

keine Gesamtgrundfläche abgestellt wird. Die Regelung wird allerdings so zu verstehen sein, dass Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die die flächenmäßigen Begrenzungen nach Nr. 1 a und Nr. 2 nicht einhalten, stets in Gebäudeklasse 3 fallen, und zwar unabhängig von ihrer Höhe, weil diese bei Gebäuden ohne Aufenthaltsräume gerade nicht bestimmbar ist (s.o.). Bei Gebäuden ohne Aufenthaltsräume wird daher die Nr. 3 nur als „sonstige Gebäude“ zu lesen und insoweit als Auffangtatbestand zu qualifizieren sein (vgl. Beschlussempfehlung NBauO 2012, LT-Drs. 16/4621, S. 4).

48 Satz 3 enthält eine Legaldefinition der **Höhe der Gebäude** im Rahmen der einzelnen Gebäudeklassen nach Satz 1. Dabei wird nicht auf die absolute Höhe, sondern auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche im Mittel abgestellt. Zum Begriff des Aufenthaltsraumes vgl. Abs. 8. Durch die Einordnung des Höhenbezugspunktes auf das „Mittel“ sollen Unsicherheiten im Rahmen der Höhenberechnung bei Gebäuden in Hanglagen vermieden werden. Im Gegensatz zu den Bauordnungen einiger anderer Länder (vgl. etwa § 2 Abs. 4 BauO NRW, § 2 Abs. 6 BbgBO) wird der Begriff der Geländeoberfläche in der NBauO nur im Rahmen der Abstandsvorschriften (§ 5 Abs. 9) definiert. Die in den anderen LBauOen enthaltenen Begriffsbestimmungen können hier jedoch als Auslegungshilfe herangezogen werden. Danach ist die Geländeoberfläche grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche, soweit nicht in einem Bebauungsplan oder durch eine Bauaufsichtsbehörde, insbesondere durch eine Baugenehmigung, eine von der natürlichen abweichende Geländeoberfläche festgelegt wird (so § 2 Abs. 6 BbgBO). Bei der natürlichen Geländeoberfläche handelt es sich um die Höhe der Geländeoberfläche nach Baufertigstellung. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Schnittlinie, die das Gelände unmittelbar mit den Außenwänden des Gebäudes bildet (VGH Kassel 1.12.1982 – IV TG 81/82 – BRS 39 Nr. 103; Simon/Busse, § 2 Rn. 672). Für die Berechnung der Höhe des Gebäudes ist der unterirdische Bereich (Keller) somit nicht von Bedeutung. Gleiches gilt im Rahmen der Berechnung der Grundfläche einer Nutzungseinheit nach Satz 5, vgl. Rn. 50. Zur Geländeoberfläche als Bezugshöhe für die Abstandsbemessung vgl. Erl. zu § 5 Abs. 9. Zur bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Höhenlage vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 18 BauNVO Rn. 3.

49 In **Satz 4** ist für den Fall, dass ein Rettungsweg für das Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, eine **Sonderregelung** für die Höhenbestimmung der Gebäude enthalten. Hierbei wird auf die Stelle der Geländeoberfläche, von der aus der Aufenthaltsraum über die Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist, abgestellt. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass ein Rettungsweg wegen der Hanglage eines Gebäudes mit dem zur Verfügung stehenden Rettungsgerät u.U. nicht herstellbar ist. Insofern sind die allgemeinen Anforderungen an die Feuerwehr, nicht hingegen diejenigen der jeweiligen örtlichen Feuerwehr entscheidend (BegrRegE NBauO 2012, LT-Drs. 16/3195, S. 67).

50 Satz 5 enthält die Begriffsbestimmung für die **Grundflächen der Nutzungseinheiten**. Diese werden einheitlich als Brutto-Grundflächen definiert. Dieser Begriff ist den Entwurfsverfassern geläufig und wird durch die DIN 277 unterlegt (BegrRegE NBauO 2012, LT-Drs. 16/3195, S. 68). Nach Halbsatz 2 werden bei der Flächenberechnung die Flächen in Kellergeschossen allerdings ausgenommen. Entsprechend der Höhenberechnung (vgl. hierzu Rn. 48) wird damit auch hier allein auf die oberirdischen Teile eines Gebäudes abgestellt, da das Brandschutzkonzept der NBauO für Räume in Kellergeschossen eigene Regelungen enthält, die sich sowohl auf die Bauteilanforderungen als auch auf die Zugänglichkeit und die Rettungswege beziehen (vgl. insoweit §§ 5 ff. DVO-NBauO). Selbständige unterirdische Gebäude werden nicht von den Gebäudeklassen 1 bis 4, sondern von der Gebäudeklasse 5 erfasst (vgl. bereits Rn. 46). Auf die Flächengröße kommt es dabei nicht an (BegrRegE, a.a.O., S. 68).

E. Wohn

Bedeutung
für den –
größere Z
sowohl g
gen (wie
Wohnget
tungsber
Wohnget
Wohnget
ser/Stock

Zum Beq
Gebäude
mehrere
sätzlich z
Wohnung
räume e
bäudes c
len, da je

Eine **Wc**
selbstän
heit ist n
räume is
das mit
gen han
allein zu
seräume
lig aufge
einen R
Alltag“
keine W
tels (vgl

Nebenz
sen für
Außer
Trocke

Kein **Wc**
dere al
Laden,
Gebäuc
liche Tä
sche T
übersch
dafür w
Wohnz

Um **Wc**
Abs. 4
Zwecke
ein sel
Erl. zu