

DIE OFFENE BAUWEISE

gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

1. Begriffe

a) bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 1 NBauO):

mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen:

als bauliche Anlagen gelten: u. a. Stellplätze
Lagerplätze
Spiel- und Sportplätze
Kleingärten

b) Gebäude (§ 2 Abs. 2 NBauO):

selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können

c) Vorhaben (§ 29 Abs. 1 BauGB):

Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen

d) Haus

im Baurecht nicht definierter Begriff; findet Verwendung in § 22 Abs. 2 BauNVO (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe)

2. Rechtsprechung und Kommentierung

Mit Urteil des Nds. OVG Lüneburg vom 08. Dezember 1995 (BauR 3/96, Seite 354 ff.) wird entgegen der bis dahin herrschenden Auffassung das Einzelhaus i. S. des § 22 Abs. 2 BauNVO wie folgt definiert:

- Einzelhaus ist ein Baukörper mit seitlichem Grenzabstand, der aber aus mehreren selbständig nutzbaren baulichen Anlagen bestehen kann. Es kann beliebig viele Wohneinheiten haben, die in ihrer Anordnung sowohl übereinander als auch nebeneinander gelegen sein können, soweit ihre Länge nicht mehr als 50 m beträgt.

Entscheidend ist, daß der Baukörper allseitig frei steht, d. h. die erforderlichen Abstände nach Landesrecht zu den Nachbargrenzen und zu anderen Gebäuden auf dem Baugrundstück einhält.

Dieser Auffassung haben sich auch Fickert und Fieseler in ihrem Kommentar zur BauNVO, 8. Aufl. in Rn 6.2 ff. zu § 22 angeschlossen.

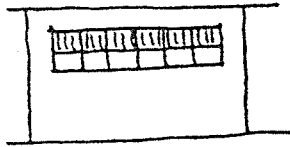
Daraus abgeleitet wird weiter definiert:

- Doppelhaus besteht aus zwei an einer Nachbargrenze aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende Häuser. Auch dieser Haustyp kann aus mehreren selbständig nutzbaren Gebäuden bestehen, wenn die Gesamtlänge von 50 m nicht überschritten wird.

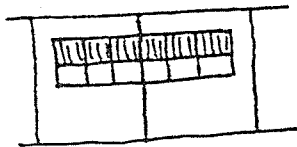
- Hausgruppe besteht aus mindestens drei auf mehreren Grundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser, deren Endhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen. Die Hausgruppe kann sowohl bezüglich ihrer End- als auch ihrer Mittelhäuser aus mehreren selbständig nutzbaren Gebäuden bestehen, wenn die Gesamtlänge von 50 m nicht überschritten wird,

3. Beispiele

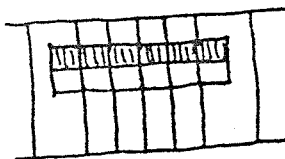
Was ist ein Reihenhause?



Einzelhaus: bestehend aus 6 aneinandergebauten, selbständig nutzbaren Gebäuden auf einem Baugrundstück



Doppelhaus: bestehend aus 2 aneinandergebauten Häusern auf 2 Grundstücken



Hausgruppe: bestehend aus 6 aneinandergebauten Gebäuden auf mehrerer Grundstücken

4. Hinweise für die Praxis

Das städtebauliche Ziel, in einem Baugebiet nur sog. "Einfamilienhäuser" mit je max. 2 Wohnungen zuzulassen, kann nicht durch die folgenden Festsetzungen erreicht werden:

- § 22 Abs. 2 BauNVO:
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig
- § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke

*Siehe auch: 366-U.K.C.
v. 8.10.93 S. 206*

Damit ist nicht ausgeschlossen, daß zum einen mehrere Häuser auf einem Grundstück entstehen und zum anderen wie unter Ziff. 2 definiert ein Einzelhaus aus mehreren Wohngebäuden bestehen kann.

Festsetzungen wie z. B.: "auf einem Baugrundstück darf nur ein Wohnhaus entstehen" und "ein Wohnhaus darf nur aus einem Wohngebäude bestehen" sind planungsrechtlich weder durch § 9 BauGB noch durch die BauNVO gedeckt und daher unzulässig. Der Gemeinde steht kein "Festsetzungsfindungsrecht" zu (vgl. BVerwG, Beschluß v. 31.1.95, UPR 1995/6, S. 233).

Das o. g. Ziel läßt sich demnach zusätzlich zu den drei genannten Festsetzungen nur durch eng gefaßte überbaubare Flächen und entsprechend geringe Maße der baulichen Nutzung erreichen.

Auch kann gem. § 22 Abs. 3 BauNVO mit Hilfe der abweichenden Bauweise die Hauslänge auf einen Wert unter 50 m begrenzt werden

Sollen hingegen in einem Bebauungsplan explizit "Reihenhäuser" auf mehreren Grundstücken festgesetzt werden, genügt das Planzeichen 3.1.3 Plan ZV gegebenenfalls i. V. m. der abweichenden Bauweise hinsichtlich der Länge der Hausgruppe (Beschränkung auf einen Wert unter 50 m oder auch über 50 m hinausgehend).

Der Längenbegriff in § 22 Abs. 2 BauNVO bezieht sich auf die größte Ausdehnung der jeweiligen Hausform im Grundriß, unabhängig von ihrer Lage auf dem Grundstück (d. h. parallel, senkrecht oder schräg zur Straße). Bei abgewinkelten Haustypen wird in der Praxis wie folgt verfahren: der längere Schenkel ist das Maß für die Hauslänge, wenn der kürzere Schenkel das Maß einer üblichen Haustiefe nicht übersteigt. In den anderen Fällen ist die Hauslänge die Summe der einzelnen Schenkel, Abknickungen o. ä.