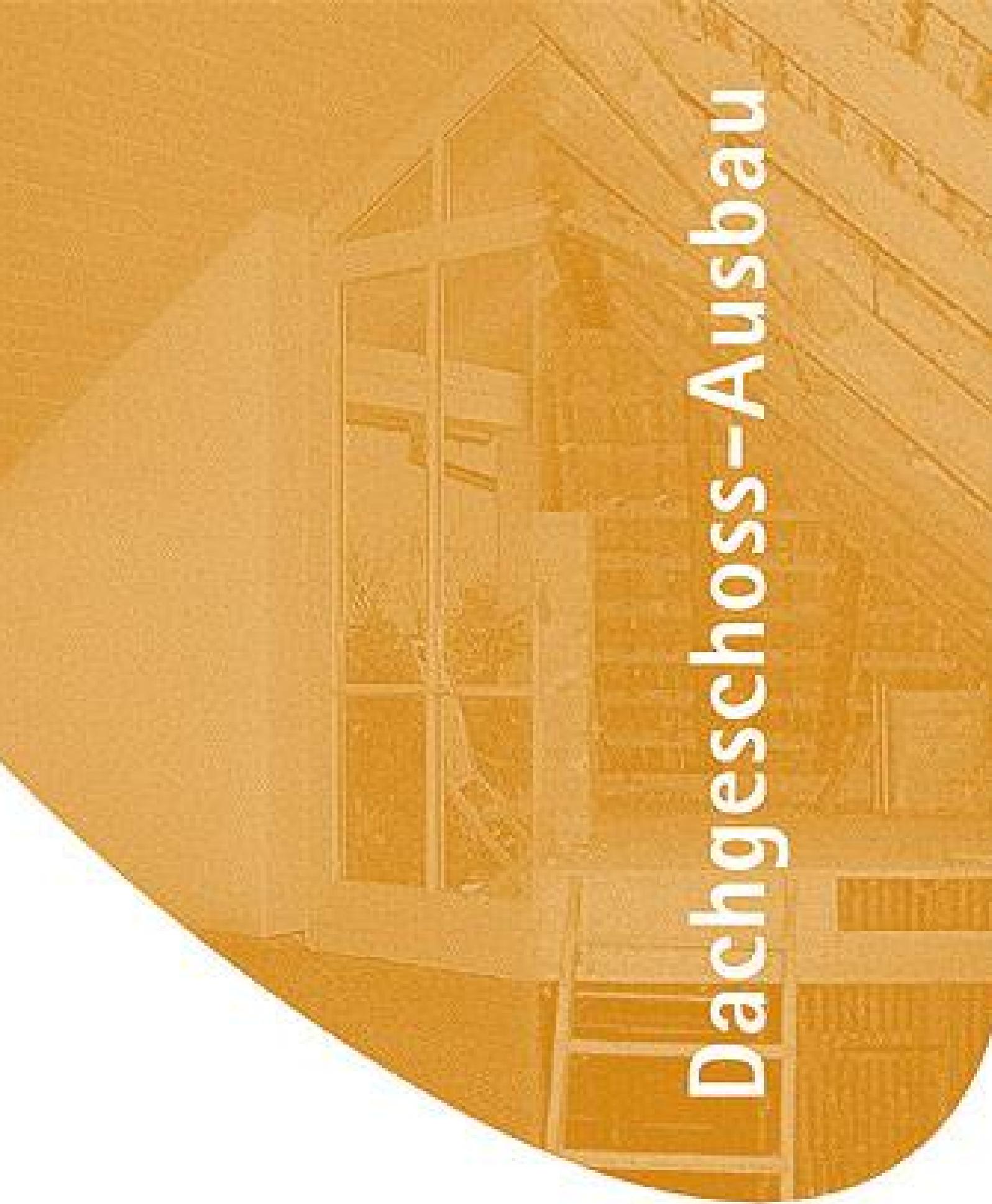


Eine Information des
Bauverwaltungsamts



Dachgeschoss-Ausbau



Durch den nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen wird ohne zusätzlichen Flächenverbrauch Wohnraum geschaffen. Er unterstützt daher die Bemühungen, neue Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Es müssen hierbei jedoch einige Voraussetzungen erfüllt sein, damit der Ausbau auch problemlos durchgeführt werden kann.

Gerade im Hinblick auf den baulichen Brandschutz müssen etliche Punkte beachtet werden, insbesondere dann, wenn sich durch den Ausbau die Gebäudeklasse ändert.

Folgende Gebäudeklassen werden unterschieden:

Gebäudeklasse 1:

freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²,

Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Grundflächen im Sinne dieses Gesetzes sind die Brutto-Grundflächen; bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

Bei einem Wechsel der Gebäudeklasse erhöhen sich u.a. die Anforderungen an den Feuerwiderstand der tragenden Wände sowie der Wohnungstrennwände, an die Qualifikation bestimmter Türen sowie an die Rettungswege im Gebäude (z.B. zweites Treppenhaus erforderlich). Ebenso sind ab Gebäudeklasse 4 Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich.

Auch an Pkw-Stellplätze muß gedacht werden. In der Regel ist pro neue Wohnung ein Stellplatz erforderlich (in manchen Gemeinden gelten durch Stellplatzsatzungen andere Vorgaben), der im Normalfall auf dem Baugrundstück liegen muß.

Auf Grund der Vielzahl der Punkte, die bei der Planung des Dachgeschossausbaus zu beachten sind, empfehlen wir dringend, bei uns einen Beratungstermin zu vereinbaren.