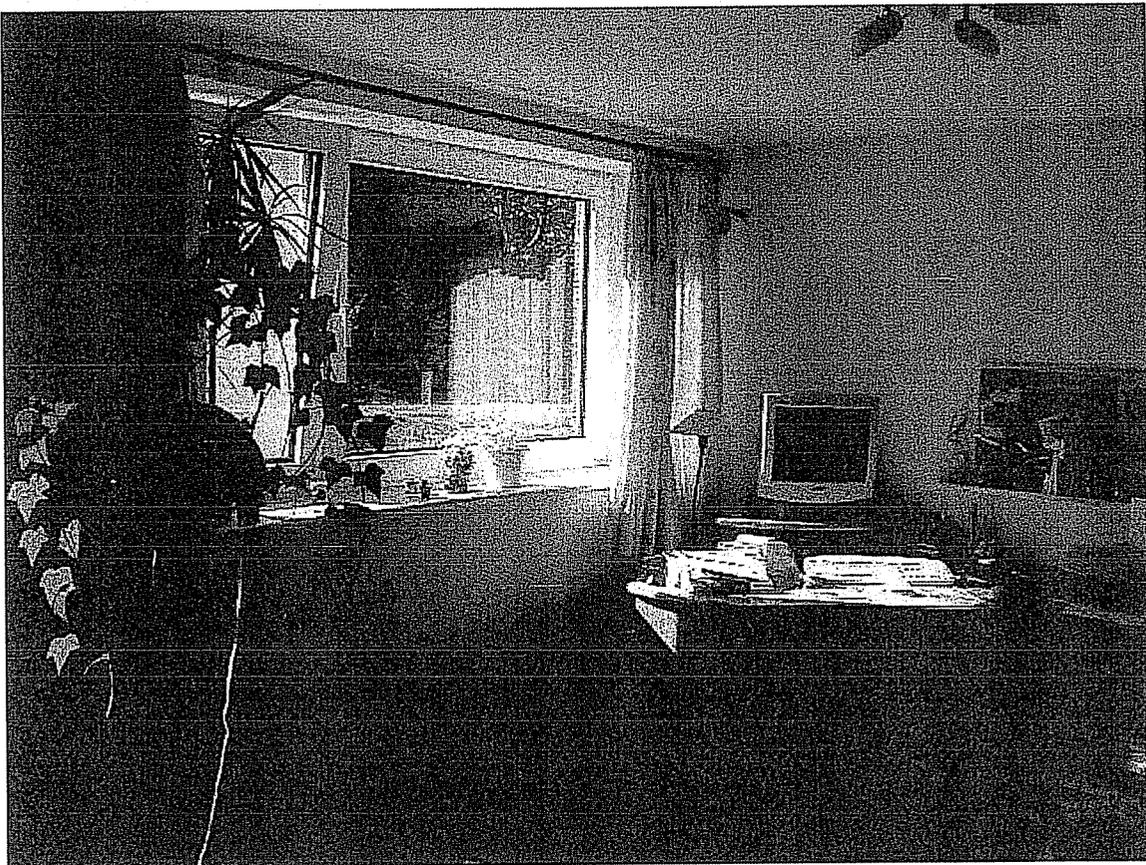


Ausbau von Wohnräumen im Souterrain-

Vielen Hauseigentümern ist schon einmal der Gedanke gekommen, ihre großen Kellerräume, die in der Regel nur als Abstellräume genutzt werden, als Wohnräume herzurichten. Der Bedarf entsteht häufig bei Vergrößerung der Familie oder bei geänderten Ansprüchen. Auch die gestiegenen Baukosten für einen Neu- oder Anbau lassen viele Eigentümer die Umnutzung von Kellerräumen in Betracht ziehen.



Für die Nutzungsänderung einzelner Kellerräume in Aufenthaltsräume oder die Schaffung zusätzlicher Wohnungen ist in jedem Fall ein Bauantrag oder eine Bauanzeige erforderlich.

Anhand der eingereichten Bauvorlagen können wir beim FD Bauordnung beurteilen, ob Ihre geplante Nutzungsänderung mit den öffentlich rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Die Prüfung erfolgt insbesondere auf Grundlage der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO).

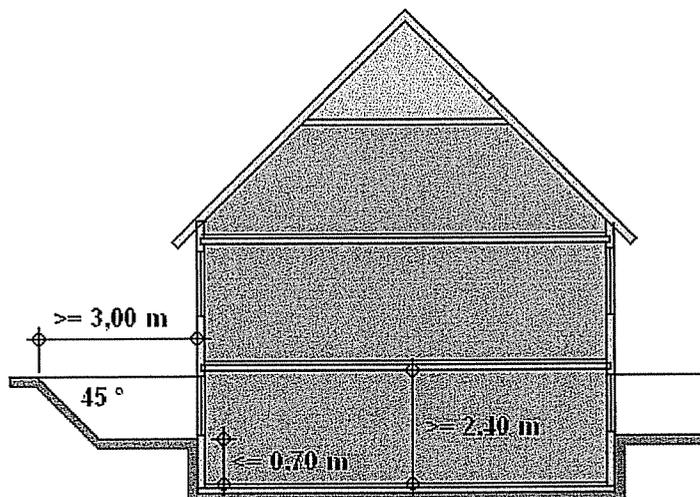
Aufenthaltsräume und Wohnungen im Keller sind zulässig, wenn die gesunden Lebens- und Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Dazu sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Der Feuchtigkeits-, Schall- u. Wärmeschutz muss gewährleistet sein. Die Räume müssen beheizbar sein §§ 18, 20 LBO

Hierbei können durch laienhafte Ausführungen viele Fehler gemacht werden (Schimmelpilz). Deshalb sollten Sie einen Fachmann schon in der Planungsphase zu Rate ziehen.

- Die lichte Raumhöhe muss mindestens 2,40 m aufweisen. § 51 Abs. 1 LBO
- Die Räume müssen mit ausreichend Tageslicht und Belüftung durch ein Fenster versorgt werden. § 53 Abs. 1 LBO
- Der Fußboden der Aufenthaltsräume darf nicht mehr als 70 cm unter der Geländeoberfläche liegen. § 53 Abs. 1 LBO
- Das Gelände vor den Fenstern darf erst in einem ausreichenden Abstand vor der Außenwand des Kellergeschosses unter einem maximalen Neigungswinkel von 45° ansteigen. § 53 Abs. 1 LBO
in Verb. mit
§ 3 Abs. 2 LBO

Ein ausreichender Abstand ist gegeben, wenn die Mindestabstandsfläche von 3,00 m vor dem Fenster eingehalten wird.



- Eine geeignete notwendige Treppe muss vorhanden sein oder eingebaut werden. § 38 LBO und DIN 18065
- Außerdem ist ein zweiter baulicher Rettungsweg aus dem Keller erforderlich, entweder über ein Rettungsfenster oder eine Außentreppe. § 19 Abs. 4 LBO

Bei **Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen** sind darüber hinaus weitere Anforderungen zu erfüllen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen:

- die notwendigen Treppen in einem **eigenen Treppenraum** liegen. § 39 Abs. 1 LBO
- tragende Bauteile im Keller in **feuerbeständiger** Bauweise hergestellt werden. § 32 Abs. 2 LBO
- Trennwände und Türen zu nicht zu Wohnzwecken gehörenden Räumen mindestens **feuerhemmend** sein. § 34 Abs. 1 LBO

Diese drei Punkte sind besonders dann zu beachten, wenn durch den Kellerausbau eine dritte Wohneinheit erst geschaffen wird. Es kann bedeuten, dass vorhandene Treppen, Wände und Stützpfeiler verändert werden müssen.

Fazit:

Wenn Sie beim Bau oder Erwerb Ihres Eigenheimes eine Nutzung von Kellerräumen zu Wohnzwecken beabsichtigen, sollten Sie sich vorab erkundigen, unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist.

Für die Beantwortung Ihrer individuellen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Fachdienst Bauordnung