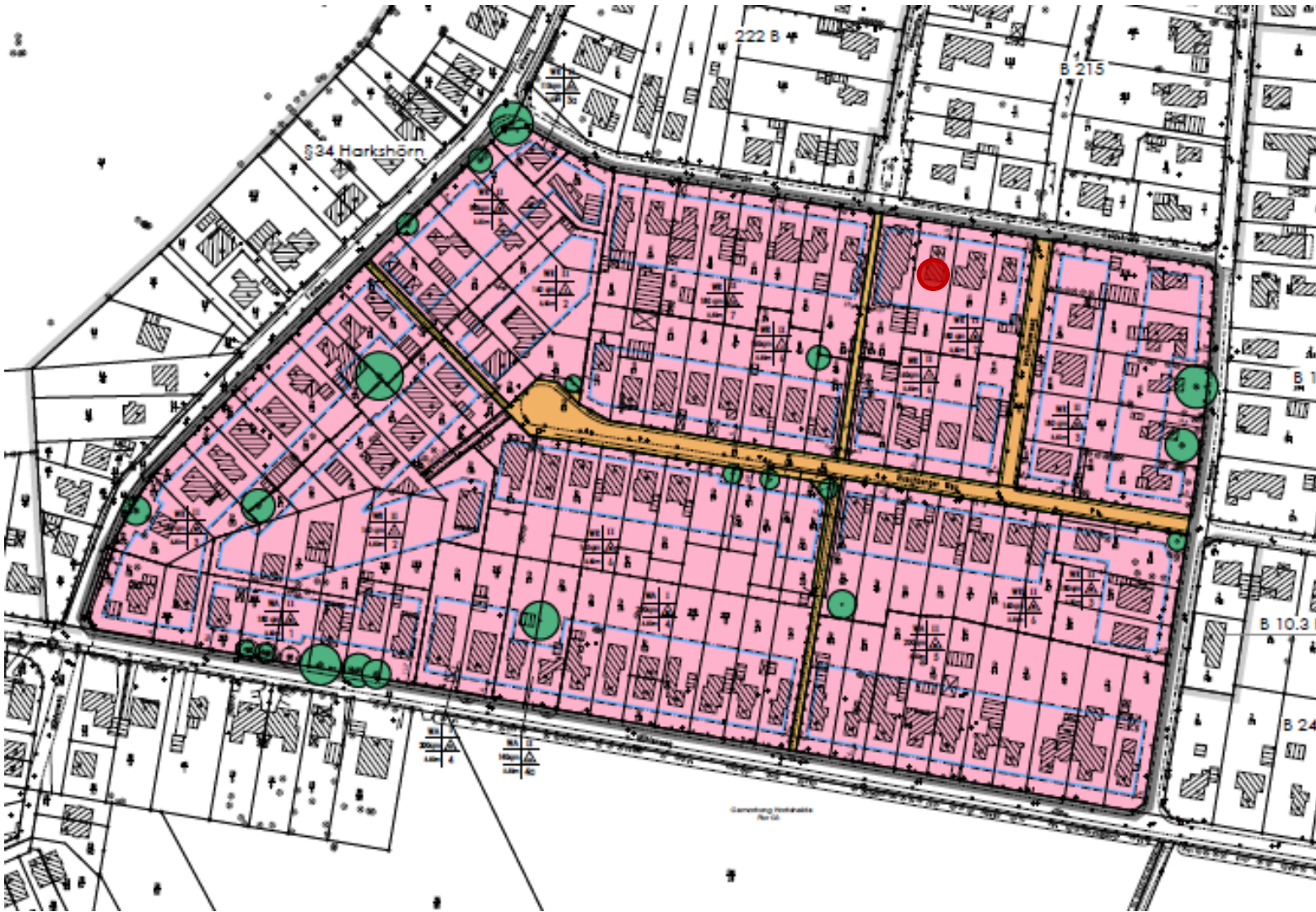


Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 137 Neufassung (rechtskräftig seit 13.03.2008)

Übersicht



Bebauungsplan



Zum planungsrechtlichen Begriff Bauweise

Bauweise gemäß § 22 BauNVO Absatz 1

Im Planungsrecht werden grundsätzlich folgende Haustypen in der offenen Bauweise unterschieden:

- **das Einzelhaus**
- **das Doppelhaus**
- **die Hausgruppe**

Bauweise

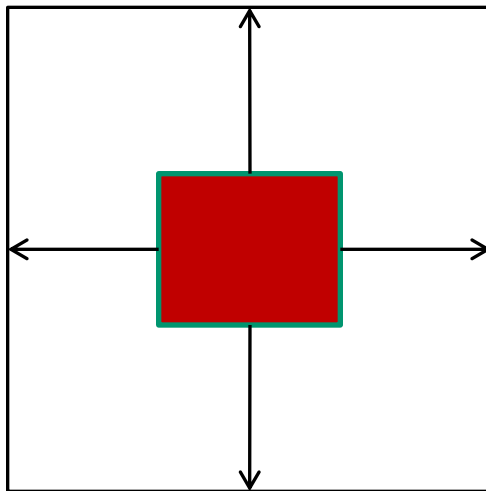
(„Für die planungsrechtliche Zuordnung von Gebäuden zu den in § 22 BauNVO aufgeführten drei Hausformen sind bauordnungsrechtliche Zuordnungen **unerheblich**.“ (Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler Rd.-Nr. 1))

das Einzelhaus

- Einzelhäuser sind „ ... allseits freistehende Gebäude von **höchstens 50 m Länge** mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen.“
- „ Ein Einzelhaus ist somit ein Baukörper mit seitlichem Grenzabstand, der aus mehreren selbständig benutzbaren baulichen Anlagen (Gebäuden) bestehen kann.“
- Ob zwei auf einem Grundstück aneinandergebaute Häuser, die seitlich Grenzabstände zu Nachbargrundstücken einhalten, bauordnungsrechtlich selbständige Gebäude und nach allgemeinem Sprachgebrauch ein Doppelhaus sind, ist bauplanungsrechtlich unerheblich“
- „Zu den Einzelhäusern rechnen somit auch einzeln stehende **mehrgeschossige Wohnblocks und Hochhäuser ...**“
- Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler Rd.-Nr. 6.2)

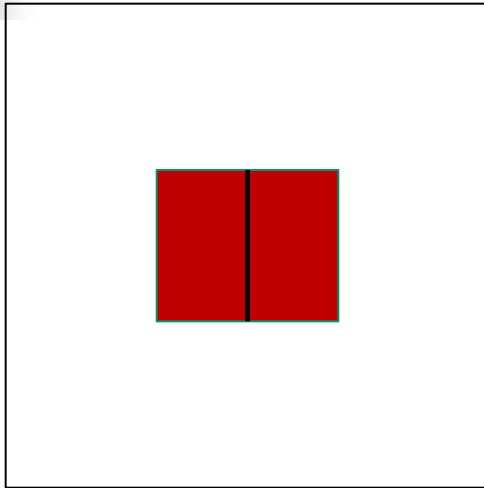
Bauweise

- Das heißt, folgende Beispiele sind Einzelhäuser:



Das „Einfamilienhaus“

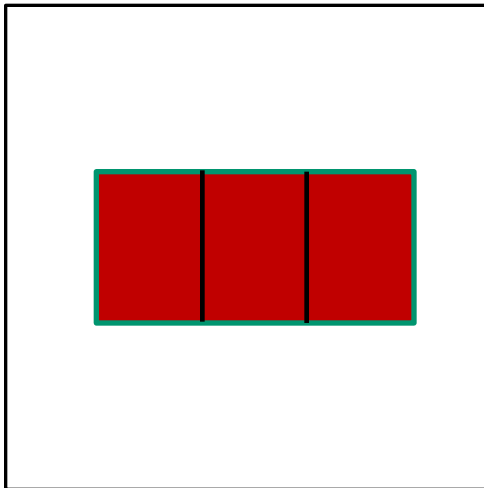




Bauweise

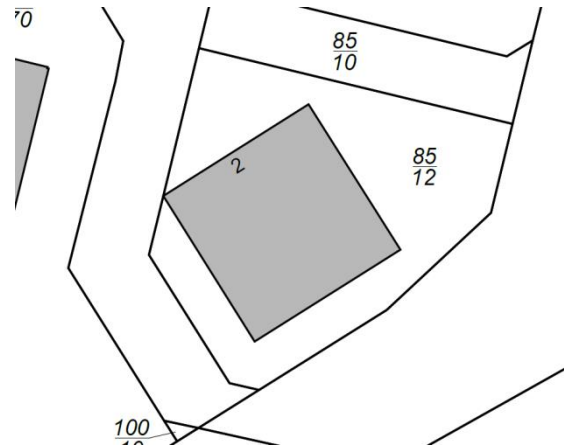
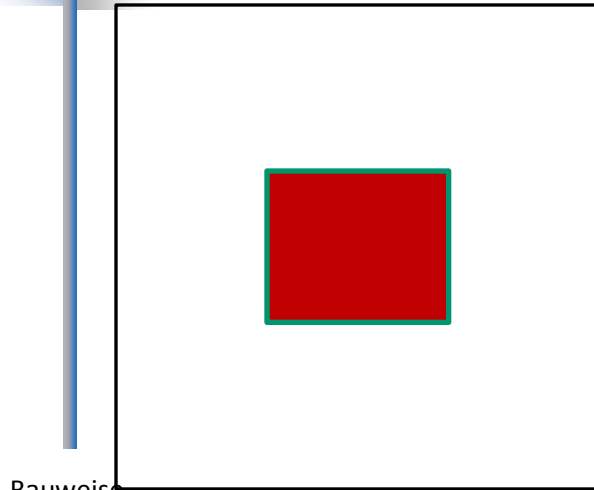


Das „Zweifamilienhaus“



Ein „Mehrfamilienhaus“





Ein Mehrfamilienhaus

Das heißt:

Ein Einzelhaus ist planungsrechtlich ein Gebäude bis **50 m Länge**, mit seitlichen Grenzabständen, **unabhängig** von

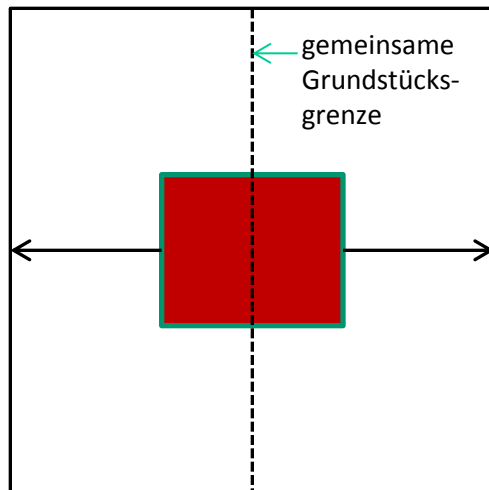
- der Geschossigkeit,
- der Anzahl der Wohneinheiten,
- der Eigentumsformen oder
- sonstiger bauordnungsrechtlicher Anforderungen.

das Doppelhaus

- Doppelhäuser sind „ ... zwei an einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende (Wohn-) Häuser.“
- Das BVerwG hat in einem klarstellenden Urteil v. 24.2.2000 gesagt:
 „Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.“

(Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler Rd.-Nr. 6.3.1)

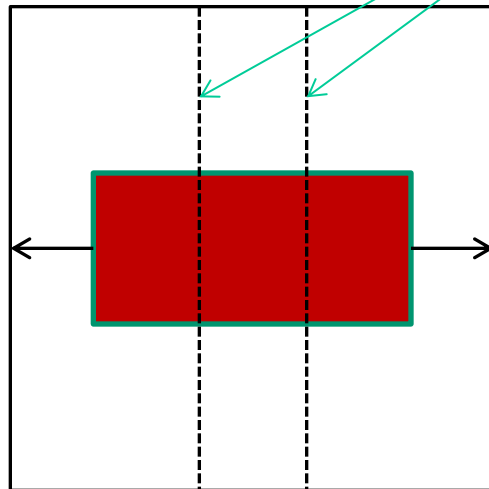
Bauweise



Hausgruppe

- Hausgruppen sind „... mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge ... deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen.“
(Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler Rd.-Nr. 6.4)

Bauweise



gemeinsame
Grundstücksgrenzen

