

## **Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin**

Abt. Bauwesen

- Stadtplanungs- und Vermessungsamt -

Stand: August 2010

### **Terrassen auf Dächern**

Im Zuge des Dachausbaus zu Wohnzwecken werden zunehmend Dachterrassen als Angebot zu Erhöhung der Wohnqualität nachgefragt. Zusätzlich zu Freiflächen in der eigentlichen Ausbauebene versprechen Terrassen oberhalb von ausgebauten Dächern einen zusätzlichen Nutzwert. Gleichzeitig ist mit der Einrichtung von Terrassen auf ausgebauten Dächern die Tendenz verbunden, sukzessive eine Entwicklung von „Dächern über dem Dach“ einzuleiten, die insbesondere für das Stadtbild abträglich ist.

Um im Sinne einer sachgerechten Abwägung allen Belangen gerecht zu werden und eine Einheitlichkeit des Verwaltungshandelns zu gewährleisten, hat das Bezirksamt Charlottenburg - Wilmersdorf Kriterien für die Anlage von Dachterrassen entwickelt, deren vorrangiges Ziel es ist, unerwünschte Aufbauten auf vorhandenen oder neuen Dächern bzw. Staffelgeschossen zu unterbinden.

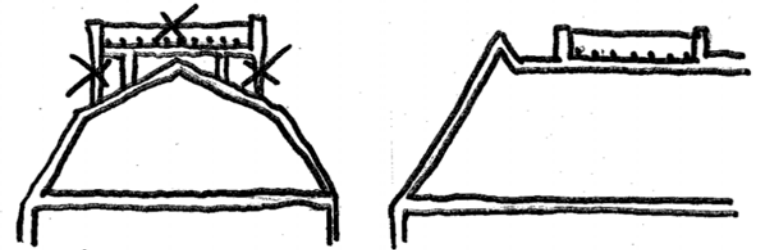
Die Dachterrassen sollen ein Zusatzangebot im Sinne eines „Ausblickes über die Stadt“ darstellen, jedoch nicht die Austrittsflächen in der eigentlichen Ausbauebene ersetzen.

Diese Kriterien werden im Antragsfall zugrunde gelegt, um planungsrechtliche Ermessensentscheidungen sachgerecht einheitlich treffen zu können. Mit der Veröffentlichung soll ein Beratungsangebot unterbreitet werden, welches inhaltliche Leitlinien vorgibt, jedoch nicht eine Einzelfallprüfung eines konkreten Bauvorhabens ersetzt.

### **Kriterien**

- In der offenen Bauweise werden im Rahmen von Befreiungs- bzw. Ausnahmeentscheidungen keine Dachterrassen oberhalb der Dachebene bzw. Staffelgeschossebene befürwortet, da durch die Grundstücksfreiflächen entsprechende qualifizierte Erholungsangebote in quantitativ ausreichendem Umfang existieren.
- Eine zusätzliche Dachterrasse oberhalb der eigentlichen Ausbauebene wird im Rahmen von Befreiungsentscheidungen nur befürwortet, wenn in der eigentlichen Ausbau- bzw. Aufbauebene eine Terrasse von mind. 5 m<sup>2</sup> angeboten wird.
- Die Dachterrasse muss im Verhältnis zur zugehörigen Wohnung eine angemessene Größenordnung haben: 10 % der Wohnfläche (real, nicht nach Wohnflächenberechnung) sollte nicht überschritten werden.

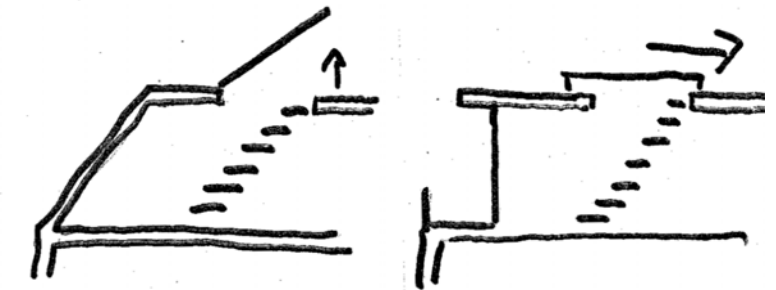
- Dachterrassen sind nur in ebenen Flachdachbereichen – ohne größere Aufständering – möglich. →



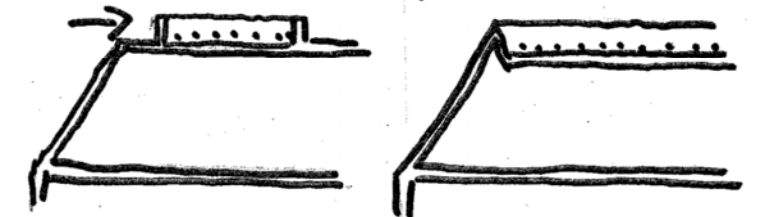
- Zusätzliche, nicht in die Dachkontur integrierte Aufbauten wie Treppenhäuser, Wintergärten, Schuppen etc. sind nicht zustimmungsfähig. Ein Dachausstieg ist im Einzelfall vertretbar, wenn er straßenseitig nicht sichtbar ist und in die vorhandene/geplante Dachkontur integriert ist. →



- Die Erschließung der Dachterrasse hat über eine interne Verbindungstreppe aus der Wohnung heraus über Öffnungen in der Bedachung („Oberlichter/Lichtkuppeln/Hubkonstruktionen“) zu erfolgen. →



- Die Dachterrassen sind von den Nachbargrenzen und den Firstlinien des Daches um mindestens die Brüstungshöhe zurückzusetzen und möglichst mittig und uneinsichtig auf der Dachfläche anzuordnen. Die Dachfläche kann als Brüstung verlängert werden. →



- Dachterrassen auf Gauben bzw. auf auskragenden, plastischen Bauteilen sind nicht zustimmungsfähig. →

