

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
Baubehörde - Bauordnungsamt

Bauprüfdienst (BPD) 6/1981

Inhalt:

- Nr. 7 Gebäudearten:
Zulässige Gebäude und Gebäudearten in Gebieten offener Bauweise
(§ 2 Abs. 1 HBauO)

Zulässige Gebäude und Gebäudearten in Gebieten offener Bauweise

Der Begriff der Einzel- und Doppelhäuser ist in den planungsrechtlichen Vorschriften sowohl der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 - BPVO - (§ 1 Abs. 1 Bemerkung zu Spalte 1) als auch der Baunutzungsverordnung - BauNVO - (§ 22 Abs. 2) verwendet. Über die Auslegung dieser Begriffe hat es vielfach Unklarheiten gegeben. Da die Begriffe in der BPVO und der BauNVO unterschiedlich verwendet werden, soll durch nachstehende Erläuterungen eine einheitliche Handhabung erreicht werden.

- 1 In Baustufenplangebieten und in Bebauungsplangebieten, für die die BauNVO noch nicht anwendbar ist, sind nur Einzel- und Doppelhäuser, nicht dagegen Hausgruppen zulässig (Befreiung von der Bauweise erforderlich!).
- 2 Bei Bebauungsplänen nach dem BBauG, für die die BauNVO gilt, dürfen in Gebieten der offenen Bauweise
 - 2.1 Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

In Bebauungsplänen kann außerdem noch festgesetzt sein, dass
 - 2.2 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser oder nur Hausgruppen (BauNVO von 1962, § 22 Abs. 2 Satz 2),
 - 2.3 nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen (BauNVO von 1968 und 1977, § 22 Abs. 2 Satz 2)

zulässig sind.

3 Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude

- 3.1 In Baustufenplangebieten und in Bebauungsplangebieten, für die die BauNVO noch nicht anwendbar ist, sind darüber hinaus Einzelhäuser im Sinne der Bemerkungen zu § 11 Abs. 1 Sp. 4 BPVO als Gebäude mit in der Regel einer Wohnung oder einer Wohnung je Geschoss anzusehen. Dort ist das Einzelhaus die Hauptform des eigengenutzten Hauses, des Einfamilienhauses, des Landhauses usw., wie es der üblichen Bebauung dieser Gebiete beim Inkrafttreten der BPVO entsprach. In einigen Gebieten ist die höchstzulässige Wohnungszahl zusätzlich durch besondere Aussagen in der Planlegende planungsrechtlich begrenzt.

Die Anwendung der Wohnungszahlklausel wird gem. OVG-Beschluss vom 22. Januar 1981 (OVG Bs II 70/80) dahingehend weiter eingeschränkt, dass diese nur für die Teile des Gebietes verbindlich ist, die im Bebauungsplan als „besonders geschütztes Wohngebiet“ gekennzeichnet sind.

Soll in einem derartigen Einzelhaus mehr als eine Wohnung je Geschoss eingebaut werden, so ist bei der Beurteilung eines Bauvorhabens zu berücksichtigen, dass es sich der Bebauung des umliegenden Wohngebietes angleicht. Die Gebäudeabmessungen sollen dann nicht größer sein als die Abmessungen eines sonst baurechtlich zulässigen und vom Grundstückszuschnitt her möglichen Doppelhauses mit zwei Treppenräumen und je einer Wohnung pro Geschoss und Treppenraum.

- 3.2 In Bebauungsplangebieten, für die die BauNVO gilt, sind dagegen Einzelhäuser im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO nur dann mit einer Wohnungszahlbeschränkung verbunden, wenn dies im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt ist (§ 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO). Das bedeutet, dass in diesen Plangebieten Einzelhäuser auch mehrgeschossige Wohngebäude, etwa in Form von Miethäusern, sein können. Jedoch sind diese nicht unbeschränkt, sondern nur unter den Voraussetzungen des § 15 BauNVO zulässig, d. h. sie dürfen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

§ 15 BauNVO wird z. B. in der Regel verletzt sein, wenn für Einzelhäuser die Länge von 50 m, die in § 22 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß für Hausgruppen vorgesehen ist, überschritten werden soll.

- 3.3 Die Begriffsbestimmung des Gebäudes folgt aus § 2 Abs. 1 HBauO.

4 Doppelhäuser sind zwei aneinandergebaute Einzelhäuser (vgl. Nr. 3)

- 4.1 Aneinandergebaut sind Doppelhäuser auch, wenn sie gegeneinander versetzt (gestaffelt) sind.
- 4.2 Sie können sowohl auf einem als auch auf zwei Grundstücken errichtet werden. Nr. 3.1 und Nr. 3.2 gelten sinngemäß. Beim Bau eines Doppelhauses auf zwei Grundstücken fallen - verglichen mit der Errichtung zweier Einzelhäuser auf zwei Grundstücken - zwangsläufig zwei Grenzabstände fort, weil die Gebäude unmittelbar an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderggebaut werden. Einer Befreiung von § 5 HBauO wegen des Fortfalls dieser Grenzabstände bedarf es dann nicht, wenn die nach § 7 Abs. 2 HBauO zulässige Gebäudetiefe eingehalten wird.

4.3 Wird nur eine Hälfte eines Doppelhauses errichtet, ohne dass der Grundstücksnachbar gleichzeitig mitbaut, so muss durch eine Baulasterklärung des später bauenden Grundstücksnachbarn sichergestellt werden, dass er sein Gebäude

- an der Grundstücksgrenze neben dem vorhandenen Doppelhausteil errichtet und
- in der äußeren Ansicht der zuerst gebauten Hälfte des Doppelhauses anpasst.

Dadurch wird erreicht, dass später beide Gebäude eine den Gestaltungsgrundsätzen des § 72 HBauO entsprechende Gestaltung aufweisen, wie sie bei „einem Doppelhaus“ vorauszusetzen ist.

5 Hausgruppen sind mindestens drei aneinandergereihte Gebäude mit Grenzabständen an den beiden Enden, die sowohl auf einem als auch auf mehreren Grundstücken errichtet werden können. Beim Bau auf mehreren Grundstücken ist - wenn nicht alle Gebäude der Hausgruppe gleichzeitig errichtet werden - wie bei Doppelhäusern auf zwei Grundstücken zu verfahren.

Der Bauprüfdienst 6/73 ist überholt.