

Vollgeschoss

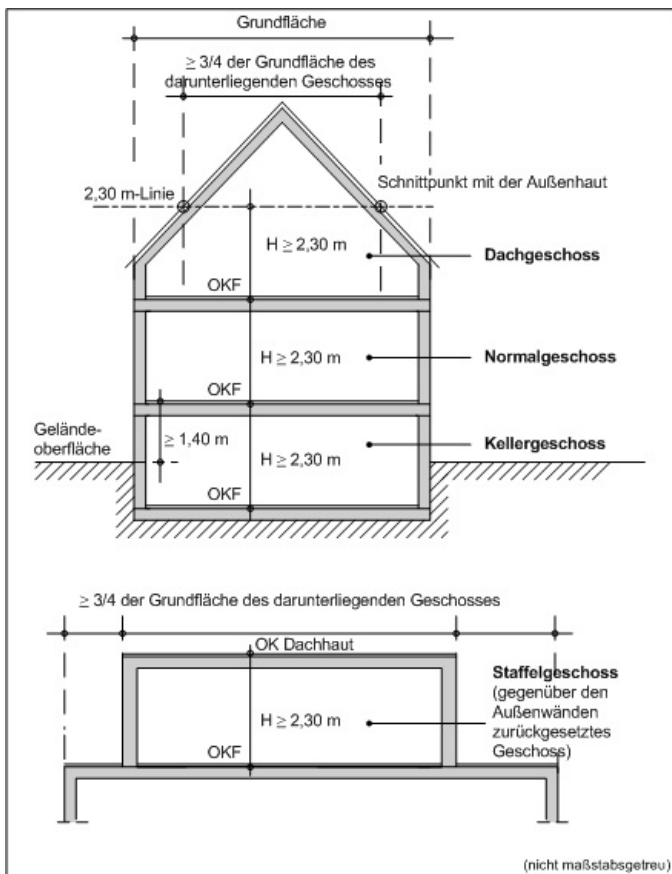
§ 20 Abs. 1 BauNVO

Begriff

Vollgeschosse sind vertikal angeordnete Abschnitte von **Gebäuden**, die sich hinsichtlich ihrer Abmessungen und ihrer Lage über der Geländeoberfläche uneingeschränkt zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt eignen.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (§ 20 Abs. 1 BauNVO):

Geschosse, die mehr als 1,40 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und von OK Fußboden bis OK Fußboden der darüberliegenden Decke über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses mind. 2,30 m hoch sind, werden als Vollgeschosse eingestuft (§ 2 Abs. 6 LBO BW).



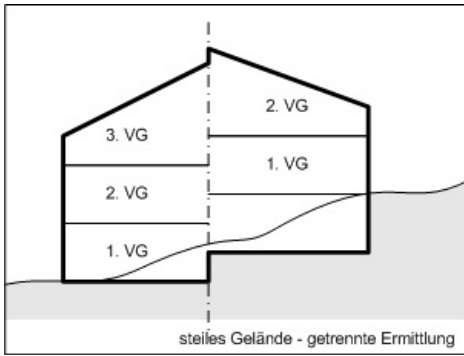
Dabei ist immer der Begriff des Vollgeschosses maßgebend, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans definiert war (VGH BW, Beschl. vom 27.01.1999 - 8 S 19/99).

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gehört zu dem im Bebauungsplan festzulegenden Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO). Neben der zulässigen Grund- und Geschossfläche und der zulässigen Gebäudehöhe ist damit die Zahl der zulässigen Vollgeschosse maßgebliches Kriterium für einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Voraussetzung für ein Vollgeschoss ist stets die Existenz eines Geschosses. Geschosse sind übereinander liegende oder nebeneinander versetzt angeordnete, raumbildende Abschnitte eines Gebäudes. Ein Geschoss wird in der Regel von Außenwänden und der darüber liegenden Decke, bei obersten Geschossen durch das Dach begrenzt.

Auch das Vorhandensein von allseitigen Umfassungswänden ist ein entscheidendes Merkmal für ein Geschoss. Dem steht nicht entgegen, dass einzelne oder alle Umfassungswände in der gesamten Breite und Höhe offen sind und das Geschoss durch Stützen abgegrenzt wird. Fehlt dagegen der obere Abschluss wie die Decke oder das Dach, liegt kein Geschoss vor.

Sind die Fußböden von Räumen gegeneinander um mehr als eine halbe Geschosshöhe versetzt, gehören die Räume nicht mehr zum selben Geschoss.

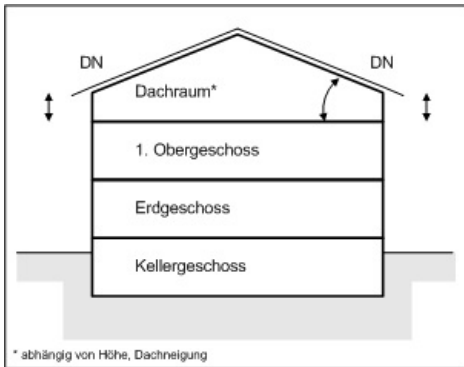


Anzutreffen bei steilem Gelände; getrennte Ermittlung

Normalgeschosse

Zu den Vollgeschossen zählen regelmäßig die Normalgeschosse wie das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

Nicht immer einfach ist die Beurteilung, ob Geschosse, die teilweise unterhalb der Erdoberfläche oder im Dachraum liegen, zu den Vollgeschossen zählen.

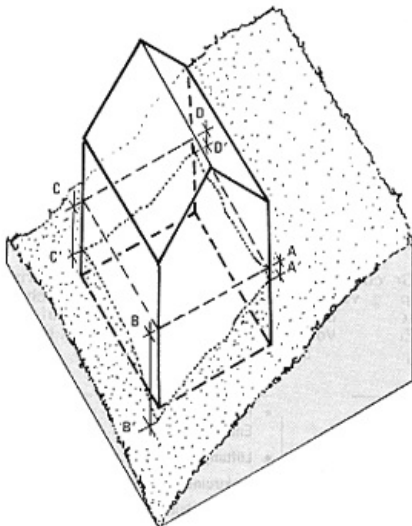


Kellergeschosse

Geschosse, deren Fußboden zumindest teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegt, wie in Kellergeschossen, Hang- und Gartengeschossen, zählen nur dann zu den Vollgeschossen, wenn sie um das in der (Landes)Bauordnung festgelegte Maß über die [Geländeoberfläche](#) hinausragen.

Dabei die Geländeoberfläche maßgebend, die in der [Baugenehmigung](#) festgelegt oder in den Bauvorlagen von der Bauaufsichtsbehörde nicht beanstandet wird.

Ist das Gelände nicht eben, so ist die im Mittel gemessene Geländeoberfläche rechnerisch oder zeichnerisch zu ermitteln. Maßgeblich ist dabei das arithmetische Mittel der an den vier Eckpunkten zu messende Geschosshöhe über der jeweiligen Geländeoberfläche.



$$\frac{(A - A') + (B - B') + (C - C') + (D - D')}{4} = \text{mittlere Geländeoberfläche}$$

Geschosse im Dachraum

Geschosse im Dachraum werden nach den Bauordnungen auch als oberste Geschosse bezeichnet. Zu ihnen zählen auch Staffelgeschosse, d. h. Geschosse, die in der Regel um das Maß ihrer Höhe auf einer oder mehreren Seiten zurückgestaffelt sind.

Zu den Vollgeschossen zählen Geschosse im Dachraum nur, wenn sie die in der Definition festgelegten Kriterien erfüllen.

Bei der Bemessung der maßgebenden Grundfläche sind die Umfassungswände mitzurechnen, nicht aber [Terrassen](#), [Balkone](#) und Loggien. Die Größe der Grundfläche des Geschosses bemisst sich damit nach seinen Außenmaßen.

Garagengeschosse

Geschosse zählen entsprechend den vorgenannten Abmessungen ungeachtet ihrer Nutzung und Zweckbestimmung zu den Vollgeschossen. Damit können auch oberirdische Garagengeschosse Vollgeschosse sein. Dasselbe gilt für Geschosse ohne Nutzung, wenn sie die vorgenannten Beurteilungskriterien erfüllen.

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht. Diese Garagengeschosse sind dann auch nicht auf die Geschossfläche anzurechnen (§ 21a BauNVO).

Installationsgeschosse

Geschosse, die der ausschließlichen Unterbringung von Installationen und anderen technischen Einrichtungen dienen, werden auf die Zahl der Vollgeschosse wegen ihrer meist geringen Höhe nicht angerechnet.

| | |
|------------------------|---|
| Installationsgeschosse | <ul style="list-style-type: none">■ Rohrleitungen der Ver- und Entsorgung■ Lüftungsleitungen■ Elektroinstallationen■ Rohrpostleitungen■ Wärmeversorgungsleitungen |
|------------------------|---|

Auch technisch bedingte Aufbauten auf Gebäuden wie Aufzüge und ihre Triebwerksräume zählen nicht zu den Vollgeschossen.

Geschossfläche

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist Berechnungsgrundlage für die zulässige [Geschossfläche](#), die sich aus der Summe der Grundflächen der Vollgeschosse eines Gebäudes ermittelt (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Auch die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu berechnen. Hierzu sind die Rohbaumaße heranzuziehen. Üblicherweise sind der Außenputz und dünne Wandverkleidungen nicht mitzurechnen.

Im Gegensatz zu früheren Fassungen der Baunutzungsverordnung zählen Aufenthaltsräume und dazugehörige Treppenräume in Dach- und Kellergeschossen, die keine Vollgeschosse sind, nicht mehr zu zulässigen Geschossfläche, es sei denn, ein Bebauungsplan setzt dies ausdrücklich fest (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der nach einer Fassung der BauNVO vor 1990 aufgestellt wurde, zählt dagegen die Grundfläche von Aufenthaltsräumen und zugehörigen Treppenräumen in Nichtvollgeschossen zur Geschossfläche. In der Regel sind die Bauaufsichtsbehörden aber bereit, für eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche in diesen Geschossen eine [Befreiung](#) zu erteilen (§ 31 Abs. 2 BauGB). Voraussetzung ist allerdings, dass keine negativen Folgewirkungen, etwa ein unzumutbarer Kfz-Verkehr, erwartet wird.

Nachbarschutz

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Bebauungsplan ist in der Regel nicht nachbarschützend. Maßgebend ist in der Regel der Planungswille der Gemeinde. Von einer nachbarschützenden Wirkung kann nur ausgegangen werden, wenn sich dies aus dem Bebauungsplan oder aus seiner Begründung eindeutig ergibt (BVerwG, Beschl. vom 19.10.1995 - 4 B 215/95 -; UPR 96, 73; VGH BW, IBR 95, 312).