



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Bauordnung und Hochbau

F A Q ¹
zu § 2 HBauO – Begriffe

Inhaltsverzeichnis

Absatz 2	2
Ist ein einzelnes Reihenhaus (eine Reihenhausscheibe) ein Gebäude?	2
Absatz 3	2
Was ist im Zusammenhang mit der Definition der Gebäudeklassen unter einem „freistehenden“ Gebäude zu verstehen?	2
Ist durch die Herstellung einer Tiefgarage unter einem Gebäude das gesamte Bauwerk in die Gebäudeklasse 5 einzustufen?	2
Bei der Ermittlung der Höhe eines Gebäudes zur Einordnung in eine Gebäudeklasse ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses anzusetzen, in dem ein Aufenthaltsraum zulässig ist. Was bedeutet in diesem Zusammenhang „Geschoss, in dem ein Aufenthaltsraum zulässig ist“?	3
Was versteht man unter einer Nutzungseinheit?	3
Was versteht man unter der Grundfläche einer Nutzungseinheit?	3
Wie wird die Grundfläche einer Nutzungseinheit berechnet?	4
Absatz 4	6
Wird das gesamte Gebäude zum Sonderbau, wenn nur ein Teil des Gebäudes die Kriterien von § 2 Absatz 4 HBauO erfüllt?	6
Absatz 6	6
Was ist ein Geschoss?	6
Wann ist eine Ebene im Dachraum ein Geschoss?	7
Was ist ein Staffelgeschoss?	7
Wie ist die Geschossfläche im Rahmen der Ermittlung der Vollgeschossigkeit nach § 2 Abs. 6 HBauO zu ermitteln?	7
Wann sind Geschosse keine Vollgeschosse und damit nicht anzurechnen auf die Zahl der zulässigen Geschosse gemäß § 20 BauNVO?	13
Was unterscheidet ein Oberstes Geschoss von einem Geschoss im Dachraum?	13
Vollgeschossanzahl - Konstruktiv nicht bedingte Maßnahmen	15
Geschossermittlung bei Splitlevelbauweise	16

¹ Frequently asked questions = häufig gestellte Fragen

Absatz 2

Ist ein einzelnes Reihenhaus (eine Reihenhausscheibe) ein Gebäude?

„Gebäude müssen selbständig benutzbar sein. Das bedeutet, dass das Gebäude eine funktional abgeschlossene bauliche Einheit darstellt, es also unabhängig von sonstigen baulichen Anlagen genutzt werden kann. Es muss in funktionaler und bautechnischer Hinsicht selbständig benutzbar sein; es ist aber nicht notwendig, dass es, sofern es mit einem anderen Gebäude verbunden ist, auch in statischer und baukonstruktiver Hinsicht abtrennbar ist. Eine Reihenhauszeile oder eine in ähnlicher Weise gebaute Gebäudegruppe enthält daher eine Mehrzahl von Gebäuden; Gebäude ist jede einzelne Einheit („Reihenhausscheibe“). Auch ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden im Sinne der Bauordnung. ...“²

Als selbständiges Gebäude ist die einzelne Einheit der Reihenhauszeile („Reihenhausscheibe“) in eine Gebäudeklasse einzuordnen, in der Regel in die Gebäudeklasse 2, sofern das Gebäude eine Höhe von 7,0 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insg. nicht mehr als 400 m² aufweist.

Stand: 01.03.2017

Absatz 3

Was ist im Zusammenhang mit der Definition der Gebäudeklassen unter einem „freistehenden“ Gebäude zu verstehen?

Ein Gebäude ist als „freistehend“ einzustufen, wenn es zu den Grundstücksgrenzen jeweils einen Abstand von mind. 2,50 m und zu anderen Gebäuden einen Abstand von mind. 5,0 m einhält. Letzteres gilt sowohl für Gebäude auf demselben Grundstück als auch für Gebäude auf dem Nachbargrundstück. Zu berücksichtigen sind dabei auch Gebäudeteile, die sich unterhalb der Geländeoberfläche befinden.

Nichtunterkellerte Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume, die in den vorgenannten Mindestabständen angeordnet sind (z.B. Garagen), bleiben bei der Frage, ob ein Gebäude als „freistehend“ im Sinne der Gebäudeklassen zu bewerten ist, außer Betracht.

Stand: 05.07.2006

Ist durch die Herstellung einer Tiefgarage unter einem Gebäude das gesamte Bauwerk in die Gebäudeklasse 5 einzustufen?

Nein.

Die Gebäudeklasse 5 beinhaltet nur unterirdische Gebäude, die als eigenständige Gebäude vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, d.h. z.B. eine separate Tiefgarage ohne oberirdische Geschosse.

² Zitat: Alexejew, Hamburgische Bauordnung – Kommentar, 2010, § 2 HBauO, Rn. 51

Demnach ist z.B. ein 12 m hohes Mehrfamilienwohnhaus mit einer Tiefgarage in die Gebäudeklasse 4 einzuordnen.

Stand: 05.07.2006

Bei der Ermittlung der Höhe eines Gebäudes zur Einordnung in eine Gebäudeklasse ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses anzusetzen, in dem ein Aufenthaltsraum zulässig ist. Was bedeutet in diesem Zusammenhang „Geschoss, in dem ein Aufenthaltsraum zulässig ist“?

Diese Regelung ist in Bezug auf einen möglichen nachträglichen Dachgeschossausbau getroffen worden. Sofern ein Gebäudeentwurf in einem noch nicht ausgebauten Dachgeschoss Räumlichkeiten erlaubt, die die nach § 44 HBauO erforderliche lichte Höhe für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss von mind. 2,30 m über mehr als die Hälfte der Grundfläche aufweisen, ist die Fußbodenoberkante dieses Dachgeschosses zur Berechnung der Höhe des Gebäudes anzusetzen.

Stand: 05.07.2006

Was versteht man unter einer Nutzungseinheit?

§ 2 Abs. 3 HBauO definiert den Begriff der Nutzungseinheit folgendermaßen:

„Als Nutzungseinheit gilt jede Wohnung sowie alle anderen für eine selbständige Nutzung bestimmten Räume.“

Nutzungseinheiten sind in sich abgeschlossene, einem bestimmten Nutzungszweck zugeordnete Bereiche (Nutzungszusammenhang der Räumlichkeiten). Die Nutzungseinheit kann sich über mehrere Geschosse erstrecken, die intern miteinander verbunden sind.

Nutzungseinheiten können in Teilnutzungseinheiten (§34 Abs. 1 HBauO) unterteilt werden, sofern brandschutztechnisch erforderlich.³

Stand: 01.03.2017

Was versteht man unter der Grundfläche einer Nutzungseinheit?

Die Grundfläche einer Nutzungseinheit wird in § 2 Abs.3 HBauO als Bruttogrundfläche (BGF) bestimmt. Sie ist nach DIN 277 Teil 1 zu berechnen.

Die DIN 277 Teil 1 unterscheidet drei Bereiche, für die die jeweiligen Grundflächen getrennt voneinander zu ermitteln sind:

- Bereich a: überdeckt und allseitig umschlossen (z. B. Innenräume)
- Bereich b: überdeckt, aber nicht allseitig umschlossen (z. B. Loggien, überdeckte Balkone)
- Bereich c: nicht überdeckt (z. B. nicht überdeckte Balkone)

³ Bauprüfdienst 05/2012 zu § 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 HBauO; Rettungswege von Teilnutzungseinheiten (Kompartmenten)

Für die Berechnungen der Bruttogrundfläche von Nutzungseinheiten sind alle Flächen von Relevanz, die unter den Bereich a fallen. Flächen der Bereiche b und c bleiben unberücksichtigt.

Stand 28.01.2008

Wie wird die Grundfläche einer Nutzungseinheit berechnet?

a) Gebäude mit einer Nutzungseinheit

DIN 277 Teil 1 definiert die Bruttogrundfläche als die „Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks [...] und deren konstruktive Umschließungen“. Sie wird ermittelt zwischen den Außenmaßen der Bauteile in Höhe der Deckenbelagsoberkante (OKFF) „einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen“.

Nach DIN 277 Teil 1 bleiben konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge der Umfassungswände unberücksichtigt. Auch die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachräumen u. konstruktiv bedingten Hohlräumen gehören nach DIN 277 Teil 1 nicht zur Bruttogrundfläche. Nach § 2 Abs. 3 HBauO bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht. (s. Abb. 1 und 2)

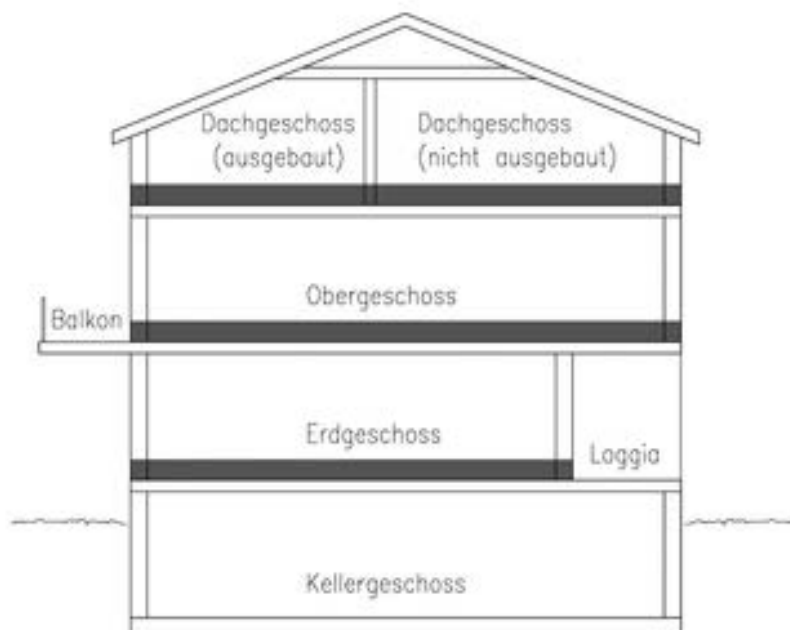


Abb. 1

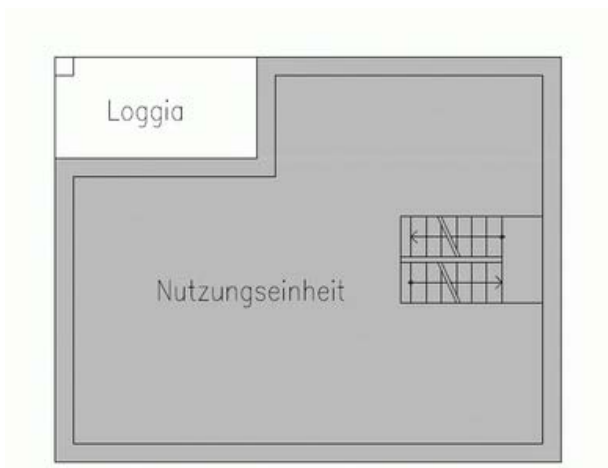


Abb. 2

Stand 28.01.2008

b) Gebäude mit mehreren Nutzungseinheiten

Soweit sich die Flächenangaben des § 2 Abs. 3 Satz 1 HBauO nicht auf das Gesamtgebäude beziehen, sondern auf die Größe einer Nutzungseinheit, ist die Berechnungsmethode der DIN 277 Teil 1 entsprechend anzuwenden (s. Gebäude mit einer Nutzungseinheit). Auch hier gilt grundsätzlich das Bruttoprinzip.

Vertikale Erschließungen außerhalb der Nutzungseinheiten bleiben bei der Ermittlung der Bruttogrundflächen unberücksichtigt. Treppenträume innerhalb einer Nutzungseinheit werden jedoch mitgerechnet.

Wände zu gemeinsamen vertikalen Erschließungen sowie Trennwände zwischen Nutzungseinheiten werden jeweils nur bis zur Achse berücksichtigt. (s. Abb. 3)

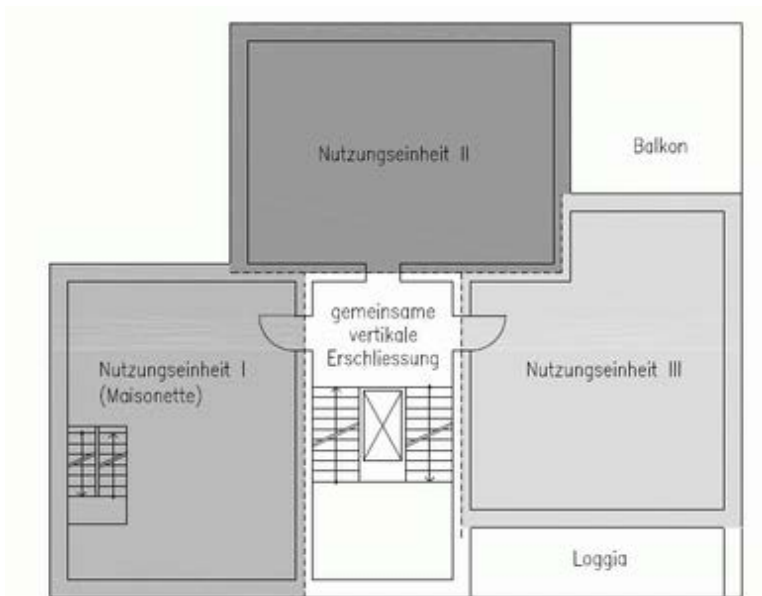


Abb. 3

Stand 28.01.2008

Absatz 4

Wird das gesamte Gebäude zum Sonderbau, wenn nur ein Teil des Gebäudes die Kriterien von § 2 Absatz 4 HBauO erfüllt?

Ja.

Alle unter § 2 Absatz 4 HBauO aufgeführten Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung gelten bauordnungsrechtlich als Sonderbauten, unabhängig davon ob es sich um einzelne Räume, ganze Geschosse oder ganze Gebäude handelt.

Das gesamte Gebäude ist als Sonderbau einzustufen, da es im Einzelfall erforderlich sein kann, an das Gebäude insgesamt oder an Teile des Gebäudes (z. B. vertikale Rettungswegführung) besondere Anforderungen zu stellen. In der Regel sind an die übrigen „normalen“ Nutzungseinheiten im Gebäude keine erhöhten Anforderungen zu stellen. Die erhöhten Anforderungen beschränken sich auf die Sonderbaunutzung selbst und deren Rettungswegführung ins Freie.

Beispiel:

In einem 5-geschossigen Gebäude befindet sich im obersten Geschoss ein Restaurant mit mehr als 40 Gastplätzen; in den unteren Geschossen sind Büronutzungseinheiten mit Grundflächen angeordnet, die jeweils unter 400 m² liegen. Aufgrund der exponierten Lage des Restaurants im Gebäude ist aus brandschutzrechtlicher Sicht die Rettungswegführung durch das gesamte Gebäude zu betrachten. Es kann erforderlich sein, aufgrund der Personenanzahl im Restaurant, besondere Anforderungen an die vertikale Rettungswegführung zu stellen, d.h. es können nicht nur Anforderungen an die Sonderbaunutzung selbst, sondern auch Anforderungen an den durch alle Geschosse gehenden Treppenraum (z. B. lichte Breite der Treppenläufe, lichte Breite der Ausgangstür im EG etc.) gestellt werden. An die „normalen“ Büronutzungseinheiten in den unteren Geschossen sind in der Regel keine besonderen Anforderungen zu stellen. Dies gilt auch, wenn für die Büronutzungen und das Restaurant der jeweilig erste bauliche Rettungsweg über denselben durchgehenden Treppenraum führt.

Stand: 01.03.2017

Absatz 6

Was ist ein Geschoss?

Ein Geschoss ist die Gesamtheit der auf einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes einschließlich der oberen Raumabschlüsse (Decken) und der seitlichen Abschlüsse. Fehlt der obere Abschluss (Geschossdecke), liegt kein Geschoss vor.⁴

Stand 01.03.2017

⁴ Ernst / Zinkhahn / Bielenberg / Krautzberger, Kommentar zum BauGB, 2010, § 20 BauNVO Rn. 16
Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 2008, § 20 BauNVO, Rn. 8

Wann ist eine Ebene im Dachraum ein Geschoss?

Voraussetzung dafür, dass es sich bei einer Gebäudeebene um ‚ein Geschoss‘ handelt, ist dass diese (verkehrssicher) betretbar ist.

Eine Ebene im Dachraum ist verkehrssicher betretbar, wenn sie

- eine lichte Höhe von mindestens 2,0 m (s. § 19 Abs. 3 HBauO 2005)

und

- eine lichte Mindestbreite von 1,0 m

hat.⁵

Spitzböden gelten als Geschoss, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 1,80 m haben.⁶

Stand 01.03.2017

Was ist ein Staffelgeschoss?

Der Begriff Staffelgeschoss ist ein bauplanungsrechtlicher Begriff und kein bauordnungsrechtlicher Begriff.

Bauplanungsrechtlich ist ein Staffelgeschoss ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss.

Bei einem Staffelgeschoss kann es sich somit bauordnungsrechtlich sowohl um ein Nicht-vollgeschoss als auch um ein Vollgeschoss handeln.

Stand: 01.03.2017

Wie ist die Geschossfläche im Rahmen der Ermittlung der Vollgeschossigkeit nach § 2 Abs. 6 HBauO zu ermitteln?

„Das oberste Geschoss und Geschosse im Dachraum sind Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über mindestens zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses haben.“ (§ 2 Abs. 6 Satz 3 HBauO)

Die „Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses“ gemäß § 2 Abs. 6 HBauO ist mit der Grundfläche gemäß § 2 Abs. 3 S. 6 HBauO gleichzusetzen.

Hierbei handelt es sich um Bruttogrundflächen, bei denen lediglich die Flächen in Kellergeschossen außer Betracht bleiben.

Der Begriff der Geschossfläche in § 2 Abs. 6 HBauO kann mit dem planungsrechtlichen Begriff der Geschossfläche also nicht vollständig gleichgesetzt werden.

Stand 01.03.2017

⁵ Alexejew, Hamburgische Bauordnung – Kommentar, 2010, § 2 HBauO, Rn. 98

⁶ OVG Hamburg, 10.04.2003, 2 Bf 523/98, Rn. 41
VG Hamburg, 19.08.1998, 13 VG 141/97. Rn. 19

Exkurs: Wie unterscheidet sich die Geschossfläche (nach BauNVO) von der Bruttogrundfläche (HBauO)?

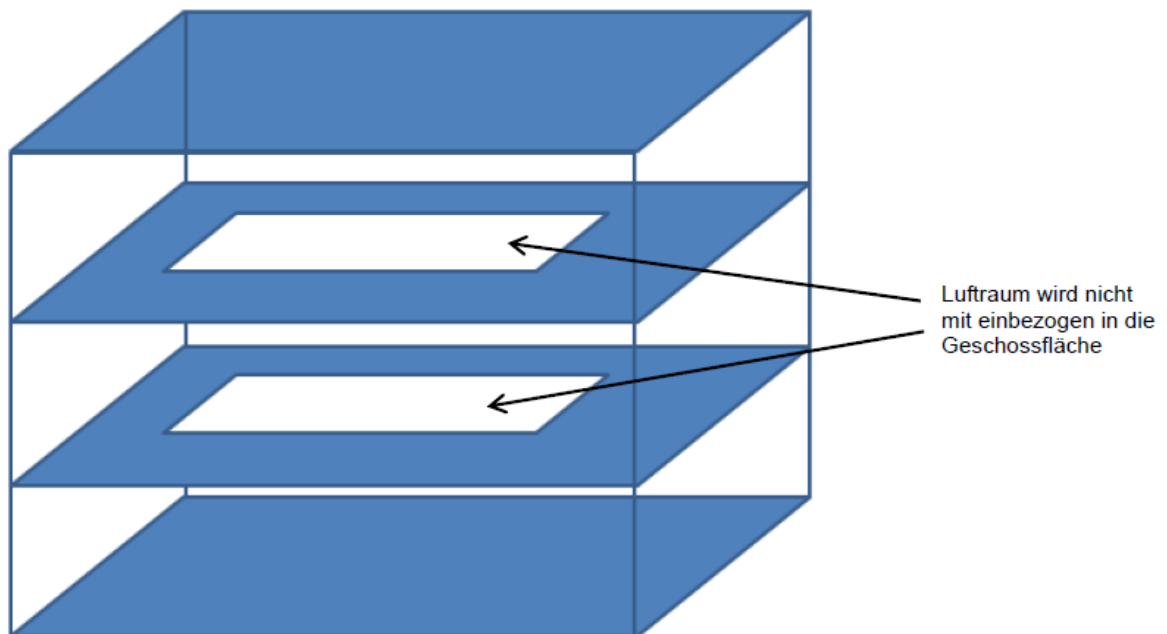
Während die Bruttogrundfläche (BGF) in allen bauordnungsrechtlichen Bereichen (z. B. Gebäudeklassen, Brandschutz, Stellplatznachweis) von Belang ist, ist die Geschossfläche vor allem im Planungsrecht relevant.

Die Berechnung der BGF erfolgt nach der DIN 277. Berücksichtigt werden dabei alle Konstruktionsflächen, Nutzflächen, Technischen Funktionsflächen und Verkehrsflächen.

Die Geschossfläche nach BauNVO ist in der Bauleitplanung ein entscheidendes Kriterium zur Bestimmung der städtebaulichen Dichte. Die Berechnung ist in § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO 1990 festgelegt: „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln“ (§ 20 Abs. 3 BauNVO 1990).

Zu ermitteln ist die gesamte überbaute Fläche eines Geschosses, gemessen von Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand. Die Definition der Außenkante Außenwand kann in Anlehnung an die Ermittlungsmethoden der DIN 277 erfolgen: äußere Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen (fertige Außenwandfläche), in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten.

Zur Geschossfläche gehören auch die Flächen der vertikalen Erschließungen (Treppenhänge, -podeste) sowie die betretbaren Flächen von Lufträumen (u.a. Atrien, Galerien o.ä.).⁷



„Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen sind, unberücksichtigt“ (§ 20 Abs. 4 BauNVO 1990).

⁷ VG Cottbus 6. Kammer, 14.02.2013, 6 K 1032/12

Privilegiert werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nach BauNVO 1990 also u.a. überdachte Balkone, Loggien und Terrassen. Die Privilegierung dieser Gebäudeteile erfolgte aufgrund ihres hohen Wohnwertes (Erholungswertes).⁸

Achtung:

Bei der Ermittlung der Geschossfläche nach älteren BauNVO (1962, 1968 und 1977) sind alle Vollgeschosse und alle Aufenthaltsräume in anderen Nicht-Vollgeschossen (z.B. Dach-, Keller- und Staffelgeschosse) mit ihren Umfassungswänden und den zu ihnen führenden Fluren und Treppenräumen mitzurechnen. In Nicht-Vollgeschossen ist die Gesamtgrundfläche der Aufenthaltsräume zu berücksichtigen, bei geneigten Wänden und/oder Decken also auch Flächen unter 1,50 m lichte Raumhöhe. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bleiben unberücksichtigt.

Stand 01.03.2017

Ermittlung der Fläche zum Nachweis der Vollgeschosse:

Für den Nachweis der Geschossfläche im obersten Geschoss, Staffel- oder Dachgeschoss, werden die Flächen betrachtet, die eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m haben.

Beim Dachgeschoss ist die lichte Höhe von mindestens 2,30 m im Schnittpunkt mit der Unterseite der Dachkonstruktion (z.B. Putz, Gipskarton) zu ermitteln. An der giebelseitigen Wand und z. B. bei Gauben mit senkrechten Wänden ist auch das Innenmaß (Innenkante Außenwand) maßgebend. Für die Ermittlung der Fläche werden sowohl Innenwände als auch Öffnungen für Treppen oder Galerien übermessen.

Auch beim Staffelgeschoss sind die Innenmaße des obersten Geschosses zur Ermittlung der Fläche zu berücksichtigen.

Die Geschossfläche (= Grundfläche nach § 2 Abs. 3 S. 6 HBauO) des darunterliegenden Geschosses berechnet sich nach den Außenmaßen und wird auf der Fußbodenhöhe gemessen.

Stand: 01.3.2017

⁸ Ernst / Zinkhahn / Bielenberg / Krautzberger, Kommentar zum BauGB, 2010, § 20 BauNVO Rn. 3

Berechnungsbeispiel für ein Staffelgeschoss:

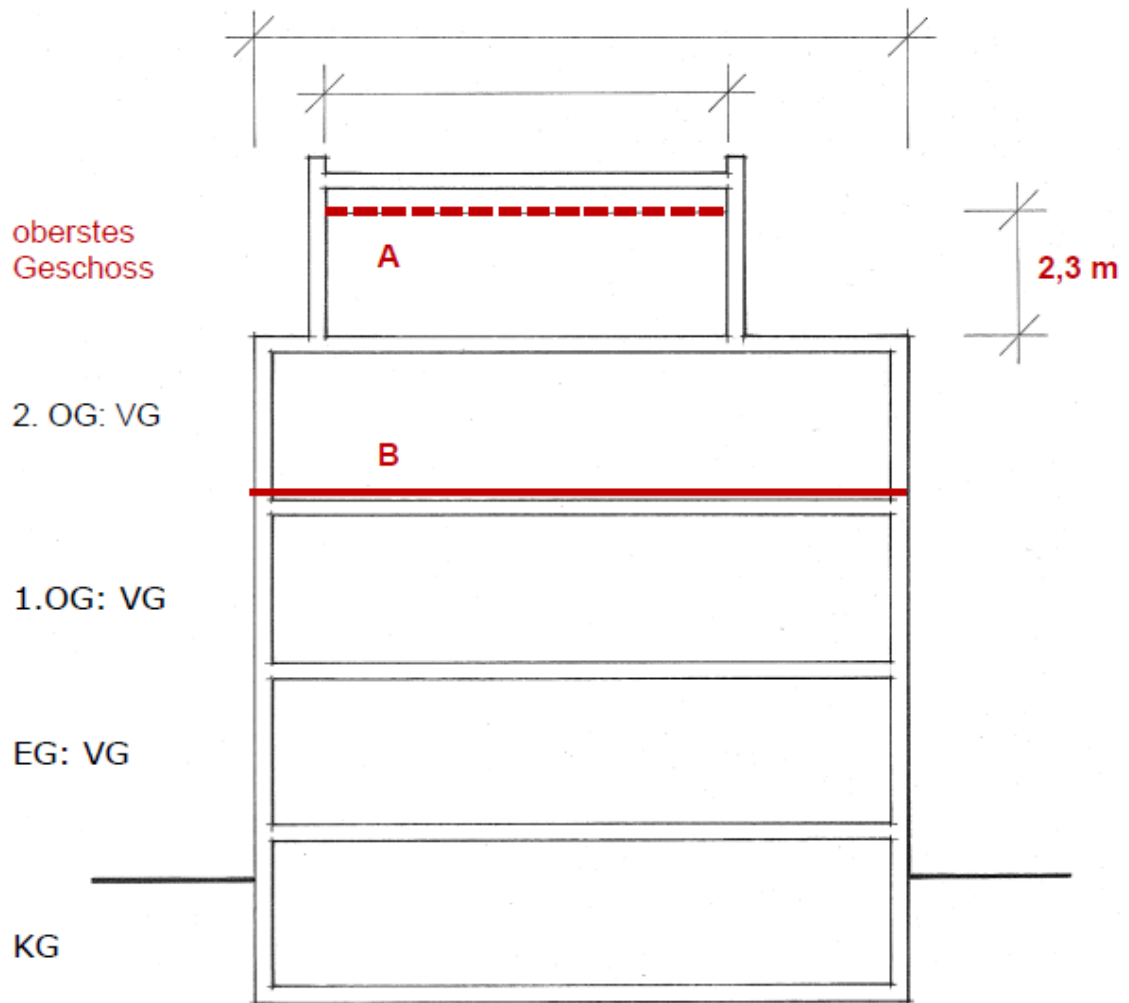


Abb. 4

Oberstes Geschoss:

Fläche A = Innenmaß
(eine gedachte horizontale Fläche, gemessen auf 2,30 m Höhe im Lichten)

Fläche B = Außenmaß
(Geschossfläche, gemessen auf Fußbodenhöhe von Außenkante zu Außenkante)

$A < \frac{2}{3} B$: Das oberste Geschoss ist kein Vollgeschoss!

Stand: 01.08.2012

Berechnungsbeispiel für zwei Geschosse im Dachraum mit einem Satteldach:

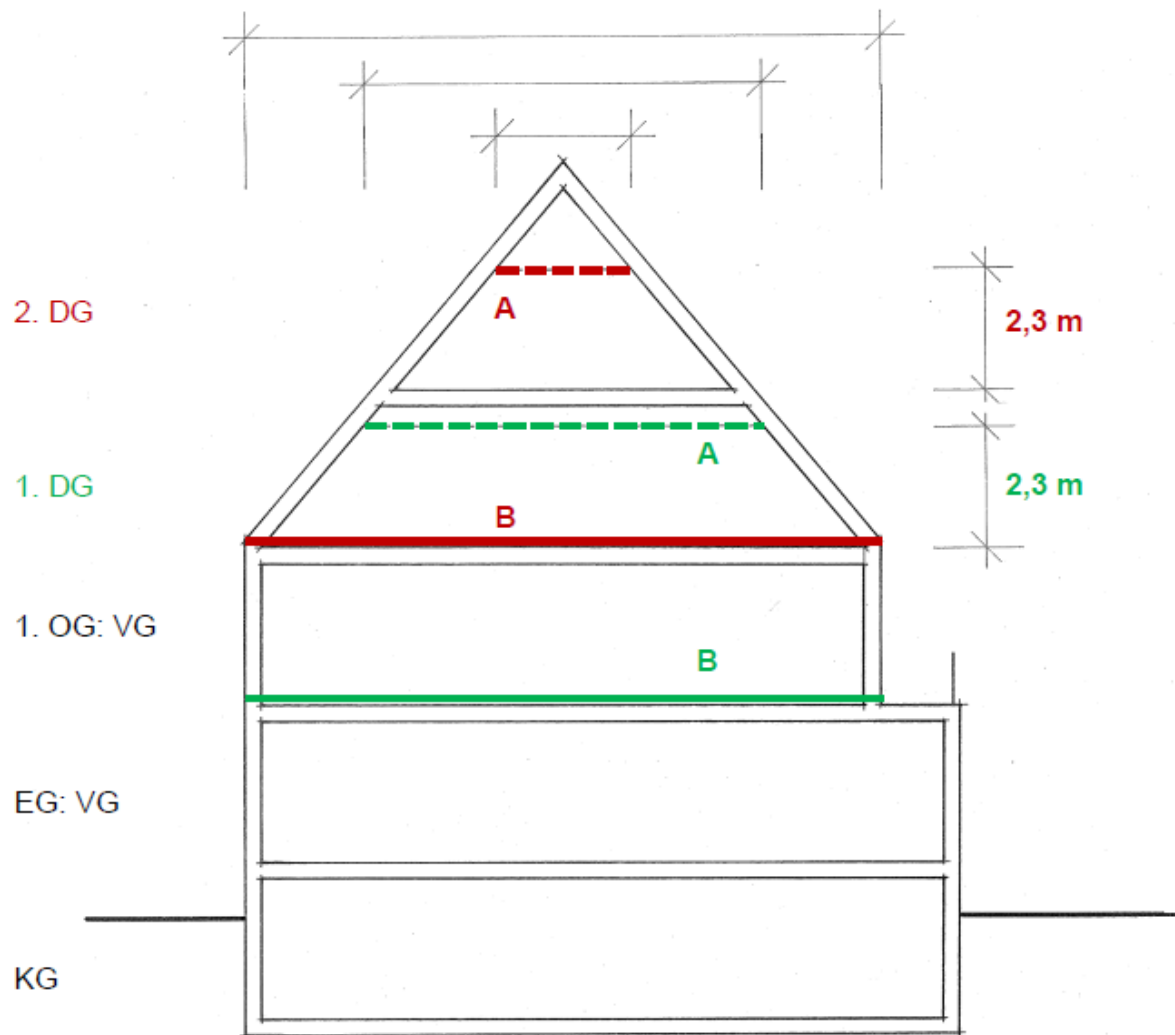


Abb. 5

Erstes Geschoss im Dachraum:

Fläche A = Innenmaß, auch an der Giebelwand

Fläche B = Außenmaß

$A < 2/3 B$: Das erste Geschoss im Dachraum (1. DG) ist kein Vollgeschoss!

Zweites Geschoss im Dachraum:

Fläche A = Innenmaß, auch an der Giebelwand und in Gauben

Fläche B = Außenmaß

$A < 2/3 B$: Das zweite Geschoss im Dachraum (2. DG) ist ebenfalls kein Vollgeschoss!

Stand: 01.08.2012

Berechnungsbeispiel für zwei Geschosse im Dachraum mit einem Mansardendach:

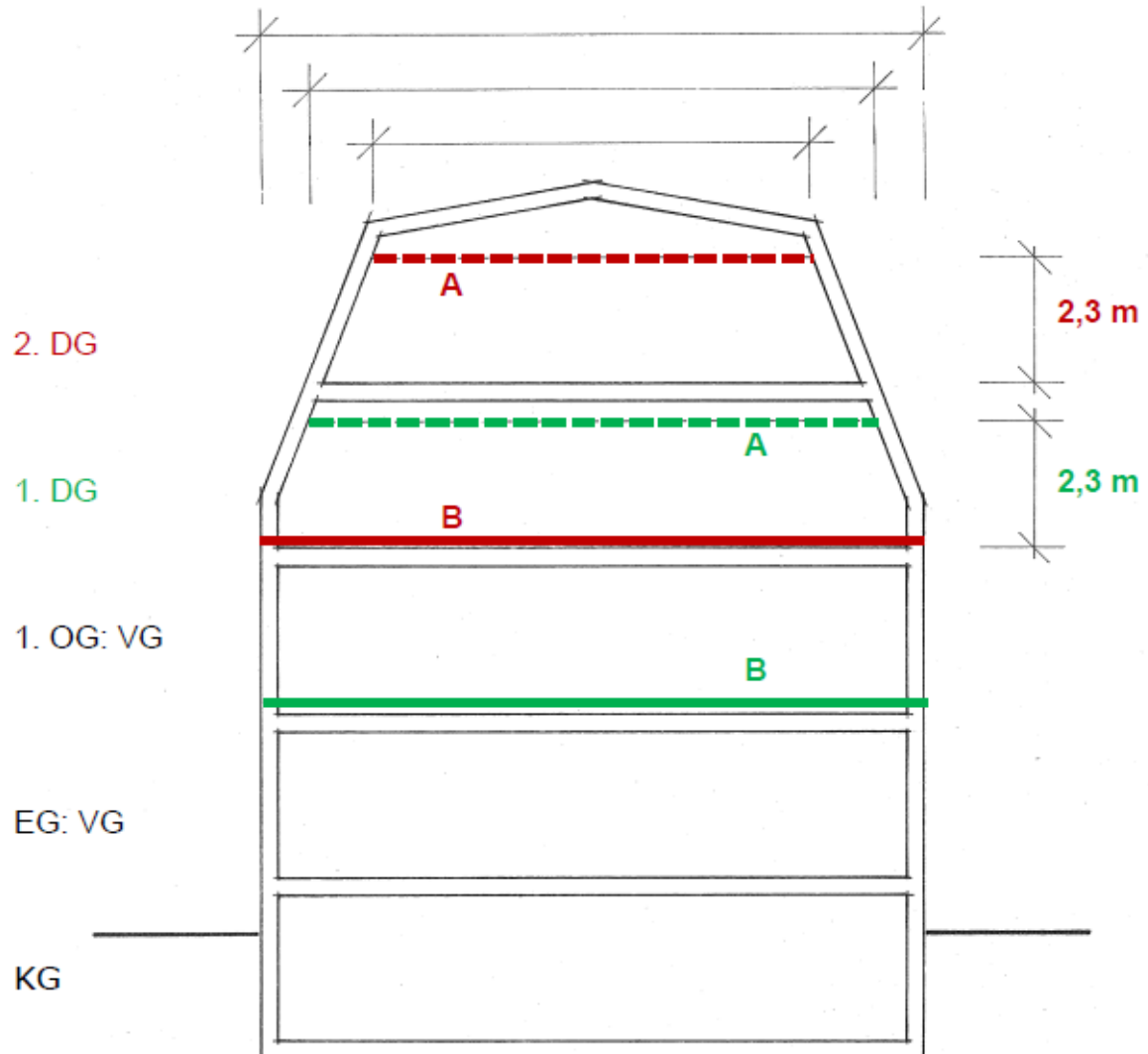


Abb. 6

Erstes Geschoss im Dachraum:

Fläche A = Innenmaß, auch an der Giebelwand

Fläche B = Außenmaß

$A \geq \frac{2}{3} B$: Das erste Geschoss im Dachraum (1. DG) ist ein Vollgeschoss!

Zweites Geschoss im Dachraum:

Fläche A = Innenmaß, auch an der Giebelwand und in Gauben

Fläche B = Außenmaß

$A < \frac{2}{3} B$: Das zweite Geschoss im Dachraum (2. DG) ist kein Vollgeschoss!

Wann sind Geschosse keine Vollgeschosse und damit nicht anzurechnen auf die Zahl der zulässigen Geschosse gemäß § 20 BauNVO?

Ein Geschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es ...

... ein Kellergeschoss ist, d.h. die Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

oder

... eine lichte Raumhöhe von weniger als 2,30 m hat.

Um die zulässigen Maßtoleranzen im Bauablauf von vornherein zu berücksichtigen, wird für den Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit für Bauvorlagen eine deutliche Unterschreitung der lichten Raumhöhe von 2,30 m empfohlen. Bauantragspläne sollten maximal eine lichte Höhe von 2,25 m aufweisen, um eine spätere Anrechnung als Vollgeschoss nach Baufertigstellung zu vermeiden. Durch ein weiteres Vollgeschoss könnte sonst die planungsrechtliche Zulässigkeit verloren gehen. Für Aufenthaltsräume ist eine lichte Raumhöhe von mind. 2,30 m erforderlich (§ 44 HBauO).

oder

... das oberste Geschoss ist und über weniger als 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Raumhöhe von mind. 2,30 m hat.

Das Privileg, nicht als Vollgeschoss zu zählen, genießt nur das oberste Geschoss, wenn es die o.g. Voraussetzungen erfüllt, d.h. auch bei der Anordnung von mehreren Staffel- oder Atriumgeschossen übereinander zählen alle Geschosse bis auf das oberste als Vollgeschosse.

oder

... ein Geschoss im Dachraum ist und über weniger als 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Raumhöhe von mind. 2,30 m hat.

Bei herkömmlichen Dachausbildungen (z. B. Sattel-, Mansard- oder Walmdächer) sind mehrere Geschosse im Dachraum möglich, ohne dass diese als Vollgeschosse zählen. Voraussetzung hierfür ist, dass für jedes Geschoss die o.g. Voraussetzungen erfüllt werden.

Stand 01.08.2012

Was unterscheidet ein Oberstes Geschoss von einem Geschoss im Dachraum?

Im Rechtssinn liegt ein oberstes Geschoss vor, wenn es senkrechte Außenwände aufweist. Ein Geschoss im Dachraum liegt dann vor, wenn dessen Seitenwände ganz oder größtenteils durch die Dachhaut gebildet werden.⁹

Ein Dach zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass es sich anhand der Materialität vom restlichen Gebäude absetzt und eine Neigung besitzt. Bei einer Gesamtbetrachtung aller Dachseiten muss die Dachfläche überwiegen. Die dachfremden Elemente (Gauben, Loggien etc.) nehmen in der Gesamtheit eine untergeordnete Position ein.

Stand 01.03.2017

⁹ Baurechtsreferentenrunde, 29.11.2012, TOP 6

Ausführungsbeispiele für 4 Vollgeschosse + 1 Nichtvollgeschoss:



Abb. 7

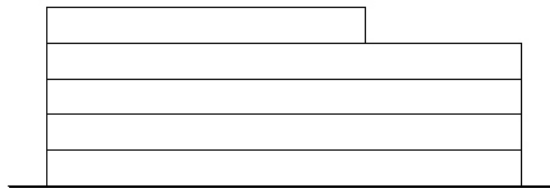
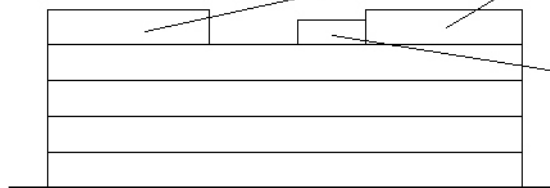


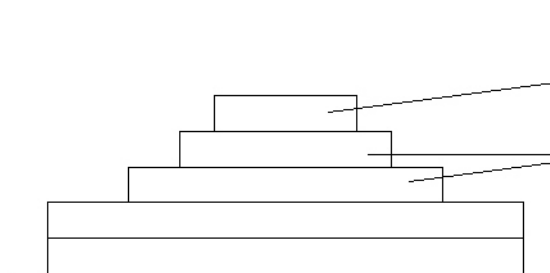
Abb. 8

addierte Flächen müssen
2/3 der Geschossfläche
des darunterliegenden
Geschosses unterschreiten



Lichte Raumhöhe max.
2,25 m

Abb. 9



oberstes Geschoss,
kein Vollgeschoss

Vollgeschosse

Abb. 10

Ausführungsbeispiel für Geschosse im Dachraum, hier 2 Vollgeschosse + 2 Geschosse im Dachraum:

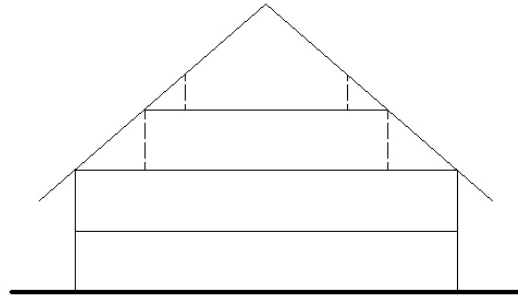


Abb.11

Stand: 01.08.2012

Vollgeschossanzahl - nicht konstruktiv bedingte Maßnahmen

Der Kommentierung von Alexejew/Niere zu § 2 HBauO, Rn. 105 ist zu entnehmen, dass es als unzulässiger Umgehungsversuch anzusehen ist, wenn durch nicht konstruktiv bedingte Maßnahmen versucht wird, die maßgebliche Grenze von 2,30 m zu unterschreiten.

Diese Absicht ist etwa dann erkennbar, wenn die aufgehenden Außenwände auf beiden Seiten des vermeintlichen Nicht-Vollgeschosses im Sinne einer Attika auf das Niveau der vollen Deckenhöhe auch in einem - ohne konstruktiv oder durch Teile der technischen Gebäudeausrüstung veranlasst zu sein - unter das Maß von 2,30 m abgesenkten Bereich hochgezogen werden. In einem vergleichbaren Fall hat das OVG Greifswald durch Beschluss vom 12.10.2007 in NordÖR 2007, 505 – entschieden: „Das Maß von 2,3 m gilt nicht, wenn eine Reduzierung der Geschosshöhe durch Veränderung der Decke mittels Verkleiden oder Abhängen weder technisch bedingt noch durch eine zweckmäßige Gestaltung oder die beabsichtigte Nutzung nahe gelegt wird, sondern erkennbar allein in der Absicht gewählt wird, durch eine derartige Gestaltung die Vollgeschosszahl zu manipulieren.“¹⁰

Stand 01.03.2017

¹⁰ Baurechtsreferentenrunde, 29.11.2012, TOP 6

Geschossermittlung bei Splitlevelbauweise¹¹

Ermittlung der Anzahl der Geschosse: Ist der Abstand zwischen den Splitlevels größer als 1 m, so werden die über Treppen verbundenen Geschossebenen nicht zu einer Geschossebene zusammengefasst, sondern getrennt voneinander ermittelt. Dies führt zu einer vertikalen Teilung des Gebäudes. Die Gebäudehälfte mit der höheren Geschosshöhe ist maßgebend für die Einstufung des Gesamtgebäudes in Bezug auf die festgesetzte Vollgeschossanzahl im B-Plan.

Hier: vier Geschosse:

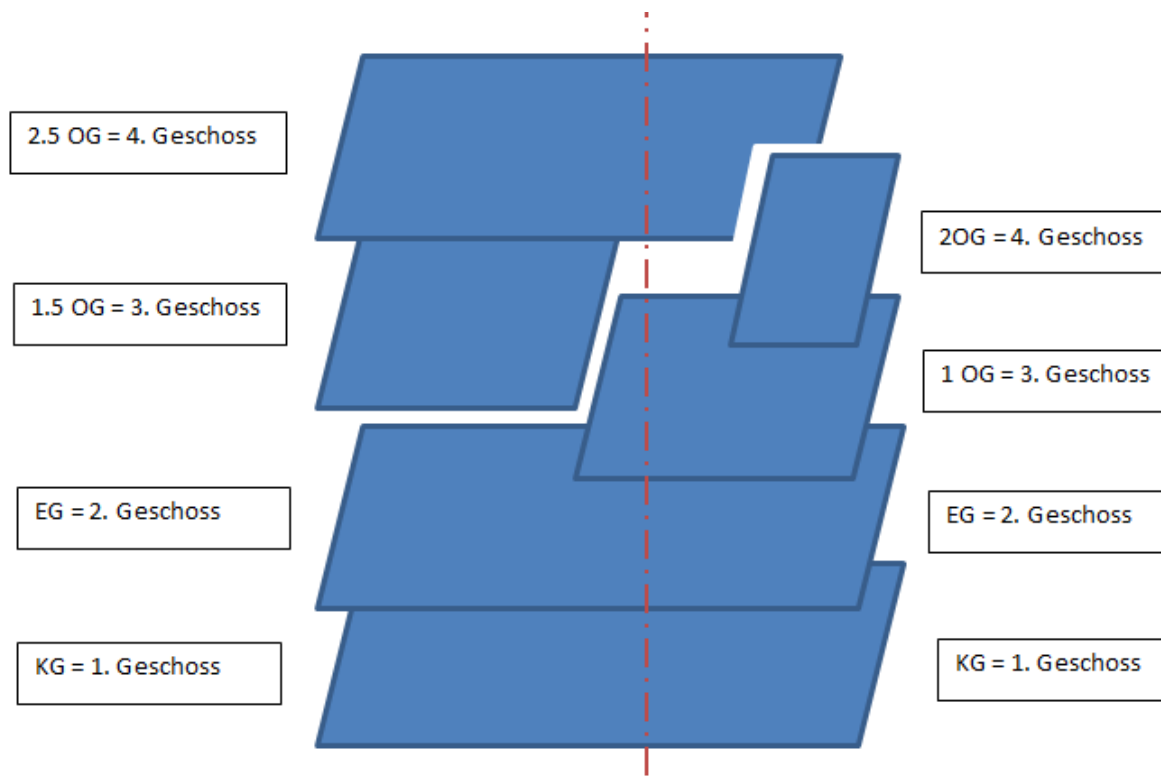


Abb.12

Ermittlung der Geschossfläche/ 2/3 Fläche: Für die Ermittlung, ob es sich beim Obersten Geschoss um ein Nichtvollgeschoss handelt, ist maßgebend welche Flächen zueinander ins Verhältnis zu setzen sind. Hier entfällt die vertikale Zweiteilung des Gebäudes. Die Fläche des Obersten Geschosses (hier 2.5 OG) ist in die Relation zum darunterliegenden Geschoss zu setzen. Dies ist hier das 2.OG. Infolgedessen handelt es sich um ein Gebäude mit vier Vollgeschossen, da keine Privilegierung des Obersten Geschosses vorliegt.

Stand: 01.03.2017

¹¹ Fachbesprechung Bauaufsicht 12.02.2015 Top 6: Berechnung der Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO