Diese Änderung ist konsequent, da das neue Abstandsflächenmodell ein gegenüber dem alten Maß deutlich verkürztes Maß der Tiefe der Abstandsfläche vorsieht (Anm. Wären da nur nicht die vielen kommunalen Abstandsflächensatzungen!). [...] Nach der neu gefassten Nr.3 bleiben künftig bei der Bemessung der Abstandsflächen bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, die für sich genommen an der Grundstücksgrenze zulässig wären, auch dann außer Betracht, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.“ Aber Vorsicht! Diese Privilegierung erfasst nur die Seite, die auf die Grundstücksgrenze ausgerichtet ist, an der das Gebäude errichtet wurde. Alle anderen Seiten sind abstandsflächenrelevant! Kleiner Hinweis: Dies hat auch Relevanz für die Abstände dieser Vorbauten und Dachaufbauten untereinander.

Und was ist mit Zwerchgiebeln?

Hierzu Busse/Kraus: „Für den Zwerchgiebel gilt: Er ist, da er aus der traufseitigen Wand wächst und diese in das Dach hinein verlängert, definitiv kein Dachaufbau. Das wird auch dadurch deutlich, dass der Zwerchgiebel auf der Traufseite eine eigene Abstandsfläche aufwirft, die in den meisten Fällen die Form des Zwerchgiebels hat und dann relevant ist, wenn sie größer als die Abstandsfläche des Gebäudes [...] ist. Für die seitliche, vom Zwerchgiebel anfallende Abstandsfläche gilt, dass der Zwerchgiebel sich von der Gaube in der Seitenansicht nur dadurch unterscheidet, dass er tiefer als die Gaube auf dem Dach sitzt und aus der traufständigen Wand wächst. Für die mögliche Beeinträchtigung des Nachbarn ist er deshalb im Regelfall unbedeutender als die Gaube. Demnach ist der Zwerchgiebel für seine Seitenansicht als Dachaufbau anzusehen.“ □