DACHAUSBAU ZU WOHNZWECKEN IM ANZEIGEVERFAHREN NACH ART. 57 ABS. 7 BAYBO

Dachausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sind seit 01.01.2025 gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 Bayerischer Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei und bedürfen nur noch einer **Anzeige** beim Bauordnungsamt **zwei Wochen vor Baubeginn**.

Die Errichtung einzelner Gauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden, ist sowohl im bereits ausgebauten als auch im nicht ausgebauten Dachgeschoss ebenfalls verfahrensfrei.

Da keine Baugenehmigung mehr erteilt wird, sind die Bedingungen für die Zulässigkeit in Eigenverantwortung vom Bauherrn/ bzw. einer verantwortlichen Person zu klären, eine Prüfung der unten angeführten Belange durch die Behörde erfolgt nicht mehr.

Alle relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind auch bei Verfahrensfreiheit immer einzuhalten (siehe Art. 55 Abs. 2 BayBO).

1. wenn ein **Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB)** vorliegt:
 - a) Die **Art der Nutzung**: eine Wohnnutzung muss dort allgemein zulässig sein, (z.B. in allgemeinen Wohngebieten, oder Mischgebieten, nicht jedoch in Gewerbegebieten).
Bebauungspläne können im Internet im Bayernatlas aufgerufen werden
https://atlas.bayern.de/?c=647429,5464884&z=16.54&r=0&l=atkis,26d2b2b8-3944-4a49-aec2-59f827d9aa9e&t=pl_bau
 - b) **Maß der Nutzung**:
z.B. Anzahl zulässiger Vollgeschosse (dies kann sich durch die Errichtung von Gauben ändern) oder **zulässige Geschossfläche (GFZ)**.
 - c) **Gestaltung von Dachaufbauten**:
etwaige Festsetzungen in Bebauungsplänen zu **Art und Größe, Abstände usw.**
2. wenn kein Bebauungsplan, sondern der unbeplante **Innenbereich nach § 34 BauGB** vorliegt, richtet sich die Zulässigkeit von Wohnungen nach den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen.
3. Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt in den anderen Geschossen unverändert und es werden nur Dachgauben eingebaut, **Zwerchhäuser/ Querbauten und Loggien sind** von der Verfahrensfreiheit **nicht erfasst**.
4. Die Nutzung des Dachgeschosses hat keine anderen – höheren - Anforderungen insbesondere an **Statik** (Stichwort Geschossdecken), Brand- und Schallschutz
5. Die nötigen **Abstandsflächen** insbesondere bei zusätzlichem Einbau von **Dachgauben** sind eingehalten (Dachgauben sind ausnahmslos abstandsflächenrelevant).

6. Aus Dachgeschossen mit Aufenthaltsräumen ist ein **zweiter Rettungsweg** notwendig, entweder über eine zusätzliche Treppe oder ein anleiterbares Fenster
7. Durch die neue Wohnnutzung werden **keine zusätzlichen PKW Stellplätze** notwendig.
8. In Schwabach gibt es mehrere sog. **Sanierungsgebiete** (SAN 0 Altstadt, SAN 7 Bahnhofstraße, O-Brien-Park). Sollte das Vorhaben in einem dieser Sanierungsgebiete liegen, ist eine **isolierte sanierungsrechtliche Genehmigung** notwendig, diese ist direkt beim zuständigen **Stadtplanungsamt** zu beantragen.
https://www.schwabach.de/images/referate/referat_4/downloads/Formulare/Bauordnung/Antrag_sanierungsrechtlicheGenehmigung_2023.pdf
9. Sollte es sich um ein **Baudenkmal** handeln, dürfen Umbau- und Renovierungsmaßnahmen erst nach Erteilung einer **denkmalrechtlichen Erlaubnis** begonnen werden. Diese ist beim **Bauordnungsamt/ Denkmalschutz** zu beantragen.
https://www.schwabach.de/images/referate/referat_4/downloads/Formulare/Stadtplanung/AntragaufErlaubnismachArt6Abs1Denkmalschutzgesetz.pdf
10. Beim Ausbau fällt möglicherweise zusätzliches Abwasser an. Dann ist gem. Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach meistens eine **Entwässerungsgenehmigung** notwendig. Auskünfte über erforderliche Unterlagen für einen Antrag erteilt das **Tiefbauamt**.
https://www.schwabach.de/images/referate/referat_2/ortsrecht/BGS_EWS_Stand_12-2020.pdf
11. Das Vorhaben bedingt möglicherweise eine Änderung von Strom- Wasser- und Gasanschlüssen. Dies ist eigenverantwortlich mit den Stadtwerken Schwabach zu klären.

Die aufgezählten Bedingungen sind nicht abschließend, d.h. es können noch Anforderungen anderer Gesetze und Verordnungen zu beachten sein. Die Prüfung der Einhaltung aller relevanter öffentlich-rechtlicher Vorschriften obliegt allein dem Bauherrn. Soweit nötig sind Fachplaner, insbesondere Architekten einzuschalten.

Die Anzeige der Nutzungsänderung ist mindestens in Textform (E-Mail) beim Bauordnungsamt Schwabach einzureichen.

Anschrift:

Bauordnungsamt Schwabach
Albrecht-Achilles-Str. 6-8
91126 Schwabach
bauaufsicht@schwabach.de