

Dachgauben in Köln: Wann ist eine Baugenehmigung nötig und welche Unterlagen gehören zur Bauvoranfrage? · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Dachgauben wirken auf den ersten Blick wie eine überschaubare Erweiterung des Dachgeschosses, berühren aber zugleich Bauordnungsrecht, Städtebau, Statik und teilweise Denkmalschutz. Für Bauherren und Planende in Köln ist deshalb die entscheidende Frage nicht nur, ob eine Gaube baulich sinnvoll ist, sondern mit welchem Verfahren und welchen Unterlagen sie genehmigt werden kann. Der folgende Leitfaden ordnet die typischen Verfahrensarten ein und zeigt, welche Prüfungen vor der Detailplanung sinnvoll sind.

Die Verfahrensart frühzeitig klären

Bei einer Dachgaube kommen grundsätzlich drei Verfahrensarten in Betracht. Verfahrensfreie Vorhaben benötigen weder Bauantrag noch Anzeige; verfahrensfrei bedeutet jedoch nicht, dass Brandschutz, Statik, Abstandsflächen und andere materielle Anforderungen automatisch erfüllt sind. Anzeigepflichtige Maßnahmen werden der zuständigen Stelle gemeldet und können grundsätzlich beginnen, sofern nicht innerhalb der Frist Untersagungsgründe mitgeteilt werden. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist ein Bauantrag mit den erforderlichen Bauvorlagen zu stellen. Dachgauben verändern die Dachfläche, die Außenansicht und die vorhandene Holzkonstruktion. Deshalb sind sie in der Regel mindestens anzeige- oder genehmigungspflichtig. Ob eine Ausnahme greift, hängt von Größe, Gestaltung, Standort und örtlichen Festlegungen ab.

Wann eine Bauvoranfrage mehr Sicherheit schafft

Eine Bauvoranfrage kann sinnvoll sein, bevor umfangreiche Planungsleistungen für Konstruktion, Anschlüsse und Innenausbau beauftragt werden. Sie klärt Fragen zur Zulässigkeit der Gaubenform, zum Verhältnis von Gaube und Dachfläche, zur Nutzung des Dachgeschosses sowie zu Bebauungsplan, Erhaltungssatzung oder Denkmalschutz. Auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft lassen sich frühzeitig thematisieren. Eine positive Bauvoranfrage bindet die Bauaufsicht in den geklärten Punkten und schafft eine belastbarere Grundlage für die weitere Planung. Sie ersetzt nicht automatisch sämtliche späteren Genehmigungen. Der konkrete Umfang hängt von Lage, Umgebung und Art des Vorhabens ab.

Gaubenform und Anzahl beeinflussen die Prüfung

Die Form einer Gaube ist ein wichtiger Einzelfall. Flach geneigte Gauben mit geringer Höhe werden häufig als genehmigungsfähig beschrieben, sofern ihre Breite und Höhe zur örtlichen Bebauung passen; auch hier ist in der Regel ein Bauantrag oder eine Anzeige erforderlich. Sattel- oder Spitzgauben verändern die Außenwirkung stärker und berühren häufiger gestalterische Festlegungen. Bei mehreren Gauben auf derselben Dachseite wird die Summe der Gaubenbreiten im Verhältnis zur Gesamtbreite der Dachfläche betrachtet. Wird dieser Anteil überschritten, ist die Genehmigungsfähigkeit gesondert zu prüfen. Die Auswahl der Gaubenform sollte daher nicht allein nach Geschmack oder Nutzen erfolgen, sondern auch die baurechtliche Einordnung berücksichtigen.

Welche Unterlagen vorbereitet werden sollten

Je nach Vorhaben können folgende Unterlagen für eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag relevant sein: ein Lageplan mit der Gaube am Bestandsgebäude, Ansichten sowie Grundrisse und Schnitte von Bestand und Planung, Angaben zu Maßen, Dachform, Eindeckung und Anschlüssen, eine Baubeschreibung mit der geplanten Nutzung des Dachgeschosses und statische Angaben zum Eingriff in die vorhandene Holzkonstruktion. Bei Bedarf kommen Angaben zu Brandschutz, Wärmeschutz und Belichtung sowie Nachweise zu Eigentumsverhältnissen oder eine erforderliche Nachbarzustimmung hinzu. Welche Unterlagen tatsächlich benötigt werden, hängt vom Einzelfall ab. Ein strukturiertes Gespräch mit der Bauaufsicht verhindert, dass wichtige Angaben fehlen oder in einem späteren Planungsschritt neu erarbeitet werden

müssen.

Weitere Prüfungen neben dem Baurecht

Neben dem Genehmigungsverfahren können weitere örtliche Anforderungen eine Rolle spielen. Ein Bebauungsplan kann Vorgaben zu Dachform, Firsthöhe, Gauben oder Dachaufbauten enthalten. Erhaltungssatzungen können die Wirkung auf das Stadtbild betreffen, während bei denkmalgeschützten Gebäuden eine zusätzliche denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich sein kann. Auch Nachbargrenzen und Abstandsflächen sind zu prüfen, weil Gauben die Belichtung oder den Bestand angrenzender Gebäude beeinflussen können. Für die Praxis empfiehlt sich eine feste Reihenfolge: Standort und Planungsrecht prüfen, Verfahrensart klären, Bauvoranfrage oder Bauantrag vorbereiten und erst danach Konstruktion und Ausbau detailliert planen. Die gleichen Grundfragen stellen sich bei anderen Holzbau-Vorhaben wie Carports, Terrassenüberdachungen, Anbauten und Fassadenarbeiten; deren Umfang hängt jeweils von Größe, Eingriff und Standort ab.

Weitere Dokumente zum Thema

[Dachgauben in Köln: Wann ist eine Baugenehmigung nötig und welche Unterlagen gehören zur Bauvoranfrage?](#)

[Zugehöriges Dokument](#)