

# Leitfaden

## Planerische Grundsätze

### **Autoren:**

- A. **Allgemeine Leitlinien der städtebaulichen und gestalterischen Beratung:** Dr. Michael Kummer, Christine Stein, Markus Radermacher
- B. **Umgang mit Erhaltungssatzungen:** Selma Nalbantoglu, Andreas Münch, Markus Radermacher, Petra Klein-Haardt, Knut Beyer, Rainer Dressel, Karl-Heinz Waldheim, Sandra Matzenauer, Andrea Klawitter
- C. **Dachgeschossausbauten:** Georg Radloff
- D. **Freiberufliche Nutzungen – Kriterien für die Abgrenzung zur Büronutzung:** Stefanie Schock

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Allgemeine Leitlinien der städtebaulichen und gestalterischen Beratung .....</b>	<b>4</b>
I. Gebäude und Freiflächen .....	4
II. Gebäudenutzungen .....	4
III. Gebäudegestaltung .....	5
<b>B. Umgang mit Erhaltungssatzungen .....</b>	<b>6</b>
I. Erhaltungssatzungen aufgrund der besonderen städtebaulichen Gestalt nach § 172	
Abs.1 Nr. 1 .....	6
1. Umgang mit unbestimmten Rechtsbegriffen: .....	6
2. Rechtliche Würdigung .....	6
3. Bedeutung der Erhaltungssatzung .....	8
4. Beurteilungsgrundsätze .....	8
5. Frankfurter Gebietstypen .....	9
II. Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs.1 Nr. 2 und Abs.4 BauGB zur Erhaltung der	
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzungen) .....	14
<b>C. Dachgeschossausbauten .....</b>	<b>16</b>
I. Vorbemerkung .....	16
II. Baurechtlicher Kontext .....	16
III. Dachformen .....	17
IV. Dachteile .....	18
<b>D. Freiberufliche Nutzungen – Kriterien für die Abgrenzung zur Büronutzung .....</b>	<b>22</b>
I. Vorbemerkung .....	22
II. Definition der Freien Berufe .....	22
III. Rechtsform .....	23
IV. Zulässigkeit/Genehmigungsvoraussetzungen .....	24
1. Vertikale Häufung .....	24
2. "Wohnartigkeit"/Größe einer Nutzungseinheit .....	25
3. Horizontale Häufung .....	25

## Vorwort

Im Zuge der neuen Aufgabenverteilung zwischen dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht wurden im Rahmen der in den Planungsrechtworkshops geführten Diskussion, Themen- und Fragenkomplexe aufgegriffen, die einer vertieften Auseinandersetzung bedürfen. Die Themen wurden durch die verschiedenen Autoren behandelt und die Einzelbeiträge im nachstehenden Leitfaden "Planerische Grundsätze" redaktionell zusammengefasst.

Der Leitfaden soll eine Orientierung bei der Bauberatung und bei der planungsrechtlichen Beurteilung eines Bauvorhabens dienen. Er kann jedoch nur eine Hilfestellung sein und die individuelle Auseinandersetzung mit einem planungsrechtlichen Sachverhalt nicht ersetzen.

## **A. Allgemeine Leitlinien der städtebaulichen und gestalterischen Beratung**

### **I. Gebäude und Freiflächen**

1. Eindeutige Trennung öffentlicher und privater (Frei-)Räume
2. Hauseingänge zu den Straßen bzw. öffentlichen Räumen orientieren
3. Bauen in zweiter Reihe nicht „eröffnen“
4. Anbau an Brandwände fördern
5. Vorfahrten auf öffentlichen Flächen und im Vorgartenbereich nicht zulassen (Vorgartensatzung)
6. Feuerwehrumfahrten im Wohnungsbau durch entsprechende Grundrissgestaltung nach Möglichkeit vermeiden
7. Tiefgaragenzufahrten in die Gebäude integrieren
8. Ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen (> 80 cm) mit ebenerdigem Anschluss an das bestehende Niveau
9. Müllbehälter nach Möglichkeit in die Gebäude integrieren
10. Erhaltenswerten Baumbestand beachten
11. Grüngestaltung der Freiflächen berücksichtigen

### **II. Gebäudenutzungen**

1. Wohnen:
  - Wohnen generell stärken
  - große qualitätvolle Wohneinheiten
  - Prinzip des „Durchwohnens“ fördern (auch im Zusammenhang mit dem Wegfall der Feuerwehrumfahrt)
2. Einkaufen:
  - Einkaufsstrassen gebietsspezifisch fördern
  - (bei monofunktionalen Gebieten) Umwandeln in Wohnen erleichtern
3. Gastronomie / Freizeitnutzungen:
  - Öffentlichkeitswirksame, belebende Nutzungen an Plätzen, Einkaufsstrassen o.ä. fördern
  - auf Verträglichkeit mit Wohnnutzung achten (Innenbereiche ruhig halten)
4. Nutzungen nach § 13 BauNVO:
  - nach Möglichkeit begrenzen
  - bei Umbauten auf einen möglichen Rückbau zur Wohnung achten

### **III. Gebäudegestaltung**

1. Leitlinie bei der gestalterischen Beratung ist das Einfügen in die Umgebung - aus ihr sollten abgeleitet werden (sofern keine Vorgaben aus einem Bebauungsplan / einer Satzung gemacht werden):
  - Trauf- und Firsthöhen
  - Fensterformate und -stellung
  - Vordere Baulinie
  - Dachformen und -neigung
  - Materialien
2. Bei der gestalterischen Integration der Gebäudetechnik sind die Aspekte des Immissionsschutzes zu beachten (z.B. Lage der Klimageräte bei Wohnungen in der Umgebung)

## B. Umgang mit Erhaltungssatzungen

Die Gemeinde kann eine Erhaltungssatzung entsprechend § 172 BauGB aufstellen. Dies kann geschehen zur **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart** eines Gebietes **1. aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt** oder **2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung**.

### I. Erhaltungssatzungen aufgrund der besonderen städtebaulichen Gestalt nach § 172 Abs.1 Nr. 1

Diese Art von Erhaltungssatzung ist die häufiger verwendete. Daher wird vertieft auf Ihre Besonderheiten eingegangen. In solchen Gebieten sind die **Errichtung**, der **Rückbau**, die **Änderung** oder die **Nutzungsänderung** von baulichen Anlagen gesondert genehmigungspflichtig.

#### 1. Umgang mit unbestimmten Rechtsbegriffen:

Die Erhaltungssatzung ist in jedem Fall klar abzugrenzen vom Denkmalschutz. Denkmalpflegerische Gründe rechtfertigen nicht das Aufstellen einer Erhaltungssatzung!

**Ziel** einer Erhaltungssatzung zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart ist, dass **bauliche Anlagen erhalten** oder errichtet werden, die alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägend sind. Es muss sich dabei nicht um solche baulichen Anlagen handeln, die Teil eines Ensembles oder Altstadtkerns sind; auch Dorfgebiete oder einzelne Gebäude können erfasst sein. Ausschlaggebend ist die städtebauliche Bedeutung im räumlichen Umfeld.

Unter **Ortsbild** ist die bauliche Gestalt eines Ortes sowohl von innen als auch von außen zu verstehen, die Ortsansicht und die Orts-Silhouette. **Stadtgestalt** ist die Struktur einer Stadt einschließlich ihres Grundrisses und der Freiräume. Dieser Begriff umfasst auch die typischen Nutzungen und die Baustruktur und geht damit über die Definition des Ortsbildes hinaus. Auch das Verhältnis von Freiraum zu bebauter Fläche ist in dieser Definition enthalten. Das **Landschaftsbild** wiederum ist wichtig für bauliche Anlagen im Außenbereich, die auch unter eine Erhaltungssatzung gestellt werden können.

**Prägend** ist eine bauliche Anlage dann, wenn sie für die städtebauliche Eigenart des Gebietes von besonderer Bedeutung ist. Auch ein einzelnes Gebäude kann unter Umständen stadtgestaltprägend sein.

#### 2. Rechtliche Würdigung

Die Erhaltungssatzung gilt zusätzlich zum § 34 BauGB bzw. dem Bebauungsplan. Das heißt, ein Vorhaben kann sich nach § 34 BauGB einfügen oder nach dem B-Plan zulässig sein, jedoch nach der Erhaltungssatzung unzulässig. Somit wäre dann der Antrag zu versagen.

Vor der Entscheidung muss dem Bauherrn nach § 173 Abs.2 BauGB Gelegenheit zu einer Erörterung gegeben werden. Bei dieser Erörterung handelt es sich nicht um eine Anhörung zur Versagung nach § 28 VwVfG, sondern sie ist dieser vorgeschaltet. Hierzu steht in OTS die Dokumentvorlage "Anhörung Erhaltungssatzung" mit den dazugehörigen Textbausteinen A0081 bis A0083 zur Verfügung.

## Anforderungen an ein Vorhaben:



## Exkurs: Verhältnis Bebauungsplan zu Erhaltungssatzungen:

Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB) und Bebauungspläne (§ 10 BauGB) sind Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die von der Rangfolge der Normen gleichwertig sind.<sup>1</sup>

Erhaltungssatzungen und Bebauungspläne verfolgen unterschiedliche städtebauliche Ziele.

So enthält ein Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung: Er setzt Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen fest. Eine Erhaltungssatzung kann nach § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt oder gemäß § 172 Abs.1 Nr.2 BauGB die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zum Ziel haben. Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dient der Erhaltung einer gestalterischen Qualität des Gebietes, die sich auch aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Der Begriff der städtebaulichen Gestalt bezieht sich auf die äußere Erscheinungsform der Bebauung des Gebietes. Im Fall nach § 172 Abs.1 Nr.2 BauGB ist allgemeines Prüfungskriterium für die Frage der Genehmigungsfähigkeit einer baulichen Maßnahme, ob die beabsichtigte Maßnahme eine Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung und damit negative städtebauliche Folgewirkungen befürchten lässt.

<sup>1</sup> Vgl. in diesem Zusammenhang auch das Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 18.05.2001 (4 CN 4.00): Der Gesetzgeber hat keine Vorrangsregelung der Art getroffen, dass für einen Bebauungsplan kein Raum ist, wenn sich das städtebauliche Ziel mit einer Erhaltungssatzung erreichen lässt.

Erhaltungssatzungen und Bebauungspläne ergänzen sich aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzung<sup>2</sup>; Kollisionen sind vom Grundsatz daher nicht vorstellbar.<sup>3</sup>

Sollten die mit einer Erhaltungssatzung erkennbar verfolgten städtebaulichen Ziele im Widerspruch zu den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stehen und ein solcher Widerspruch in der Praxis offenkundig werden, so ist dieser vom Satzungsgeber durch Änderung, ggf. auch durch Aufhebung entweder des Bebauungsplanes oder der Erhaltungssatzung zu beseitigen.

Sollten entsprechende Widersprüche in der Praxis offenkundig werden, sind diese an 63.12 zu melden und werden dort administrativ weiter betreut.

### 3. Bedeutung der Erhaltungssatzung

Jede Erhaltungssatzung ist individuell zu beurteilen, da sie aus ihrem eigenen Kontext heraus aufgestellt wurde und eine unterschiedliche städtebauliche Eigenart zu erhalten gilt. Die Beurteilung setzt Ortskenntnis zwingend voraus. Die detaillierten städtebaulichen Eigenarten sind den jeweiligen Begründungen und Textfassungen zu entnehmen.

### 4. Beurteilungsgrundsätze

Gebietsuntypische Gestaltungsmerkmale sind bei der Planung zu vermeiden, d.h. am Anfang der Beurteilung eines Bauvorhabens steht die Frage, welches die gebietstypischen Merkmale sind und inwieweit sie bei diesem Gebäude prägend sind.

Gebietstypisch bzw. prägend können sein:

- Proportionalität
- Höhe und Grundfläche
- Fensteranordnungen
- Verhältnis Öffnungen - geschlossene Fassade
- Dachformen und -neigungen
- Dachaufbauten
- Freihaltung von Flächen
- Verhältnis Freiflächen - Bebauung
- Sichtverbindungen, Sichtbezüge und Sichtachsen

Allerdings sind im Rahmen der Erhaltungssatzungen nicht die Materialien von Bauteilen von Bedeutung, auch nicht deren Farbe. Auch Schmuckelemente bleiben außerhalb der Betrachtung. Regelungen hierzu wären einer Gestaltungssatzung nach HBO vorbehalten.

---

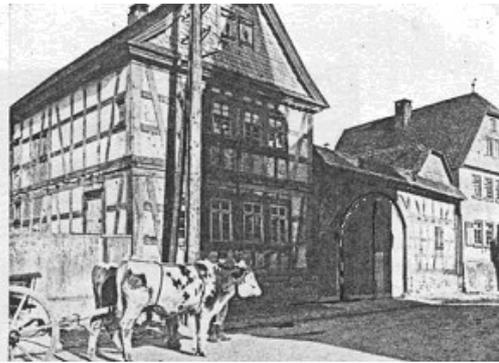
<sup>2</sup> Vgl. hierzu Beschluss des Bundesverwaltungsgericht vom 03.12.2002 (4 B 47.02): Nach den §§ 30ff. BauGB zulässige Vorhaben können infolge der Anwendung der §§ 172 und 173 BauGB nicht nur modifiziert, sondern auch versagt werden. Mit dem Institut der Erhaltungssatzung lässt sich mithin erreichen, dass eine Baugenehmigung für ein Vorhaben zu versagen oder nicht in Aussicht zu stellen ist, das zwar planungsrechtlich zulässig ist, jedoch als Fremdkörper den Zielen der Erhaltungssatzung widerstreiten würde (auch Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/ Löhr, BauGB, § 172, Rn. 43).

<sup>3</sup> Weder dem Stadtplanungsamt noch dem Rechtsamt sind konkrete Fälle bekannt, in denen in Frankfurt Regelungen eines Bebauungsplanes mit den Festlegungen einer Erhaltungssatzung kollidieren.

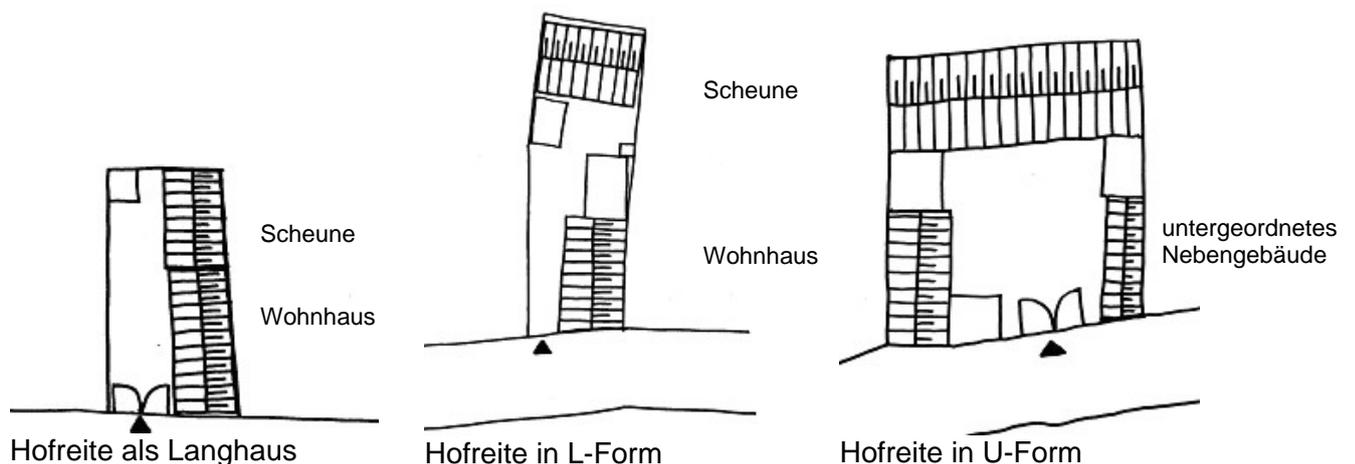
## 5. Frankfurter Gebietstypen

### 5.1. Dörflich geprägte Ortskerne

Hier dominieren landwirtschaftliche oder ehemalige landwirtschaftliche Strukturen mit den entsprechenden Bautypen. Häufig findet man hier den Typus der **Fränkischen Hofreite**. Diese besondere Baustruktur mit typischen Haupt- und Nebenbaukörpern ist prägend für das Ortsbild und sollte als Bautypus erhalten werden.



Hofreite mit großem Wohnhaus links, dann Tor und untergeordnetem Nebengebäude rechts. Die Scheune ist auf dem rückwärtigen Grundstück gelegen.



"Erhalten" meint aber kein totales Bau- oder Abrissverbot, sondern ein behutsames Umgehen mit der Substanz unter Beibehaltung der typischen Struktur. Es ist sicherlich keinem Eigentümer zuzumuten, ein 150 m<sup>2</sup> großes Nebengebäude als Scheune weiter zu nutzen, wenn er hierfür keinen Bedarf hat. Allerdings muss in Maßstab und Dimensionierung an die Substanz angeknüpft werden. D.h. ein Nebengebäude muss ein untergeordnetes Gebäude bleiben und darf nicht dem Hauptgebäude gleichgestellt werden.

Typischerweise sind die Gebäude um einen (Wirtschafts-)Hof herum gruppiert. Das bedeutet, die überwiegend versiegelte Freifläche in der Mitte einer solchen Hofreite ist gestaltgebend und prägend. Hier gehören keine Gebäude hin und auch z.B. die überwiegende Nutzung als Stellplatzfläche steht der Typologie entgegen.

Die Ortskerne stehen manchmal gleichzeitig unter Denkmalschutz, das heißt die Belange des Denkmalschutzes sind bei Baumaßnahmen vom Bauherren mit zu berücksichtigen. Diese sind allerdings nicht im Rahmen der Erhaltungssatzung zu prüfen. Die Beurteilung von Vorhaben, die gleichzeitig unter Denkmalschutz stehen, sollte in Absprache mit Amt 60B geschehen, unabhängig von der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Aber auch ohne den Denkmalschutz gibt die Erhaltungssatzung Spielraum, Einfluss auf die städtebauliche Gestalt, d. h. den Maßstab des Gebäudes und die Proportionalität zu nehmen.

## 5.2 Stadterweiterungsgebiete des 19. Jahrhunderts in Frankfurt am Main

Am Beispiel der Bornheimer Erhaltungssatzung Nr. 42 werden exemplarisch Lösungsansätze zu gängigen Vorhaben diskutiert. Hier bei sind immer das Planungsrecht und der Bestand zu berücksichtigen.

Historisch spielte in der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts die Möglichkeit des (gehobenen) Mietwohnungsbaus als Impuls für die Stadterweiterung eine wesentliche Rolle. Ihm folgte dann bei abebbender Nachfrage nach der Luxuswohnung die Bauaufgabe Mietwohnung für das Kleinbürgertum und das städtische Proletariat. Augenfällig ist dabei die geringe Varianz des früh typisierten „Frankfurter Grundrisses“.

Auch damals schon war eine soziale „Stufung“ von West nach Ost ablesbar, die sich zunächst in der Größe und im Standard der realisierten Wohnungen abbildete aber bis heute fort wirkt. So findet sich im Westen eher eine aufgelockerte, dem Typus der Villa verbundene Bebauung. Wohingegen im Osten die geschlossene Bauweise, maximal mit dem „klassischen“ Wich von 2,67m, vorherrscht.

Heute werden die allgemein als Mietgebäude mit vier Vollgeschossen plus Mansarddach erstellten „Typenhäuser“ zunehmend in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Wunsch der Alteiligentümer ist hierbei meist noch die Nutzungsintensivierung im Dachgeschoß, um so eine höhere Ausnutzung zu erzielen.

### **Die häufigsten Vorhaben sind:**

- Anbau von Balkonanlagen (B.I.5.2.1)
- Nutzungsintensivierung (B.I.5.2.2)
- Ausbau des Dachgeschosses (B.I.5.2.3)
- Aufstockung oder einfügen weiterer Vollgeschosse (B.I.5.2.4)

### **5.2.1 Anbau von Balkonanlagen**

- a Grundsätzlich hat sich der Balkon oder die Balkonanlage in die definierte Fassadengestaltung des jeweiligen Teilgebiets des Erhaltungssatzungsgebiets einzufügen.
- b Ins Dachgeschoß hoch gezogene, vorgestellte Balkonanlagen verunklären den Baukörper, die Gliederung in Gebäudekörper und Dachzone ist nicht mehr ablesbar. Trotz des verständlichen Wunsches der Bauherrschaft auch für die Dachgeschosswohnung mit geringem, finanziellem Aufwand einen Balkon herzustellen, muss aus gestalterischen Gründen gerade im Erhaltungssatzungsbereich auf eine besondere Ausformung in der Dachzone bestanden werden.

b.1:

Als eine gute Lösung ist der **Dacheinschnitt** zu betrachten.

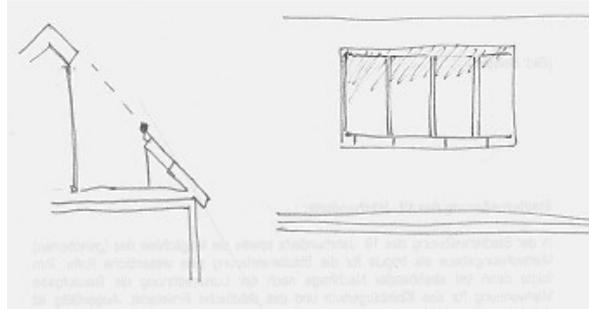
Bei ihm sind sowohl im Brüstungs- und Firstbereich, als auch an den Seiten Dachflächen zu erhalten. Auch Kehlen und Grate sind zu erhalten. Im Brüstungsbereich ist die Einfügung **eines** horizontalen Geländerstabes denkbar, um den Flächenverlust durch das Hochführen der Dachfläche sowie die Aussicht von der Dachfläche zu kompensieren. Geländergitter sind nicht erwünscht.

Diese Anforderung gilt sowohl im Straßen- als auch im rückwärtigen Bereich.

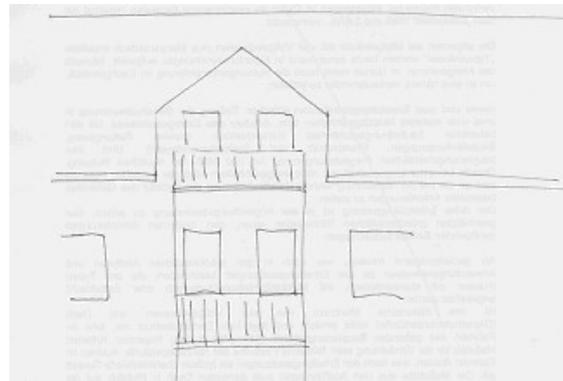
b.2.

Eine weitere Lösung stellt die Errichtung eines **Zwerchhauses** als Erhöhung der Fassade dar.

Dann könnte die Balkonanlage bis in dieses Geschöß hoch geführt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass das Zwerchhaus hinter der Balkonanlage ablesbar bleibt.



Systemskizze Dacheinschnitt:  
Schnitt, Ansicht der Dachfläche



Systemskizze Zwerchhaus: Ansicht

### 5.2.2 Nutzungsintensivierung

Bei diesen Vorhaben ergeben sich in der Regel bauordnungsrechtliche Konsequenzen wie zweiter Rettungsweg, erhöhte Bauteilanforderungen, Brandschutz für den Treppenraum und Stellplatzmehrfbedarf.

### 5.2.3 Ausbau des Dachgeschosses

Siehe separate Ausführung „Das Geneigte Dach“

### 5.2.4 Aufstockung oder Einfügen weiterer Vollgeschosse

Die weitere Innenstadtverdichtung ist nicht nur aus den bereits angesprochenen ökonomischen Gesichtspunkten, sondern vor allem auch aus ökologischen und stadtplanerischen Gründen einer weiteren Zersiedlung der Außenbereiche der Stadt vorzuziehen.

Bei Liegenschaften mit nicht ausgeschöpftem Maß der baulichen Nutzung oder nicht ausgeschöpfter Zahl der Vollgeschosse sind an die, mit der Verdichtung einhergehenden Änderungen der Kubatur des Gebäudes besondere Anforderungen zu stellen.

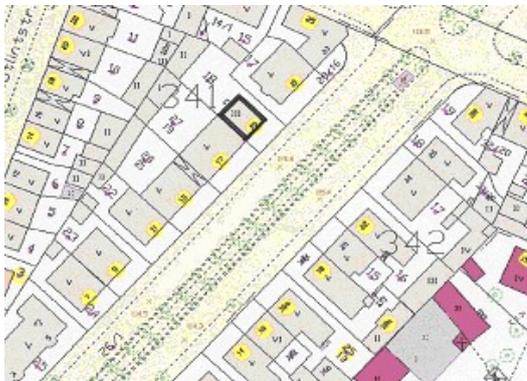
Ist das historische Maximum der Umgebungsbebauung, beispielsweise von vier Vollgeschossen und Dach (Dienstbotenunterkünfte) nicht erreicht und liegt kein Denkmalschutz vor, müssen im Rahmen des geltenden Bauplanungsrechts (§34 BauGB oder B-Plan) folgende Kriterien Maßstab für die Verdichtung sein:

- städtebauliche Gestalt der Umgebung,
- faktische Firsthöhe der Nachbargebäude,
- Erhaltung der umgebungstypischen Dachlandschaft (Häuser mit Mansarddach, Häuser mit flach geneigtem Dach über dem Mezzanin/Halbgeschoss oder Häuser mit Satteldach). Die Maßstäbe aus den Ausführungen zum geneigten Dach in Hinblick auf die Dachgestalt und Dachproportion sowie die Unversehrtheit der Traufe sind in jedem Fall zu beachten.

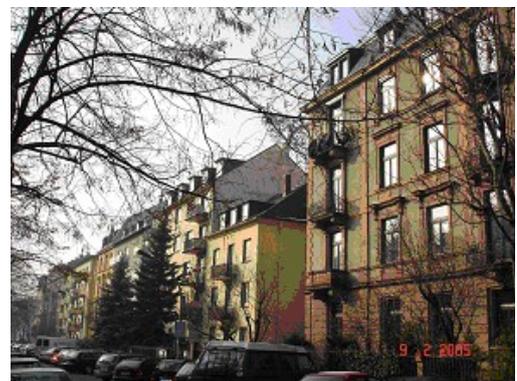
### Beispiele

1:

Dieses Haus steht alleine in einer Reihe fünfgeschossiger Häuser. Es ist nicht als Stadtgestalt prägend anzusehen, einer Aufstockung stünde nichts entgegen. Nach der einschlägigen Erhaltungssatzung Nr. 42 ist das Gebiet als Gründerzeit 3 typisiert.



Lageplan



Fotc

2:

Dieses Haus weist ein Mezzaningeschoss und ein entsprechend flaches Dach auf, das Nachbargebäude hat ein wesentlich höheres Satteldach. Zur Herstellung bauordnungsrechtlich legaler Zustände in der Nutzungseinheit im Mezzaningeschoss, wäre ein Abtragen des Daches, die Einrichtung eines Normalgeschosses mit ablesbar kleineren aber Fenstern mit stehenden Formaten sowie die Errichtung eines Satteldaches, korrespondierend mit dem erwähnten Nachbarn denkbar.

Das Haus ist nicht als Stadtgestalt prägend anzusehen, einer Aufstockung stünde nichts entgegen, es liegt nach der einschlägigen Erhaltungssatzung Nr. 42 im Gebietstyp Gründerzeit 2, hier sind Mezzanindachhäuser nicht gebietstypisch.



Lageplan



Fotc

3:

Dieses Haus ist spiegelgleich zum westlichen Nachbargebäude. Beide Gebäude sind deutlich kleiner als die Nachbarn. Die Gebäude weisen Satteldächer auf. Sowohl ein Aufbau eines Mansarddachs, als auch einen Aufstockung wären denkbar.



Lageplan



Fotc

### 5.3 Einzelhandelsprojekte und die Erhaltungssatzung

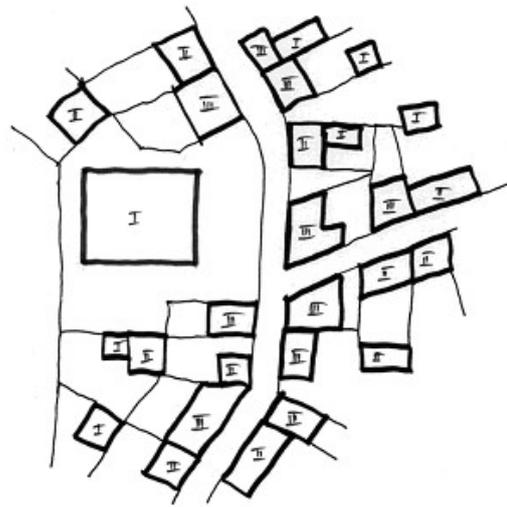
Gerade Einzelhandelsprojekte können aufgrund ihrer Flächenhaftigkeit Ziele der Erhaltungssatzung in den dörflichen Kernen und Stadtteilzentren berühren.

Alle oben genannten Kriterien hinsichtlich der Maßstäblichkeit und Proportionalität sind ebenso anzuwenden. Allerdings ist hier im Hinblick auf die Flächenhaftigkeit von Einzelhandel Vorsicht geboten. Es ist darauf zu achten, dass sich der Einzelhandel in die bestehende Baustruktur einfügt und nicht als Fremdkörper dargestellt wird.

Insbesondere große, eingeschossige Hallenbauten sind zu vermeiden. Stattdessen sollte das Volumen in das vorhandene Bauvolumen integriert werden, bzw. in seiner Struktur dem Vorhandenen angepasst werden.



In das vorhandene Bauvolumen integriert



keine Integration

## II. Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs.1 Nr. 2 und Abs.4 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzungen)

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs.1 Nr.2 BauGB dienen der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im jeweiligen Geltungsbereich. Schutzziel dieser Satzungen ist es also, den Bestand und die Struktur der Bewohner und Benutzer bestimmter Gebäude (nicht jedoch die Gebäude selbst) auf Dauer zu sichern.

Hierzu müssen besondere städtebauliche Gründe für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sprechen und damit die Satzung rechtfertigen. Besondere städtebauliche Gründe liegen z.B. dann vor, wenn sich der Charakter eines Quartiers aufgrund der Verdrängung der einheimischen Bevölkerung zu verändern droht und entsprechende negative städtebaulichen Folgewirkungen auf die Infrastruktur o.ä. zu befürchten sind. Eine besondere Bevölkerung mit einem besonderen Milieu muss als Voraussetzung aber nicht gegeben sein.

In Frankfurt gibt es Erhaltungssatzungen dieser Fallgruppe (kombiniert mit Satzungen nach § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB) beispielsweise für das Westend (Erhaltungssatzung Nr. 3), die Anne-Frank-Siedlung (Erhaltungssatzung Nr. 5) oder aktuell für die westliche Riederwaldsiedlung (Erhaltungssatzung Nr. 43). Der aktuelle § 172 BauGB (in der ab 1. Januar 1998 geltenden Fassung) gilt auch für die vor diesem Termin bekannt gemachten Erhaltungssatzungen.

In Gebieten mit einer Milieuschutzsatzung ist der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig (wichtig: die Errichtung baulicher Anlagen steht bei Milieuschutzsatzungen nicht unter einem Genehmigungsvorbehalt).

Von der gesetzlichen Ermächtigung des § 172 Abs.1 Satz 4 BauGB, die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden befristet unter einen generellen Genehmigungsvorbehalt zu stellen, hat die hessische Landesregierung zunächst keinen Gebrauch gemacht.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Für eine Versagung kann es ausreichen, wenn die Baumaßnahme generell, auch angesichts ihrer Vorbildwirkung, geeignet ist, die Zusammensetzung der Bevölkerung zu verändern. Eine tatsächliche Verdrängung ist keine Voraussetzung. Bei einem Rückbau von Wohnungen ist regelmäßig eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zu befürchten. Gleiches gilt für die Nutzungsänderung von Wohnen in Büro.

Der Gesetzgeber schränkt die Möglichkeit einer Versagung der Genehmigung insbesondere hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Erhaltung ein. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit bezieht sich dabei auf das Objekt selbst, also auf das Verhältnis von Aufwand und Ertrag der Maßnahmen. Die persönliche Situation des Eigentümers bleibt unberücksichtigt.

Weiterhin ist im § 172 Abs.4 BauGB eine ganze Reihe von Tatbeständen genannt, in denen eine Genehmigung zu erteilen ist. Hiervon ist zunächst in der Praxis nur die Genehmigung nach Satz 3 Nr.1 von Bedeutung:

*„Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungs-rechtlichen Mindestanforderungen dient,“*

Diese Regelung greift bei Modernisierungen von Wohnungen und soll zunächst „Luxussanierungen“ mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Mietpreise verhindern. Allerdings soll nach Willen des Gesetzgebers in den Satzungsgebieten auch kein „Substandard“ festgeschrieben werden. Zum zeitgemäßen Ausstattungsstandard gehören deshalb regelmäßig eine Grundausstattung bei Sanitär-, Frisch- und Abwasserinstallationen sowie eine Zentralheizung. Als Hilfsmittel für die Bewertung des Standards einer durchschnittlichen Wohnung in Abgrenzung zur „Luxussanierung“ können beispielsweise die Förderbestimmungen des sozialen Wohnungsbaus dienen.

Weil in Hessen zurzeit keine Rechtsverordnung der Landesregierung zum generellen Genehmigungsvorbehalt bei Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden (siehe oben) vorliegt, sind die Genehmigungen nach Satz 3 Nr.2 bis 6 nicht relevant.

Bevor eine Entscheidung über den Genehmigungsantrag getroffen wird hat die Gemeinde / Bauaufsicht nach § 173 BauGB die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen mit dem Eigentümer zu erörtern. In den Gebieten mit Milieuschutzsatzungen sind auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören, wenn sie vom Rückbau, der Änderung oder Nutzungsänderung auf der Liegenschaft oder im Gebäude betroffen werden. Dies geschieht im Unterschied zum klassischen Nachbarbegriff nach HBO und gibt den Mietern etc. Gelegenheit, sich zum Sachverhalt zu äußern. Wird eine Genehmigung erteilt, geschieht dies allerdings unbeschadet der Rechte Dritter. Für die Einladung zur Erörterung bzw. Anhörung steht eine entsprechender Vordruck zur Verfügung (s. Anlage / OTS).

## C. Dachgeschossausbauten

### I. Vorbemerkung

Das geneigte Dach in seinen verschiedenen Ausprägungen ist die traditionelle Dachform, die auch heute noch wesentlich das Stadtbild und die typische Erscheinungsform von Gebäuden prägt. Es ist deshalb ein Orientierungsmaßstab bei Um- und Ausbaumaßnahmen von Dächern. Ausgehend von dem jeweiligen Gebäudetyp hat das Dach hinsichtlich Gliederung, Proportion, Material und Farbe für die Gestaltung des Bauwerkes eine zentrale Funktion.

Historisch waren auf Grund des Standes der Baukonstruktion und der Baustofftechnologie die Räume im Dach nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder nur für die Schaffung untergeordneten Wohnraums gedacht. Belichtungsöffnungen und Dachaufbauten waren in Größe und Umfang auf das Notwendige reduziert.

Mit geänderten Ansprüchen an Stadt- und Wohnraum, beschäftigt der Dachgeschossausbau die Bauberatung und das Baugenehmigungsverfahren in starkem Maße. Die Verantwortung für die rechtliche Beurteilung von Dachgeschossausbauten auch im Erhaltungssatzungsgebiet liegt in der Regel ausschließlich beim Amt 63.

### II. Baurechtlicher Kontext

Der mit Dienstanweisung 3/2000 eingeführte und inzwischen aufgehobene Text "Gestaltung von Dachaufbauten bei geneigten Dächern" wurde in diesem Rahmen neu überprüft.

Als die HBO1993 noch Gültigkeit hatte, wurde die Dienstanweisung als generelle, interne Regelung wie eine Richtlinie angewendet, die die Verwaltung in der Gleichbehandlung bindet. Die rechtliche Einbindung erfolgte vorwiegend über den damaligen § 12HBO(1993), der Gestaltungsfragen regelte. Diese Möglichkeit ist seit Einführung der HBO 2002 verändert. Zwar verbietet § 9HBO(2002) eine Verunstaltung von baulichen Anlagen und ihrer Umgebung und gebietet eine *Störungsfreiheit* von dem Neubau und der beabsichtigten Gestaltung der Umgebung, die in früheren Bauordnungen geforderte Harmonie in Form von nicht gegebener „Beeinträchtigung“ ist aber nicht mehr zwingend. Da Dachgeschossausbauten zudem in den meisten Fällen im Vereinfachten Verfahren nach § 57HBO(2002) geprüft werden, liegen die Gestaltungskriterien des heutigen Gestaltungsparagraphen § 9 HBO(2002) in der Regel nicht mehr im Prüfumfang. Die Versagung eines Antrages aus diesen Gestaltungsgründen, ist entsprechend nicht mehr möglich.

Bei Dachgeschossausbauten (ähnlich wie auch bei Balkonbauten) ist jedoch in vielen Fällen die Erteilung einer bauplanungsrechtlichen Befreiung oder einer Bauordnungsrechtlichen Abweichung nötig. Die Ermöglichung einer baulichen Maßnahme durch das Erteilen einer Befreiung beziehungsweise einer Abweichung ist nur sinnvoll, wenn deren Realisierung keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Entsprechend ist es möglich, die notwendigen Entscheidungen nur in Aussicht zu stellen, wenn die Gestaltungsziele der Stadt erreicht werden.

Sollte die bauliche Maßnahme im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, eines Bebauungsplanes oder im Anwendungsbereich des Denkmalschutzes liegen, sind die Möglichkeiten, Anforderungen an die Gestaltung durchzusetzen, wesentlich besser. Erstes anzuwendendes Kriterium sind hier die vorgegebenen Festlegungen sowie die Zuordnung zu den festgelegten Zeit- oder Gestaltungstypologien und die darin dargestellte Variationsbreite.

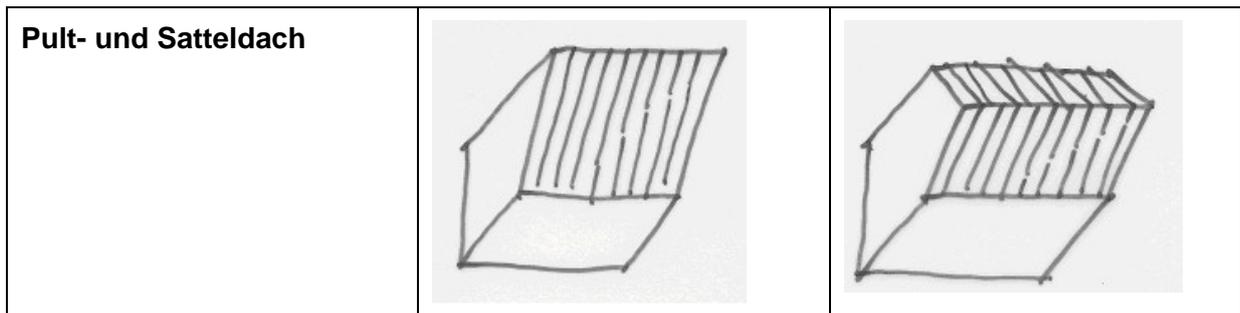
Darüber hinaus sind die folgenden Kriterien zu berücksichtigen. Auch wenn jede Beurteilung eine Einzelfallentscheidung bleiben muss, erscheint es aus Gründen der Verfahrenseffizienz wenig sinnvoll, in jedem Fall die allgemeingültigen Grundsätze der Entscheidung neu zu diskutieren.

### III. Dachformen

Die maßgeblichen Dachformen des geneigten Daches sind das

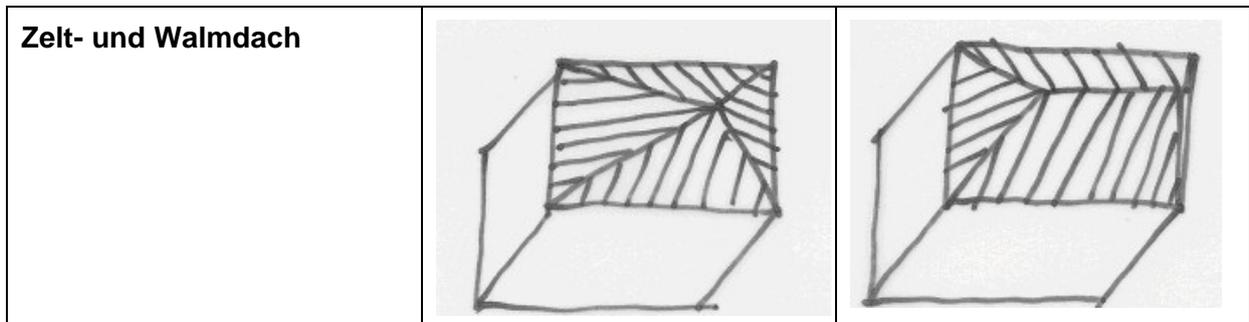
- Pult- und das Satteldach, das
- Zelt- und das Walmdach sowie das
- Mansarddach.

Diese bringen zum Teil unterschiedliche Anforderungen an die Gestaltungsrigidität mit sich. Während das Pult und der Sattel in ihrer Gestaltbarkeit freier sind, bedürfen Walm- und Mansarddach höherer Konsequenz in der Durchformung im Rahmen des Dachausbaus.

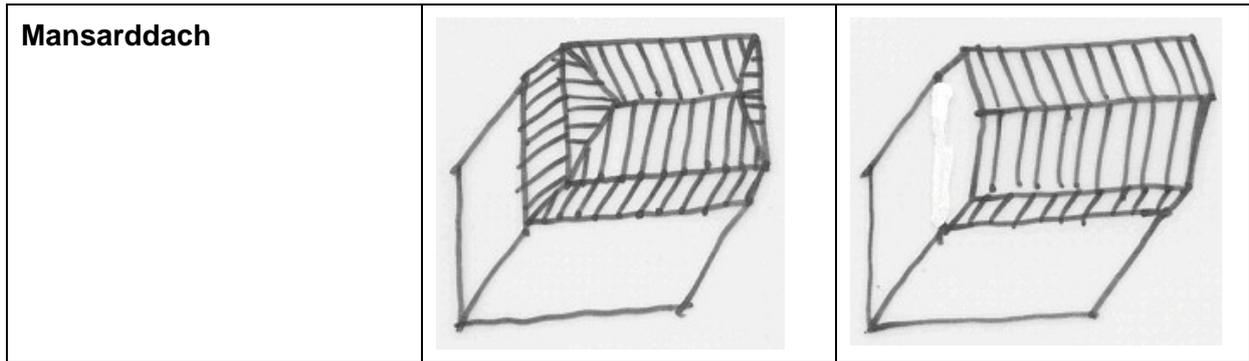


First, Traufe und seitlicher Dachabschluss haben eine besondere Bedeutung. Gauben sollten möglichst nur in einer Reihe angeordnet sein, in der darüber liegenden Ebene maximal Dacheinschnitte und Dachflächenfenster.

Auf die Gestaltung des zweiten Rettungsweges in der oberen Dachebene ist besonderer Wert zu legen. Es gibt Systeme die ohne aufwändige, dauerhaft sichtbare Absturzsicherungen auskommen, was zu bevorzugen ist.



First und Traufe haben auch hier eine besondere Bedeutung. Diese Dachform hat zudem noch erhöhte Anforderungen bezüglich der Grate und Kehlen. Sie bilden die definierenden räumlichen Kanten. Sie müssen ungestört bleiben, um die Proportion zu wahren und die Ablesbarkeit der Dachform zu erhalten.



Das Mansarddach bot historisch geringerwertigen Wohnraum im Mansardegeschoss. Der Spitzboden diente regulär nicht zu Wohnzwecken. Hieraus leitet sich die Notwendigkeit von Gauben in der unteren Dachebene ab, sowie eine möglichst ungestörte Dachfläche, **ohne Dachaufbauten im oberen Bereich**. Die beiden Dachflächen zeichnen sich durch eine deutlich unterschiedliche Dachneigung ab, sie treffen im Dachknick aufeinander. Der obere Dachbereich ist zumeist deutlich unter  $45^\circ$ , der untere über  $70^\circ$  geneigt.

First, Traufe und seitlicher Dachabschluss haben auch hier eine besondere Bedeutung. Diese Dachform hat zudem noch erhöhte Anforderungen bezüglich eventueller Grate und Kehlen und des Dachknickes. Diesem kommt eine besondere Bedeutung zu, um das Dach eindeutig zu erhalten.

Im Spitzbodenbereich können Dachflächenfenster angeordnet sein. Auf die Gestaltung des zweiten Rettungsweges ist auch hier besonderer Wert zu legen. Eventuelle Dacheinschnitte müssen gestalterisch deutlich zurücktreten und sind möglichst auf der Gebäuderückseite vorzusehen.

#### IV. Dachteile

Die Formenklarheit eines Daches ist besonders durch die folgenden Elemente bestimmt:

- First,
- Traufe,
- Ortgang
- Grat und Kehle,
- Dachüberstand,
- Dachneigung
- Gaube und
- Dacheinschnitt.

#### Der First

formuliert den oberen Dachabschluss, er sollte

- klar ablesbar sein,
- von Dachaufbauten deutlich losgelöst sein, (diese sind nach unten abzusetzen,)
- unverletzt durch Dacheinschnitte sein,
- den oberen Gebäudeabschluss markant abbilden.

### Die Traufe

hat als Trennlinie zwischen der massiven Gebäudehülle - den Wänden - und dem oberen Gebäudeabschluss - dem in Holzbauweise errichteten Dach - eine wichtige Bedeutung. Sie sollte nicht unterbrochen werden.

- Gleichförmig, undifferenziert über die Traufkante verlängerte Balkonanlagen sind gestalterisch nicht zufrieden stellend. Alternativ sind Dachloggien mit durchgehender Dachfläche im Brüstungsbereich zu planen. (Die Dachfläche soll nicht durch Absturzsicherungen gestört sein.)
- Nur ausnahmsweise sollte die Traufe durchbrochen werden. Dies ist möglich bei Bauteilen, die sich gestalterisch logisch aus der Fassadengliederung als eigenständige Gestaltungselemente ableiten, wie z.B. ein Zwerchhaus. (Hierfür sind zufrieden stellende Gestaltungen für die Entwässerung erforderlich, das horizontale durchziehen der Rinne ist hier nicht sinnvoll.)

### Grat und Kehle

sind statisch relevante Bauteile, die die Dachkanten räumlich definieren und bestimmen. Sie sollten ebenso wie der **Ortgang**

- stets ungestört deutlich ablesbar bleiben,
- von Dachaufbauten seitlich, in Abhängigkeit von den Dach- und Gaubenproportionen, deutlich losgelöst sein,
- undurchbrochen von eventuellen Dacheinschnitten, in angemessener Breite erkennbar sein.

### Dachüberstand und Dachneigung

bestimmen durch Dimension und Neigungswinkel die Dachgeometrie maßgeblich.

- Den einzelnen Dachtypologien sind teilweise bestimmte Neigungen und Überstandsrahmen zugeordnet, diese sollten auch in Umplanungen berücksichtigt und beibehalten werden.

### Die Gaube

bildet durch ihr Hervortreten aus der Dachfläche eine Wohnraumerweiterung in Form eines Dachaufbaus ab. Sie sollte

- in ihrer Höhe an die übrige Dachform angepasst sein, (in angemessenem Verhältnis zur Bauwerksbreite, Dachneigung und -höhe),
- in der Breite auch bei der Planung von mehreren Gauben in der Summe möglichst 50% der Hausbreite nicht überschreiten,
- vom First und dem Ortgang, bzw. dem seitlichen Dachabschluss einen angemessenen Abstand von deutlich über 50 cm wahren (1,25 m-Regelung!),
- zwingend in der Frontansicht befenstert sein,
- nur in einer Ebene auf dem Dach angeordnet werden, mehrere Gaubenreihen übereinander sind regulär zu vermeiden,
- bei Dächern unter 30° Dachneigung nur im Fall einer gestalterisch zufrieden stellenden Lösung zugelassen werden,
- sich in der seitlichen Ausrichtung auf die Fassadengliederung beziehen.

Als Alternative zur Gaube sollte die Möglichkeit der Dachanhebung oder von Dachgiebeln mit eigener Dachfläche und Zwerchhäusern geprüft werden. Eine Beratung sollte in diese Richtung erfolgen.

### **Der Dacheinschnitt**

ist die Alternative zur vorgelagerten Balkonanlage, wenn der Wohnung in den Dachgeschossen ein Außenbereich zugeordnet werden soll. Insofern bildet er einen gestalterischen Vorteil gegenüber dieser Standardlösung, auch wenn er in der Regel nicht gestalttypisch für die historische Dachlandschaft ist. Er sollte

- in seinen Dimensionen an die übrige Dachproportion angepasst sein, (in angemessenem Verhältnis zur Bauwerksbreite, Dachneigung und Dachhöhe),
- in seiner Ausdehnung eindeutig untergeordnet in der Gesamtdachfläche sein,
- von First, Grat, Mansardknick, Brandwand oder Ortgang und Traufe einen angemessenen Abstand wahren (deutlich über 50 cm),
- nicht auf zwei aneinandergrenzenden Dachflächen liegend durchgehen,
- nur in einer Ebene auf dem Dach angeordnet werden (evtl. nur in der zweiten),
- die Absturzsicherung immer in Form einer Dachfläche bieten (keine Geländer in der Dachfläche),
- möglichst auf der straßenabgewandten Seite liegen.

### **Exkurs Mezzaninhäuser**

Im Gebietstyp Spätklassizismus ist diese Dachausbildung Stadtgestalt prägend. Bei diesen Häusern entsteht regelmäßig ein bauordnungsrechtlicher Konflikt, da die kleinen und tief liegenden Fenster den Anforderungen der Hessischen Bauordnung als 2. Rettungsweg nicht genügen.

Das Foto zeigt eine historische Lösung des Konflikts: Es wurde ein „Mezzanin-Zwerchhaus“ ausgebildet.



Beispiel für eine moderne Lösung:  
Bornheimer Landstraße



- vorher



nachher

**Weitere Möglichkeiten:**

- Ausbildung eines Zwerchhauses
- „Verwaschen“ des Mezzaningeschosses durch Herstellen eines normalen Geschosses
- Aufsetzen einer Glasfuge



Überformung durch Aufstockung

## D. Freiberufliche Nutzungen – Kriterien für die Abgrenzung zur Büronutzung

Freiberufliche Nutzungen (§ 13 BauNVO) – Kriterien für die Abgrenzung zur Büronutzung sowie Voraussetzung zulässiger (auch § 13 BauNVO) und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in WA/WR-Gebieten

### I. Vorbemerkung

Mit der Vielfalt von Berufen und Berufsbildern, die in der Öffentlichkeit als Freie Berufe gelten oder nach juristischen Kriterien als Freie Berufe anzunehmen sind, geht eine Schwierigkeit ihrer Begriffsbestimmung und Abgrenzung gegenüber gewerblichen Unternehmen einher. Das letzte Jahrzehnt war bei den Freien Berufen von einer starken Dynamik gekennzeichnet und ist letztlich auch Konsequenz des allgemeinen wirtschaftlichen Trends zur technologie- und wissensbasierten Dienstleistungsgesellschaft, aber auch zu mehr höchstpersönlichen Dienstleistungen. Der Zuwachs der Erwerbstätigen bei den Freien Berufen wird zunehmend von neuen Berufsbildern bestimmt. Von daher haben sich in der Vergangenheit die Gerichte (Finanz- und Verwaltungsgerichte) zunehmend mit der Frage der Klassifizierung eines Berufsbildes und mithin der Abgrenzung der Freien Berufe gegenüber den gewerblichen Unternehmen, insbesondere mit Blick auf den Normzweck des § 13 BauNVO - auch hinsichtlich den Zulässigkeitsvoraussetzungen in den besonders schutzbedürftigen (Wohn) Gebieten der §§ 2-4 BauNVO - beschäftigen müssen. Trotz der seit einiger Zeit herrschenden Flaute im Gewerbeimmobiliensegment hält der Trend an, dass „gewerbliche“<sup>4</sup> Nutzungen in (besonders citynahen) Wohngebieten hineindrängen. Nachfolgende Ausführung behandelt daher neben der Abgrenzung Freiberufliche Nutzung / Büronutzung auch die Voraussetzungen zulässiger (auch nach § 13 BauNVO) und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in Reinen (WR) und Allgemeinen (WA) Wohngebieten.

### II. Definition der Freien Berufe

§ 13 BauNVO enthält keine Legaldefinition für den Begriff der Freien Berufe. Für die Auslegung, welche Nutzungen den Tatbeständen des § 13 BauNVO unterfallen, kann § 18 Einkommenssteuergesetz (EStG) nutzbar gemacht werden (Anlage), da diese Berufe auch den Tatbestand der freiberuflichen Nutzung erfüllen.

**Fazit:** Alle Unternehmen mit einer steuerrechtlichen Veranlagung gem. § 18 EStG sind als Tätige i.S.d. § 13 BauNVO anzusehen.

**Tipp für die Praxis:** Durch Vorlage eines Gewinnfeststellungsbescheides durch das Finanzamt nachweisbar.

Das Steuerrecht bietet jedoch keine abschließende Begriffsbestimmung an, so dass Berufsgruppen/Bilder, die nicht durch § 18 EStG erfasst sind, aus städtebaulicher Sicht einer klärenden Präzisierung im Einzelfall bedürfen.

Die Rechtsprechung<sup>5</sup> hat daher folgende Kriterien entwickelt:

- Angebot persönlicher Dienstleistungen, die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen und
- diejenigen, die derartige Leistungen erbringen, befinden sich in der Regel in unabhängiger Stellung und

<sup>4</sup> „gewerbliche“ als Oberbegriff für jede andere als die wohnliche Nutzung

<sup>5</sup> BVerwG vom 20.01.1984; EuGH vom 11.10.2001

- sie bieten ihre Dienste einer unbestimmten Anzahl von Interessenten an und
- regelmäßig wird bei den Bewohnern aller Baugebiete i.S.d. BauNVO ein Interesse an derartigen Dienstleistungen bestehen

**Fazit:** Im Ergebnis lassen sich die Freien Berufe thematisch in vier Gruppen einteilen<sup>6</sup>

- heilkundliche Berufe
- Kulturberufe
- rechts-, wirtschafts- und steuerberatende Berufe sowie
- technische und naturwissenschaftliche Berufe

**Tipp für die Praxis:**

- Ist die Klassifizierung für die Frage der Genehmigungsfähigkeit einer bereits bestehenden Nutzung nicht eindeutig möglich, z.B. weil im Berufskatalog des § 18 EStG nicht erfasst, empfiehlt sich die Vorlage einer detaillierten „Betriebs/ Unternehmungsbeschreibung“ aus der sich u.a. Umfang und Inhalt der Dienstleistung, Empfänger der Dienstleistung, Anzahl der Mitarbeiter und deren Verantwortlichkeiten<sup>7</sup>, Ausbildungsgrad desjenigen der die Dienstleistung erbringt, ergibt.
- Im Falle der Bauantragstellung ist jedenfalls (unabhängig davon ob die Nutzung bereits besteht oder nicht) durch den /die Antragsteller eine genaue Klassifizierung der Nutzung (z.B. von Wohnen in Rechtsanwaltskanzlei) vorzunehmen. Nicht zuletzt damit eine gegebene oder evtl. entstehende „§ 15-Situation“ geprüft werden kann (s. auch Ausführungen zu 3.2)

### III. Rechtsform

Eine zunehmende Rolle spielt die Frage der Rechtsform (z.B. GmbH). Städtebaurechtlich ist die Rechtsform, in der die Tätigkeit der Freien Berufe ausgeübt wird, ohne Belang, **wenn!**

- die einen solchen Beruf ausübende Person ihre Tätigkeit aus wirtschaftlichen Gründen in Form einer „Ein-Mann-GmbH“ gestaltet oder
- wenn die GmbH sich vergleichbar mit einer entsprechenden Personengesellschaft als bloßer wirtschaftlicher Zusammenschluss von freiberuflich oder ähnlichen Tätigkeiten darstellt

Voraussetzung ist jedoch in beiden Fällen, dass der Gesellschaftszweck und die tatsächlich ausgeübte Tätigkeit so eindeutig auf eine solche i.S.d. § 13 BauNVO ausgerichtet sind, dass andere Tätigkeiten nicht ausgeübt werden können. Weiter Voraussetzung wäre, dass die Gesellschaft nur aus den freiberuflich Tätigen besteht und sie alle im Rahmen des Gesellschaftszwecks ihren entsprechenden Tätigkeiten eigenverantwortlich nach innen und außen nachkommen können.

**Fazit:** Es gilt der Grundsatz, dass bei der Erbringung von Leistungen in der Rechtsform einer GmbH Bedenken grundsätzlicher Art gegen die Annahme einer freiberuflichen Tätigkeit i.S.d. § 13 BauNVO bestehen<sup>8</sup>, da wesentliche Merkmale, nämlich der unabhängig persönlichen Dienstleistung meist untergehen. Die Freien Berufe kenn-

<sup>6</sup> DS 14/9499 vom 19.06.2002

<sup>7</sup> die vom Bundesfinanzhof entwickelte Vervielfältigungstheorie beruht auf der Erwägung, dass zu den Wesensmerkmalen der selbständigen Arbeit gehört, dass sie in ihrem Kernbereich auf der eigenen persönlichen Arbeitskraft des Berufsträgers beruht. Nimmt die Tätigkeit einen Umfang an, der die ständige Beschäftigung mehrerer Angestellter erforderlich macht, und werden den genannten Personen nicht nur untergeordnete, insbesondere vorbereitende und mechanische Aufgaben übertragen, so beruht sie nicht mehr auf der persönlichen Arbeitskraft des Berufsträgers und ist deshalb als gewerblich zu qualifizieren, vgl. BFH vom 11.08.2005

<sup>8</sup> OVG Hamburg vom 19.12.1996

zeichnende Deckungsgleichheit zwischen Leistungserbringung und Verantwortlichkeit einschließlich der persönlichen Haftung lässt sich in einer GmbH nicht herstellen.<sup>9</sup>

**Tipp für die Praxis:** Handelsregisterauszug und Gesellschaftervertrag (beides beim zuständigen Amtsgericht erhältlich). Der im Handelsregister eingetragene Geschäftszweck schließt möglicherweise die Annahme einer freiberuflichen Tätigkeit bereits aus. Prüfung der Personenidentität zwischen Gesellschafter und Geschäftsführung.

#### IV. Zulässigkeit/Genehmigungsvoraussetzungen

Erfüllt ein Berufsbild die Kriterien einer freiberuflichen Tätigkeit, kann sie dennoch planungsrechtlich unzulässig sein. Entscheidungsrelevant könnte hierbei der Umfang der Nutzung

- bezogen auf das Gebäude (vertikale Häufung) und/oder
- die einzelne Nutzungseinheit selbst sein (fehlende „Wohnartigkeit“) und/oder
- bezogen auf das Gepräge des Baugebietes (horizontale Häufung) wird ausgeführt

Zwar sind gemäß des Gesetzeswortlaut des § 13 BauNVO „nur“ Räume in den Baugebieten nach den §§ 2-4 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig. Der verwendete Begriff „Räume“ kennzeichnet nach dem Normzweck jedoch Raumeinheiten die Teile des Gebäudes sind<sup>10</sup>. Von daher erlaubt § 13 BauNVO im Grundsatz, nach dieser Rechtsprechung, äußerstenfalls die Nutzung aller Räume einer einzelnen Wohnung zu beruflichen Zwecken eines freiberuflich Tätigen<sup>11</sup>.

**Fazit:** § 13 BauNVO setzt nicht voraus, dass in einer Nutzungseinheit zugleich gearbeitet und gewohnt wird.

##### 1. Vertikale Häufung

Entscheidend ist, ob bei der Nutzung von „Räumen“ durch freie oder ähnliche Berufe der Charakter des Plangebietes verloren geht<sup>12</sup>. Niemals darf die geänderte Nutzungsweise für das einzelne Gebäude prägend sein. Der spezifische Gebietscharakter muss - auch für das einzelne Gebäude - gewahrt bleiben. Deshalb darf die freiberufliche Nutzung in Mehrfamilienhäusern nicht

- mehr als die halbe Anzahl der (insgesamt vorhandenen) Wohnungen und
- nicht mehr als 50 % der (insgesamt im Gebäude vorhandenen) Wohnfläche

in Anspruch nehmen.

**Fazit:** Die vom BVerwG aufgestellten Regeln dürfen, wie das Gericht selbst ausführt, **nicht rechtssatzartig** angewendet werden. Die Nutzung kann im **Einzelfall** auf **wesentlich geringer** als 50 % der Wohnungsanzahl und der Wohnfläche zu beschränken sein. D.h. die „49/51-Berechnung“ ist nicht die Regel, sondern die Ausnahme!

**Tipp für die Praxis:** Bei einer begehrten Nutzung i.S.d. § 13 BauNVO ist somit unter Einbeziehung der Geschossflächen und Anzahl der Einheiten grundstücksbezogen eine Gesamtberechnung der Verhältnisse der 13`er Nutzungen - aber auch der sonstig zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - einerseits und der Wohnnutzung andererseits anzustellen (z.B. Planwerk aus der sich Anzahl, Größe und Art der Nutzung sämtlicher Nutzungseinheiten des Gebäudes ergeben und/oder durch Ortsbesichtigung).

<sup>9</sup> VGH Kassel vom 28.06.1991

<sup>10</sup> BVerwG vom 20.01.1984

<sup>11</sup> vgl. auch VGH vom 26.08.1991

<sup>12</sup> BVerwG v. 18.05.2001

## 2. "Wohnartigkeit"/Größe einer Nutzungseinheit

Die Größe einer Nutzungseinheit kann auch den von § 13 BauNVO vorausgesetzten Verhältnissen widersprechen. Denn der für die Auslegung des § 13 BauNVO entwickelte an dessen Normzweck orientierten Maßstab der Wohnartigkeit kann nur an das typische Bild der Wohnung anknüpfen<sup>13</sup>. Andernfalls würde aus der Ausnahmvorschrift des § 13 BauNVO ein Einfallstor für Entwicklungen, in denen nicht nur freiberufliche, sondern vom Tätigkeitsbild her ähnliche gewerbliche Nutzungen, insbesondere Büronutzungen in Wohngebiete hineindrängen und dadurch zu einer deutlichen Veränderung des Gebietscharakters führen<sup>14</sup>. Die Gerichte haben als Anhaltspunkt dafür, was in der Verkehrsauffassung als übliche Wohnungsgröße angesehen wird das zweite Wohnungsbaugesetz (II.WoBauG) herangezogen. Danach liegt die Regelwohnflächengrenze einer Wohnung bei höchstens **156 qm**. Es ist unstrittig, dass es Wohnungen gibt, die über dieser Größenordnung liegen. Darauf kommt es jedoch bei der Auslegung bzw. Anwendung des § 13 BauNVO aus den genannten Gründen nicht an.

**Fazit:** Großbüros sind geeignet den Wohnhauscharakter des Gebäudes zu beseitigen und unterliegen naturgemäß einer höheren Stömpfindlichkeit bzw. Störanfälligkeit in den besonders schutzbedürftigen Gebieten der §§ 2-4 der BauNVO.

Dies ist mit Blick auf die nachbarschützende Funktion (auch) bei Vorhaben des § 13 BauNVO von Relevanz. Denn die Vorschrift des § 13 BauNVO betrifft auch die Art der baulichen Nutzung. Ob von der unter Verstoß gegen § 13 BauNVO ausgeübte Nutzung unzumutbare Belästigungen ausgehen, ist grundsätzlich unerheblich<sup>15</sup>. Denn auf die Bewahrung der festgesetzten Gebietsart hat der Nachbar einen Anspruch auch dann, wenn das baugewidriges Vorhaben im jeweiligen Einzelfall nicht zu einer tatsächlich spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigung des Nachbarn führt, d.h. der Abwehranspruch wird grundsätzlich durch die Zulässigkeit eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens ausgelöst.<sup>16</sup>

## 3. Horizontale Häufung

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen (§ 3 I BauNVO); Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 I BauNVO). Dies bildet den Maßstab für die Zulässigkeit (auch § 13'er Nutzungen) oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen von der anderen als der ausschließlichen bzw. vorwiegenden wohnlichen Nutzung. Denn Vorhaben, die an sich ihrer Art nach bauplanungsrechtlich zulässig sind, können im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie in einer Situation verwirklicht werden sollen, in der sie städtebaulich nicht (mehr) verträglich sind und die Umgebung sie nicht (mehr) aufnehmen kann<sup>17</sup>.

Während die Art der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzung jeweils in der BauNVO normiert ist, bietet das Gesetz zunächst keine definierten Kriterien bzgl. der Anzahl dieser Nutzungen, bezogen auf das jeweilige Baugebiet. Hierfür kann § 15 BauNVO fruchtbar gemacht werden. Zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen können im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie der Eigenart des Baugebietes (Festlegung durch die allgemeine Zweckbestimmung, wie sie Abs. 1 der jeweiligen Baugebietsvorschrift zu entnehmen ist) widersprechen. Der Widerspruch des jeweilig konkreten Baugebietes und somit eine entsprechende Verfremdung kann nur durch eine sorgfältige Würdigung der besonderen Gebietsstruktur ermittelt werden.

**Fazit:** Die Eigenart des Baugebietstypus kann in einen anderen Gebietstypus „umkippen“ soweit das quantitative Mischungsverhältnis von den allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gegenüber der ausschließlichen bzw. vorwiegenden (Wohn) Nutzung beherrscht wird, bzw. in einem Missverhältnis steht.

<sup>13</sup> VGH Kassel vom 28.06.1991

<sup>14</sup> VGH Kassel vom 28.06.1991

<sup>15</sup> BverwG vom 13.11.1995

<sup>16</sup> BverwG vom 16.09.1993

<sup>17</sup> BverwG vom 04.05.1988

**Tipp für die Praxis:** Bestandaufnahme -Nutzungsstruktur- eines festgelegten städtebaulich gebotenen bzw. sinnvollen zusammenhängenden Baugebiets (z.B. Straßenzug, Straßengeviert, etc.) zur Ermittlung des Gepräges / städtebaulichen Charakters.

**ANLAGE****EStG § 18 (auszugsweise in der Fassung vom 30.Juli 2004)**

(1) Einkünfte aus selbständiger Arbeit sind

1. Einkünften aus freiberuflicher Tätigkeit. Zu der freiberuflichen Tätigkeit gehören die selbständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit, die selbständige Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, Vermessungsingenieure, Ingenieure, Architekten, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratende Volk- und Betriebswirte, vereidigten Buchprüfer (vereidigten Bücherrevisoren), Steuerbevollmächtigten, Heilpraktiker, Dentisten, Krankengymnasten, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer, Lotzen und ähnliche Berufe.

Ein Angehöriger eines freien Berufes im Sinne der Sätze 1 und 2 ist auch dann freiberuflich tätig, wenn er sich der Mithilfe fachlich vorgebildeter Arbeitskräfte bedient; Voraussetzung ist, dass er aufgrund eigener Fachkenntnisse leitend und eigenverantwortlich tätig wird.