

**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  Ergänzung: Lage	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 trotzdem 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, XX.XX.2023  
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Christian Götz  
Oberbürgermeister