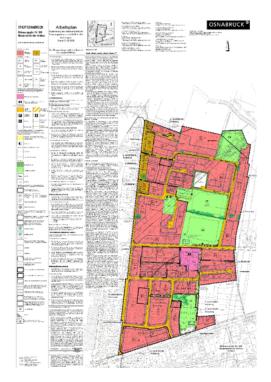


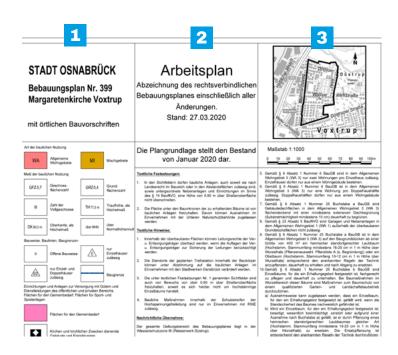
DARF ICH BAUEN, WAS ICH MÖCHTE?

Wir vertiefen an dieser Stelle den Punkt Behördenwissen. Die meisten Städte und Gemeinden haben Ihre Gebiete mittlerweile mit Bebauungsplänen überzogen. Das bedeutet, die Stadt bzw. der Kreis (Bauamt) gibt vor, wie Sie auf Ihrem Grundstück bauen dürfen. Grundlage hierfür ist das BauBG(Baugesetzbuch) in Verbindung mit der BauNV (Baunutzungsverordnung). Der Bebauungsplan kann zum Beispiel so aussehen:





Es ist sicher gerade bei diesem Bebauungsplan nicht möglich und auch nicht interessant, auf alle Details einzugehen. Aber die wichtigen Dinge möchten wir Ihnen erklären.



SPALTE 1

Planzeichenerklärung

SPALTEN 2 UND 3

Textliche Festsetzung



A) PLANZEICHEN

In Deutschland gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), abrufbar unter http://www.gesetze-im-internet.de/
planzv 90/PlanZV.pdf. Wir erklären hier einige der wichtigsten Planzeichen für ein Einfamilienhaus (bitte dennoch den oberen Text beachten):

1. WA = allgemeines Wohngebiet = BauNV §4, https://dejure.org/gesetze/BauNVO/4.html

Sie dürfen ein einem allgemeinen Wohngebiet ein Wohnhaus bauen. Auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind erlaubt. Alles andere muss gesondert ausgewiesen werden. Ein allgemeines Wohngebiet ist optimal für ein Einfamilienhaus.

Die Bebaubarkeit

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch das Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung besteht aus 5 Komponenten, wobei die BMZ (= Baumassenzahl) in der Regel bei allgemeinen Wohngebieten nicht in Erscheinung tritt und daher hier nicht behandelt wird.

2. Grundflächenzahl (=GRZ)

Mit der Grundflächenzahl wird angegeben, wie viel Fläche von Ihrem Grundstück Sie überbauen dürfen. Die Obergrenzen der GRZ finden Sie im Bebauungsplan oder, wenn nicht vorhanden, in der BauNvo §17.

Die GRZ 0,4 in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) bedeutet in diesem Beispiel, dass wir 40 % unseres Grundstücks überbauen dürfen. Das heißt: Bei 500 m² dürfen wir höchstens 200 m² für die Hauptanlage überbauen. Die Hauptanlage besteht aus Haus + Terrasse + Balkon (= GRZ 1).

Garagen, Zufahrten und andere gepflasterte Flächen gelten ebenfalls als überbaute Flächen und werden laut §19BauNvo Abs. 4 zu den Hauptanlagen addiert. Die Flächen dieser Nebenanlagen dürfen aber, wenn im Bebauungsplan nicht anders geregelt, die GRZ um 50 % überschreiten und dabei maximal bei einer GRZ von 0,8 liegen.

Bei einer Fläche von 500 m² bedeutet das also: Hauptanlage + Nebenanlagen

- = max. 60 % der Grundstücksfläche
- = 300 m² überbaute Fläche
- = **GRZ** 2



3. GFZ = Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossfläche wird aus den Außenmaßen des Gebäudes für jedes Vollgeschoss ermittelt (§20Abs.2 BauNVO) und dann durch die Grundstücksfläche geteilt.

Beispiel:

Ein Haus von 12×10 m mit einem Vollgeschoss ergibt bei dem oben genannten Grundstück von 500 m^2 eine GFZ von $120 \text{ m}^2/500 \text{ m}^2 = 0,24$. Bei zwei Vollgeschossen des Gebäudes ergibt sich dementsprechend eine GFZ von 0,48.

4. Das Vollgeschoss

Ein Vollgeschoss wird im Bebauungsplan durch eine Römische I, II oder folgende festgesetzt. Befindet sich beispielsweise die Ziffer II in dem Bebauungsplan in einem Kreis, so ist es hier Vorschrift, zwei Vollgeschosse zu bauen. Die Ziffer II ohne Kreis bedeutet, dass es erlaubt ist, maximal zwei Vollgeschosse zu bauen.

Die Definition, was genau ein Vollgeschoss ist, ist in der jeweiligen Landesbauordnung festgelegt und von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. In NRW dreht sich z. B. der §2 Abs.5 BauO NRW um dieses Thema

Hinweis!

Ob ein Gebäude ein, zwei oder mehr Vollgeschosse hat, erkennt man nicht zwingend an der Gebäudehülle, wie die folgenden Bilder zeigen.







VERWIRREND?

MACHT NICHTS – WIR HABEN DEN ÜBERBLICK UND KLÄREN AUF

5. Höhe der baulichen Anlage

Bei der Höhe von baulichen Anlagen gibt es immer zwei Bezugspunkte, die festgelegt werden müssen:

1. der untere Bezugspunkt, z. B.

- Straßenniveau
- Meter über Normal Null Höhe (m.ü.NHN)
- Fertigfußboden

Diesen Punkt findet man meistens in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans.



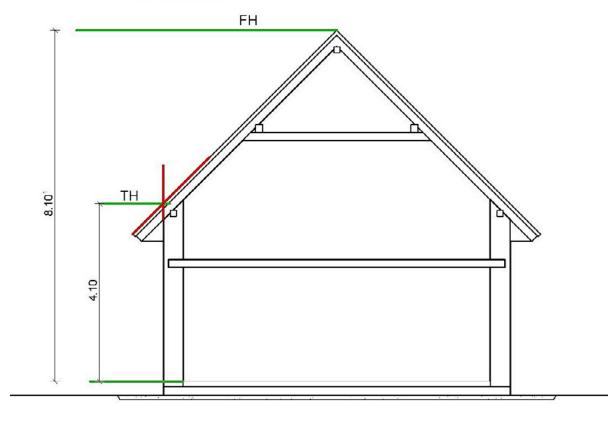
2. der obere Bezugspunkt

Er ist mit TH = Traufhöhe oder FH = Firsthöhe (in Ausnahmefällen auch mit OK = Oberkante) bezeichnet.

Gemessen wird immer von dem unteren Bezugspunkt bis zu dem oberen Bezugspunkt. Hier ein Beispiel mit einer Traufhöhe TH von 410 cm ab Oberkante Fertigfußboden und einer Firsthöhe FH von 810,1 cm ab Oberkante Fertigfußboden.

Dachkonstruktion It. Statik

Dachneigung: 45.0°





WEITERE PLANZEICHEN

ED = Einzelhaus oder Doppelhaus erlaubt

E = nur Einzelhaus erlaubt

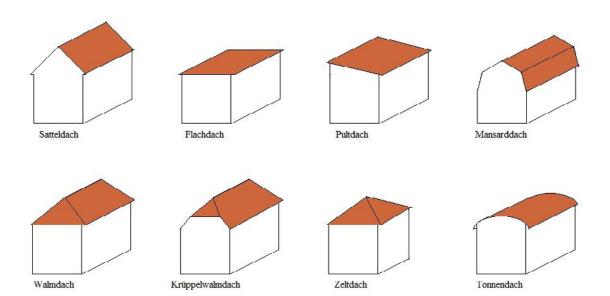
0 = offene Bauweise

Die Häuser müssen mit Grenzabstand gebaut werden (im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise, die meist in Innenstädten zu finden ist, wo die Häuser Wand an Wand ohne Grenzabstand stehen

30-45 Grad = Dachneigungsvorschrift im Bereich von 30 – 45 Grad

Firstrichtung = Ausrichtung des Hauses auf dem Grundstück

SD/FD/PD/MD/WD/KWD/ZD/TD = die verschiedenen Dachformen



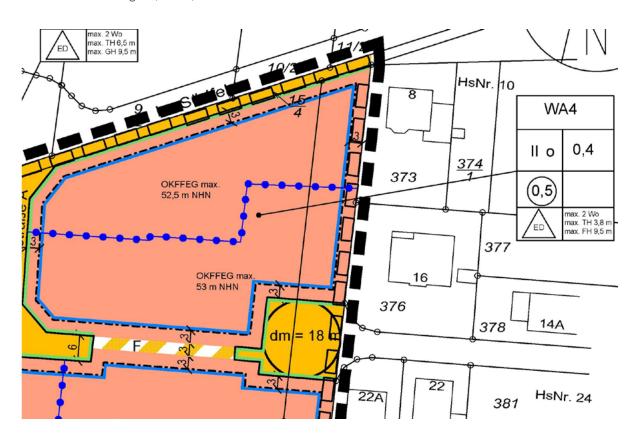


WICHTIG!

DIE BAUGRENZE

Die Baugrenze ist die in der Abbildung blau eingezeichnete durchgezogene Linie mit der darüber liegenden schwarzen Strich-Punkt-Linie, der Baugrenze. Die Baugrenze ist nicht zu verwechseln mit der Grundstücksgrenze, die in den Bebauungsplänen nur zu den öffentlichen Straßen und Wegen eingezeichnet sind (hier schwarz durchgehend für das ganze Baufenster).

Die Baugrenze gibt an, welcher Bereich des Grundstück bebaut werden darf – natürlich immer im Rahmen der gesetzlichen Abstandsfläche. Leider gibt es wiederum Bundesgesetze, die in den jeweiligen Landesbauordnungen (BauO) der einzelnen Bundesländer unterschiedlich berechnet werden.



Die einzelnen Grundstücke mit ihren Grundstücksgrenzen sind oft bei der Gemeinde oder dem Vermarkter oder, wenn schon Teilung und Vermessung vorliegt, beim Katasteramt der Gemeinde des Kreises als Lageplan erhältlich.



WICHTIG!

Die bis hier genannten Punkte sind die grundlegenden Punkte, damit Sie einen Überblick haben, was Sie auf Ihrem Grundstück bauen dürfen und wo Sie innerhalb Ihres Grundstücks bauen dürfen. Dies bedeutet aber nicht, dass die im Bebauungsplan weiteren vorhandenen Planzeichen nicht wichtig sind. Sie geben oft noch Auskunft über zusätzliche Punkte, die beachtet werden müssen. Dazu können z. B. Wasserschutzgebiete und ihre Abgrenzungen, Lärmpegelbereiche und ihre Abgrenzungen, Leitungsrechte und deren Verlauf, Leitungen oberhalb des Grundstücks und deren Verlauf etc. gehören.

Bitte beachten Sie also alle Linien, Punkte und Strichpunkte, die um und in Ihrem Grundstück eingezeichnet sind. Aus der Planzeichenerklärung ergeben sich die daraus resultierenden Vorschriften.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die sogenannten textlichen Festsetzungen müssen ergänzend zu den Planzeichen berücksichtigt werden. In dem oberen Ausschnitt eines Bebauungsplans sind alle textlichen Festsetzungen zu beachten, insbesondere jedoch die für den Bauabschnitt WA 4.

1. Nutzungsschablone

= kurzer Schnellüberblick - mit Vorsicht zu genießen!

In der sogenannten Nutzungsschablone sind in einer Übersicht einige Punkte zusammengefasst.

Beispiel:

WA 4 = Wohnbaugebiet 4; die 4 bedeutet, dass für den abgebildeten Teilabschnitt zusätzliche Nutzungsbedingungen vorausgesetzt werden, die sich unterscheiden von denen in den Gebieten **WA 1 – 3** und, wenn vorhanden, **WA 5** und höher.

II = Es darf zweigeschossig gebaut werden.

o = Es darf in offener Bauweise gebaut werden.

Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 0,5.

Es dürfen **ED** = Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden.

Maximal 2 WE = Wohneinheiten sind zulässig.

Die **TH** darf 3,8 m betragen und die **FH** liegt bei 9,5 m.



WICHTIG!

Bitte achten Sie immer darauf, dass die neusten Bebauungspläne und deren Änderungen zugrunde gelegt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass ein Bebauungsplan kurz nach Erscheinen (z. B. Im Falle eines Neubaugebiets) eine Änderung erfährt. Hierbei kommt es auch darauf an, auf welchen Teil des Bebauungsplans sich die Änderung bezieht (z. B. auf den gesamten Bebauungsplan oder nur auf einen Ausschnitt, der dann in der Änderung angegeben wird oder in der Karte markiert ist).

UNSER TIPP

Auch wenn wir hier vieles erklären: Bitte beanspruchen Sie fachliche Hilfe, bevor Sie ein Haus auf Ihrem Grundstück planen. Und lassen Sie es sich planen. Nur in seltenen Fällen passen Häuser aus dem Katalog so wie dort abgebildet auf Ihr Grundstück.

In den meisten Fällen wird gedreht, es werden Wände verschoben, größer gemacht, kleiner gemacht, Dächer verändert, Traufhöhen verändert etc. Dies ist immer wieder mit Kosten verbunden, die zu Beginn nicht unbedingt kommuniziert wurden.

DAS BODENGUTACHTEN – DETAILS ZUM TIEFGRÜNDIGEN WISSEN

Sie stehen vor Ihrem Grundstück und sehen schon Ihr Haus auf der jetzigen Wiese, dem Acker oder Waldstück stehen. Aber weder der Bauberater noch ein Bauleiter noch Sie können unter die Oberfläche Ihres Grundstücks schauen. Durch Insiderwissen haben Sie vielleicht schon das ein oder andere über Ihr Grundstück erfahren, z. B. ob hier vorher bereits eine Bebauung bestand oder es sich um Ackerland handelt.

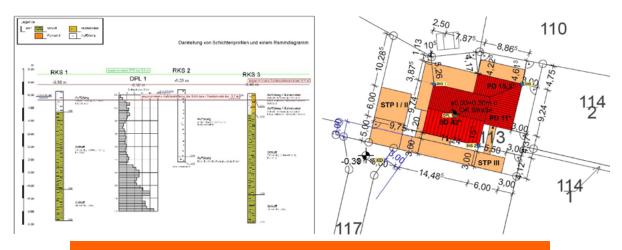
Wenn Firmen, Fabriken, Werkstätten oder anderen Bauten auf diesem Grundstück standen, ist es außerordentlich wichtig, inwieweit diese ordentlich zurückgebaut worden sind und was die Firmen damals ggf. in den Boden abgeleitet haben. Umweltvorschriften waren selbst vor einigen Jahren bei weitem nicht auf demselben Stand wie heute.

Daher ist es wichtig, ein Bodengutachten mit einem Schadstoffgutachten machen zu lassen – wenn möglich noch vor dem Kauf des Grundstücks. Dies ist natürlich nur mit Genehmigung des Besitzers gestattet.



Wenn die Position Ihres Hauses auf dem Grundstück (Lageplan) noch nicht vorhanden ist, gibt Ihnen ein Bodengutachten vor dem Kauf des Grundstück eine relativ hohe Sicherheit über die Beschaffenheit des Bodens in den verschiedenen Tiefen.

Das Bodengutachten umfasst mehrere (mindestens 2) Bohrungen, die in der Tiefe davon abhängig sind, ob Sie mit oder ohne Keller bauen möchten. Hier wird der Schichtenaufbau des Erdreichs dargestellt.



Hier 3 Bohrungen RKS 1-3 und eine Rammsondierung DPL 1- auf dem Lageplan

Die Rammsondierung gibt Aufschluss über die Tragfähigkeit der einzelnen Schichten (DPL 1). Wie hoch sind die einzelnen Schichten im Boden? Welche Tragfähigkeit haben diese Schichten? Muss unter dem Mutterboden nicht tragfähiger Boden ausgetauscht werden? Ab welcher Tiefe ist womöglich mit Grundwasser zu rechnen? Sind eventuell bei irgendwelchen Abrissarbeiten in vorhandene Löcher nur mit dem entstandenen Bauschutt verfüllt worden? Alle diese Punkte können in einem Bodengutachten geklärt werden.

Sobald ein Bodengutachten gemacht wurde, können die Kosten für die Tiefbauarbeiten, ob Sohlplatte oder Keller, bereits konkreter angenommen werden. Wenn dann noch die Zeichnung des Hauses dazu kommt (kann nach vorheriger Absprache mit dem Bodengutachter auch nachgereicht werden), erstellt der Bodengutachter zusätzlich eine Gründungsempfehlung.

Die Gründungsempfehlung wird erst nach der Planung des Hauses erstellt, denn sie ist vom Haus abhängig: Größe, Geschosszahl, Bauweise (Holz oder Massiv), Volumen, Gewicht und die Verteilung dieser Parameter auf die Grundfläche sind dafür ausschlaggebend.



Weshalb kann ein Schadstoffgutachten wichtig sein?

Bei Verunreinigungen des Bodens durch Umweltgifte wie PAK, TOC, Kupfer, Blei usw. möchten die meisten Bauherren die Böden nicht unter der Bodenplatte oder im Garten unter dem Mutterboden belassen. Wenn ein Aushub und Abtransport erforderlich ist, können diese Böden nur auf einer Sondermülldeponie entsorgt werden. Daraus ergeben sich stark erhöhte Kosten im Gegensatz zu nicht belasteten Böden. Denn Sondermülldeponien nehmen eine höhere Annahmegebühr und oft sind die Anfahrtswege sehr lang, da Annahmestellen nicht in jedem Kreis oder Landkreis vorhanden sind.

Weshalb kann ein Bodengutachten oder Schadstoffgutachten keine 100-%ige Sicherheit bieten?

Anhand des unter "Bodengutachten" aufgeführten Lageplans können Sie sehen, dass der Boden Ihres Grundstücks nicht mit Bohrlöchern übersät wird. Daher kann ein Bodengutachten nur ein Puzzleteil sein. In Verbindung mit dem vorher genannten Insiderwissen lässt dies jedoch wahrscheinlich schon eine sichere Aussage zu, was den Tiefbauer erwartet und welche Kosten auf Sie zu kommen.

Tatsächlich bringt jedoch erst der Bagger die Wahrheit ans Tageslicht. Zwischen den Bohrungen können sich Stellen befinden, an denen vielleicht vorher ein Bachlauf vorhanden war, der irgendwann mal zugeschüttet wurde, sich ein tonnenschwerer Findling befindet oder gar eine Bombe.

Beachten Sie, dass bei Baulücken und Abrissgrundstücken eher mit Unwägbarkeiten zu rechnen ist und hier schon genauer hingeschaut werden sollte.

ZUM SCHLUSS...

Einige vermissen jetzt sicher noch Ausführungen über die nachbarschaftliche Bebauung bei nicht qualifizierten oder nicht vorhandenen Bebauungsplänen §34 oder §35 BauGB. Auch Themen wie Bauen im Außenbezirk, Altenteiler, Mehrfamilienhäuser, Bauen im Mischgebiet, Bauen im Industriegebiet etc. behandeln wir hier nicht.

Dies sind Sonderthemen, die seltener vorkommen und auch nur durch Nachfragen bei den Baubehörden geklärt werden können. Wir stehen Ihnen natürlich auch hier bei Fragen gerne zu Seite.

Die Neubau-Akademie hilft Ihnen gerne, für Ihre Fragen die richtigen Lösungen zu finden – auch schon vor dem Kauf Ihres Grundstücks!

Wir freuen uns auf Sie!