

Einleitung

1. Fallbeispiel: Haus und Bebauungsplan

- 1.1 Entwurf, Planung und Baugenehmigung
- 1.2 Durchführung der Aufsattlung
- 1.3 Baukosten
- 1.4 Wirtschaftlichkeitsrechnung

2. Anhang: Zusammenstellung von Gesetzen, Vorschriften und Bestimmungen

- 2.1 Dachform
 - 2.1.1 Das Flachdach
 - 2.1.2 Das geneigte Dach
- 2.2 Die Aufsattlung
- 2.3 Gesetze, Vorschriften und Bestimmungen
 - 2.3.1 Zulässigkeit der Aufsattlung
 - 2.3.2 Erteilung der Bauerlaubnis
 - 2.3.2.1 Voraussetzungen
 - 2.3.2.2 Rechtsfolgen
 - 2.3.3 Gesetzliche und örtliche Baubestimmungen für das jeweilige Baugebiet - Bauvorhaben
 - 2.3.3.1 Abstandsflächen
 - 2.3.3.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.3.3.4 Begrenzung durch Vollgeschoss oder bauliche Höhe
 - 2.3.3.5 Begrenzung durch Geschoßflächenzahl
 - 2.3.3.6 Begrenzung durch Grundflächenzahl
 - 2.3.3.7 Begrenzung durch Baumassenzahl
 - 2.3.3.8 Aufenthaltsräume und Mindestraumhöhen
 - 2.3.3.9 Belichtung und Belüftung
 - 2.3.3.10 Treppen
 - 2.3.3.11 Küchen – Abstellräume
 - 2.3.3.12 Rettungswege
 - 2.3.3.13 Stellplätze – Garagen – Ablösung
 - 2.3.3.14 Kinderspielplatz
 - 2.3.3.15 Brandschutz
 - 2.3.3.16 Wärmeschutz
 - 2.3.3.17 Schallschutz
 - 2.3.4 Standsicherheit (Statik)
 - 2.3.4.1 Flachdach als Decke? Tragfähigkeit
 - 2.3.4.2 Wände, Zwischenwände, Unterzüge
 - 2.3.5 Hausanschlüsse
 - 2.3.5.1 Strom und Heizung
 - 2.3.5.2 Wasser, Abwasser, Gas, Dunstrohre
 - 2.3.5.3 Radio, Fernsehen, Telefon, Telefax, BTX
 - 2.3.6 Berechnung des umbauten Raumes und der Wohnfläche
- 2.4 Entwurf, Planung, Ausführung, Architektur
 - 2.4.1 Die am Bau Beteiligten
 - 2.4.1.1 Bauherr
 - 2.4.1.2 Entwurfsverfasser
 - 2.4.1.3 Unternehmer
 - 2.4.1.4 Bauleiter
 - 2.4.2 Bauaufsichtsbehörden – örtliche Zuständigkeit
 - 2.4.2.1 Genehmigungsbedürftige Vorhaben
 - 2.4.2.2 Genehmigungsfreie Vorhaben

- 2.4.3 Bauantrag und Bauvorlagen
 - 2.4.3.1 Bauvorlageberechtigung
 - 2.4.3.2 Beteiligung der Nachbarn
 - 2.4.3.3 Vorbescheid
 - 2.4.3.4 Behandlung des Bauantrags
- 2.4.4 Baugenehmigung
 - 2.4.4.1 Teilbaugenehmigung
 - 2.4.4.2 Geltungsdauer der Genehmigung
- 2.4.5 Baubeginn
 - 2.4.5.1 Bauüberwachung
 - 2.4.5.2 Bauzustandsbesichtigungen
- 2.4.6 Baueinstellung
 - 2.4.6.1 Baubeseitigung und Nutzungsuntersagung
- 2.5 Erleichterungen zur Wohnraumbeschaffung im Dach
 - 2.5.1 Baufreistellung bei Wohngebäuden und Nebenanlagen
 - 2.5.2 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
 - 2.5.3 Ausnahmen und Befreiungen
 - 2.5.4 Bauaufsichtliche Zustimmung

3. Literaturhinweise

4. Stichwortverzeichnis

Einleitung

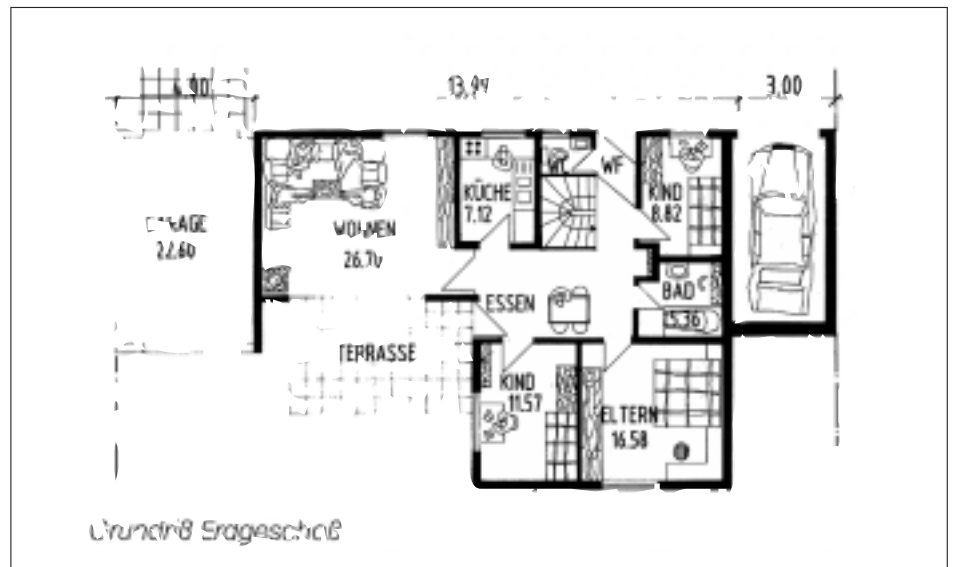
Ende der 50er bis 70er Jahre wurden oft ganze Siedlungen mit Flachdächern erstellt, teilweise aus einer Euphorie für das Stilelement Flachdach, andererseits, weil es auf den ersten Blick preisgünstiger erschien. Man baute mit einer gewissen Sorglosigkeit, was häufig durch falsches Sparen an der Qualität der Dachhaut zu Wasserundichtigkeiten führte. Auch hatten die Produkte noch nicht den Qualitätsstandard von heute und die Verlegeanleitungen basierten auf dem damaligen Wissensstand der Technik. Wenn dann nicht einmal die sehr geringe Wärmedämmung fachgerecht eingebaut wurde, kam es durch falsche oder fehlende Belüftung zu Tauwasserschäden.

Ein Analysieren der Fehlerursachen ist schwierig, weil sich die Auswirkungen der Schäden oft an gänzlich anderen Stellen zeigten, als dort, wo der wirkliche Fehler zu suchen ist. Daher ist es verständlich, dass Bauherren, die jahrelang mit einem „undichten“ Flachdach gelebt haben, sich nicht selbstverständlich zu einer Flachdachsanie rung entschließen, sondern häufig das Steildach fordern. Ganz besonders aber ist es auch der Wunsch nach mehr Wohnfläche durch die größer gewordene Familie, oder der wachsende Anspruch nach mehr Wohnkomfort. Eine Aufsattelung steigert die Wohnfläche im eigengenutzten Wohnhaus und die Wirtschaftlichkeit in Mehrfamilienhäusern. Die Aufsattelung eines Steildaches auf einen Baukörper ist daher die konsequente Schlußfolgerung vieler Überlegungen.

So fördert der Staat den Ausbau von Dächern, weil dadurch schnell, günstig und meist auch problemlos der dringend benötigte Wohnraum geschaffen werden kann, ohne dass umfangreiche und teure Infrastrukturmaßnahmen durchgeführt werden müßten.

1. Fallbeispiel: Haus und Bebauungsplan

Das Haus dieses Fallbeispiels wurde 1972/1973 in einem Wohngebiet der Gemeinde Untereisesheim, Gemarkung Untereisesheim, Landkreis Heilbronn, Bundesland Baden- Württemberg gebaut.



Rechtsgrundlage für dieses Bauvorhaben war der Bebauungsplan Schloßweinberg II, der 1970 aufgestellt wurde und rechtsverbindlich vorschrieb:

Art der baulichen Nutzung:	WR
Zahl der Vollgeschosse:	1
Gebäudehöhen max:	3,50 m
Grundflächenzahl GRZ max:	0,4
Geschoßflächenzahl GFZ max:	0,5
Bauweise:	offen
Dachform:	Flachdach
First- und Gebäudehaupttrichtung:	laut Plan
Maßgebende Grundstücksfläche:	506 m ²
Ausgeführte Gebäudegrundfläche:	112 m ²
Geschoßfläche:	112 m ²

Die GFZ wurde nur zu 44 %, die GRZ zu 55 % ausgenutzt (0,22).

Im Jahre 1987 Roxina und Werner kauften Bender das Haus in 74257 Untereisesheim Brunnenstraße 45.

Ihnen war bekannt, dass die Wärmedämmung des Flachdachs mit einer Wärmedämmschicht von nur 4 cm und einem k-Wert von 0,8 W/(m²K) sehr gering war und einen großen Energieverlust zur Folge hatte.

Bei einer Sanierung des Daches hätte die Wärmedämmung auf den Wert von 0,45 W/(m²K) gebracht werden müssen.

Außerdem wünschten sich die Käufer neben einer zweiten Garage mehr

Wohnfläche und wollten das durch Aufsattelung des Hauses erreichen.



Ansicht des aufgesattelten Hauses von Südwesten

Eine Aufsattelung und Wohnraumerweiterung in einem rechtsverbindlich gültigen Bebauungsplan durchzusetzen ist meist mit größten Schwierigkeiten verbunden, manchmal sogar unmöglich. Für dieses Bebauungsgebiet Schloßweinberg aber hatten bereits früher andere Bauherren Anträge auf Aufsattelung ihrer Häuser gestellt. Die Gemeinde handelte im Sinne ihrer Bürger und änderte daraufhin 1985 den Bebauungsplan. Ein solches Vorgehen ist mit Sicherheit für Bauherren und Gemeinde die vorteilhafteste Lösung, weil so die vielen zeitraubenden und Arbeitskräfte blockierenden Verfahren der Ausnahme- und Sondergenehmigungen entfallen. Das größte, mögliche Hindernis für eine Aufsattelung existierte damit nicht mehr.

Für die Bauherren gestaltete sich somit der Weg zur Aufsattelung problemlos und der Bauantrag konnte ohne relevante Einsprüche genehmigt werden.

Rechtsgrundlage des geänderten Bebauungsplanes Schloßweinberg II sind §§ 2, 9 und 10 des BBauG vom 23. 6. 1960, in der Neufassung vom 18. 8. 1976 mit Änderungen vom 6. 7. 1979 und § 73 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) vom 28. 11. 1983 sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 3. 10. 1983.

Der am 25. 6. 1985 genehmigte Bebauungsplan Schloßweinberg II in seiner geänderten Form bezieht sich auf die BauNVO und schreibt seither vor:

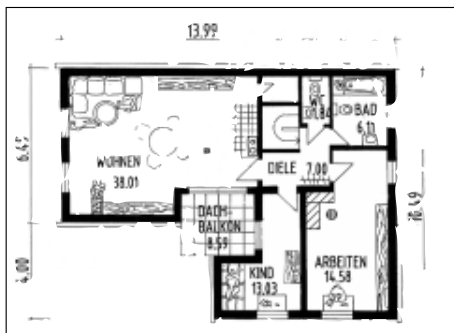
Bebauungsplan Schloßweinberg II Gegenüberstellung Bebauungspläne 1985 und 1970

Vorschrift	Gesetzliche Grundlagen	Bebauungsplan 1985	Bebauungsplan 1970
Art der baulichen Nutzung	§9(1)1 BBauG; §3 BauNVO	WR	WR
Zahl der Vollgeschosse	§17(4) BauNVO	1	1
Gebäudehöhen* (ein Vollgeschoß) max.	§73(1)7 LBO	4,50 m	3,50 m
Grundflächenzahl GRZ max.	§19 BauNVO	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl GFZ max.	§20 BauNVO	0,5	0,5
Bauweise	§9(1)2 BBauG; §22(2) BauNVO	offen	offen
Dachform	§73(1)1 LBO	Satteldach ca. 35°	Flachdach
First- und Gebäudehauptrichtung	§9(1)2 BBauG; §73 (1) LBO	laut Plan	laut Plan
Dacheindeckung	§73(1)1 LBO	Ziegel oder braunes/rotbraunes Material	. . .
Baugrenzen	§23(3) BauNVO	laut Plan	laut Plan

* hier Traufhöhen

Die Bebauungspläne *Schloßweinberg II* 1985 und 1970 sind mit Vorschrift und gesetzlichen Grundlagen gegenübergestellt und in der obigen Tabelle aufgeführt.

1.1 Entwurf, Planung und Genehmigung des Bauantrages



Grundriß Dachgeschoß

Für ihr Bauvorhaben setzten sich die Bauherren mit ihrem Architekten in Verbindung und trugen ihm ihre Wünsche vor.

Der Architekt Dipl.-Ing. Roland Kraus
Freier Architekt
Wollhausstraße 13
74072 Heilbronn

machte einige Entwürfe, deren Vor- und Nachteile sehr detailliert durchgesprochen wurden. Dabei spielte der Einbau des offenen Kamins eine entscheidende Rolle, erzwang er doch den Einbau zweier T-Träger und einer Betonplatte. Wenn auch alle Arbeiten von außen bzw. von oben ausgeführt werden sollten, würden sich dennoch die mit einem Umbau unweigerlich verbunde-

überhaupt erst genügend hohen Wohnraum entstehen läßt und damit den Bau von selbstgenutztem oder vermietbarem Wohnraum ermöglichte.

Die Bauherren wollten im Dachgeschoß ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Kinderzimmer sowie Bad und WC haben. Wäre noch eine kleine Küche mit eingeplant worden, was ohne weiteres möglich gewesen wäre, hätte man das Dachgeschoß sogar als selbständige Wohnung mit einer außenliegenden Treppe nutzen können. So aber erfolgte die Planung für reinen Eigenbedarf.

Alle Vorschriften konnten mit den Wünschen der Bauherren in Einklang gebracht werden.

Gesetzliche und örtliche Baubestimmungen für dieses Baugebiet: Abstandsflächen

Zunächst waren die Abstandsflächen zu prüfen, denn wenn diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, erübrigt sich jede weitere Bearbeitung.

Nach § 6 Abs. 6 der LBO BW genügt für dieses Baugebiet die Hälfte der erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen, mindestens jedoch 2,5 m, da die den Grundstücksgrenzen gegenüberliegenden Außenwände nicht länger als 16 m sind.

Hier hat die Dachfläche eine Neigung von 34°, also weniger als 45°. Daher ist die Wandhöhe von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu rechnen:

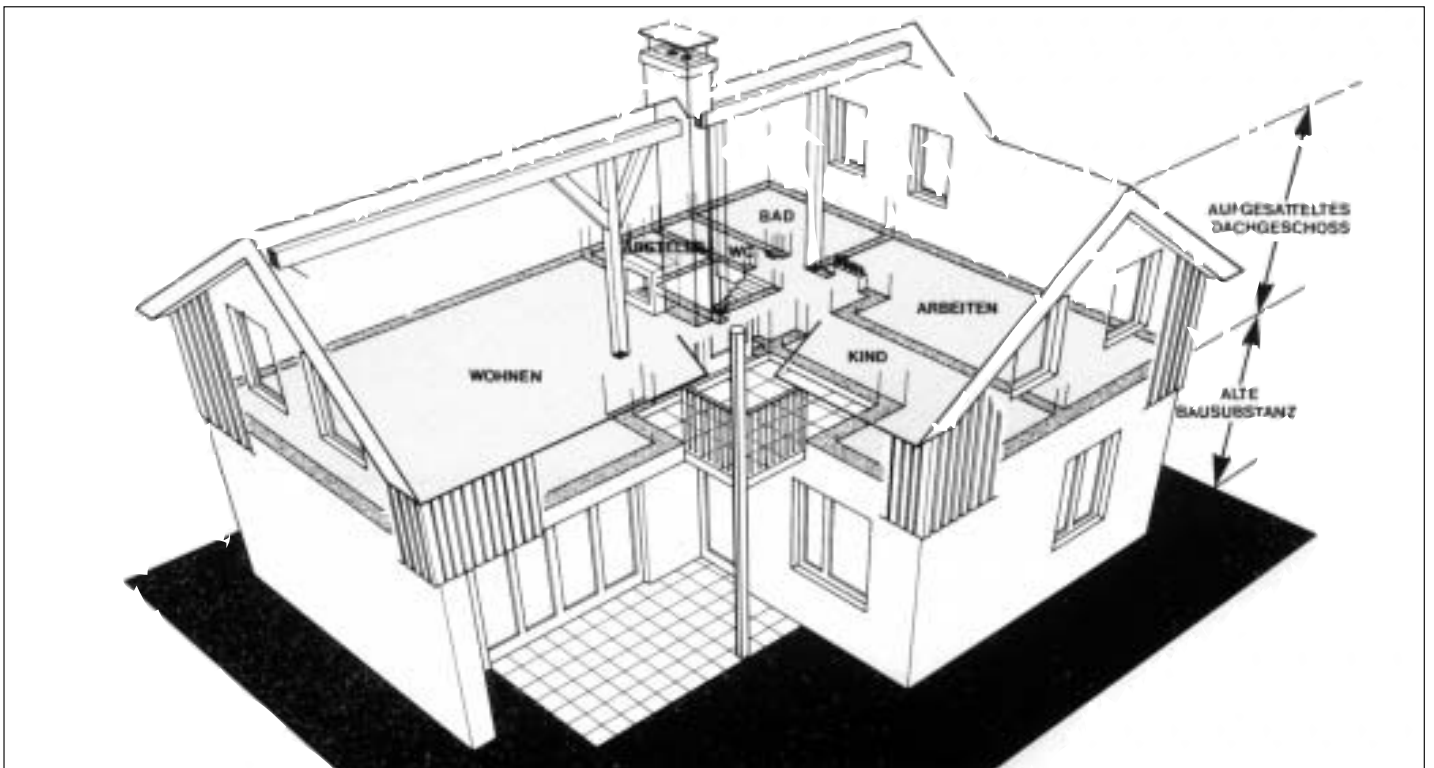
$$\begin{aligned} \text{Wandhöhe } 4,25 \text{ m, davon} \\ 1/2 = 2,13 \text{ m} \\ 2,13 \text{ m} \leq 2,50 \text{ m, somit kein} \\ \text{Hindernis.} \end{aligned}$$

Das berücksichtigt auch der Bebauungsplan, der innerhalb der Baugrenzen ein Gebäude mit ca. 35° Satteldach bis zur maximalen Gebäudehöhe von 4,5 m zuläßt.

Neben dieser Grundvoraussetzung waren noch alle weiteren einschränkenden Gesichtspunkte zu prüfen.

nen Unannehmlichkeiten einstellen. Dennoch entschieden sich die Bauherren für diesen Entwurf, weil er ihnen am besten gefiel und erteilten dem Architekten den Auftrag zu Ausarbeitung, Planung und Bau.

Für dieses Bauvorhaben fand der Architekt hervorragende Bedingungen vor, da der Bebauungsplan bereits Aufsattelungen zuließ. Es war zu beachten, dass die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl unverändert geblieben, dass aber eine Gebäudehöhe von maximal 4,50 m zugelassen war, eine Höhe, die dem Architekten genügend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeit gab. Drem-pel konnten somit ohne Sondergenehmigung gebaut werden. Es war dies eine Konzession, die in vielen Fällen



Durchdringung Aufsattelung



Ansicht von Süden

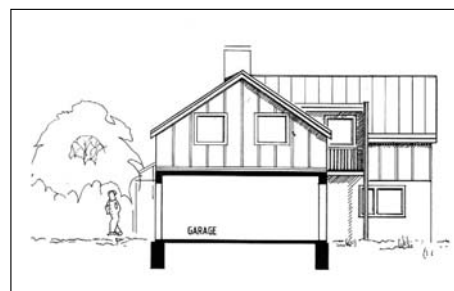
Begrenzung durch Geschosflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan schreibt offene Bauweise vor, die Zahl der Vollgeschosse mit 1 und die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 0,5. Die vorhandene Gebäudefläche beträgt 112 m². Die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) beträgt 506 m².

Die neu geplante, durch die Aufsattelung hinzukommende Fläche wurde bei der damals gültigen Mindestraumhöhe von 2,3 m mit 61 m² vorgesehen, so dass die Gesamtwohnfläche, die laut Bauantrag in Anspruch genommen wurde, 173 m² beinhaltet.

$$\text{MGF} \times \text{GFZ} = 506 \times 0,5 = 253 \text{ m}^2.$$

In Anspruch genommene Geschosfläche: 173 m² ≤ 253 m² ausnutzbare Geschosfläche.
Die Geschosfläche wird zu 68% genutzt (1970: 44%).
Eine Begrenzung des Bauvolumens durch die Geschosflächenzahl kam somit nicht in Betracht.



Ansicht von Westen

Begrenzung durch Grundflächenzahl (GRZ)

Es beträgt:

- die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,4,
- die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) 506 m²,
- die vorhandene Gebäude-Grundfläche ohne Garagen und überdachte Stellplätze 112 m².

Zwar war bereits eine Garage von 18 m² vorhanden und eine weitere von 26 m² geplant, zusammen 44 m²

doch vermehrte dieser Wert die Gebäude-Grundfläche nicht, weil er kleiner als das 0,1fache der maßgebenden Grundstücksfläche war (§ 21a Abs. 3, S. 1 der maßgeblichen BauNVO).
 $0,1 \times 506 = 50,6 \text{ m}^2$

$$\text{MGF} \times \text{GRZ} = 506 \times 0,4 = 202 \text{ m}^2.$$

In Anspruch genommene Gebäude-Grundfläche: 112 m² ≤ 202 m² ausnutzbare Gebäude-Grundfläche.

Die Gebäude-Grundfläche wird zu 55% in Anspruch genommen. (1970: ebenfalls 55%)

Eine Einschränkung des Bauvolumens durch die Grundflächenzahl gab es somit nicht.

Der große **Vorteil einer Aufsattelung** gegenüber einem Anbau ist die Tatsache, dass die **Gebäudegrundfläche nicht vergrößert** wird und sich damit die Grundflächenzahl nicht verändert.

Bauvorschriften der Landesbauordnung Begrenzung durch Mindestraumhöhen

Da Aufenthaltsräume im Dachgeschoß laut Landesbauordnung Baden-Württemberg zur damaligen Zeit eine Mindestraumhöhe von 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben mußten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m außer Betracht blieben (siehe Zeichnung Mindestraumhöhen), ergab sich folgende Rechnung:

Grundfläche **mit Raumteilen**, die **mindestens 2,30 m hoch** sind

Wohnen, Diele, Sanitär (Fläche 1)	42,18 m ²
Kind und Arbeiten (Fläche 2)	17,13 m ²
Gesamtfläche	59,31 m ²

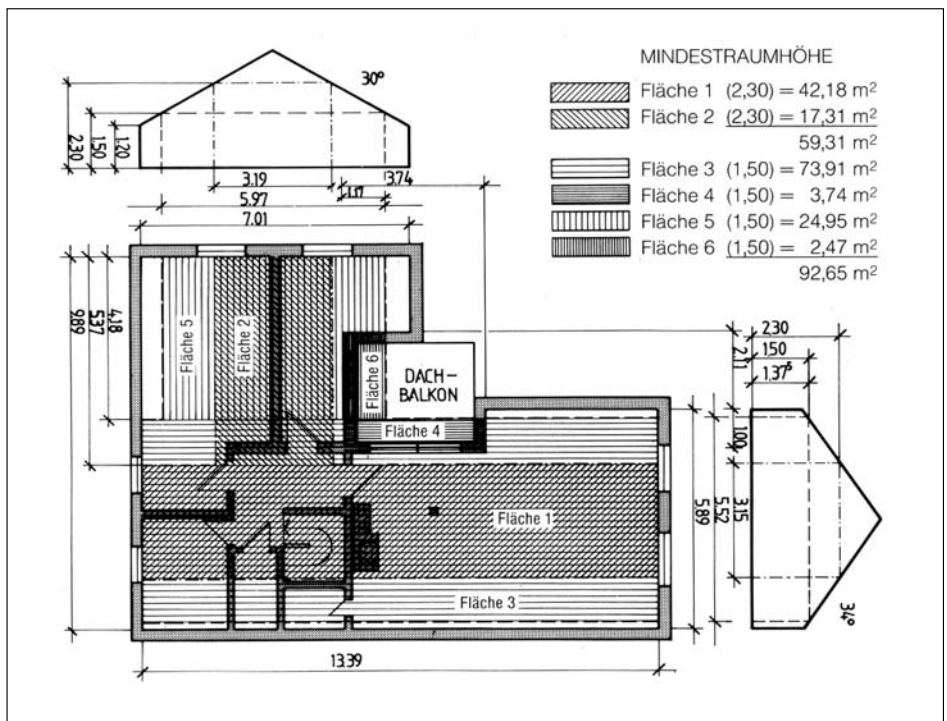
Grundfläche, **die Raumteile unter 1,50 m außer Betracht** läßt

Wohnen, Diele, Sanitär (Fläche 3)	73,91 m ²
Dachbalkon anteilig (Fläche 4)	. / . 3,74 m ²
Kind und Arbeiten (Fläche 5)	24,95 m ²
Dachbalkon anteilig (Fläche 6)	. / . 2,47 m ²
Gesamtfläche	92,65 m ²

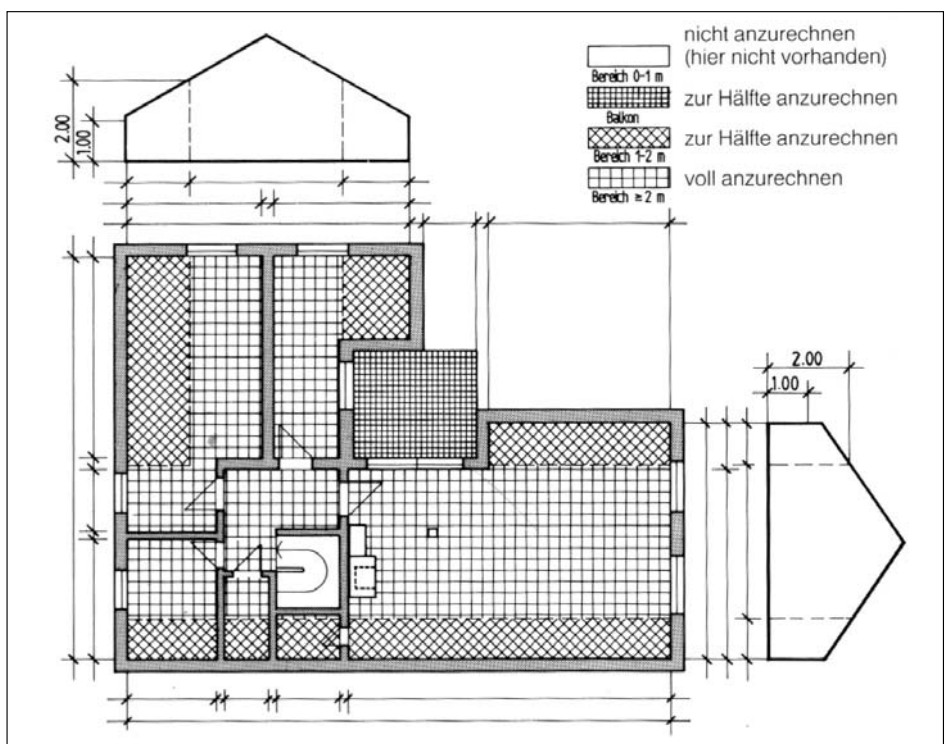
Grundfläche_(H ≥ 2,30 m) ≥ 1/2 x Grundfläche_(H < 1,50 m)

$$59,31 \text{ m}^2 \geq 46,33 \text{ m}^2$$

Damit war die Forderung der Mindestraumhöhe erfüllt. Ihr Anteil beträgt 64 %. Eine Einschränkung durch die Mindestraumhöhe gab es also nicht. (Innenwände wurden hier der Vereinfachung wegen nicht berücksichtigt.)



Grundriß Dachgeschoß – Mindestraumhöhe



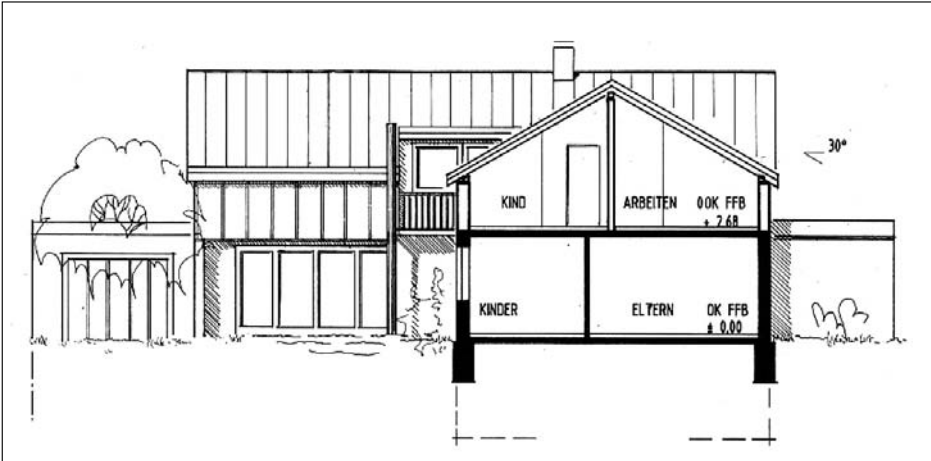
Grundriß Dachgeschoß – Wohnflächen

Wohnflächenberechnung					
Raum	Ges.- Grund- fläche m ²	davon anzu- rechnende Raumteile			maß- gebliche Wohn- fläche m ²
		unter 1,00 m nichts m ²	zwischen 1,00 und 2,00 Hälfte m ²	mindest. 2,00 m voll m ²	
Diele	7,00	0,00	0,00	7,00	7,00
WC	2,36	0,00	0,52	1,32	1,84
Bad	7,18	0,00	1,07	5,04	6,11
Kind	14,31	0,00	1,28	11,75	13,03
Arbeiten	17,55	0,00	2,97	11,61	14,58
Wohnzimmer	44,27	0,00	6,26	31,75	38,01
Summe	92,67	0,00	12,10	68,47	80,57
- 3% Putz					2,42
Netto Wohnfläche					18,15
Dachbalkon 8,59 m ² davon 1/2					4,30
Gesamtwohnfläche					82,45

Umbauter Raum

Die Berechnung des umbauten Raumes wurde nach DIN 277 durchgeführt:

Umbauter Raum der Aufstockung
abzüglich Dachbalkon:
327,57 m³



Ansicht von Süden mit Schnitt

Genehmigung des Bauantrages

Der Bauantrag wurde eingereicht. Die Bearbeitung erfolgte zügig.

Ein Einspruch, der wegen zweier Fenster zum Nachbargrundstück eingelegt worden war, wurde abgewiesen. Mit den beiden Fenstern wird der Mindestgrenzabstand von 2,50 m eingehalten, bzw. mit dem tatsächlichen Abstand von 2,99 m überschritten. Nachbar-

schützende sowie öffentlich-rechtliche Vorschriften werden mit dem Bauvorhaben nicht verletzt. Die Baugenehmigung wurde daher, wie beantragt, gem. § 59 LBO erteilt.

Zwar wurden einige Bedingungen und Auflagen mit der Baugenehmigung verknüpft, doch handelte es sich hierbei um die üblichen Punkte wie z. B. statische Berechnung, erforderlicher

Nachweis des entsprechenden Wärme- und Schallschutzes, Tragfähigkeit des Untergrundes, Standfestigkeit des Mauerwerks, anfallendes Niederschlagswasser, häusliches Abwasser, Mutterboden, vorschriftsmäßiges Gerüst, feuerhemmende Decke der Garage, Bauteile aus brennbaren Baustoffen usw.

1.2 Durchführung der Aufsattelung

Mit der Bauausführung wurde am 6. Oktober 1987 begonnen.

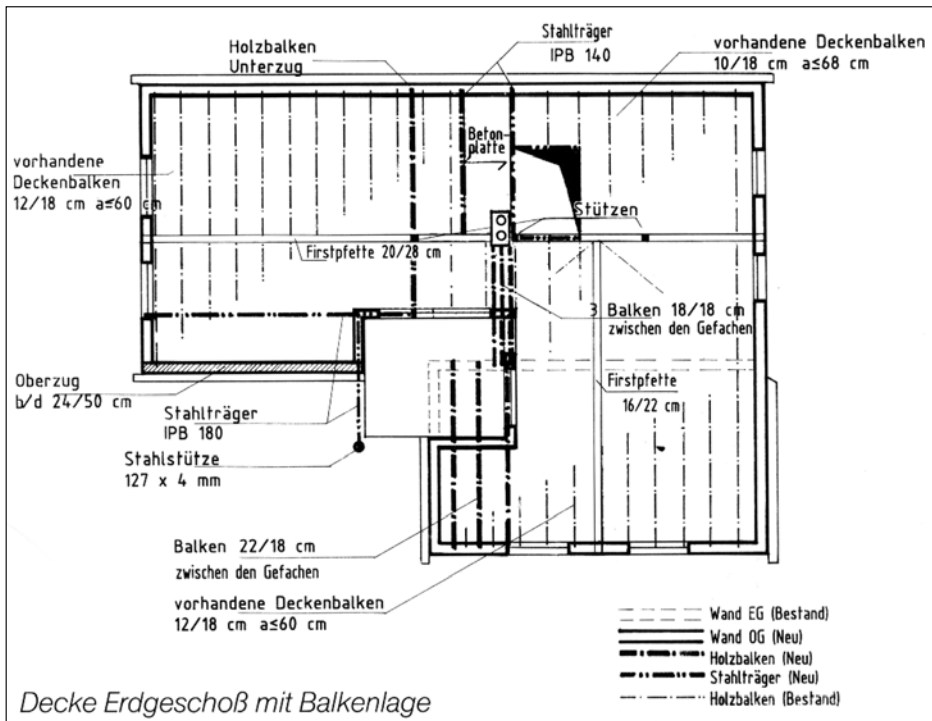
Die Attika des Flachdachs und die Kiesaufschüttung wurden sofort (die Dachbahnen später) entfernt, während der übrige Aufbau unverändert blieb. Wegen der unterschiedlichen Gebäudebreiten im Wohn- sowie Kind- und Arbeitstrakt wurden Drenpelhöhen von 1,37 m im Wohntrakt und im Kind- und Arbeitstrakt von 1,20 m ausgeführt. Zusätzlich wurde der Nebenfirst aus optischen Gründen etwas niedriger gesetzt als der Hauptfirst. Dadurch ergaben sich geringfügig unterschiedliche Dachneigungen: Wohntrakt 34°, Kind- und Arbeitstrakt 30°.

Wegen der Drenpel wurde für das Dach eine Pfettenkonstruktion gewählt. Die Hauslänge von 14 m erforderte für die Firstpfette eine Mittelstütze. Da der offene Kamin mittig lag, wurden zwei Stützen eingebaut. Außerdem gab es in diesem Bereich keine ausreichend tragenden Wände, weswegen Träger eingezogen werden mußten (siehe Zeichnung Balkenlage).

Eine Decke wurde nicht eingezogen, sondern die gesamte Raumhöhe bis in die Giebelspitze genutzt, eine sehr großzügige Lösung, eine fast atelierartige Anmutung.

Für die Belichtung und Belüftung der Räume wurden in den Giebelflächen Senkrechtfenster eingebaut, während Treppenhaus und WC Dachflächenfenster, der Wohnraum zusätzlich noch zwei Balkontüren erhielten.

Das lichte Maß der Rohbau-Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen muß laut Landesbauordnung mindestens 1/10 derjenigen ihrer Grundfläche betragen.



Aufenthaltsraum m ²	Raumgrundfläche m ²	davon 10% Mindest- Fe. Fl. m ²	Ist- Fenster- fläche ² m ²	x-fache der Mindest- Fe.Fl. m ²
Wohnen	38,01	3,80	9,43	2,5
Kind	13,03	1,30	3,22	2,5
Arbeiten	14,58	1,46	3,22	2,2

Zur weiteren Steigerung der Wohnqualität des Dachgeschosses wurde ein Dachbalkon vorgesehen, der vom Arbeitsraum aus zugänglich ist. Die überkragende Austrittsfläche mußte nach unten abgestützt werden, was mit Hilfe eines Stahlrohres geschah, eine optische Komponente, die nach oben weitergeführt wurde.

Eine offene, einläufige, einarmige, zwischengewendelte Links-Stahlrahmentreppe mit heimischer Buchenhartholzbrettauflage wurde direkt über der vorhandenen Treppe zum Keller geschoß eingebaut. Wegen des in diesem Bereich vorhandenen Unterzuges wurde die Treppenbreite einseitig auf 80 cm verschmälert, was aber hier nicht störend war. In § 9 Abs. 2 Allgemeine Ausführungsverordnung des Innenministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) heißt es: Die nutzbare Breite notwendiger Treppen muß mindestens 1 m betragen.

Bei Treppen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und innerhalb von Wohnungen genügt eine Breite von 0,8 m. Für Treppen mit geringerer Benutzung können geringere Breiten zugelassen werden. Damit wurde auch diese Vorschrift erfüllt.

Die Vorschriften für Abstellräume waren nicht relevant, weil sie durch die bereits vorhandene Nutzung erfüllt wurden. Dennoch schuf der Architekt im neuen Wohnbereich zusätzlichen Abstellraum zwischen Drempele und Kamin und schaffte dadurch klare, unverschnörkelte Wandflächen.

Für Aufenthaltsräume im Dachgeschoß eines Einfamilienhauses ohne Einliegerwohnung wird kein zweiter Rettungsweg gefordert. Dennoch gibt es in diesem Haus beidseitig solch zweite Rettungswege über die Giebelfenster und angebaute Garage sowie über den Balkon.

Das Thema Stellplätze, Garagen oder Ablösung stellte sich nicht, da bereits eine Garage vorhanden war. Dennoch wurde eine zweite Garage mit Vorplatz gebaut.

Kinderspielplätze wurden nicht gefordert, der Denkmalschutz nicht angesprochen.

Den Brandschutzbestimmungen und dem Bebauungsplan folgend wurde eine harte Bedachung berücksichtigt. Als Dachdeckung wurden rotbraune Ziegel eingebaut.

Der Wärmeschutz wurde erfüllt. Nach den Vorschriften der Wärmeschutzverordnung muß bei erstmaligem Einbau von Bauteilen in bestehenden Gebäuden ein Wärmedurchgangskoeffizient von $k = 0,45 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ erbracht werden.

Ohne besonderen rechnerischen Nachweis aber können auch Dämmstoffe in Decken und Dachschrägen eingebaut werden, die mindestens 80 mm dick sein müssen, wobei sich die Dickenangabe dieser Dämmstoffe auf eine Wärmeleitfähigkeit von $\leq 0,04 \text{ W}/(\text{mK})$ bezieht.

Die hier eingebaute Wärmedämmung der Wärmeleitfähigkeitsgruppe 035 hat eine Dicke von 12 cm.

Damit ist die Forderung der Wärmeschutzverordnung mehr als erfüllt (siehe Zeichnung Detail Kniestock).

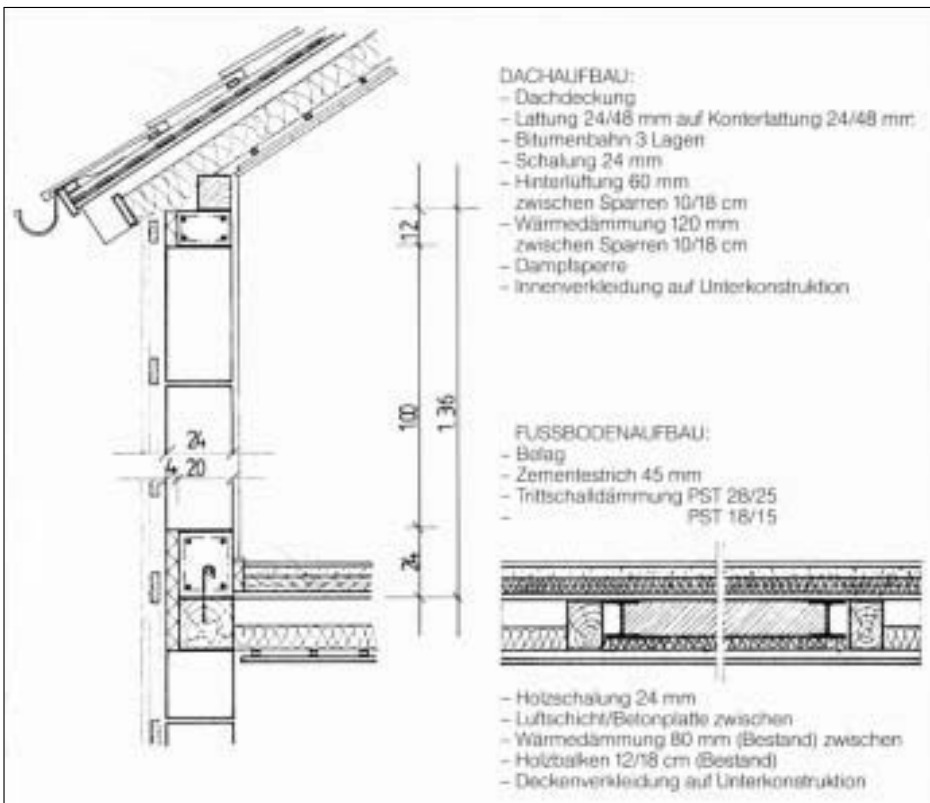
Auch die Forderungen des Schallschutzes wurden erfüllt.

Das Flachdach als Kaldach mit einer intakten Lüftung wurde zur Decke umfunktioniert. Ihr Schallschutz wurde durch zwei Lagen Trittschalldämmung erreicht (siehe Zeichnung Detail Kniestock).

Die Kiesschicht samt Attika wurde sofort entfernt, die Dachdichtungsbahnen erst nach der Satteldacheindeckung, die Bretterlage weitgehend belassen und später, soweit beschädigt, wieder ergänzt.

Die Tragfähigkeit der Decke mußte in allen Bereichen auf $200 \text{ kp}/\text{m}^2$ gebracht werden.

Deswegen wurden in einigen Bereichen weitere Balken zur Verstärkung eingesetzt, ferner an einigen Stellen zusätzlich T-Träger (siehe Zeichnung Decke Erdgeschoß mit Balkenlage).



Detail Kniestock

Die Standfestigkeit der Außenwände reichte für die neue Belastung, nicht aber die Punktbelastung der Zwischenwände im Bereich der Unterstützung für die Firstpfette. Es mußten daher Träger eingezogen werden, die die von oben kommenden Kräfte verteilen und außerdem die Gewichte des offenen Kamins und der dafür notwendigen Betonplatte abfangen (siehe Zeichnung Decke Erdgeschoß mit Balkenlage).

Der Durchbruch für die Treppe erfolgte zuletzt und zwar direkt über der Kellertreppe, wobei die Balkenlage von oben her aufgeschnitten und ausgewechselt wurde. So blieb die gesamte untere Etage vom „Dreck machenden“ Roh- und Ausbau verschont.

In der Decke gab eine Folie die Trennung zu den vorhandenen Wärmedämmplatten aus Polystyrol sowie der neu eingebrachten 50 mm dicken Trittschalldämmung. Der Estrich wurde durch eine Papierschicht abgeschottet. Darauf kamen die üblichen Bodenbeläge; Teppiche im Wohn-, Kind- und Arbeitstrakt sowie Fliesen im Bad und WC.

Alle ins Dachgeschoß hochzuführenden Versorgungsleitungen (Strom, Heizung,

Wasser, Abwasser und Dunstrohre) wurden problemlos durch den hinteren Teil der im Erdgeschoß liegenden Garderobennische geführt. Ihre Tiefe wurde dadurch nur unmerklich kleiner, so daß die Garderobe ungeschmälert weiter genutzt werden kann. Alle nicht mehr benötigten Abwasserleitungen wurden verschlossen (siehe Zeichnung Grundriß Erdgeschoß).



Blick in den neuen Wohnraum

Ein ernsthaftes Problem waren die Grundleitungen. Da das Flachdach mittig entwässert worden war, gab es keine Möglichkeit die fünf Regenabfallrohre des geneigten Daches allesamt an die bisherige Grundleitung anzuschließen. Sie wurde zunächst sorgfältig verschlossen. Danach wurden um das Haus herum Schächte gegraben, die Grundleitungen gelegt und im alten Revisionschacht angeschlossen.

Am 28. Februar 1988 war die Baumaßnahme abgeschlossen.

Bauzeit: 5 Monate.

Diese im Winterhalbjahr liegende, nur fünfmonatige Bauzeit war nur deshalb möglich, weil die Aufsattelung im Gegensatz zu einem Anbau nur bedingt wetterabhängig ist und wegen der geringen Rohbauarbeiten auch im Winter ohne Zeitverzögerung durchgeführt werden kann. Erdarbeiten fallen bei außenliegender Entwässerung nicht an; hier aber wurden sie wegen der Grundleitungen, die neu zu verlegen waren, ausgeführt.

1.3 Baukosten

in DM

<u>Abbrucharbeiten</u>	4.900,-
Maurer	47.850,-
Zimmerer	16.246,-
Dachdecker	9.458,-
Klempner	3.371,-
<u>Rohbau</u>	76.925,-
Sanitärinstallation	9.520,-
Heizungsinstallation	3.747,-
Elektroinstallation	3.275,-
Fenster einschl. Glas	6.240,-
Holzaußenverkleidung	8.315,-
Putzarbeiten	16.641,-
Schlosserarbeiten	4.219,-
Estricharbeiten	2.053,-
Fliesenarbeiten	2.008,-
Schreinerarbeiten	3.301,-
Malerarbeiten	3.481,-
Bodenbelagsarbeiten	4.333,-
Sonstiges	14.342,-
(Balkon, Kamin, Rolladen)	
<u>Ausbau</u>	81.475,-
Rohbau und Ausbau	158.400,-



Dachformen im Vergleich; vorne Flachdachlösung



Blick in den neuen Wohnraum

<u>Abbruch, Rohbau und Ausbau</u>	163.300,-
Baugenehmigung	627,-
Architektenleistungen	21.000,-
Baugen. u. Architekten	21.627,-
<u>Kosten gesamt o. MWSt.</u>	184.927,-
MWSt. ca.	25.890,-
Gesamtkosten der Baumaßnahme	210.817,-

eine Korrektur durch mögliche andere Werte wie Reparaturen oder dgl. nicht berücksichtigt wird. An Hand dieses Beispiel ist es für jedermann leicht, die für sein Objekt mit den dafür relevanten Daten gültige Rechnung aufzustellen. Hier eine gekürzt wiedergegebene Rechnung.

1.4. Wirtschaftlichkeitsrechnung

Auf den ersten Blick ist die Aufsattelung eines Flachdaches mit einem geneigten Dach teurer als eine Flachdacherneuerung, das aber nur, wenn lediglich die Kosten der Ersterstellung eines geneigten Daches mit denjenigen einer Flachdacherneuerung oder Flachdachsanie rung verglichen werden, eine allzu oberflächliche Betrachtungsweise.

Ganz anders erscheinen die Kosten, wenn berücksichtigt wird, daß die Aufsattelung sehr preiswerten, zusätzlichen Wohnraum schafft, ja fast nebenbei zur Verfügung stellt, denn die gesamte Infrastruktur ist vorhanden und muß nicht erst mühsam und kostenaufwendig ausgebaut werden. Alles ist bereits im Haus installiert!

Eine **Wirtschaftlichkeitsrechnung** wird von vielen Faktoren beeinflusst. Da vor allem die zu erzielende Miete ortsabhängig ist, soll diese Rechnung mit drei möglichen Mietpreisen aufgezeigt werden. Durchgeführt wird die Rechnung als vereinfachtes Schema, da

1.4.1 Kostengegenüberstellung: Flachdachsanie rung – Aufsattelung

	in DM
Mehrkosten Aufsattelung einschl. MWSt.	175.100,-
Quadratmeterkosten	2.135,-

1.4.2 Basis der Wirtschaftlichkeitsrechnung

Vermietung des gesamten, ausgebauten Dachgeschosses	82 m ²
vermietete Wohnfläche	16,-
einschließlich Balkon bei einem Mietpreis von DM/m ²	15.744,-
Jahresmiete	

1.4.3 Steuerliche Betrachtung Steuerlicher Verlust

darauf Steuervorteil (Steuerersparnis)	8.804,-
bei z. B. einem Steuersatz von 40% ²	3.522,-

1.4.4 Einnahmen- und Ausgabenrechnung

Mieteinnahmen (Jahresmieten)	15.744,-
. / .8% Zinsen	-14.008,-
. / .1% Tilgung des Darlehens	-1.751,-
für die Mehrkosten Aufsattelung + Steuervorteil (Steuerersparnis)	+3.522,-

jährlicher Gewinn bei Vollfinanzierung³ (ohne Eigenkapitaleinsatz)	3.507,-
---	----------------

Die komplette, ausführliche Wirtschaftlichkeitsrechnung ist auf der folgenden Seite nachzulesen.

1.4.1 Kostengegenüberstellung: Flachdachsanie rung – Aufsattelung			
Kosten einer Flachdachsanie rung			
Abriß des alten Flachdaches	DM		4.900,00
Sanie rung des Flachdaches	DM		22.800,00
Architektenleistungen	DM		3.600,00
Gesamtkosten Flachdachsanie rung einschließlich MwSt. ca.	DM		35.700,00
Kosten einer Aufsattelung			
Abriß des alten Flachdaches	DM		4.900,00
Aufsattelung eines geneigten Daches einschließlich Innenausbau	DM		158.400,00
Architektenleistungen	DM		21.600,00
Gesamtkosten Aufsattelung einschließlich MwSt. ca.	DM		210.800,00
Mehrkosten Aufsattelung einschließlich MwSt. ca.			
Quadratmeterkosten	DM		175.100,00
	DM		2.135,00

In diesem Fallbeispiel kann keine konkrete Wirtschaftlichkeitsrechnung vorgelegt werden, da der Bauherr die zusätzlich entstandenen Wohnräume selbst nutzt. Wenn man aber annimmt, daß der zusätzliche Wohnraum zu einem ortsüblichen Mietpreis vermietet worden wäre, ergäbe sich folgende Rechnung:

1.4.2 Basis der Wirtschaftlichkeitsrechnung				
Vermietung des gesamten, ausgebauten Dachgeschosses				
vermietete Wohnfläche (einschließlich Balkon)	m ²	82,00	82,00	82,00
Mietpreis	DM/m ²	12,00	14,00	16,00
Jahresmiete	DM	11.808,00	13.776,00	15.744,00

1.4.3 Steuerliche Betrachtung				
Mieteinnahmen (Jahresmiete)	DM	11.808,00	13.776,00	15.744,00
– 8 % Zinsen bei Vollfinanzie rung auf die Mehrkosten der durch die Aufsattelung gegenüber der Flachdachsanie rung zusätzlich entstandene Kosten von DM 175.100,–	DM	–14.008,00	–14.008,00	–14.008,00
– 5 % AfA auf die vollen Baukosten von DM 210.800,– (10e Abschreibung) ¹	DM	–10.540,00	–10.540,00	–10.540,00
= Steuerlicher Verlust	DM	12.740,00	10.772,00	8.804,00
darauf Steuervorteil (Steuerersparnis) bei z.B. einem Steuersatz von 40 % ²	DM	5.096,00	4.309,00	3.522,00

1.4.4 Einnahmen- und Ausgabenrechnung				
Mieteinnahmen	DM	11.808,00	13.776,00	15.744,00
– 8 % Zinsen	DM	–14.008,00	–14.008,00	–14.008,00
– 1 % Tilgung des Darlehens für die Mehrkosten Aufsattelung	DM	–1.751,00	–1.751,00	–1.751,00
+ Steuervorteil (Steuerersparnis)	DM	5.096,00	4.309,00	3.522,00
jährlicher Gewinn bei Vollfinanzie rung³ (ohne Eigenkapitaleinsatz)	DM	1.145,00	2.326,00	3.507,00

¹ 10e Abschreibung: 5% von maximal DM 300.000,– für 8 Jahre

² Bei Steuersätzen von mehr als 40% und bei zusätzlicher Berücksichtigung der Kirchensteuer und des Solidaritätszuschlages würde sich die obige Wirtschaftlichkeitsrechnung weiter verbessern.

³ Der jährliche Gewinn vergrößert sich im Laufe der Jahre auch durch die Verminderung des Zinsaufwandes und durch Erhöhung der Mieten

2. Anhang

Zusammenstellung von Gesetzen, Vorschriften und Bestimmungen, die für die Aufsattelung sowie den Ausbau von Dachwohnungen relevant sind.

Das Fallbeispiel konnte anhand der dafür vorliegenden Gegebenheiten abgehandelt werden. Es führt aber nur die für dieses ganz bestimmte Bauvorhaben relevanten Vorschriften auf.

Der Anhang soll in allgemeingültiger Form, teilweise in Zusammenstellung für alle Bundesländer, die wichtigsten Vorschriften aufzeigen, die bei einer Aufsattelung in Frage kommen können. So wurden die einzelnen Vorschriften unterteilt nach Kapiteln.

Da die Landesbauordnungen teilweise sehr unterschiedlich sind, wurden die meisten Themen nur an einer Landesbauordnung abgehandelt. Es wurde der Paragraph aus der Landesbauordnung gewählt, der das Thema am eingehendsten aufzeigt. Die Paragraphen sind in der Regel inhaltlich nur in ihren einschlägigen Teilen abgedruckt und werden, wie auch die Absätze und Ziffern, mit ihren Nummern bezeichnet.

Teilweise sind die Vorschriften jedoch auch so umfangreich, dass auf eine vollständige Wiedergabe verzichtet wurde, um den Rahmen dieses Arbeitsblattes nicht zu sprengen.

Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die für das jeweilige Bauobjekt und Baugebiet neuesten Gesetze, Vorschriften, Bestimmungen, Bauordnungen und Verordnungen Gültigkeit haben und von jedermann beachtet und angewendet werden müssen.

Es wird zunächst kurz auf das Flachdach, das geneigte Dach und die Aufsattelung eingegangen, um dann die bei einer Aufsattelung zu berücksichtigenden Vorschriften zu behandeln.

2.1. Dachform

Bei der Wahl der Dachformen werden vielfach gegensätzliche Grundauffassungen vertreten. Oft wird das Funktionelle durch wirtschaftliche Überlegungen ersetzt. Auch folgen Planer oft

einem Schema, einer Routine, einem Trend. Sie bauen was „in“ ist; das traf in der Vergangenheit ganz besonders auf des Flachdach zu.

2.1.1 Das Flachdach

Ein Dach soll das Gebäude und seine Bewohner vor den Unbilden der Witterung schützen. Das Dach bildet aber auch den Abschluß des Gebäudes nach oben. Es muß wasserdicht sein.

Da dem Flachdach der große Vorteil der Schräge für abfließendes Wassers meist fehlt, muß es auch für stehendes Wasser dicht sein, und das bei Eis und Schnee. Die vor allem in der Vergangenheit häufig gemachten Fehler und die dadurch auftretende Tauwasserbildung in der Dachkonstruktion war besonders gefürchtet. Flachdächer leiden noch heute unter diesem Phänomen. Ein großes Problem ist die Schadensbeseitigung. Sie ist schwierig, weil der Schaden fast immer an einer gänzlich anderen Stelle sichtbar ist, als wo er entsteht.

Das Dach soll den krönenden, architektonischen Abschluß des Hauses darstellen. Es ist der Blickfang des Gebäudes. Bei einem Flachdach ist es der Dachrand, der neben dem Kubus für den Betrachter sichtbar ist, allerdings ist dies auch der kleinste Teil des Daches.

2.1.2 Das geneigte Dach

Das Dach beeinflusst nicht nur das Aussehen eines Hauses, es bestimmt auch seinen Stil. Das Dach prägt nicht nur ein Haus, es dominiert in der Architektur!

Die recht unterschiedlichen Dachformen, die sich im Laufe der Jahrhunderte gebildet haben, bestimmen ursächlich auch das Raumangebot unter der Dachhaut.

Den Raum in einem geneigten Dach kann man ausbauen und erhält zusätzlichen Wohnraum, bei einem Flachdach ist ohne Aufbau ein Ausbau erst gar nicht möglich, so dass auch kein neuer Wohnraum entstehen kann.

Für ein geneigtes Dach wird beim Ausbau empfohlen:

- je steiler das Dach, umso besser die Nutzung und die Regensicherheit;
- bei flach geneigten Dächern Einbau eines Dremfels, um genügend Kopffreiheit zu bekommen.

Für den Planer, Architekten, Handwerker und Bauherrn gilt es, den sichtbaren Teil des geneigten Daches an Landschaft und vorhandene Nachbarbebauung anzupassen. Dazu steht eine große Auswahl der unterschiedlichsten Werkstoffe in Form und Farben zur Verfügung.

Variante reiche Deckungsarten und Verlegesysteme führen zusammen mit den strukturierten Dacheindeckungsmaterialien zu lebhaften Licht und Schattenspielen. Auflockerungen durch Dachein- und Dachaufbauten wie Dachflächenfenster, (Einzeleinbau, Einbau neben-, über-, neben- und übereinander), Dachbalkone, Loggien und Gauben sollten sich dabei immer harmonisch in die Dachfläche einfügen.

Oft fällt für die Dachflächenentwässerung die Wahl zwischen sichtbarer und unsichtbarer Ausführung nicht leicht, wenn deren Vor- und Nachteile eine größere Rolle spielen, als deren optische Wirkung.

Dachlandschaften entstehen, wenn in größeren Gebieten unterschiedliche Dächer zusammenwirken.

In einem Siedlungsgebiet, das bisher Flachdach orientiert war, gilt es die in der Region gewohnten Dachformen auszuführen. Der Mensch, der vielleicht schon ein halbes Leben hier wohnt, muß die neuen Dachformen sukzessiv akzeptieren, bevor das neue Dach als schön empfunden wird. Dass das geneigte Dach in Mittel- und Nordeuropa sich als die übliche und bewährte Dachform herausgebildet hat, ist dabei nur hilfreich.

2.2 Die Aufsattelung

In der Zimmermannssprache bedeutet das Wort aufsatteln: Ein Holz auf ein anderes aufsetzen. Synonym handelt es sich bei der Aufsattelung von Dächern um das Aufsetzen eines kompletten, neuen Dachstuhls auf ein bis dahin durch ein Flachdach nach oben hin abgeschlossenes Gebäude, wobei fast jede Art von Dach möglich

ist, wenn Statik und Vorschriften dies zulassen. Hier soll unter Aufsattelung verstanden werden: Das Flachdach wird durch ein geneigtes Dach ersetzt. Eine Aufsattelung kann auf ein Einfamilienhaus, aber auch auf Mehrfamilienhäuser, auf ein einstöckiges oder auch mehrstöckiges Gebäude erfolgen.

Selbst wenn man das Aufsatteln nur als einen rein technischen Vorgang betrachten wollte, ergeben sich eine ganze Reihe von Punkten, die zu beachten sind, wie zum Beispiel statische Gesichtspunkte, Verlegen und Anschließen von Strom, Gas, Heizung, Wasser, Regenwasser, Abwasser, Dunstrohre, Telefon, Anrufbeantworter, Telefax, BTX, Online, Radio und Fernsehen, aber auch Fragen wie: Wohin mit der Treppe (nur in Sonderfällen vorhanden)? Wohin den Schornsteinfegerausstieg? Wie erfolgt die Dachentwässerung? Ist eine Aufsattelung überhaupt zulässig? Unter welchen Voraussetzungen wird eine Bauerlaubnis bzw. Baugenehmigung erteilt? Welche Gesetze, Vorschriften und Bestimmungen sind zu beachten?

Die Aufsattelung ist eine Änderung einer baulichen Anlage, die je nach Nutzung einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedarf. (LBO Genehmigungsbedürftige Vorhaben). Bei bestimmten Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen ist eine **Aufsattelung genehmigungsfrei**. Sie bedarf aber einer Bauanzeige.

(Siehe Kapitel 2.4.2 bis 2.5.4).

2.3 Gesetze, Vorschriften und Bestimmungen

Manchmal ergeben sich bei Aufsattelungen von Flachdächern große (angeblich unüberwindliche) Schwierigkeiten, insbesondere dort, wo rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen, die Flachdächer vorschreiben. In diesen Fällen kann die Gemeinde den Bebauungsplan ändern. Hierzu der VGH Bad.-Württ., Beschluß vom 30.07.1987 – 5 S 2906/86 –.

Die Erfahrung der letzten Jahrzehnte, dass Flachdächer in Mitteleuropa gegen die Einflüsse der Witterung nur mit hohem Aufwand

gesichert werden können, ist eine genügende planerische Rechtfertigung für die Änderung eines Bebauungsplanes, die anstelle von Flachdächern geneigte Dächer vorschreibt.

2.3.1 Zulässigkeit der Aufsattelung

Eine Aufsattelung kann ausgeführt werden, wenn der Bebauungsplan dies zuläßt. In den Fällen aber, wo das nicht der Fall ist, wo zum ersten Mal der Wunsch nach Aufsattelung in einem nur Flachdächer zulassenden Baugebiet auftaucht, ist grundsätzlich eine Aufsattelung nicht möglich.

Es ist dann mit der zuständigen Behörde zu klären, ob eine Ausnahmegenehmigung oder eine Befreiung erteilt werden kann, oder ob der aufwendige und langwierige Weg der Bebauungsplanänderung beschritten werden muß.

2.3.2 Erteilung der Bauerlaubnis (Baugenehmigung)

Die Rechtsgrundlage für die Erteilung der Bauerlaubnis (Baugenehmigung) ist im Bauordnungsrecht der Länder geregelt, da die Bauerlaubnis ein Instrument der Überwachungsverwaltung ist und damit zum Ordnungsrecht gehört, (z. B. § 58 Abs. 1, S. 1 LBO Bad-Württ).

2.3.2.1 Bauerlaubnis – Voraussetzungen

Für die Erteilung einer Bauerlaubnis müssen die formellen und materiellen Voraussetzungen erfüllt sein.

Formelle Voraussetzungen:

Zuständig ist die Bauaufsichtsbehörde: die Verwaltung der Kreise, der kreisfreien, bzw. der großen kreisangehörigen Städte; in Berlin und Hamburg sind das die Bezirksämter, z. B. § 48, 1 LBO BW.

Das Verfahren erfolgt auf Antrag des Bürgers z. T. unter Mitwirkung der Gemeinde (§ 36 BauGB).

Materielle Voraussetzungen:

Das Vorhaben muß ein genehmigungspflichtiges Vorhaben sein wie Errichten,

Ändern, Abbrechen, Nutzungsänderung einer der LBO unterfallenden Anlage, die nicht vom Genehmigungsvorbehalt freigestellt ist.

Das Vorhaben muß den öffentlich rechtlichen Vorschriften entsprechen:

Planungsrecht: (§§ 21, 30 ff),
Ordnungsrecht: (§ 3 ff LBO),
Sonstiges Recht: (LWasG, FernstrG ... Denkmalschutzgesetz).

Widerspricht das Vorhaben öffentlich rechtlichen Vorschriften, so ist zu prüfen, ob der Widerspruch durch Ausnahme oder Befreiung behoben werden kann. Das Baugenehmigungsverfahren ist dann zweistufig: Ist im Wege der Ermessensentscheidung Ausnahme oder Befreiung erteilt und entspricht das Vorhaben sonst den öffentlich rechtlichen Vorschriften, ist die Bauerlaubnis zu erteilen.

Ausnahmen und Befreiungen sind geregelt für

- planungsrechtliche Hindernisse §§ 14 II, 31 BBauG,
- ordnungsrechtliche Hindernisse § 90 BauO NW,
- sonstige Hindernisse: s. Spezial G (z. B. § 9 VIII FernstrG),
- Privatrechtliche Hindernisse (z. B. Bauverbot aus Grunddienstbarkeit des Nachbargrundstücks) sind zu beachten. Sind sie offenkundig, ist die Behörde berechtigt, mangels Sachbeschädigungsinteresse den sinnlosen Antrag als unzulässig zurückzuweisen (BVerwGE 42,115). Allerdings kann der Nachbar auf dem Zivilrechtsweg rechtliche Schritte einleiten.

2.3.2.2 Rechtsfolgen

Die Bauerlaubnis ist zu erteilen, es besteht kein Ermessen. Jedoch fällt die zweistufige Entscheidung (Ausnahme/Befreiung und Bauerlaubnis) im Außenverhältnis in der Regel in einen Akt zusammen, so dass dann der Eindruck besteht, die Bauerlaubnis stehe im Ermessen. Tatsächlich trifft das nur auf die der Bauerlaubnis vorgelagerte Ausnahme/Befreiung zu.

2.3.3 Gesetzliche und örtliche Bau- bestimmungen für das jewei- lige Baugebiet – Bauvorhaben (BauNVO)

Das übergeordnete Gesetz für alle Bauwerke ist das Bundesbaugesetz (BBauG). In ihm werden Aufgabe, Begriff, Grundsätze und Sicherung einer Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung, Entschädigung, Bodenordnung, Enteignung und Erschließung geregelt.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt und ist Grundlage für den Bebauungsplan.

Die wichtigsten Gesetzeswerke für alle am Bau Beteiligten sind die Landesbauordnungen (LBO) der einzelnen Länder. In ihnen sind die meisten Vorschriften und Bestimmungen niedergeschrieben.

Einer Aufsattelung stehen manchmal die Vorschriften über Abstandsflächen, Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl entgegen. Sie zu untersuchen ist unerlässlich!

Es sei besonders darauf hingewiesen, dass die Vorschriften der Landesbauordnung in den einzelnen Bundesländern teilweise erheblich voneinander abweichen. So muß der Planer die für ihn gültige Landesbauordnung einsehen und deren Vorschriften entsprechen.

Für Bauvorhaben können zusätzlich örtlich begrenzte, nur für ein bestimmtes Baugebiet gültige Auflagen gemacht werden.

Sie werden von der Gemeinde erlassen und sind im Sinne des Themas Aufsattelung oft ein großes Hindernis. Hier eine Änderung zu erreichen, stellt den Architekten manchmal vor fast unüberwindliche Schwierigkeiten.

Oft läßt sich eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung erreichen, seltener eine Bebauungsplanänderung. In allen Fällen aber bewährt sich der gute Kontakt, den der Architekt zu seiner Behörde pflegt.

2.3.3.1 Abstandsflächen

§ 5 Abs. 1 – 9, § 6 Abs. 1 – 6 sowie § 7 Abs. 1 und 2 LBO BW regeln die Abstandsflächen:

§ 5 Abstandsflächen

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden müssen Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

1. das Gebäude an die Grenze gebaut werden muß, es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine Abstandsfläche, oder
2. das Gebäude an die Grenze gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, wenn nach den Festsetzungen einer abweichenden Bauweise unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück an die Grenze gebaut werden darf.

(2) Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte.

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken. Dies gilt nicht für Abstandsflächen von Außenwänden, die in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen.

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemißt sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage an den Gebäudeecken; liegen bei einer Wand die Schnittpunkte mit der Dachhaut oder die oberen Abschlüsse verschieden hoch, gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt.

(5) Auf die Wandhöhe werden angerechnet

1. zu einem Viertel die Höhe von Dächern mit einer Neigung von

mehr als 45° sowie die Höhe von Giebelflächen, wenn mindestens eine Dachfläche eine Neigung von mehr als 45° aufweist,

2. in vollem Umfang die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70° sowie die Höhe von Giebelflächen zwischen diesen Dächern.

Die Giebelfläche beginnt an der Horizontalen durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; bei verschiedenen hohen Schnittpunkten beginnt die Giebelfläche am unteren Schnittpunkt.

(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten
2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) nicht mehr als 2 m vortreten

und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

(7) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt

1. allgemein 0,6 der Wandhöhe,
2. in Kerngebieten, Dorfgebieten und in besonderen Wohngebieten 0,4 der Wandhöhe,
3. in Gewerbegebieten und in Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,25 der Wandhöhe.

Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten. Der nachbarschützende Teil der Abstandstiefen beträgt bei Nummer 1 0,4 der Wandhöhe, bei Nummer 2 0,2 der Wandhöhe und bei Nummer 3 0,125 der Wandhöhe, mindestens jedoch die Tiefe nach Satz 2.

(8) Bei Wänden mit einer Länge bis zu 16 m genügt der nachbarschützende Teil der Abstandstiefen nach Absatz 7, mindestens jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite mindestens 2 m.

(9) Die Absätze 1 bis 8 gelten entsprechend für bauliche Anlagen, die keine

Gebäude sind, wenn die baulichen Anlagen höher als 2,5 m sind und ihre Wandfläche mehr als 25 m² beträgt.

Die verminderte Tiefe der Abstandsflächen bei Außenwänden ist auch unter dem Begriff Schmalseitenprivileg bekannt. Ihren Grund hat dieses Privileg darin, dass eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung von den übrigen Seiten her voll gewährleistet bleibt. Die Vorschrift begünstigt die große Masse aller Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäuser, die diese Grenzmaße in der Regel nicht überschreiten. Der Nachbar muß ein gegenüberliegendes seitenprivilegiertes Gebäude bis 16 m Länge hinnehmen, ohne Rücksicht darauf, mit welcher Seite und wie weit er selbst von dieser Grundstücksgrenze entfernt ist (vgl. BVerwG, B.v. 22.11.84, NWZ 1985 und andere).

Der Bauherr hat die Wahl, für welche der Außenwände er die verminderte Abstandsflächen in Anspruch nimmt. In der Regel wird es sich anbieten, die Außenwände gegen die seitlichen Grundstücksgrenzen hierfür zu bestimmen.

Bei einer Aufsattelung kann die Abstandsflächenbestimmung zum Problem werden, wenn der Flachbau bereits die Abstandsflächen einseitig, oder vielleicht sogar mehrseitig ausgenutzt hat. Da gilt es die Vorschriften und Sonderregelungen, die in den einzelnen Bundesländern teilweise erheblich voneinander abweichen, zu studieren und Möglichkeiten aufzuspüren.

§ 6 Abstandsflächen in Sonderfällen

(1) Abstandsflächen sind nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die eine Wandhöhe von nicht mehr als 1 m haben. Darüber hinaus sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nur Garagen oder Nebenräume enthalten, der örtlichen Versorgung dienen oder sich auf öffentlichen Verkehrsflächen befinden, soweit

1. die Wandhöhe nicht mehr als 3 m beträgt und
2. die Wandfläche nicht größer als 25 m² ist.

Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche

Höhen, ist für die Ermittlung der Wandhöhe nach Satz 2 Nr. 1 der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. Die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen darf 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.

(4) Geringere Tiefen der Abstandsflächen sind zuzulassen, wenn

1. in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
2. Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und, soweit die Tiefe der Abstandsflächen die Maße des § 5 Abs. 7 Satz 3 unterschreitet, nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

In den Fällen der Nummer 1 können geringere Tiefen der Abstandsflächen auch verlangt werden.

(5) Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, ist aber ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits an dieser Grenze vorhanden, so kann die Baurechtsbehörde zulassen, dass angebaut wird.

(6) In den Abstandsflächen sind zulässig

1. Gebäude und Gebäudeteile nach Absatz 1 sowie Gewächshäuser,
2. bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, wenn sie in den Abstandsflächen nicht höher als 2,5 m sind und ihre Wandfläche nicht mehr als 25 m² beträgt.

§ 7 Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke enthält Ausnahmebestimmungen, die eine Aufsattelung trotz zu geringer Abstandsflächen zulassen.

(1) Soweit nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, dürfen sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, daß sie nicht überbaut werden und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht ange-

rechnet werden. Vorschriften, nach denen in den Abstandsflächen bauliche Anlagen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, bleiben unberührt.

2.3.3.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 1, 2 Nr. 1 – 4, Abs. 3 Nr. 1 + 2, Abs. 4 BauNVO regelt in Verbindung mit dem Bebauungsplan das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

(1) Wird im Flächennutzungsplan das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt, genügt die Angabe der Geschoßflächenzahl, der Baumassenzahl oder der Höhe baulicher Anlagen.

(2) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen.

(3) Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

(4) Bei Festsetzung des Höchstmaßes für die Geschoßflächenzahl oder die Größe der Geschoßfläche, für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können auch als zwingend festgesetzt werden.

§ 17 BauNVO gibt in einer Tabelle die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung an.

2.3.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 Abs. 1 – 5 BauNVO beinhaltet die Regelungen für überbaubare Grundstücksflächen.

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 der BauNVO ist entsprechend anzuwenden.

(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.3.3.4 Begrenzung durch Vollgeschose oder bauliche Höhe

Die Anzahl der Vollgeschose kann im Bebauungsplan angegeben werden und begrenzt die Höhe eines Bauwerks, oder die Höhe der baulichen Anlage wird direkt ausgewiesen.

In § 20 Abs. 1 BauNVO wird festgelegt:

(1) Als Vollgeschose gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschose sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

§ 2 Abs. 5 BauO NW besagt:

(5) Vollgeschose sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoß (Staffelgeschoß) ist nur dann ein Vollgeschoß, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Ein **Geschoß mit geneigten Dachflächen** ist ein Vollgeschoß, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Wird die Höhe der baulichen Anlage im Bebauungsplan direkt angegeben, gilt § 18 Abs. 2 BauNVO:

(2) Ist die Höhe baulicher Anlagen als zwingend festgesetzt (§ 16 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO), können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

2.3.3.5 Begrenzung durch Geschoßflächenzahl (GFZ)

Eine wichtige Begrenzung bei der Erstellung von Bauten ist die Eingrenzung des Bauvolumens durch die Geschoßflächenzahl (GFZ).

$$\text{Geschoßflächenzahl} = \frac{\text{Geschoßfläche einer baulichen Anlage}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$$

GFZ in m² Geschoßflächenzahl
 GeF in m² Geschoßfläche einer baul. Anlage
 MGF in m² maßgebende Grundstücksfläche

$$\text{GFZ} = \frac{\text{GeF}}{\text{MGF}}$$

oder

$$\text{GeF} = \text{MGF} \times \text{GFZ}$$

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan festgelegt und ist für alle in diesem Bebauungsgebiet errichteten Häuser bindend.

§ 20 Abs. 2 – 4 Bau NVO sagt:

(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen unberücksichtigt.

2.3.3.6 Begrenzung durch Grundflächenzahl (GRZ)

Eine weitere wichtige Begrenzung bei der Erstellung von Bauten ist die Eingrenzung des Bauvolumens durch die Grundflächenzahl (GRZ).

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{\text{Grundfläche einer baulichen Anlage}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$$

GRZ in m² Grundflächenzahl
 GrF in m² Grundfläche einer baul. Anlage
 MGF in m² maßgebende Grundstücksfläche

$$\text{GRZ} = \frac{\text{GrF}}{\text{MGF}}$$

oder

$$\text{GrF} = \text{MGF} \times \text{GRZ}$$

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bebauungsplan festgelegt und ist für alle in diesem Bebauungsgebiet errichteten Häuser bindend.

§ 19 Abs. 1 – 4 BauNVO führt aus:

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

§ 21a der BauNVO regelt Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(3) Soweit § 19 Abs. 4 nicht entgegensteht, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig; eine weitergehende Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3.3.7 Begrenzung durch Baumassenzahl

Ebenfalls eingeschränkt wird die Errichtung von Bauten durch die Festlegung der Baumassenzahl (BMZ).

**Kubikmeter
Baumasse
der Anlage**

Baumassenzahl = $\frac{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}{\text{Kubikmeter Baumasse der Anlage}}$

BMZ	in m	Baumassenzahl
KMB	in m ³	Kubikmeter Baumasse der Anlage
MGF	in m ²	maßgebende Grundstücksfläche

BMZ = KMB / MGF

Die Baumassenzahl (BMZ) wird im Bebauungsplan festgelegt und ist für alle in diesem Bebauungsgebiet errichteten Gebäude bindend. Allerdings wird sie bevorzugt in Gewerbegebieten und weniger in Wohngebieten angewendet.

§ 21 Abs. 1 – 4 Bau NVO bestimmt:

(1) Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

(2) Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

(4) Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschosßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.

senzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschosßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.

2.3.3.8 Aufenthaltsräume und Mindestraumhöhen

In Artikel 45 Abs. 1 – 6 BayBO „Aufenthaltsräume“ ist festgelegt:

(1) Aufenthaltsräume sind Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind oder nach Lage und Größe dazu benutzt werden können.

(2) Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Nutzfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoß mindestens 2,20 m haben. Eine größere lichte Höhe ist vorzusehen, wenn es die besondere Nutzung der Räume, insbesondere als Arbeitsräume, erfordert.

Für Aufenthaltsräume im Dachgeschoß gestattet der Gesetzgeber meist geringere lichte Höhen als in sonstigen Vollgeschossen.

Siehe Tabelle „Mindestraumhöhen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß“.

Eine größere lichte Höhe kann verlangt werden, wenn die Art der Nutzung dies erfordert. Es kann aber auch zugelassen werden, die lichte Höhe zu verringern (siehe jeweilige Landesbauordnung).

In Art. 48 Abs. 1 – 4 BayBO „Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum“ wird bestimmt:

(1) Aufenthaltsräume im Dachraum müssen die erforderliche lichte Höhe über mindestens der Hälfte ihrer Nutzfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht.

(2) Aufenthaltsräume und zugehörige Nebenräume sowie Wohnungen im Dachraum müssen einschließlich ihrer Zugänge mindestens feuerhemmende Wände, Decken und Dachschrägen haben und mit mindestens feuerhemmenden Bauteilen gegen den nicht ausgebauten Dachraum abgetrennt sein; Art. 28 Abs. 1 und Art. 32 Abs. 1 sind nicht anzuwenden. Wohnungstrennwände müssen mindestens feuerhemmend sein; Art. 30 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ist nicht anzuwenden. Das gilt

Mindestraumhöhen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß (nach Landesbauordnung)			
Bundesland	Mindest- raumhöhen (in m)	über mindestens . . . der Raum- Grundfläche	Raumteile unter . . . m bleiben außer Betracht
Baden-Württemberg	2,20 m	1/2	1,50 m
Bayern	2,20 m	1/2	1,50 m
Berlin	2,30 m	1/2	1,50 m
Brandenburg	2,30 m*	1/2	1,50 m
Bremen	2,20 m*	1/2	1,50 m
Hamburg	2,30 m	1/2	1,50 m
Hessen	2,20 m	1/2	1,50 m
Mecklenburg-Vorpommern	2,30 m	1/2	1,50 m
Niedersachsen	2,20 m	1/2	1,50 m
Nordrhein-Westfalen	2,40 m**	1/2	1,50 m
Rheinland-Pfalz	2,20 m	1/2	1,50 m
Saarland	2,30 m	1/2	1,50 m
Sachsen	2,30 m	1/2	1,50 m
Sachsen-Anhalt	2,20 m	1/2	1,50 m
Schleswig-Holstein	2,30 m	1/2	1,50 m
Thüringen	2,30 m	1/2	1,50 m

* bei nachträglichem Ausbau von Dachräumen

** geringere lichte Höhe kann gestattet werden

nicht für Gebäude mit nur einem Vollgeschoß unterhalb des Dachraums.

(3) Aufenthaltsräume und Wohnungen in einem zweiten Dachgeschoß sind nur zulässig, wenn die tragenden Wände, die Decke und die Dachschrägen des ersten Dachgeschosses feuerbeständig, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend sind.

(4) Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sind Abweichungen zuzulassen, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes und des Gesundheitsschutzes für Bewohner bestehen.

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht für die Errichtung und Änderung von Aufenthaltsräumen werden in Art. 63 Abs. 1 – 6 BayBO aufgeführt:

(1) Keiner Genehmigung bedürfen die Errichtung oder Änderung . . .

10. folgender tragender und nichttragender Bauteile:

- a) nichttragende und nicht aussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,
- b) zur Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoß überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude, wenn die Dachkonstruktion und die äußere

Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden,

- c) Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen in Gebäuden, soweit diese nicht gewerblichen Zwecken dienen,
- d) in der Dachfläche liegende Fenster,
- e) Verkleidungen und Verblendungen, auch vor Fertigstellung der baulichen Anlagen.

(2) Unbeschadet des Absatzes 1 bedürfen keiner Genehmigung die Errichtung und Änderung von

- 4. Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 91, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der baulichen Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht.

Manchmal werden von Gemeinden Gauben nicht aber Dachflächenfenster zum Einbau in Dachwohnungen zugelassen. Da Dachflächenfenster die äußere Gestalt eines Gebäudes viel weniger verändern als Gauben, sind diese einengenden, örtlichen Satzungen

gen umso unverständlicher, da die von Bundes- und Landesregierungen erlassenen Gesetze und Verordnungen gerade zur Erleichterungen von Wohnraumbeschaffung dienen sollen. Wenn da Bauämter und Kommunen durch erschwerende oder verhindernde Bebauungspläne oder Satzungen den Einbau von Dachflächenfenstern zu verhindern trachten, von Einbauelementen also, die nicht nur eine bessere Belichtung der Wohnräume und damit eine größere Wohnqualität garantieren, sondern auch das Bauen bekanntermaßen beschleunigen und verbilligen, dann arbeiten sie gegen den Gesetzgeber und vor allem gegen die Interessen der eigenen Bürger.

Ausnahmen sind da sicher Denkmalbereichssatzungen, in denen in Dachflächen nur Gauben zwecks Erhaltung des **historischen** Stadtbildes zugelassen sind.

2.3.3.9 Belichtung und Belüftung

§ 48 Abs. 2 + 3 BbgBO „Aufenthaltsräume“ legt fest:

(2) Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende und senkrecht stehende Fenster von solcher Zahl und Beschaffenheit haben, dass die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und belüftet werden können (notwendige Fenster). Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muß mindestens ein Achtel der Grundfläche des Raumes betragen; ein geringeres Maß kann gestattet werden, wenn wegen der Lichtverhältnisse Bedenken nicht bestehen. Geneigte Fenster sowie Oberlichte anstelle von Fenstern können gestattet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

(3) Verglaste Vorbauten und Loggien sind vor notwendigen Fenstern zulässig, wenn eine ausreichende Lüftung und Beleuchtung mit Tageslicht sichergestellt ist.

Die Maße für notwendige Fenster sind in den Landesbauordnungen unterschiedlich. Siehe Tabelle Belichtung – Fensteröffnung – Notwendige Fenster.

Art. 45 Abs. 4 BayBO „Aufenthaltsräume“ erklärt:

(4) Das lichte Maß der Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen muß mindestens ein Achtel der Nutzfläche des



Dachflächenfenster ergeben gute Lichtverhältnisse und sind leicht zu bedienen

Menschen ist die Verwirklichung des erforderlichen Sichtkontaktes nach außen. DIN 5034 empfiehlt daher:

Fensterbreite mindestens 55% der Raumbreite.

Der ausreichende und freie Ausblick gibt dem Menschen das Gefühl der Freiheit, läßt ihn die meteorologischen Erscheinungen miterleben, den Kontakt zu anderen Menschen aufrechterhalten und verhindert die Klaustrophobie, das Gefühl des Eingeschlossenseins. DIN 5034 setzt fest:

Fensterhöhe 2,20 m und Brüstungshöhe 0,85 m.

Für die Belichtung haben **Dachwohnungen** gegenüber Senkrechtträumen große **Vorteile**. Dachwohnungen haben wegen der Dachschrägen bessere Lichteinfallswinkel und damit eine bessere Belichtung. Bei gleich guter Belichtung brauchen die Fensterhöhen von Dachflächenfenstern über dem Fußboden nur ca. 2,00 m hoch zu sein.

Siehe auch d-extrakt Arbeitsblatt 11: Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoß.

Ein Kurzverfahren, bei dem lediglich Raumbreite, Raumtiefe, Raumhöhe und der Verbauungsabstandswinkel also der Höhenwinkel zu gegenüber liegenden Verbauungen, wie Häuser oder Bäume, bekannt sein muß, ermöglicht es auch dem Eiligen ohne lange Berechnungen und ohne Vorkenntnisse die Fenstergrößen, wie Fensterbreiten und Fensterhöhen aus Tabellen abzulesen.

Immer richtig entscheidet der Planer bei Dachwohnräumen mit der Faustformel:

- Gesamt-Fensterbreite = 50% der Raumbreite**
- Fenster-Oberkante = 2,00 m über Fußboden**
- Fenster-Unterkante = 0,90 m über Fußboden.**

In § 47 Abs.1-9 HBO Wohnungen wird unter Absatz 2 vorgeschrieben:

(2) Jede Wohnung muß ausreichend durchlüftet werden können und mindestens einen ausreichend besonnten Aufenthaltsraum haben. Nordlage aller Aufenthaltsräume einer Wohnung ist unzulässig. Die frühere Regelung (nach

Belichtung – Fensteröffnung – Notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß (nach Landesbauordnung)			
Lichtes Maß der Fensteröffnung			
Bundesland	Mindestens . . . Anteil der Raumgrundfläche	Mindestens % . . . der Raumgrundfläche	Fenstermaß als
Baden-Württemberg	1/10	10,0%	Rohbaumaß
Bayern	1/8	12,5%	Rohbaumaß
Berlin	ausreichend	ausreichend	–
Brandenburg	1/8	12,5%	Rohbaumaß
Bremen	1/10	10,0%	Rohbaumaß
Hamburg	1/8	12,5%	Rohbaumaß
Hessen	1/10	10,0%	Rohbaumaß
Mecklenburg-Vorpommern	1/8	12,5%	Rohbaumaß
Niedersachsen	1/8	12,5%	Rohbaumaß
Nordrhein-Westfalen	1/8	12,5%	Rohbaumaß
Rheinland-Pfalz	1/10	10,0%	Rohbaumaß
Saarland	1/10	10,0%	Rohbaumaß
Sachsen	1/8	12,5%	Rohbaumaß
Sachsen-Anhalt	1/8	12,5%	Rohbaumaß
Schleswig-Holstein	1/8	12,5%	Rohbaumaß
Thüringen	1/8	12,5%	Rohbaumaß

Raums betragen; hierbei sind die Rohbaumaße zugrunde zu legen. Für Aufenthaltsräume im Dachraum ist von der Nutzfläche auszugehen, die sich bei einer angenommenen allseitig senkrechten Umschließung von 1,50 m Höhe ergibt. Die Fensteröffnungen müssen größer sein, wenn das wegen der Art der Benutzung des Aufenthaltsraums oder wegen der Lichtverhältnisse erforderlich ist. Kleinere Fensteröffnungen sind zugelassen, wenn wegen der Lichtverhältnisse keine Bedenken bestehen.

Da die Landesbauordnungen lediglich statische Werte für Fensteröffnungen

vorschreiben, sollte der Planer eine für den Bewohner günstigere Ermittlungsart anwenden:

DIN 5034 Tageslicht in Innenräumen.

Durch diese Ermittlungsart werden die Größen der Fensterlichtflächen an das Wohlbefinden der Bewohner angepaßt, oder anders ausgedrückt, eine psychologisch und physiologisch richtige Belichtung von Wohnräumen (auch Arbeitsräumen) garantiert.

Eine der Hauptforderungen für die richtige Belichtung und die Garantie für das psychologische Wohlbefinden des



Dachflächenfenster bringen eine großzügige Belichtung

§ 63 Abs. 5 HBO), die Querlüftung oder Lüftung über Eck verlangte, wurde aufgehoben. Überhaupt gibt es in den Bauordnungen viele Vereinfachungen, die das Bauen preiswerter machen.

2.3.3.10 Treppen

Da durch die Aufsattelung aus einem einstöckigen Haus ein zweistöckiges wird, sind die oberen Räume durch eine Treppe mit den unteren verbunden. Dabei kann diese Treppe als offene Verbindung nach oben geführt werden. Sie kann aber auch als geschlossenes Treppenhaus gestaltet sein. Die Wahl wird wohl in den meisten Fällen davon abhängen, ob die oberen Räume separat genutzt werden sollen, oder energetische Überlegungen, wie z. B. Vermeidung von Wärmeverlusten, eine ausschlaggebende Rolle spielen.

§ 30 Abs. 1 – 9 LBauO Rh-Pf „Treppen“ schreibt vor:

(1) Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoß eines Gebäudes muß über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe); weitere Treppen können verlangt werden, wenn dies zur Rettung von Menschen im Brandfall erforderlich ist.

(2) Notwendige Treppen müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden

Verkehr ausreichen und leicht und gefahrlos als Rettungsweg benutzt werden können

(5) Die nutzbare Breite notwendiger Treppen und ihrer Absätze muß 1 m betragen. In Gebäuden der Gebäudeklasse 2 und innerhalb von Wohnungen genügt eine Breite von 0,80 m. Für Treppen mit geringer Benutzung können geringere Breiten gestattet werden.

(6) Zwischen einer Treppe und einer in ihrer Richtung aufschlagenden Tür muß ein Treppenabsatz angeordnet werden, dessen Tiefe der Breite der Tür entspricht.

(7) Treppen müssen mindestens einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Bei besonders breiten Treppen können Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe gefordert werden.

(8) An den freien Seiten der Treppen und Treppenabsätze sind verkehrssichere Geländer anzubringen; sie müssen 0,90 m, bei mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m hoch sein. Fenster, die unmittelbar an Treppen liegen und deren Brüstungen unter der erforderlichen Geländerhöhe liegen, sind zu sichern.

(9) Auf Handläufe und Geländer kann verzichtet werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Laut § 31 Abs. 1 LBauO Rh-Pf „Treppenräume“

(1) Jede notwendige Treppe im Innern von Gebäuden der Gebäudeklassen 3 und 4 muß in einem eigenen, durchgehenden und an einer Außenwand angeordneten Treppenraum liegen. Innenliegende Treppenräume können gestattet werden, wenn ihre Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann. Für die innere Verbindung von höchstens zwei Geschossen derselben Wohnung (das trifft auf fast alle Einfamilienhäuser zu), sind Treppen ohne eigenen Treppenraum zulässig, wenn die Rettung von Menschen aus den über diese Treppen zugänglichen Räumen noch auf andere Weise gewährleistet ist.

2.3.3.11 Küchen – Abstellräume

Die Aufsattelung erbringt ein zusätzliches Voll- oder Teilgeschoß. Mit einer neuen, abgeschlossenen Wohnung wird das Thema Küche und Abstellraum relevant.

§ 45 Abs. 1 – 5 Muster-BO besagt:

(3) Jede Wohnung muß eine Küche oder Kochnische haben sowie über einen Abstellraum verfügen. Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn sie für sich lüftbar sind. Der Abstellraum muß mindestens 6 m² für jede Wohnung groß sein; davon muß eine Abstellfläche von mindestens 1 m² innerhalb der Wohnung liegen.

(4) Für Wohngebäude mit mehr als drei Vollgeschossen sollen leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder hergestellt werden.

(5) Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sollen ausreichend große Trockenräume zur gemeinschaftlichen Benutzung eingerichtet werden.

2.3.3.12 Rettungswege

§ 17 Abs. 1 – 5 BauO LSA „Brandenschutz“ behandelt auch Rettungswege.

(1) Bauliche Anlagen müssen so angeordnet und beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

(2) Leichtentflammbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden; . . .

(4) Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muß in jedem Geschloß über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Der erste Rettungsweg muß in Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen; der zweite Rettungsweg kann eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle (geeignetes Dachflächenfenster) oder eine weitere notwendige Treppe sein.

Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr vorgehalten werden.

§ 36 Abs. 1 – 4 LBO Thüringen „Fenster, Türen, Kellerschächte“ sagt:

(4) Öffnungen und **Fenster**, die **als Rettungswege** dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Liegen diese Öffnungen in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davorliegender Austritt von der Traufkante nur so weit entfernt sein, dass Personen sich bemerkbar machen und von der Feuerwehr gerettet werden können.

Art. 38 Abs. 1 – 4 BayBO „Fenster, Türen und Kellerschächte“ bestimmt:

(3) Fenster, die zur Rettung von Menschen dienen, müssen im Lichten in einer Richtung mindestens 0,6 m, in der anderen Richtung mindestens 1,0 m groß und von innen zu öffnen sein. Die Unterseite der lichten Öffnung darf nicht mehr als 1,1 m über dem Fußboden liegen.

2.3.3.13 Stellplätze und Garagen Abstellplätze für Fahrräder (Ablösung)

§ 51 Abs. 1 – 10 BauO NW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder“ besagt:

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit (notwendige Stellplätze oder Garagen) hergestellt werden. Ihre Zahl und Größe richten sich nach der Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Personen, die die Anlagen ständig benutzen oder besuchen sowie nach den örtlichen Gegebenheiten; dabei ist die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu berücksichtigen. Es kann gestattet werden, dass die notwendigen Stellplätze oder Garagen innerhalb einer angemessenen Frist nach Fertigstellung der Anlagen hergestellt werden. Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen kann auf Antrag ausgesetzt werden, solange und soweit, insbesondere aufgrund der Inanspruchnahme des öffentlichen Personennahverkehrs durch die ständigen Benutzerinnen und Benutzer der baulichen Anlagen, nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht besteht; dies gilt nicht bei Wohnungen. Wird die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen wegen der Inanspruchnahme des öffentlichen Personennahverkehrs durch die ständigen Benutzerinnen und Benutzer der baulichen Anlagen ausgesetzt, so ist die Bauherrin oder der Bauherr verpflichtet, zum ersten März eines jeden Jahres der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, ob und inwieweit die Voraussetzungen für die Aussetzung noch erfüllt sind; die Verpflichtung geht mit der Rechtsnachfolge über.

(2) Wesentliche Änderungen von Anlagen nach Absatz 1 oder wesentliche Änderungen ihrer Benutzung stehen der Errichtung im Sinne des Absatzes 1 gleich. Sonstige Änderungen sind nur zulässig, wenn notwendige Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden, dass sie die infolge der Änderung zu-

sätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Absatz 1 Sätze 4 und 5 bleiben unberührt.

(3) Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, ob die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

(5) Die Gemeinde kann für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes oder bestimmte Fälle durch Satzung bestimmen, dass

1. notwendige Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder bei bestehenden baulichen Anlagen herzustellen sind, soweit die Sicherheit oder Ordnung des öffentlichen Verkehrs oder die Beseitigung städtebaulicher Mißstände dies erfordert,
 2. auf die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen ganz oder teilweise verzichtet wird, soweit die Bedürfnisse des ruhenden oder fließenden Verkehrs oder städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen,
 3. die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen untersagt oder eingeschränkt wird, soweit Gründe des Verkehrs, insbesondere die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, städtebauliche Gründe oder der Schutz von Kindern dies rechtfertigen und für Wohnungen sichergestellt ist, dass in zumutbarer Entfernung von den Baugrundstücken zusätzliche Parkeinrichtungen für die allgemeine Benutzung oder Gemeinschaftsanlagen in ausreichender Zahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit zur Verfügung stehen,
 4. die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 4 ausgesetzt wird.
- (6) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde unter

Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde festlegen, dass auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden kann, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen Geldbetrag nach Maßgabe der Satzung zahlen. Die Pflicht zur Zahlung . . .

(8) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören; es kann verlangt werden, dass anstelle von Stellplätzen Garagen hergestellt werden.

(9) Notwendige Stellplätze und Garagen dürfen nicht zweckentfremdet werden. Jedoch dürfen

1. einzelne Stellplätze oder Einstellplätze in vorhandenen Garagen als Abstellplätze für Fahrräder genutzt werden; dies gilt nicht für Stellplätze und Einstellplätze, die zu Wohnungen gehören,
2. Stellplätze oder Garagen bei bestehenden baulichen Anlagen, ausgenommen Wohnungen, anders genutzt werden, solange und soweit, insbesondere aufgrund der Inanspruchnahme des öffentlichen Personennahverkehrs durch die ständigen Benutzerinnen und Benutzer der baulichen Anlagen, nachweislich ein Bedarf an ihnen nicht besteht. § 63 Abs. 1 bleibt unberührt.

Wird entsprechend Satz 2 Nr. 2 eine andere Nutzung genehmigt, so ist die Bauherrin oder der Bauherr verpflichtet, zum ersten März eines jeden Jahres der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, ob und inwieweit die Voraussetzungen für die Zweckentfremdung noch vorliegen; die Verpflichtung geht mit der Rechtsnachfolge über.

(10) Werden in einem Gebäude, das vor dem 1. Januar 1993 fertiggestellt war, Wohnungen durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen, so brauchen notwendige Stellplätze und Garagen entsprechend Absatz 2 nicht hergestellt zu werden, soweit dies auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

2.3.3.14 Kinderspielplätze

§ 8 Abs. 1 – 2 BremLBO „Kinderspielplätze“ schreibt vor:

(1) Soweit nicht entsprechende Gemeinschaftsanlagen nach § 10 vorhanden oder vorgesehen sind, ist bei Gebäuden mit insgesamt mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe ein Kinderspielplatz anzulegen und instandzuhalten. Auf die in Satz 1 genannte Zahl werden nicht angerechnet: . . .

(2) Kann die Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe vom Bauherrn nicht erfüllt werden, so wird eine Baugenehmigung nur erteilt, wenn dieser einen Geldbetrag für die Gestaltung von Kinderspielmöglichkeiten an die Gemeinde zahlt. Die Zahlung eines Geldbetrages . . . entfällt, wenn . . .

§ 9 Abs. 1 - 5 Sächs.BO „Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen“ definiert:

(3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei bis zu fünf Wohnungen ist auf dem Baugrundstück eine Spielfläche für Kleinkinder, bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen eine Kinderspiel- und Freizeitfläche bereitzustellen und zu unterhalten. Eine Teilfläche der Kinderspiel- und Freizeitfläche ist als Spielfläche für Kleinkinder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes anzulegen

2.3.3.15 Brandschutz

§ 15 Abs. 1 – 4 LBO Bln „Brandschutz“ legt fest:

(1) Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind.

(2) Leicht entflammable Baustoffe dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht für Baustoffe, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leichtentflammbar sind.

(3) Feuerbeständige Bauteile müssen in den wesentlichen Teilen aus nicht-brennbaren Baustoffen bestehen.

(4) Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muß in jedem Geschoß über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Der erste Rettungsweg muß in Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe (§ 31 Abs. 1) führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein; für Nutzungseinheiten mit begrenzter Personenzahl kann er auch eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle sein. Für Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken, genügt als zweiter Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle je Wohnung. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppe).

§ 31 Abs. 1 – 7 LbauO M-V „Dächer“ bestimmt:

(1) Die Dachhaut muß gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Teilflächen der Bedachung und Vordächer, die diesen Anforderungen nicht genügen, können gestattet werden, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(2) Bei aneinanderggebauten giebelständigen Gebäuden ist das Dach für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen mindestens feuerhemmend auszubilden; seine Unterstützungen müssen mindestens feuerhemmend sein. Öffnungen in den Dachflächen müssen, waagrecht gemessen, mindestens 2 m von der Gebäudetrennwand entfernt sein.

(3) An Dächer, die Aufenthaltsräume abschließen, können wegen des Brandschutzes besondere Anforderungen gestellt werden.

(4) Bei Gebäuden geringer Höhe kann eine Dachhaut, die den Anforderungen nach Absatz 1 nicht entspricht (weiche Bedachung), wie Schilfrohr, Stroh und Holzschindeln, gestattet werden, wenn die Gebäude . . . 1. – 4.

(5) Dachvorsprünge, Dachgesimse und Dachaufbauten, Glasdächer und Oberlichte sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbar-

grundstücke übergreifen kann. Von Brandwänden und von Wänden nach § 29 Abs. 2 Satz 2 müssen mindestens 1,25 m entfernt sein

1. Oberlichte und Öffnungen in der Dachhaut, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über Dach geführt sind,
2. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

(7) Die Dächer von Anbauten, die an Wände mit Fenstern anschließen, sind in einem Abstand von 5 m von diesen Wänden so widerstandsfähig gegen Feuer herzustellen wie die Decken des anschließenden Gebäudes.

2.3.3.16 Wärmeschutz

In § 16 Abs. 1 – 3 BayBO „Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz“ steht:

(1) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen oder bei einer Nutzungsänderung ist ein den klimatischen Verhältnissen, dem Standort und der vorgesehenen Nutzung entsprechender ausreichender Wärmeschutz vorzusehen. Der Wärmeverlust soll niedrig gehalten werden.

Und in § 32 Abs. 1 – 10 HBO „Dächer“ steht weiter:

(9) Dächer müssen ausreichend wärme- und schalldämmend sein, wenn sie Aufenthaltsräume abschließen. . . .

Bemessung des baulichen Wärmeschutzes

Für die Bemessung des baulichen Wärmeschutzes gilt DIN 4108 und für den heizenergiesparenden Wärmeschutz die Wärmeschutzverordnung. Die Wärmeschutzverordnung wurde novelliert. Seit 01. 01. 1995 gelten verschärfte Vorschriften. Nach wie vor werden Neubauten sowie Erneuerungen und Reparaturen unterschiedlich behandelt. Weiterhin gibt es Unterschiede zwischen Gebäuden mit normalen und niedrigen Temperaturen. In dieser Broschüre wird nur auf Gebäude mit normalen Innentemperaturen wie z. B. Wohngebäude eingegangen.

Entsprechend dieser Verordnung wird der Jahres-Heizwärmebedarf begrenzt. Siehe auch d-extrakt Heft 15: Planung und Konstruktion geneigter Dächer mit erhöhter Wärmedämmung.

Vorschriften für Neubauten

Der Jahres-Heizwärmebedarf liegt bei Neubauten in Abhängigkeit vom A/V Verhältnis (Verhältnis der wärmeübertragenden Umfassungsflächen A zum hiervon eingeschlossenen Bauwerksvolumen V)

- bezogen auf das Bauwerksvolumen zwischen 17,3 und 32,0 kWh/(m³a),
- bezogen auf die Gebäudenutzfläche AN zwischen 54,0 und 100,0 kWh/(m²a).

Außenliegende Fenster und Fenstertüren sowie Dachflächenfenster gehen mit ihrem äquivalenten k-Wert ($k_{eq,F}$) ein. So werden ihre solaren Wärmegevinne berücksichtigt. Südfenster erbringen oft mehr Wärmegevinne als Wärmeverluste.

Für kleinere Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und nicht mehr als drei Wohneinheiten kann das vereinfachte Nachweisverfahren angewendet werden.

Anstelle der aufwendigen Berechnung des Jahres-Heizwärmebedarfs dürfen die in der WärmeschutzV genannten maximalen k-Werte angewendet werden:

für Dachschrägen: $k_D = 0,22 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$,
für Außenfenster: $k_{m,Feq} = 0,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Vorschriften für Altbauten

1. Anforderungen an Außenbauteile. Bei erstmaligem Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen bestehender Gebäude dürfen die in Tabelle 1 (der WSV) aufgeführten maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden. Dabei darf der bestehende Wärmeschutz der Bauteile nicht verringert werden.
2. Anforderungen an Decken. Werden Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und Decken (einschließlich Dachschrägen), die Räume nach oben oder unten gegen die Außenluft abgrenzen, sowie Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume sowie Decken und Wände, die an das Erdreich grenzen, in der Weise erneuert, dass

- a) die Dachhaut (einschließlich vorhandener Dachverschalungen unmittelbar unter der Dachhaut) ersetzt wird,
- b) Bekleidungen in Form von Platten oder plattenartigen Bauteilen, wenn diese nicht unmittelbar angemauert, angemörtelt oder geklebt werden, oder Verschalungen angebracht werden oder
- c) Dämmschichten eingebaut werden, gelten die Anforderungen nach Anlage 3, Tabelle 1 Zeile 3 und 4 (der WSV).

In der folgenden Tabelle – „Zusammenstellung der k-Werte Neubau/Altbau mit Vergleich zu früher“ werden die k-Werte zusammengestellt und der Unterschied zwischen heute und früher und weiter zwischen Neu- und Altbau gegenübergestellt.

Die Reduzierung der k-Werte gegenüber früher sind beachtlich und deutlich erkennbar.

Sanierungsmaßnahme (Altbau)

Bei einer Aufsattelung handelt es sich dann um den erstmaligen Einbau von Bauteilen bestehender Gebäude, wenn es sich um eine Sanierungsmaßnahme handelt, bei der kein neuer Wohnraum von mehr als 10 m² geschaffen wird. Dann gilt:

Der Wärmedurchgangskoeffizient (k-Wert) für Dachschrägen ist mit maximal $k_D = 0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ zu berücksichtigen.

Für außenliegende Fenster darf der Wärmedurchgangskoeffizient (k-Wert) $k_F = 1,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ nicht überschritten werden.

Es empfiehlt sich bei nicht ausgebauten Dächern die erforderlichen Dämmschichten auf der oberen Geschoßdecke einzubauen.

Neubaumaßnahme

Wird im aufgesattelten Dach neuer Nutz- oder Wohnraum mit mehr als 10 m² Grundfläche geschaffen, so gelten die Anforderungen für Neubauten. In diesem Fall gilt:

Der Wärmedurchgangskoeffizient (k-Wert) für Dachschrägen ist mit maximal $k_D = 0,22 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ zu berücksichtigen.

Zusammenstellung der k-Werte Neubau/Altbau im Vergleich zu früher		
Maximaler Wärmedurchgangskoeffizient k in W/(m²K)		
	Neubau	Altbau
Maximaler Wärmedurchgangskoeffizient k für	bei Errichtung von Wohngebäuden vereinfachtes Nachweisverfahren	bei erstmaligem Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen bestehender Gebäude
Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und Decken (einschließlich Dachschrägen), die Räume nach oben oder unten gegen Außenluft abgrenzen	$k_D = 0,22$ (früher: 0,30)	$k_D = 0,30$ (früher: 0,45)
Dachfenster	$k_{m,Feq} = 0,7$ (früher: $k_F = 3,1$)	$k_F = 1,8$ (früher: Doppel- oder Isolierverglasung)

Für außenliegende Fenster darf der Wärmedurchgangskoeffizient (k-Wert) $k_{m,Feq} = 0,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ nicht überschritten werden.

Bei der Ermittlung des k-Wertes für Fenster ist hierbei der solare Wärmegehalt gemäß Abschnitt 1.6.4.2 der Wärmeschutzverordnung zu berücksichtigen.

Die Dichtheit von außenliegenden Fenstern und Türen ist begrenzt

- bei Gebäuden bis zu zwei Vollgeschossen und Gebäudehöhen bis 8 Metern $a = 2,0$,
- bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen und Gebäudehöhen bis 100 Metern $a = 1,0$.

Dabei ist a der Fugendurchlaßkoeffizient in $(\text{m}^3/\text{h m} [\text{daPa}]^{2/3})$. Er gibt an, wieviel m^3 Luft pro Stunde und Meter Fugenlänge bei vorgegebenem Luftdruckunterschied ungewollt ausgetauscht wird.

Der Nachweis der Fugendurchlaßkoeffizienten von Fenstern erfolgt durch Prüfzeugnis einer im Bundesanzeiger bekanntgemachten Prüfanstalt. Ein Prüfzeugnis ist nicht erforderlich, wenn bei Holzfenstern Profile nach DIN 68121 Ausgabe Juni 1990 verwendet wurden.

Die Anforderungen an die Dichtheit werden nicht nur an Fenster gestellt, sondern auch an die gesamte wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes einschließlich der Dachfläche. Sämtliche Fugen müssen entsprechend dem Stand der Technik dauerhaft luftundurchlässig abgedichtet sein.

Eine übersichtliche Zusammenstellung aller Werte, die die Wärmeschutzverordnung für diese Fälle vorgibt, wurde im d-extrakt Arbeitsheft Nr. 15 „Planung und Konstruktion geneigter Dächer mit erhöhter Wärmedämmung“ vom Informationsdienst für neuzeitliches Bauen, Bonn, veröffentlicht. Aus Platzgründen wird die Tabelle an dieser Stelle nicht erneut aufgeführt.

Wärmebedarfsausweis

Die WärmeschutzV bestimmt:

- (1) Für Gebäude mit normalen und niedrigen Innentemperaturen sind die wesentlichen Ergebnisse der rechnerischen Nachweise in einem Wärmebedarfsausweis zusammenzustellen. Näheres hierüber wird in einer allgemeinen Verwaltungsvorschrift bestimmt.
- (2) Der Wärmebedarfsnachweis ist der nach Landesrecht für die Überwachung der Verordnung zuständigen Stelle auf Verlangen vorzulegen und ist Käufern,

Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten eines Gebäudes auf Anforderung zur Einsichtnahme zugänglich zu machen.

(3) Dieser Wärmebedarfsausweis stellt die energiebezogenen Merkmale eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie dar.

2.3.3.17 Lärm- und Schallschutz

In § 18 Abs.1-3 BauO NW „Wärmeschutz, Schallschutz und Erschütterungsschutz“ ist zu finden:

(2) Gebäude müssen einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren, oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

In DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ werden die Anforderungen an den Lärm- und Schallschutz für Gebäude geregelt. Geneigte Dächer bieten einen relativ hohen Schutz gegen Außenlärm. Regelkonstruktionen mit einem Lärmschutz bis 45 dB sind in DIN 4109 Beiblatt 1 beschrieben.

Wegen der heute vorhandenen dickeren Dämmschichtdicken kann man davon ausgehen, dass auch der am Bau erreichte Lärmschutz höher als der in der Norm ermittelte ist.

Siehe auch d-extrakt Arbeitsblatt 15: Kapitel Lärmschutz mit geneigten Dächern.

2.3.4 Standsicherheit (Statik)

§ 15 Abs. 1-3 Hbau0 „Standsicherheit“ legt fest:

- (1) Jede bauliche Anlage muß im ganzen und in ihren Teilen sowie für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit muß auch beim Errichten, Ändern und Abbrechen sichergestellt sein. Die Standsicherheit vorhandener baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.
- (3) Die Verwendung gemeinsam genutzter Bauteile für mehrere bauliche Anlagen auf einem Grundstück ist zulässig. Für bauliche Anlagen auf mehreren Grundstücken gilt dies nur, wenn

durch Baulast nach § 79 gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben. Bei untergeordneten Gebäuden bedarf es keiner Baulast.

Bei einer **Aufsattlung** entsteht ein komplettes neues Dach, das vollständig statisch zu bestimmen ist. Je nach Wahl und Ausführung als Sparren- oder Pfettendach ergeben sich vollkommen andere Lastverteilungen, wobei der Statiker auch den Unterbau auf Weiterleitung der einlaufenden Kräfte untersucht. Das kann zu Veränderungen im Parterre oder Keller führen.

Ein mehrstöckiges Gebäude, bei dem Naßzellen stets übereinander liegen, unterliegt grundsätzlich anderen Gesetzen als ein Flachdachbungalow. Allzuoft findet der Planer einen „wildem“, mehr oder weniger ungeordneten Grundriß ohne durchgehende, tragende Wände vor, der ihn bei der Aufsattlung und freien Gestaltung des Dachgeschosses behindert.

Überraschungen ergeben sich auch dadurch, dass die vorgefundene Bauausführung – aus welchen Gründen auch immer – nicht mit den oft nur spärlich vorhandenen Plänen, wenn es denn überhaupt noch welche gibt, übereinstimmt.

2.3.4.1 Flachdach als Decke? Tragfähigkeit

Die Konstruktion einer Decke folgt anderen Gesetzen als diejenige eines Flachdachs. So hat die Decke Verkehrslasten zu tragen, aber keine Schnee- und Windlasten wie das Dach und sie muß auch nicht wind- und regendicht sein. Für die Decke aber wird bei Mehrfamilienhäusern Körper- und Trittschalldämmung gefordert und bei Einfamilienhäusern empfohlen.

Viele Fragen drängen nach Antwort:

- Ist das Flachdach ein Betondach oder ein Holzbalkendach?
- Reichen 2,0 KN/m² Tragfähigkeit immer aus?
- Ist das Flachdach ein Kaltdach? Was geschieht mit der Lüftung?
- Ist das Flachdach ein Warmdach?
- Gibt es Tauwasserschäden?

- Welche Konstruktionselemente können als Decke genutzt, was muß entfernt werden?
- Wohin mit dem Durchbruch für die Treppe?
- Muß ausgeschnitten, ausgewechselt oder ein Tragrahmen eingebaut werden?
- Wie verändert sich die Statik?

In §31 Abs. 1–5 NBauO „Decken und Böden“ ist zu lesen:

(1) Decken müssen den Belastungen sicher standhalten, die auftretenden Kräfte sicher auf ihre Auflager übertragen und, soweit erforderlich, die bauliche Anlage waagrecht aussteifen.

2.3.4.2 Wände, Zwischenwände, Unterzüge

Durch die neue Nutzung werden die Außenwände und Zwischenwände stärker belastet als bisher. Daher wird der Planer untersuchen, ob er Wände und Zwischenwände unverändert lassen kann, oder ob er neue Zwischenwände einziehen muß, um alle neu einzuleitenden Lasten und Kräfte sicher auf die Fundamente ableiten zu können. Er wird auch untersuchen, ob er Unterzüge oder Wandverstärkungen einführen muß und welche sonstigen statischen Veränderungen zu erfolgen haben.

2.3.5 Hausanschlüsse

Bei der Aufsattlung eines Hauses sind die Hausanschlüsse bereits vorhanden. Es gilt, sie in das nächste Stockwerk weiterzuführen. Oft sind sie aber auch nicht an den Stellen, wo sie nach oben geführt werden können, so dass ihre Verlegung Schwierigkeiten macht, das gilt ganz besonders für Dunstrohre und dicke Abwasserrohre, die darüber hinaus noch mit einem bestimmten Gefälle verlegt werden müssen.

2.3.5.1 Strom und Heizung

Strom und Heizung sind bei der Aufsattlung eines Hauses bereits funktionsfähig installiert.

Strom, der nur dünne, biegsame Kabel verlangt, bringt keine Schwierigkeiten

beim Verlegen und Installieren. Beim Anschluß von Durchlauferhitzern oder Nachtspeicheröfen sollten die Zuleitungsquerschnitte überprüft werden.

Heizungsrohre bei modernen Heizungen haben selten größere Rohrdurchmesser. Ummanteltes Kupferrohr mit ca. 1/4 bis 3/4 Zoll läßt sich noch ohne weiteres überallhin unter Putz verlegen, so dass auch hier keine Probleme auftauchen. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um eine Ein- oder Zweikreisheizungsverrohrung handelt. Zu überprüfen ist die Kesselleistung.

Schwerkraftheizungen mit ihren dicken Rohren sind kaum noch anzutreffen. Doch werden auch in diesen Heizungssystemen höchstens Rohrdurchmesser bis 2 Zoll verlegt, die sich auch noch in jeder Wandnische unterbringen lassen.

2.3.5.2 Wasser, Abwasser, Gas und Dunstrohre

Wasser, Abwasser, Regenwasser, Gas und Dunstrohre sind, soweit überhaupt erforderlich, bei der Aufsattlung des Hauses bereits funktionsfähig installiert.

Wasser und Gas bedürfen nur relativ dünner Rohre, so dass es beim Verlegen und Installieren keine Probleme gibt.

Schwierigkeiten können da schon die dicken Abwasserleitungen (100 mm und mehr) und Dunstrohre machen, zumal bei den Abwasserleitungen Gefälle vorgeschrieben sind. Bei den Dunstrohren kommt es des öfteren zu Problemen, weil sie beim Flachdach meist nicht an den Außenwänden hochgezogen sind, sondern irgendwo in der Fläche.

Ernsthafte Probleme können bei einer vorhandenen inneren Entwässerung des Flachdaches auftauchen. Problembeußtes Planen ist da unerlässlich.

§44 Abs.1-5 LBO Saarland sagt:

(1) Wasserversorgungsanlagen, Anlagen für die Ableitung und Behandlung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers sowie Anlagen zur vorübergehende Aufbewahrung von Abfällen und Wertstoffen müssen betriebssicher und so angeordnet und beschaffen sein, dass Gefahren oder erhebliche Nachteile oder Belästigungen

gen, insbesondere durch Gerüche und Geräusche, nicht entstehen. Abfall- und Wertstoffschächte in Gebäuden sind nicht zulässig.

(2) Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist. Zur Brandbekämpfung muß eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.

(3) Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die schadlohe Ableitung des Schmutzwassers, des Niederschlagswassers und der festen Abfälle dauernd gesichert ist.

2.3.5.3 Radio, Fernsehen, Telefon, Telefax, Online

Alle modernen Kommunikationsmittel werden heute in fast jedem Raum verlangt. Die Verlegung ihrer Anschlüsse aber ist nahezu unproblematisch, zumal Radio und Fernsehen neben Strom nur ein Koaxialkabel benötigen, das meist einfach durch vorher verlegte Rohrleitung gezogen wird. Auch Telefon, Anrufbeantworter, Telefax, Modem oder Online werden an sehr dünnen, mehradrigen, biegsamen Leitung angeschlossen.

2.3.6 Berechnung des umbauten Raumes und der Wohnfläche

Wenn es um Wirtschaftlichkeit, Belastung oder Kaufpreis öffentlich geförderten oder steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnraums geht, ist die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) anzuwenden.

In Anlage 2 Punkt 1.1–1.49 zu den §§ 11a und 34 Abs. 1 der II. BV wird die Berechnung des **umbauten Raumes** fixiert. Ebenfalls gibt DIN 277 Teil 1 Grundfläche und Rauminhalte von Hochbauten Auskunft.

In Teil IV §§ 42–44 der II. BV wird die Wohn- und Grundfläche behandelt.

§ 42 Abs. 1–4 „**Wohnfläche**“ besagt:

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;

§ 43 Abs. 1–6 befaßt sich mit der „**Berechnung der Grundfläche**“.

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.

(3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauerwerkvorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von

1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,
2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben,
3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf

Grund der berechtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

§ 44 Abs. 1–4 bestimmt die **anrechenbare Grundfläche**

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

1. voll

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;

2. zur Hälfte

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;

3. nicht

die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

Aus der Anrechnung der Grundflächen: 1/2 bei lichten Höhen zwischen 1 und 2 m sowie keine Anrechnung unter 1 m ist einer der Vorteile von Dachwohnungen und Aufsattelungen zu erkennen. Ihre wirkliche Wohnfläche ist größer als ihre anzurechnende und zwar umso größer, je flacher das Dach ist.

Nicht nur der optische Eindruck ist gewaltiger, sondern auch ihre wirklich zusätzlich genutzten Flächen, die für Sitzgruppen, Einzelmöbelstücke, Einzelgegenstände, Regale oder dergl. genutzt werden können.

Wegen der Wohnlichkeit sind jedoch steilere Dächer vorzuziehen.

(2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

(3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,
2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen,

3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

(4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

2.4. Entwurf, Planung, Ausführung und Architektur

Bei jedem Bauvorhaben wird der Bauherr dem Architekten zunächst seine Vorstellungen zu dem von ihm gewünschten Bau aufzeigen. Der Architekt macht daraus in einer oder mehreren Sitzungen einen durchführbaren Plan und stimmt ihn und den Kostenvoranschlag mit dem Bauherrn ab.

Von der Architektur und Ausführung eines Bauvorhabens hängt ursächlich das gute Aussehen, die schnelle Fertigstellung und die Einhaltung der veranschlagten Bausumme ab, wobei ein gutes Einvernehmen zwischen Bauherrn und Architekten selbstverständlich sein sollte.

2.4.1 Die am Bau Beteiligten

§ 56 BauO NW beschreibt den „Grundsatz“ für die Verantwortung der am Bau Beteiligten.

Bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten (§§ 58 und 59) dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

2.4.1.1 Bauherr

In § 42 Abs. 1 – 7 LBO BW „Bauherr“ werden Aufgaben und Verantwortung aufgelistet.

(1) Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen oder kenntnisgabepflichtigen Bauvorhabens einen

geeigneten Planverfasser, geeignete Unternehmer und nach Maßgabe des Absatzes 3 einen geeigneten Bauleiter zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen an die Baurechtsbehörde.

(2) Bei Bauarbeiten, die unter Einhaltung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden, ist die Bestellung von Unternehmern nicht erforderlich, wenn genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. §§ 43 und 45 bleiben unberührt. Kenntnisgabepflichtige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden.

(3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ist die Bestellung eines Bauleiters erforderlich, soweit die Baurechtsbehörde bei geringfügigen oder technisch einfachen Bauvorhaben nicht darauf verzichtet. Bei anderen Bauvorhaben kann die Baurechtsbehörde die Bestellung eines Bauleiters verlangen, wenn die Bauvorhaben technisch besonders schwierig oder besonders umfangreich sind.

(4) Genügt eine vom Bauherrn bestellte Person nicht den Anforderungen der §§ 43 bis 45, so kann die Baurechtsbehörde vor und während der Bauausführung verlangen, dass sie durch eine geeignete Person ersetzt wird oder dass geeignete Sachverständige herangezogen werden. Die Baurechtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen, bis geeignete Personen oder Sachverständige bestellt sind.

(5) Die Baurechtsbehörde kann verlangen, dass ihr für bestimmte Arbeiten die Unternehmer benannt werden.

(6) Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr dies der Baurechtsbehörde unverzüglich mitzuteilen.

(7) Treten bei einem Vorhaben mehrere Personen als Bauherr auf, so müssen sie auf Verlangen der Baurechtsbehörde einen Vertreter bestellen, der ihr gegenüber die dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. § 18 Abs. 1 Sätze 2 und 3 und Abs. 2 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes findet Anwendung.



Dachflächenfenster eignen sich auch als Balkonaustritt

2.4.1.2 Entwurfsverfasser

In § 58 Abs. 1–6 NBauO werden die Aufgaben der „Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfassers“ beschrieben.

(1) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht. Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen, bei Baumaßnahmen nach § 69 a, die Unterlagen, die im Falle der Baugenehmigungsbedürftigkeit als Bauvorlagen einzureichen wären, und die Ausführungsplanung, soweit von dieser die Einhaltung des öffentlichen Baurechts abhängt.

(2) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muß über die Sachkenntnis verfügen, die für den jeweiligen Entwurf erforderlich ist. . . .

(3) Für eine genehmigungsbedürftige Baumaßnahme darf als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser nur bestellt werden, wer . . .

(Die folgenden Punkte listen dies detailliert auf.)

In anderen Landesbauordnungen findet sich diese Auflistung unter dem Paragraphen Bauvorlageberechtigung. (Siehe dies z. B. unter Punkt 2.4.3.1 Bauvorlageberechtigung.)

2.4.1.3 Unternehmer

Nach § 59 Abs. 1–3 NBauO ist der „Unternehmer“ verantwortlich für:

(1) Jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass seine Arbeiten dem öffentlichen Baurecht entsprechend ausgeführt und insoweit auf die Arbeiten anderer Unternehmer abgestimmt werden. Er hat die vorgeschriebenen Nachweise über die Verwendbarkeit der Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

(2) Der Unternehmer muß über die für seine Arbeiten erforderlichen Sachkenntnisse, Fachkräfte und Vorrichtungen verfügen.

2.4.1.4 Bauleiter

§ 56 Abs. 1–3 LBO Rh-Pf „Bauleiter“ beschreibt diese Aufgaben.

(1) Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass das Vorhaben nach den genehmigten Bauunterlagen sowie unter Beachtung der baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt wird; nach Fertigstellung hat er dem Bauherrn und der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zu bestätigen, dass das Vorhaben entsprechend durchgeführt worden ist. Seine Überwachungspflicht erstreckt sich auch auf offensichtliche Verstöße gegen die Bestimmungen des § 51.

2.4.2 Bauaufsichtsbehörden – örtliche Zuständigkeit

In § 65 Abs. 1–4 LBO Schl-H werden Bauaufsichtsbehörden und Fachaufsicht definiert.

(1) Bauaufsichtsbehörden sind

1. die Innenministerin oder der Innenminister als oberste Bauaufsichtsbehörde und
2. die Landrätinnen oder Landräte und Bürgermeisterinnen oder Bürgermeister der kreisfreien Städte als untere Bauaufsichtsbehörden.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde auf amtsfreie Gemeinden übertragen. In diesen Fällen wird die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister untere Bauaufsichtsbehörde.

(3) Die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden werden, soweit durch Gesetz nichts anderes bestimmt ist, nach Weisung erfüllt.

(4) Fachaufsichtsbehörde über die unteren Bauaufsichtsbehörden und die Bürgermeisterinnen oder die Bürgermeister der amtsfreien Gemeinden, denen die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden übertragen sind, ist die oberste Bauaufsichtsbehörde.

In § 66 Abs. 1–8 LBO Schl-H werden „Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden“ umrissen. Danach haben sie

(1) bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzung und der Instandhaltung baulicher Anlagen nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

In § 67 Abs. 1–3 LBO Schl-H wird die „Sachliche und örtliche Zuständigkeit“ beschrieben:

(1) Für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzung, Instandhaltung oder den Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist. Die örtlichen Ordnungsbehörden haben die untere Bauaufsichtsbehörde von allen Vorgängen zu unterrichten, die deren Eingreifen erfordern können.

(2) Örtlich zuständig sind die Bauaufsichtsbehörden oder die Ordnungsbehörden, in deren Bezirk die bauliche Anlage durchgeführt wird, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist.

2.4.2.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben

In § 68, Abs. 1 u. 2 LBO Schl-H werden die genehmigungsbedürftigen Vorhaben definiert.

(1) Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen

und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt sind, bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 69, 74, 82 und 83 nichts anderes bestimmt ist.

2.4.2.2 Genehmigungsfreie Vorhaben

In § 69, Abs. 1–5 LBO Schl-H zählt „genehmigungsfreien Vorhaben“ detailliert auf.

(2) Keiner Baugenehmigung bedarf die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.

(3) Keiner Baugenehmigung bedarf die Änderung der Nutzung einer Anlage, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften für die neue Nutzung keine anderen Anforderungen stellen.

(4) Keiner Baugenehmigung bedürfen Instandhaltungsarbeiten.

2.4.3 Bauantrag und Bauvorlagen

In § 64 Absatz 1–5 LBO Thüringen werden „Bauantrag und Bauvorlagen“ geregelt.

(1) Der Bauantrag ist schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.

(3) In besonderen Fällen kann zur Beurteilung der Einwirkung der baulichen Anlagen auf die Umgebung verlangt werden, dass die bauliche Anlage in geeigneter Weise auf dem Grundstück dargestellt wird.

(4) Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die von den Sachverständigen nach § 56 bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein. Ist der Bauherr nicht Grundstückseigentümer, so kann die Zustimmung des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.

2.4.3.1 Bauvorlageberechtigung

Aus § 71 Absatz 1 bis 6 LBO Schl-H geht die „Bauvorlageberechtigung“ hervor:

(1) Bauvorlagen für die genehmigungsbedürftige Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, welche oder welcher bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben werden (§ 70 Abs. 4 Satz 1). § 62 Abs. 1 bleibt unberührt.

(3) Bauvorlageberechtigt ist, wer aufgrund

1. des Architekten- und Ingenieurkammergesetzes die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ zu führen berechtigt ist oder
2. des § 7 des Architekten- und Ingenieurkammergesetzes in der Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieurinnen und bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen ist oder . . .

(4) Bauvorlageberechtigt für **freistehende Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen** und untergeordnete eingeschossige Anbauten an bestehende Wohngebäude geringer Höhe sind auch Angehörige der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die an einer Wissenschaftlichen Hochschule, Fachhochschule oder gleichrangigen Bildungseinrichtung das Studium erfolgreich abgeschlossen haben, sowie Meisterinnen oder Meister des Maurer-, Zimmerer-, Beton- und Stahlbetonbauerhandwerks und staatlich geprüfte Technikerinnen oder staatlich geprüfte Techniker.

(6) Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser nach Absatz 3 müssen ausreichend berufshaftpflichtversichert sein. . . .

2.4.3.2 Beteiligung der Nachbarn

In § 69 Abs. 1 bis 4 SächsBO „Beteiligung der Nachbarn“ wird dieses Thema abgehandelt.

(1) Die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn) sind nach den Absätzen 2 bis 4 zu beteiligen.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden müssen die Nachbarn vor Erteilung von Befrei-

ungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Einwendungen sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zu Protokoll vorzubringen.

(3) Die Benachrichtigung entfällt, wenn die zu benachrichtigenden Nachbarn die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder der Erteilung von Befreiungen schriftlich zugestimmt haben.

(4) Wird den Einwendungen nicht entsprochen, so ist die Entscheidung über die Befreiung dem Nachbarn zuzustellen. Wird den Einwendungen entsprochen, kann auf die Zustellung der Entscheidung verzichtet werden.

2.4.3.3 Vorbescheid

In § 66 Abs. 1–2 SächsBO wird der „Vorbescheid“ behandelt.

(1) Vor Einreichung des Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

2.4.3.4 Behandlung des Bauantrages

In § 73 Absatz 1 bis 7 LBO Schl-H wird die „Behandlung des Bauantrages“ definiert.

(1) Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung nach landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Behörde, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht **zwei Monate nach Eingang des Ersuchens** unter Angabe der Gründe verweigert wird. Stellungnahmen anderer Behörden oder sonstiger öffentlicher Stellen können im bauaufsichtlichen Verfahren unberücksichtigt bleiben, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen erhebliche Mängel aufweisen.

(3) Einer Prüfung bautechnischer Nachweise bedarf es nicht, soweit mit dem Bauantrag Nachweise vorgelegt werden, die von einem Prüfer für Baustatik allgemein geprüft sind (Typenprüfung). Typenprüfungen anderer Bundesländer gelten auch im Geltungsbereich dieses Gesetzes.

(4) Bei **Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen** sowie bei den in § 71 Abs. 2 genannten Gebäuden prüft die Bauaufsichtsbehörde die bautechnischen Nachweise nicht, wenn diese von Personen aufgestellt worden sind, die

1. das Studium als Bauingenieurin oder Bauingenieur an einer Hochschule mit Erfolg abgeschlossen haben,
2. mindestens drei Jahre mit dem Aufstellen oder Prüfen von bautechnischen Nachweisen befaßt waren und
3. in der entsprechenden Liste eingetragen sind, die von der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein geführt wird. §71 Abs. 6 gilt sinngemäß.

(5) Die Bauaufsichtsbehörde hat, soweit andere Behörden zuständig sind, die für die Errichtung, Änderung, Nutzung oder den Abbruch von baulichen Anlagen und Werbeanlagen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen, Bewilligungen und Erlaubnisse einzuholen und mit der Baugenehmigung gleichzeitig auszuhandigen, soweit . . .

(7) Personenbezogene Daten, die der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit von ihr durchzuführenden Verwaltungsverfahren bekannt werden, dürfen an Behörden und sonstige öffentliche Stellen übermittelt werden, soweit . . .

2.4.4 Baugenehmigung

§ 78 Absatz 1 bis 9 LBO Schl-H regelt „Baugenehmigung und Baubeginn“.

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstellen. Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform; sie ist nur insoweit zu begründen, als von nachbarschützen-

den Vorschriften befreit wird und die Nachbarin oder der Nachbar der Befreiung nicht zugestimmt hat.

(2) Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger der Bauherrin oder des Bauherrn.

(3) Die Baugenehmigung kann mit Auflagen verbunden, mit Bedingungen, einem Vorbehalt des Widerrufs und einem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden.

(4) Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

(5) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Bauaufsichtsbehörde ist, von der Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme und dem Widerruf einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, Abbruchgenehmigung oder eines Vorbescheides sowie von einer Zustimmung und der Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung zu unterrichten. Eine Ausfertigung des Bescheides ist beizufügen.

(6) Vor Zugang der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden. § 74 Abs. 9 und § 75 Abs. 11 bleiben unberührt.

(7) Vor Baubeginn muß die Grundrißfläche des Gebäudes abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein. Baugenehmigungen und Bauvorlagen müssen auf der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

(8) Die Bauherrin oder der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen.

(9) Auch nach Erteilung der Baugenehmigung können zusätzliche Anforderungen gestellt werden, um bei der Genehmigung nicht voraussehbar gewesene Gefahren oder unzumutbare Belästigungen von der Allgemeinheit oder den Benutzerinnen oder den Benutzern der baulichen Anlage abzuwenden.

2.4.4.1 Teilbaugenehmigung

In § 75 Abs. 1 – 2 der Bbg BO wird die „Teilbaugenehmigung“ beschrieben.

(1) Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden (Teilbaugenehmigung). § 74 gilt entsprechend.

(2) In der Baugenehmigung können für die bereits begonnenen Teile des Bauvorhabens zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen ergibt, dass die zusätzlichen Anforderungen wegen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderlich sind.

2.4.4.2 Geltungsdauer der Genehmigung

§ 76 Abs. 1 – 2 BauO LSA regelt die „Geltungsdauer der Baugenehmigung“.

(1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

2.4.5 Baubeginn

§ 81 Abs. 1 – 4 LBO Saarland regelt den „Baubeginn“.

(1) Mit der Bauausführung einschließlich des Aushubs der Baugrube darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung unanfechtbar geworden oder für sofort vollziehbar erklärt worden ist oder die Frist nach § 67 Abs. 5 Satz 5 abgelaufen ist. § 66 Abs. 6 bleibt unberührt.

(2) Vor Baubeginn muß die Absteckung der Grundrißfläche der baulichen Anlage und die Festlegung der Höhenlage durch die Gemeinde durchgeführt sein. Verfügt die Gemeinde nicht über die dafür notwendigen Fach-

kräfte, hat sie mit der Durchführung auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn eine Vermessungsstelle im Sinne des § 6 des Saarländischen Katastergesetzes zu beauftragen. § 66 Abs. 6 Nr. 3 bleibt unberührt.

(3) Baugenehmigung und Bauvorlagen sowie die Bescheinigung über die Einweisung müssen an der Baustelle von Baubeginn an bereit gehalten werden. In den Fällen der §§ 66 und 67 Abs. 5 Satz 5 findet Satz 1 nur für die Bauvorlagen und die Einweisung Anwendung.

(4) Die Bauherrin oder der Bauherr hat die Ausführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben mindestens eine Woche vorher schriftlich der Bauaufsichtsbehörde unter Beifügung des Einweisungsscheines anzuzeigen.

2.4.5.1 Bauüberwachung

§ 81 Abs. 1 – 4 LBauO M-V regelt die „Bauüberwachung“.

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. Sie kann einen Nachweis darüber verlangen, dass die Grundrißflächen und die festgelegten Höhenlagen der Gebäude (§ 72 Abs. 7) eingehalten sind.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden und die von ihr Beauftragten können Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich, auch aus fertigen Bauteilen entnehmen und prüfen lassen.

(3) Den mit der Überwachung beauftragten Personen ist jederzeit Einblick in die Genehmigungen, . . . zu gewähren.

(4) Die Kosten für die Überwachung nach Absatz 1, für die Probeentnahmen und Prüfungen nach Absatz 2 sowie für solche Maßnahmen aufgrund von Rechtsverordnungen nach § 85 Abs. 1 Nr. 3 und Absatz 3 trägt der Bauherr. Dies gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

2.4.5.2 Bauzustandsbesichtigungen

In § 77 Abs. 1 – 7 der HBauO werden Bauzustandsbesichtigungen beschrieben.

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, Anordnungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überwachen und durch Stichproben die Ausführung genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben überprüfen.

(3) Bauliche Anlagen dürfen erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar sind.

(5) Der **Rohbau ist fertiggestellt, wenn** die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände, notwendigen Treppen und die Dachkonstruktion hergestellt sind. Zur Besichtigung des Rohbaus sind die für die Standsicherheit wesentlichen Bauteile . . . offen zu halten, dass Maße und Ausführungsart geprüft werden können. Werden Schornsteine errichtet oder geändert, hat der Bauherr bis zur Rohbaufertigstellung über die Tauglichkeit der Schornsteine eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. . . .

(6) Die **endgültige Fertigstellung** der baulichen Anlage **umfaßt** auch die Fertigstellung der Wasserversorgungsanlagen und der Anlagen zum Sammeln und Beseitigen von Abwasser. Werden Schornsteine errichtet oder geändert, hat der Bauherr bis zur endgültigen Fertigstellung über die sichere Benutzbarkeit der Schornsteine und ihrer Anschlüsse eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. . . .

(7) Den mit der Überwachung beauftragten Personen ist jederzeit Einblick in die Bescheide und die auf der Baustelle geführten Unterlagen zu gewähren. Die Bauherrin oder der Bauherr hat für die Besichtigungen und die damit verbundenen möglichen Prüfungen die erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte bereitzustellen.

2.4.6 Baueinstellung

In § 69 Abs. 1–2 BauO Bln wird die „Baueinstellung“ behandelt.

(1) Die Einstellung der Bauarbeiten kann angeordnet werden, wenn

1. die Ausführung eines genehmigungsbedürftigen oder zustimmungsbedürftigen oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhabens entgegen den Vorschriften des § 62 Abs. 6 oder § 56 a Abs. 4 begonnen wurde,
2. bei der Ausführung eines Bauvorhabens von den genehmigten oder nach § 56 a Abs. 3 einzureichenden Bauvorlagen abgewichen oder gegen baurechtliche Vorschriften verstoßen wird,
3. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit dem CE-Zeichen (§ 18 Abs. 1 Nr. 2) oder dem Ü-Zeichen (§ 22 Abs. 5) gekennzeichnet sind.

(2) Werden unzulässige Bauarbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten Einstellung fortgesetzt, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

2.4.6.1 Baubeseitigung und Nutzungsuntersagung

§ 82 Abs. 1 – 3 BremLBO legt Baubeseitigung und Nutzungsuntersagung fest.

- (1) Werden bauliche Anlagen, ferner andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz Anforderungen gestellt werden, im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauordnungsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der baulichen oder sonstigen Anlagen oder Einrichtungen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.
- (2) Werden Anlagen im Sinne von Absatz 1 im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt, so können diese Benutzung und die Aufnahme jeder nicht genehmigten oder gegen § 66 Abs. 5 verstoßenden Nutzung untersagt werden.
- (3) Die Bauordnungsbehörde kann das Einreichen von Bauvorlagen gemäß § 68 Abs. 2 und 4 verlangen.

2.5 Erleichterungen zur Wohnraumbeschaffung im Dach

In der ersten Ausgabe der Aufsattelungs-Broschüre gab es eine Tabelle „Erleichterungen zur Schaffung eines Dachgeschosses mit weiterem Wohnraum“. Zwischenzeitlich sind nahezu alle darin aufgeführten Erleichterungen in den Landesbauordnungen paragrafisiert worden.

In den meisten Bundesländern ist heutzutage unter bestimmten Voraussetzungen eine **Aufsattelung genehmigungsfrei**. Stattdessen muß eine Bauanzeige mit den vollständigen Bauvorlagen eingereicht und mit dem Bau kann nach drei Wochen begonnen werden. Jeder Bauherr sollte sich bei seiner zuständigen Bauaufsichtsbehörde vergewissern.

Die folgenden Kapitel geben am Beispiel Schleswig-Holsteins detailliert Auskunft über die Vereinfachungen. (Die darin angegebenen §§ können in anderen Landesbauordnungen einen anderen Wortlaut oder Inhalt haben und unter anderen §§ aufgeführt sein.)

2.5.1 Baufreistellung bei Wohngebäuden und Nebenanlagen

§ 74 Absatz 1 bis 13 LBO Schl-H behandelt die „Baufreistellung bei Wohngebäuden und Nebenanlagen“.

(1) Die **Errichtung, Änderung, Erweiterung** und der Abbruch **von nur der Wohnnutzung dienenden Wohngebäuden** geringer Höhe **mit nicht mehr als zwei Wohnungen** und der dazugehörigen notwendigen Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unterliegt der Baufreistellung und **bedarf keiner Baugenehmigung, wenn die Vorhaben** im Zeitpunkt der Einreichung der Bauvorlagen und Erklärungen im Sinne des Absatzes 6 **innerhalb** des räumlichen Geltungsbereiches **eines Bebauungsplanes** im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist, **liegen und die Bauvorlagen**, mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise, **von Entwurfsverfasse-**

rinnen oder Entwurfsverfassern gefertigt werden, die nach § 71 Abs. 3 bauvorlageberechtigt sind; die Anforderungen nach den Absätzen 2 bis 6 sind zu erfüllen.

(2) Die Vorhaben nach Absatz 1 müssen außerhalb

1. des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre im Sinne des § 14 Abs. 1 des Baugesetzbuches,
2. eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im Sinne des § 142 des Baugesetzbuches und
3. eines festgelegten Gebietes im Sinne des § 172 des Baugesetzbuches liegen.

(3) Grundlage des Lageplans muß ein Auszug aus dem aktuellen Flurkartenwerk sein.

(4) Die bautechnischen Nachweise müssen von Personen aufgestellt sein, die in der Liste nach § 73 Abs. 4 Nr. 3 eingetragen sind. Werden diese Nachweise von verschiedenen Personen aufgestellt, ist jede Person für die von ihr gefertigten Unterlagen verantwortlich; für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen dieser Nachweise hat eine dieser von der Bauherrin oder dem Bauherrn der Bauaufsichtsbehörde zu benennenden Personen die Verantwortung zu übernehmen. Die in Satz 1 genannten Personen haben bei der Bauausführung die Einhaltung der bautechnischen Anforderungen zu überwachen; Satz 2 letzter Halbsatz gilt entsprechend.

(5) Die Entwurfsverfasserinnen oder die Entwurfsverfasser, die Aufstellerinnen oder Aufsteller der bautechnischen Nachweise und die sachverständigen Personen im Sinne des § 62 Abs. 2 haben die Erklärung abzugeben, dass die von ihnen gefertigten Unterlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(6) Die Bauherrin oder der Bauherr hat an die Bauaufsichtsbehörde eine von ihr oder ihm und der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser unterschriebene **Bauanzeige** einzureichen. Der Bauanzeige sind beizufügen

1. die **vollständigen Bauvorlagen**; eine **weitere Ausfertigung** ist **zeitgleich bei der Gemeinde** einzureichen, wenn sie nicht Bauaufsichtsbehörde ist,

2. eine **Erklärung** der Bauherrin oder des Bauherrn, dass die **Verpflichtung, Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder** nach § 55 herzustellen, erfüllt wird; dabei ist die Zahl der Stellplätze und Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder anzugeben. Bei deren Herstellung auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück und deren öffentlich-rechtlichen Sicherung bleibt § 55 Abs. 5 Satz 1 zweiter Halbsatz, bei Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder bleibt § 55 Abs. 6 Satz 1 unberührt,

3. die Erklärung der Bauherrin oder des Bauherrn, dass sie oder er die auf dem Grundstück festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verwirklichen wird. Diese Maßnahmen sind im einzelnen zu nennen,

4. die Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, der Aufstellerinnen oder Aufsteller der bautechnischen Nachweise und der sachverständigen Personen im Sinne des § 62 Abs. 2, dass sie die erforderlichen, mit ihren Unterschriften versehenen Unterlagen unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfaßt haben; die Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser haben außerdem zu bestätigen, dass die Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 vorliegen; die Namen und Anschriften der genannten Personen sind jeweils anzugeben,

5. eine Erklärung der Gemeinde, dass die Erschließung des Vorhabens gesichert ist,

6. eine Erklärung der Bauherrin oder des Bauherrn, dass keine hindernde Baulast besteht.

(7) Einer bauaufsichtlichen Prüfung bedarf es nicht. § 66 Abs. 1 bleibt unberührt.

(8) Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde auf besonderen Antrag.

(9) Mit der **Ausführung des Vorhabens** darf **drei Wochen nach Eingang** der nach Absatz 6 bezeichneten Bauvorlagen und Erklärungen bei der Bauaufsichtsbehörde **begonnen** wer-

den, es sei denn, die Bauaufsichtsbehörde untersagt den Baubeginn. Der Baubeginn und die Bauausführung können untersagt werden, wenn eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit besteht, insbesondere wenn die nach Absatz 6 erforderlichen Unterlagen nicht vorliegen, das Vorhaben oder die Bauausführung öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht oder die Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 nicht vorliegen. Wenn Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich sind, darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn dem schriftlichen Antrag entsprochen wurde.

(10) Die Bauherrin oder der Bauherr hat eine Bauleiterin oder einen Bauleiter im Sinne des § 64 zu bestellen.

(11) Für die **Feuerungsanlagen** im Sinne des § 45 Abs. 1 muß die Bauherrin oder der Bauherr zehn **Werktage vor Baubeginn** eine **Bescheinigung** der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder des Bezirksschornsteinfegermeisters einholen, aus der hervorgeht, dass sie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen und die Abgasanlagen, wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke, und die Feuerstätten so aufeinander abgestimmt sind, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht zu erwarten sind. Außerdem hat die Bauherrin oder der Bauherr Bescheinigungen im Sinne des § 88 Abs. 1 Satz 4 und 6 (Bauzustandsbesichtigung) einzuholen, die unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen sind.

(12) Die Bauherrin oder der Bauherr hat, soweit andere Behörden zuständig sind, die für die Errichtung, Änderung, Erweiterung oder den Abbruch der in Absatz 1 genannten Bauvorhaben nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen, Bewilligungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

(13) Die Genehmigung nach § 7a Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes gilt nach Ablauf der in Absatz 9 Satz 1 bezeichneten Frist als erteilt, sofern die Bauherrin oder der Bauherr mit der Bauanzeige gemäß Absatz 6 Nr. 3 erklärt hat, dass sie oder er die sie oder ihn betreffenden Festsetzungen für

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verwirklicht werden.

2.5.2 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

§ 75 Absatz 1 bis 12 LBO Schl-H befaßt sich mit dem „vereinfachten Baugenehmigungsverfahren“.

(1) Im Baugenehmigungsverfahren wird die Errichtung, Änderung, Erweiterung und der Abbruch von

1. nur der Wohnnutzung dienenden Wohngebäuden geringer Höhe und die dazugehörigen notwendigen Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung, nur nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 geprüft und überwacht (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren); § 74 Abs. 1 bleibt unberührt.

(2) Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren werden nicht geprüft

1. die Vereinbarkeit der Vorhaben mit den Vorschriften dieses Gesetzes und den Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes; das gilt nicht für die Vereinbarkeit der Vorhaben mit den §§ 6, 7, 10, § 37 Abs. 4 und § 55,

2. die bautechnischen Nachweise und
3. die Einhaltung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche und der zulässigen Baumasse, wenn die Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, der hierüber Festsetzungen enthält.

(3) Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde auf besonderen Antrag.

(4) Die bautechnischen Nachweise müssen von Personen aufgestellt sein, die in der Liste nach § 73 Abs. 4 Nr. 3 eingetragen sind. Werden diese Nachweise von verschiedenen Personen aufgestellt, ist jede Person für die von ihr gefertigten Unterlagen verantwortlich; für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen dieser Nachweise hat eine dieser von der Bauherrin oder dem Bauherrn der Bauaufsichtsbehörde zu benennenden Personen die Verantwortung zu übernehmen. Die in Satz 1 genannten Personen haben bei der Bauausführung die Einhaltung der

bautechnischen Anforderungen zu überwachen; Satz 2 letzter Halbsatz gilt entsprechend.

(5) Auch soweit eine Prüfung entfällt, sind die Bauvorlagen einzureichen. Die bautechnischen Nachweise sind spätestens zehn Werktage vor Baubeginn einzureichen.

(6) Die Bauvorlagen, mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise, müssen von Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfassern gefertigt werden, die nach § 71 Abs. 3 bauvorlageberechtigt sind. Die Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser der Aufstellerinnen oder Aufsteller der bautechnischen Nachweise und die sachverständigen Personen im Sinne des § 62 Abs. 2 haben, soweit eine Prüfung entfällt, die Erklärung abzugeben, dass die von ihnen gefertigten Bauvorlagen den öffentlichrechtlichen Vorschriften entsprechen.

(7) Beim Eingang unvollständiger Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde soll sie innerhalb von drei Wochen schriftlich der Bauherrin oder dem Bauherrn die noch einzureichenden Bauvorlagen angeben.

(8) Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag spätestens innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eingang der Bauvorlagen bei ihr bei unvollständige Bauvorlagen innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eingang der noch einzureichenden Bauvorlagen zu entscheiden.

(9) Sind für das Vorhaben Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich oder liegt es in einem Landschaftsschutzgebiet, verlängert sich die Frist nach Absatz 8 um einen Monat.

(10) Ergibt sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen, dass noch zusätzliche Unterlagen erforderlich sind, oder macht es die Beteiligung anderer Behörden, öffentlicher Stellen, anderer Stellen oder von Nachbarinnen oder Nachbarn erforderlich, kann die Bauaufsichtsbehörde die sich aus den Absätzen 8 und 9 ergebende Frist angemessen, längstens um drei weitere Monate, verlängern und auch die zusätzlichen Unterlagen von der Bauherrin oder dem Bauherrn nachfordern.

(11) Die **Genehmigung** gilt als **erteilt**, wenn sie **nicht innerhalb der Frist**

versagt wird. Nach Ablauf der Frist ist dieses auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn schriftlich zu bestätigen.

(12) Für die Feuerungsanlagen im Sinne des § 45 Abs. 1 muß die Bauherrin oder der Bauherr zehn Werktage vor Baubeginn eine Bescheinigung der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder des Bezirksschornsteinfegermeisters einholen, aus der hervorgeht, dass sie den öffentlichrechtlichen Vorschriften entsprechen und die Abgasanlagen, wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke, und die Feuerstätten so aufeinander abgestimmt sind, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht zu erwarten sind. Außerdem hat die Bauherrin oder der Bauherr Bescheinigungen im Sinne des § 88 Abs. 1 Satz 4 und 6 einzuholen, die unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen sind.

2.5.3 Ausnahmen und Befreiungen

In § 76 Absatz 1 bis 7 LBO Schl-H werden „Ausnahmen und Befreiungen“ beschreiben.

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen von Vorschriften dieses Gesetzes und von Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, die als Sollvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, gestatten, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

(2) Ferner können Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 32 bis 56 gestattet werden

1. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Baudenkmalern, wenn nicht Gefahren für Leben oder Gesundheit zu befürchten sind,

2. bei **Modernisierungsvorhaben** für Wohnungen und Wohngebäude und bei **Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau**, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird, insbesondere Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann von zwingenden Vorschriften dieses Geset-

zes oder von zwingenden Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes auf schriftlichen und zu begründenden Antrag befreien, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern, die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und keine öffentlichen Belange entgegenstehen; eine nicht beabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn auf andere Weise dem Zweck einer technischen Anforderung in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nachweislich entsprochen wird oder

2. es der praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen oder der Energieeinsparung durch Modellvorhaben dient und von der Bauherrin oder dem Bauherrn durch Gutachten einer oder eines im Benehmen mit der Bauaufsichtsbehörde beauftragten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass Gefahren für die öffentliche Sicherheit nicht zu erwarten sind.

(4) Ist für bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die keiner Genehmigung bedürfen, eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich, ist diese schriftlich zu beantragen.

(5) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen verbunden, mit Bedingungen, einem Vorbehalt des Widerrufs oder befristet erteilt werden.

(6) Sind Ausnahmen oder Befreiungen mit Bedingungen, einem Vorbehalt des Widerrufs oder befristet erteilt worden, so sind die Genehmigungen entsprechend einzuschränken.

(7) Die Befreiung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften für genehmigungsbedürftige Vorhaben bedarf der Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde, wenn Kreise und Gemeinden als Bauherren auftreten. Bei Gemeinden bedarf es dieser Zustimmung nur dann, wenn ihnen die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde nach § 65 Abs. 2 übertragen sind.

2.5.4 Bauaufsichtliche Zustimmung

§ 83 Absatz 1 bis 8 LBO Schl-H gibt Auskunft über „bauaufsichtliche Zustimmung“.

(1) Nach § 68 genehmigungsbedürftige Vorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Überwachung und Bauzustandsbesichtigung, wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes oder eines Bundeslandes übertragen ist und
2. die Baudienststelle mit mindestens einer oder einem Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst besetzt ist.

Solche baulichen Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde.

(2) Im Zustimmungsverfahren gilt für den Umfang der Prüfung § 75 Abs. 2 entsprechend.

(3) Keiner Zustimmung bedürfen

1. Umbaumaßnahmen, Nutzungsänderungen und der Abbruch innerhalb von Gebäuden einschließlich der Errichtung, Änderung und des Abbruchs von Feuerstätten,
2. eingeschossige Neu- und Erweiterungsbauten bis zu einer Grundfläche von 200 m² und bis zu einer Wandhöhe von 4 m,
3. die Herstellung, Änderung oder Beseitigung von Stellplätzen, die nicht in Verbindung mit Neu- oder Erweiterungsbauten stehen.

(4) Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die oberste Bauaufsichtsbehörde.

(5) Der Antrag auf Zustimmung nach Absatz 1 Satz 2 ist bei der obersten Bauaufsichtsbehörde einzureichen. § 70 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend.

(6) Für das Zustimmungsverfahren gelten die §§ 72 und 73 sowie 76 bis 80 sinngemäß; § 70 Abs. 1 ist nicht anzuwenden. Die Gemeinde ist zu dem Vorhaben zu hören.

(8) Die öffentliche Baudienststelle trägt die Verantwortung dafür, dass Entwurf und Ausführung der baulichen Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

3. Literaturhinweise

Bundesbaugesetz (BBauG)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
2. Berechnungsverordnung. (II. BV)

Landesbauordnungen der einzelnen Länder (LBO)

Baden-Württemberg (LBO BW);
Bayern (BayBO);
Berlin (BauOBl);
Brandenburg (BbgBO);
Bremen (BremLBO);
Hamburg (HBauO);
Hessen (HBO);
Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V);
Niedersachsen (NBauO);
Nordrhein-Westfalen (BauO NW);
Rheinland-Pfalz (LBauO Rh-Pf);
Saarland (LBO Saarland);
Sachsen (Sächs BO);
Sachsen-Anhalt (BauO LSA);
Schleswig-Holstein (LBO Schl-H);
Thüringen (LBO Thüringen)

Informationsdienst für neuzeitliches Bauen e.V., Postfach 200 705, 53137 Bonn:

Der neue Dach Atlas – Geneigte Dächer, Schunck, Finke, Jenisch, Oster, d-extrakt Arbeitsblätter und d-extrakt Hefte:

d-extrakt Arbeitsblatt 11:
Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoß
d-extrakt Arbeitsblatt 15:
Planung und Konstruktion geneigter Dächer mit erhöhter Wärmedämmung
d-extrakt Arbeitsblatt 16:
Ausbau geneigter Dächer
d-extrakt Heft 39:
Neuer Wohnraum durch Dachaufbauten – Dächer, gestaltete Umwelt

1995 Bundesanzeiger Verlagsges. mbH., Köln, Wärmeschutzverordnung gültig ab 1. 1. 1995, Text und Stoffwerte (gültige Rechenwerte)

Beuth Verlag GmbH Berlin, DIN Normen:

DIN 5034 Tageslicht in Innenräumen
DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
DIN 4102 Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
DIN 277 Grundfläche und Rauminhalte von Hochbauten
Teil 1

Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks e.V., Fritz-Reuter-Straße 1, Köln
Fachregeln des Dachdeckerhandwerks – DDH

Fotos: Dr. Siegfried Wagner, München, W. Bender, Velux, Braas

4. Stichwortverzeichnis

Begriff	Kapitel		
Ablösung Stellplätze/Garagen	2.3.3.13	Einnahmen- und	Schallschutz 2.3.3.17
Abschreibung (10e)	1.4.1	Ausgabenrechnung	Standicherheit/Tragfähigkeit 2.3.4
Abstandsflächen	2.3.3.1	Entwurf, Planung, Ausführung,	Stellplätze 2.3.3.13
Abstellräume	2.3.3.11	Architektur	Steuerentlastung 1.4.1
Abwasser	2.3.5.2	Entwurfsverfasser	Steuerliche Betrachtung 1.4.1
AfA	1.4.1	Erleichterungen zur Wohnraum-	Steuervorteil 1.4.1
Anhang	2	beschaffung im Dach	Strom 2.3.5.1
Aufenthaltsräume	2.3.3.8	Fensteröffnung	Tageslicht in Innenräumen 2.3.3.9
Aufsattelung	2.2	Flachdach	Teilbaugenehmigung 2.4.4.1
Ausnahmen und Befreiungen	2.5.3	Garagen	Telefon 2.3.5.3
Außenwände	1.2	Gas	Tilgung 1.4.1
a-Wert	2.3.3.16	Geltungsdauer der	Treppen 2.3.3.10
B auantrag - Bauvorlagen	2.4.3	Baugenehmigung	Treppendurchbruch 1.2
Bauantrag - Behandlung	2.4.3.4	Genehmigung Aufsattelung	Umbauter Raum 2.3.6
Bauaufsichtliche Zustimmung	2.5.4	Genehmigungsbedürftige	Unternehmer 2.4.1.3
Bauaufsichtsbehörden	2.4.2	Vorhaben	Unterzüge 2.3.4.2
Baubeginn	2.4.5	Genehmigungsfreie Vorhaben	
Baubeseitigung	2.4.6.1	Geneigtes Dach	Vereinfachtes Baugenehmigungs-
Baubestimmungen für		Geschoßflächenzahl –	verfahren 2.5.2
Baugebiet/-vorhaben	2.3.3	Begrenzung durch	Versorgungsleitungen 1.2
Baueinstellung	2.4.6	Gesetze, Vorschriften,	Vollgeschosse –
Bauerlaubnis/Erteilung	2.3.2	Bestimmungen	Begrenzung durch 2.3.3.4
Bauerlaubnis/Voraussetzungen	2.3.2.1	Grundflächenzahl –	Vorbescheid 2.4.3.3
Baufreistellung	2.5.1	Begrenzung durch	W ände 2.3.4.2
Baugenehmigung	2.4.4	Grundleitungen	Wärmebedarfsausweis 2.3.3.16
Baugenehmigungsverfahren	2.5.2	Grundstücksflächen	Wärmeschutz 2.3.3.16
Bauherr	2.4.1.1	überbaubar	Wasser 2.3.5.2
Baukosten	1.3	Hausanschlüsse	Wirtschaftlichkeitsrechnung 1.4
Bauleiter	2.4.1.4	Heizung	Wohnflächenberechnung 2.3.6
Bauliche Höhe – Begrenzung		Jahresmiete	Z insen 1.4.1
durch	2.3.3.4	Jährlicher Gewinn	Zulässiges Maß der baulichen
Bauliche Nutzung (Maß)	2.3.3.2	K inderspielplätze	Nutzung 2.3.3.2
Baumassenzahl – Begrenzung		Küchen	Zulässigkeit der Aufsattelung 2.3.1
durch	2.3.3.7	k-Wert	
Baunutzungsverordnung	2.3.3	L iteraturhinweise	3
Bauüberwachung	2.4.5.1	M ieteinnahmen	1.4.1
Bauvorlagen	2.4.3	Mindestraumhöhen	2.3.3.8
Bauvorlageberechtigung	2.4.3.1	Modernisierungsvorhaben	2.5.3
Bauzeit	1.2	N achbarn – Beteiligung der	2.4.3.2
Bauzustandsbesichtigungen	2.4.5.2	Nutzungsuntersagung	2.4.6.1
Bebauungsplan	1	Ö rtliche Zuständigkeit	2.4.2
Befreiungen	2.5.3	R adio/ Fernsehen	2.3.5.3
Belichtung	2.3.3.9	Raumhöhen im Dach	2.3.3.8
Belüftung	2.3.3.9	Rechtsfolgen	2.3.2.2
Beteiligte am Bau	2.4.1	Rechtsprechung	2.3
Brandschutz	2.3.3.15	Rettungswege	2.3.3.12
D achbalkon	1.2		
Dachdeckungsmaterialien	1.2		
Dachform	2.1		
Decke -Tragfähigkeit	2.3.4.1		
Dunstrohre	2.3.5.2		