

Hinweis: Passend für Fensterkuvert

Nr.

Eingangsstempel

Stadt Schwabach  
Bauordnungsamt  
Albrecht-Achilles-Straße 6/8  
91126 Schwabach

---

**Anzeige von verfahrensfreien Dachgeschossausbauten und Errichtung von Dachgauben nach Art. 57 Abs.1 Nr.18 BayBO**

**1. Bauherr (m/w/d)**

ggf. Firmenname

Familiename

Vorname

Straße, Hausnr.

Telefon

Postleitzahl

Ort

Emailadresse

**2. ggf. Entwurfsverfasser/Vertreter (m/w/d)**

Firma

Name

Vorname

Straße, Hausnr.

Telefon

Postleitzahl

Ort

**3. Baugrundstück**

Gemarkung

Flurnummer

Ort, Straße, Hausnummer

#### **4. Beschreibung der geplanten Baumaßnahme**

Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken Errichtung

Errichtung von Dachgaube(n) zu Wohnzwecken

genaue Beschreibung des Vorhabens (Pflichtfeld) :

#### **5. Anlagen**

Pläne/Skizzen

Sonstiges:

Ich habe das angehängte Merkblatt zur Nutzungsänderung zur Kenntnis genommen

Datum:

---

Name

ggf. Unterschrift

## **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](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. Wenn durch den Ausbau **mehr als 3 Wohnungen** auf dem Grundstück entstehen, ist möglicherweise ein **Kinderspielplatz** nach BayBO notwendig.
8. Durch die neue Wohnnutzung werden **keine zusätzlichen PKW Stellplätze** notwendig.
9. 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](https://www.schwabach.de/images/referate/referat_4/downloads/Formulare/Bauordnung/Antrag_sanierungsrechtlicheGenehmigung_2023.pdf)
10. 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/AntragaufErlaubnischArt6Abs1Denkmalschutzgesetz.pdf](https://www.schwabach.de/images/referate/referat_4/downloads/Formulare/Stadtplanung/AntragaufErlaubnischArt6Abs1Denkmalschutzgesetz.pdf)
11. Im Altstadtbereich sind die Vorgaben der **Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung und an Werbeanlagen in der Altstadt Schwabach** (Altstadtsatzung -AStS) zu beachten. **Insbesondere Dachgauben** unterliegen in Art, Größe und Materialien den Vorschriften der Satzung.  
[https://www.schwabach.de/images/referate/referat\\_2/ortsrecht/Altstadtsatzung.pdf](https://www.schwabach.de/images/referate/referat_2/ortsrecht/Altstadtsatzung.pdf)  
[https://www.schwabach.de/images/referate/referat\\_2/ortsrecht/LageplanAltstadtsatzung.pdf](https://www.schwabach.de/images/referate/referat_2/ortsrecht/LageplanAltstadtsatzung.pdf)
12. 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](https://www.schwabach.de/images/referate/referat_2/ortsrecht/BGS_EWS_Stand_12-2020.pdf)
13. 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](mailto:bauaufsicht@schwabach.de)