

Ermittlung der maßgeblichen Gebäudehöhe (BbgBO)

Methode nach Christian-W. Otto aus

“Brandenburgische Bauordnung – Kommentar für die Praxis”



Für die Einordnung eines Gebäudes in eine Gebäudeklasse ist die Höhe ein wesentliches Maß. Die Höhe wird als Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Gerade bei geneigtem Gelände bedarf es einer Methode, die eine objektive und nachvollziehbare Bestimmung der Höhe ermöglicht. Prof. Dr. Christian-W. Otto schlägt in „Brandenburgische Bauordnung – Kommentar für die Praxis“ die folgende Methode vor:

Oberer Bezugspunkt

Das maßgebliche Maß für die Einordnung in Gebäudeklassen ist die **Fußbodenoberkante (OKFF)** des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein **Aufenthaltsraum möglich** ist.

Einhaltung der Höhe durch Flächenvergleich berechnen

Berücksichtigung der Geländeneigung durch **Mittelbildung über der Geländeoberfläche**.

Die Vergleichsrechnung (Formel):

Um festzustellen, ob die Grenzhöhe von 7 m (Gebäudeklasse 1) oder 13 m (Gebäudeklasse 4) überschritten wird, hilft eine Flächenberechnung der Außenwände:

- **Schritt A:** Berechnung der fiktiven Außenwandflächen eines Referenzgebäudes auf ebener Fläche (Wandlängen x Grenzhöhe).
- **Schritt B:** Berechnung der tatsächlichen Fläche der freiliegenden Außenwände (zwischen Geländeoberfläche und der Fußbodenoberkante des obersten Geschosses).
- **Ergebnis:** Ist die tatsächliche Fläche (B) nicht größer als die fiktive Fläche (A), gilt das Höhenmaß als eingehalten.

Was gilt als "Geländeoberfläche"?

Die Definition der Geländeoberfläche ist entscheidend für den unteren Bezugspunkt der Messung:

- **Natürliches Gelände:** Grundsätzlich gilt die natürliche, nicht künstlich veränderte Oberfläche.
- **Festgesetztes Gelände:** Gibt es Festsetzungen in einem **Bebauungsplan** oder einer **Baugenehmigung**, haben diese Vorrang vor dem natürlichen Verlauf.
- **Sonderfall Staffelung:** Ist ein Geschoss abgestaffelt (zurückgesetzt), wird auf die fiktiven Außenwände abgestellt, die das Geschoss tragen.

