

Kriterien für den Dachausbau

Bereits vor Jahren wurde im Bezirk Wilmersdorf für planungsrechtliche Ermessensentscheidungen im Zusammenhang mit dem Ausbau/Aufbau von Dächern ein Kriterienkatalog eingeführt, der (bei einer Vielzahl von Einzelentscheidungen) eine gleichartige Behandlung aller Antragsteller gewährleisten soll und die städtebaulich erwünschte Verdichtung im Sinne der Innenentwicklung auf eine stadtverträgliche Ausgestaltung lenken soll.

Die Kriterien wurden mehrfach geänderten Rahmenbedingungen angepasst (Rechtsfortentwicklung, Marktnachfrage, Bauherren-/Eigentumsstrukturen), im gemeinsamen Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bestätigt und sind mittlerweile weitgehend Allgemeingut geworden.

Selbstverständlich sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu wahren.

Themen:

1. Dachausbau für Wohnzwecke (Ausnahmen: Lage nicht wohngeeignet; fehlende Wohneignung durch Nutzungs(mono)struktur des Gebäudes).
2. Beschränkung Dachausbau auf eine Hauptnutzebene. Einrichtung Galerieebene ohne Aufenthaltsräume bei bestehenden/historisch belegten sehr hohen Dächern.
3. Faktische Gleichstellung von Staffelgeschossen mit geneigten Dächern bei Nachkriegsgebäuden.
4. Keine Dachneigung über 60° bei Dachaufbauten und Veränderung von Bestandsdächern.
5. Erhalt der Dachform durch Bewahrung der wesentlichen Elemente des äußeren Erscheinungsbildes (Traufe, First, Grate, ...); Dach weiterhin als oberer Abschluss des Gebäudes.
6. Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Dachöffnungen (Gauben, Terrassen) und Dachflächen. Dachöffnungen müssen von Dachschrägen umrahmt sein.
7. Anordnung und Größenordnung von Dacheinschnitten in Abstimmung zur Gebäudefassade (Wand-Öffnung).
8. Ausreichender Abstand zwischen Dacheinschnitten untereinander sowie zur Traufe, zum First und zu Dachgraten.
9. Keine vor die Gebäudeflucht vorspringenden Elemente in der Dachebene.
10. Keine Fluchttreppen vor den Gebäudefassaden; keine Notwendigkeit für Feuerwehraufstellflächen im Blockinnenbereich.

11. Ausgleich der erhöhten baulichen Dichte durch Hof-/Brandwandbegrünung (sowie durch Eigentumssituation möglich).
12. Präferenz für transparente Brüstungen bei Staffelgeschossen (Brüstungen in Verlängerung der Außenwand gehen unabhängig von der Materialität in die Abstandsflächenberechnung ein; zurückgesetzte Brüstungen nur bei nicht transparenter Ausführung).
13. Keine seitlichen Brandwände vor der Flucht von zurückgesetzten obersten Geschossen (Staffelgeschossen).
14. Dachaus- und aufbauten lösen seitliche Abstandsflächen aus. Anpassung an die Giebelkontur der Nachbarbebauungen. Baustufe V/3 des Baunutzungsplans: nachbarliche Unzumutbarkeit bei Überschreitung TH 21,2 m bzw. OK 25,2 m.

Auf die Kriterienkataloge für Aufdachterrassen und Tiefgaragen wird ausdrücklich hingewiesen.