

# Dachausbau

## Baugenehmigung

**Dachausbauten** sind nach §§ 63 beziehungsweise 68 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) **baugenehmigungspflichtig**. Hierzu ist ein **Bauantrag** nach § 69 BauO NRW einzureichen (erforderliche Bauvorlagen siehe folgend).

Neben den **Bauantragsverfahren** besteht die Möglichkeit, dass **Nutzungsänderungen** von der Genehmigungspflicht freigestellt sind (Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW); das gilt jedoch nur für Nutzungsänderungen von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, deren Errichtung oder Änderung bei geänderter Nutzung **genehmigungsfrei** wäre und wenn folgende **Voraussetzungen** vorliegen:

- **das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten / vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und darf den Festsetzungen nicht widersprechen**
- **die Erschließung des Antragsgrundstückes ist gesichert**
- **Stadt Köln hat als Gemeinde nicht erklärt, dass ein förmliches Genehmigungsverfahren durchzuführen ist**

Wenn innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen im Freistellungsverfahren keine anderslautende Mitteilung des Bauaufsichtsamtes ergeht, darf mit dem Vorhaben begonnen werden.

Grundsätzlich ist für die Erstellung des Antrages (Bauantrag oder Freistellungsantrag) beziehungsweise der Bauvorlagen hierzu, eine bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserin / ein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser (in der Regel eine Architektin / ein Architekt oder eine Ingenieurin / ein Ingenieur der Fachrichtung Bauingenieurwesen und Mitglied einer Architekten- beziehungsweise Ingenieurkammer) notwendig.

## Denkmalschutz

An Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen oder sich in deren Nähe befinden, ist der Dachausbau und die äußere Gestaltung, beispielsweise Änderung durch Errichtung von Gauben oder Fensteröffnungen, mit dem zuständigen Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege beziehungsweise mit dem Stadtkonservator / der Stadtkonservatorin, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, Telefon: +49 (0)221 / 221-22346, abzustimmen.

## Stellplätze

Für die Nutzung müssen im Allgemeinen **notwendige Stellplätze** für Personenkraftwagen wie bei der Neuerrichtung eines Gebäudes nachgewiesen werden. Ausnahmen sind:

- Werden in einem Gebäude, das vor dem **1. Januar 1993** fertig gestellt war, Wohnungen durch **Ausbau des Dachgeschosses** geschaffen, so brauchen Stellplätze und Garagen nicht hergestellt zu werden, soweit dies auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (§ 51 Absatz 9 BauO NRW).
- Gegebenfalls können notwendige Stellplätze auf fremden Grundstücken durch **Baulast oder Baulasten** gesichert oder gegen Zahlung eines **Geldbetrages abgelöst** werden (siehe Merkblatt „Stellplatzablösesatzung“).

## Dachgauben

**Dachgauben** haben im Sinne des § 6 BauO NRW **keine** eigenen **Abstandflächen**, insbesondere keine seitlichen Abstandflächen, sofern sie folgende Voraussetzungen - als sogenannte **privilegierte Dachgauben** – erfüllen:

- Dachgauben müssen sich aus der **Dachfläche** entwickeln
- Sie dürfen konstruktiv nicht auf der **Decke aufliegen**
- Sie müssen mindestens **0,50 Meter** von der **Gebäudeaußenwand** zurückversetzt sein
- Sie müssen mindestens **0,50 Meter** von der **Giebelwand** zurückversetzt sein

- Vor Dachgauben dürfen sich keine **Terrassen** befinden
- Die Dachgauben müssen sich eindeutig der Dachfläche **unterordnen**

Aus Gründen der **Brandübertragung** müssen Dachgauben nach § 35 Absatz 6 BauO NRW mindestens **1,25 Meter** entfernt sein, von der

- Außenfläche der **Gebäudeabschlusswände**
- Mittellinie gemeinsamer **Gebäudeabschlusswände** oder **Gebäudetrennwände**

## Sonstiges

Bei **Ausbauten** von **Dachgeschossen** sind grundsätzlich die Vorschriften bezüglich **Aufenthaltsräume** und **Wohnungen** gemäß §§ 48, 49 und 50 BauO NRW zu beachten und einzuhalten. Insbesondere gelten folgende Voraussetzungen für Dachgeschossausbauten:

- Notwendige **Abstellräume** oder **Trockenräume** dürfen nicht vernichtet werden. Werden diese vernichtet, ist ein geeigneter Ersatz nachzuweisen (beispielsweise Aufstellen von Trockenautomaten).
- **Aufenthaltsräume** unter einer Dachschräge benötigen eine **lichte Höhe** von mindestens 2,30 Meter beziehungsweise 2,20 Meter über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche; Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 Meter bleiben außer Betracht.
- Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen eines Aufenthaltsraumes muss mindestens **ein Achtel** der **Grundfläche** des Raumes betragen.

Der nach §§ 17 Absatz 3 und 40 Abs. 4 BauO NRW in neu geschaffenen Aufenthaltsräumen erforderliche **2. Rettungsweg** (zum Beispiel: anleiterbare Stelle) ist nachzuweisen! Ist ein **Fenster beziehungsweise ein Gaubenfenster** als 2. Rettungsweg notwendig, so

- muss dieses Fenster eine Mindestgröße von **0,90 Meter** mal **1,20 Meter** haben
- darf dieses Fenster nicht höher als **1,20 Meter** über der **Fußbodenoberkante** liegen
- darf die Unterkante des Fensters oder ein davorliegender Austritt, horizontal gemessen, nicht mehr als **1,20 Meter** von der **Traufkante** entfernt sein

## Standicherheit, Klimabedingter Wärme- und Feuchteschutz, Schallschutz, Brandschutz

Diese **bautechnischen Nachweise** sind nach der BauO NRW geregelt. Hierzu sind spezielle Vorschriften, zum Beispiel die Energieeinsparverordnung (EnEV), anerkannte Regeln der Technik und so weiter, von der bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin oder von dem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser beziehungsweise von der / dem (staatlich anerkannten) Sachverständigen, bei den **Planungen** für den **Bauantrag** unbedingt zu berücksichtigen und in der Regel zum Baubeginn beim Bauaufsichtsamt einzureichen. Für den **nachträglichen Dachgeschossausbau** beziehungsweise **Legalisierung** gilt (beispielsweise bereits ausgebaute Wohnnutzung im Dachgeschoss ohne die dafür vorliegende erforderliche Baugenehmigung), dass die **bautechnischen Nachweise** bereits mit dem **Bauantrag** - nach den zum Zeitpunkt der Einreichung dieses Antrages rechtsgültigen Vorschriften – einzureichen sind.

## Bauvorlagen

Die erforderlichen Bauvorlagen für die Antragsverfahren können nur in **vollständigem** Zustand gemäß **Bauprüfverordnung Nordrhein-Westfalen (BauPrüfVO NRW)** bearbeitet werden.

Der **Bauantrag** ist in dreifacher Ausfertigung, das **Freistellungsverfahren** ist in einfacher Ausfertigung oder bei **Weiterbehandlung als Bauantrag** in dreifacher Ausfertigung wie folgt einzureichen:

- **Bauantragsformular / Freistellungsformular**
- **Baubeschreibungsformular**  
Die Baubeschreibung ist “nur“ im Freistellungsverfahren bei Weiterbehandlung als Bauantrag in dreifacher Ausfertigung notwendig.
- **Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte** (Ausgabe nicht älter als 6 Monate)  
Die Flurkarte ist nicht notwendig, bei Vorlage eines “amtlichen“ Lageplanes.

- **Auszug aus der Deutsche Grundkarte in Maßstab 1:5000** (neueste Ausgabe)  
Die Grundkarte ist nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 Baugesetzbuch notwendig.
- **Bauzeichnungen in Maßstab 1:100** (“Skizzen sind nicht zulässig“)  
Grundriss oder Grundrisse, Schnitt oder Schnitte und Ansicht oder Ansichten
- **Wohn- oder Nutzungsflächennachweis** (Berechnung oder Berechnungen in Quadratmeterangabe)
- **Stellplatznachweis**

#### **Zusätzliche erforderliche Bauvorlagen bei baulichen Änderungen:**

- **Lageplan in Maßstab 1:500 (besser 1: 250)**  
Der Lageplan ist nur bei äußerlichen baulichen Änderungen am Gebäude notwendig.
- **Veranschlagte Herstellungskosten / Bruttorauminhaltsnachweis/e**  
Bruttorauminhalt ist nur bei äußerlichen baulichen Änderungen am Gebäude notwendig.  
Berechnungen und Angaben zur Kostenermittlung sind “nur“ im Freistellungsverfahren bei Weiterbehandlung als Bauantrag in dreifacher Ausfertigung notwendig.

#### **Eventuell erforderliche Bauvorlagen:**

- **Bautechnischer Nachweis oder bautechnische Nachweise**  
Stand sicherheits-, klimabedingter Wärme- und Feuchteschutz-, Schallschutz- und Brandschutznachweise sind zum Bauantrag nachträglicher Legalisierung und zum Verfahren nach §§ 63 beziehungsweise 68 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW einzureichen.

**Formulare erhalten Sie im Internet an folgender Stelle:**

[www.stadt-koeln.de/buergerservice/themen/bauen/formularservive-bauen/](http://www.stadt-koeln.de/buergerservice/themen/bauen/formularservive-bauen/)

**Katasterauszüge erhalten Sie beim Liegenschafts- Vermessungs- und Katasteramt, Raum 06D01, Telefon +49- 221- 221- 33636 oder im Internet an folgender Stelle:**

<http://www.stadt-koeln.de/buergerservice/themen/karten-kataster/liegenschaftskarte/>

## **Ansprechpartner**

### **Stadt Köln - Der Oberbürgermeister**

Bauaufsichtsamt

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

<http://www.stadt-koeln.de>

[buergerberatung.bauaufsichtsamt@stadt-koeln.de](mailto:buergerberatung.bauaufsichtsamt@stadt-koeln.de)

### **Kontakt der Bürgerberatung Bauen**

**Vor Ort, Raum:** 07A60

**Telefon:** +49 (0)221 / 221-33363

**Fax:** +49 (0)221 / 221-22567

**Darüber hinaus können Sie Ihr Anliegen gerne über unser Kontaktformular eingeben und gesichert im Internet an folgender Stelle übertragen:**

<https://www.stadt-koeln.de/buergerservice/onlinedienste/kontakt/?mt=63/>

### **Öffnungszeiten der Bürgerberatung Bauen**

**Die Öffnungszeiten sind im Internet an folgender Stelle veröffentlicht:**

<http://www.stadt-koeln.de/buergerservice/themen/bauen/buergerberatung-der-bauaufsicht/>