

FAQs zu den Bauvorschriften

Sehr geehrte Bauplatzinteressentin, sehr geehrter Bauplatzinteressent,

für die meisten Menschen treten jede Menge Fragen auf, wenn sie zum ersten Mal bauen. Um Ihnen diesen Prozess zu erleichtern, haben wir hier eine Liste mit den häufigsten und wichtigsten Fragen zusammengestellt.

Diese allgemeinen Informationen sind ein Service Ihres Terramag-Teams und beziehen sich nicht speziell auf ein Baugebiet. Wir sind bemüht, diese aktuell zu halten, sie erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit!

Fragen zum Bebauungsplan

1. Was bedeuten die Festsetzungen des B-Plans (E/D, II, GRZ, GFZ....)?

- **WA:** Dies bedeutet „allgemeines Wohngebiet“ (§ 4, BauNVO), d.h. dass dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll (abgesehen von einigen wenigen Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben etc.).
- **MI:** Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- **II:** Die römische Ziffer gibt an, wie viele Vollgeschosse in diesem Bereich zulässig sind. Sind zwei Vollgeschosse zulässig bedeutet dies, dass maximal zwei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden dürfen. Ist die II mit einem Kreis umrandet, ist dies eine zwingende Vorschrift und bedeutet, dass zwei Vollgeschosse gebaut werden müssen.
- **GRZ:** Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel der Gesamtgrundstücksfläche bebaut werden darf (siehe BauNVO). Eine GRZ von 0,4 gibt beispielsweise vor, dass 40% der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Zusammen mit der Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der GRZ das zulässige Bauvolumen auf einem Grundstück. Sie ist ein festgesetzter Wert, um eine einheitliche Bebauungsdichte zu erreichen.
- **GFZ:** Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe BauNVO). Beispiel: Die GFZ mit dem Wert 0,6 bedeutet, dass auf einem 1.000 Quadratmeter großen Grundstück insgesamt höchstens 600 Quadratmeter Wohnfläche errichtet werden dürfen. Dabei bleibt zunächst offen, wie sich die Geschossflächen verteilen, ob also in die Höhe oder in die Breite gebaut wird, da die Quadratmeter aller Vollgeschosse in die Berechnung der GFZ mit einfließen und die Anzahl der Geschosse durch andere Vorschriften geregelt wird. Ihr Architekt kann Sie hierzu ausführlich beraten.

- **GD 30-45°:** Dies ist die Vorgabe für die Dachgestaltung, hier ist ein geneigtes Dach (GD) mit 30–45° Dachneigung vorgeschrieben.
- **E/D:** In diesen Bereichen sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.
- **H:** Hier sind Hausgruppen zulässig.
- **o:** Dies bedeutet „offene Bauweise“, d.h. hier sind nur Häuser bzw. Hausgruppen mit einer Länge von maximal 50 m zulässig.
- **TH = max. 4,50 m:** TH bedeutet **Traufhöhe**. Sie bezeichnet die Höhe zwischen dem Traufpunkt (= der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) und der Geländeoberfläche. Die Traufhöhe ist in manchen Bebauungsplänen auf eine maximale Höhe festgesetzt.
- **FH = max. 9,00m:** FH bedeutet Firsthöhe. Als **Dachfirst** bezeichnet man die obere Schnittkante von zwei Dachflächen, welche meist waagerecht verläuft. Die Firsthöhe ist ebenfalls in manchen Fällen auf ein maximales Maß festgesetzt.

Bitte beachten Sie auch grundsätzlich den Textteil des Bebauungsplans.

2. Kann ich auf jedes Grundstück ein freistehendes Einfamilienhaus bauen?

Nicht unbedingt. Dies hängt vor allem von den Grundstücksmaßen ab. Die Abstandsflächenregelung nach HBO (Hessische Bauordnung) schreibt bei einem freistehenden Wohnhaus einen Mindestabstand von drei Metern zu allen Grundstücksgrenzen vor. Bei einer Doppelhaushälfte steht das Gebäude einseitig auf der Grundstücksgrenze, sodass nur zum anderen Nachbarn drei Meter Abstand eingehalten werden müssen. D.h. ein zehn Meter breites Grundstück eignet sich demnach eher nicht für ein freistehendes Einfamilienhaus, da das Haus höchstens vier Meter breit sein könnte, wohingegen eine Doppelhaushälfte mit sieben Metern Hausbreite durchaus gängig ist.

3. Wie groß ist das Baufenster? (§ 23 BauNVO)

Das Baufenster (= überbaubare Grundstücksfläche) ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Es ist begrenzt durch eine Baulinie (rot gestrichelt) oder eine Baugrenze (blau gestrichelt). Die Baulinie schreibt vor, dass auf ihr gebaut werden muss, wohingegen die Baugrenze nur das Baufenster eingrenzt.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebengebäude wie Garagen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Beachten Sie bitte, dass sowohl die GRZ sowie die Abstandsflächenregelung nach HBO weitere Festsetzungen sind, die zu berücksichtigen sind (z.B. drei Meter Abstand des Wohnhauses zur Grundstücksgrenze, auch wenn das Baufenster bis zur Grenze oder darüber hinaus geht).

4. Ausnahmen und Befreiungen

Wenn Sie von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen möchten, sollten Sie vorab beim zuständigen Bauamt / der zuständigen Bauaufsichtsbehörde klären, ob eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann. Im Zweifel sollte beim Bauaufsichtsamt eine Bauvoranfrage gestellt werden. Die Ausnahmen bzw. Befreiungen müssen mit den Bauvorlagen beantragt werden, die Ihr Architekt/Ihre Hausbaufirma für Sie zusammenstellt.

Regelungen der HBO (Hessische Bauordnung)

5. Welche Abstandsfläche muss ich einhalten? (§ 6 HBO)

Die Abstandsfläche hängt von der Höhe des Gebäudes ab und muss für das Wohnhaus mindestens drei Meter zu allen Seiten hin betragen. Für ein durchschnittliches Einfamilienhaus / eine Doppelhaushälfte sind diese drei Meter auch ausreichend. Ihr Architekt kann Sie dazu beraten.

Garagen einschließlich Abstellraum oder -flächen sind ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze zulässig, sofern die Grenzbebauung (inklusive Dachüberstand) eine Länge von 15 m nicht überschreitet und die maximale mittlere Höhe der grenzseitigen Wand nicht mehr als 3 m sowie die maximale Fläche dieser Wand nicht mehr als 25 m² (alt: 20m²) beträgt.

6. Worauf beziehen sich Trauf- und Firsthöhe?

Oftmals wird in einem Bebauungsplan eine maximale Trauf- (TH) bzw. Firsthöhe (FH) vorgeschrieben. Diese wird gemessen ab Oberkante des Geländes, sofern im Bebauungsplan kein anderer Bezugshorizont bestimmt ist (z. B. Straßenoberfläche).

Vorsicht: In Neubaugebieten sind die Straßen oft noch nicht endausgebaut. Für die Planung sind daher die Planungshöhen der zukünftigen Straßen anzuhalten.

Informationen zu den Straßenendhöhen erhalten Sie beim jeweiligen Ingenieurbüro, das für die Straßen- und Tiefbauplanung verantwortlich ist (siehe beiliegende Liste „**Wichtige Adressen und Ansprechpartner rund um Ihr Bauvorhaben**“).

7. Kann ich eine zweite Garage bauen? Kann ich diese auch auf die Grenze zu einem weiteren Nachbarn stellen?

Generell ist der Bau einer Garage bzw. Doppelgarage zulässig. Möchten Sie eine weitere Garage auf die Grenze zu einem weiteren Nachbarn stellen, benötigen Sie von einem der beiden

betroffenen Nachbarn eine sogenannte „nachbarschaftliche Genehmigung“, die den Bauvorlagen beizufügen ist.

Bitte besprechen Sie Ihre Vorstellungen und Wünsche hinsichtlich Ihres Bauvorhabens mit Ihrem Architekten. Er kann Ihnen sagen, ob sich Ihr Bauvorhaben im Rahmen der Hessischen Bauordnung und des jeweiligen Bebauungsplans realisieren lässt.

Zu Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Hessischen Bauordnung können wir keine Aussage machen. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall direkt an die zuständige Bauaufsichtsbehörde / das zuständige Bauamt der Kommune.

Fragen zu Kanalanschlüssen und Versorgungsunternehmen

8. Woher bekomme ich Informationen zum Kanalanschluss?

Die Informationen zum Kanalanschluss (z.B. Höhen u. Lage) erhalten Sie beim jeweiligen Planungsbüro für den Tiefbau. Die Kontaktdaten finden Sie auf dem Blatt **„Wichtige Adressen und Ansprechpartner rund um Ihr Bauvorhaben“** in unserer Infomappe sowie im Internet unter www.wunschgrundstueck.de bei den Informationen zum jeweiligen Baugebiet.

9. Woher bekomme ich Informationen über die Kosten zu einem Hausanschluss?

Für Auskünfte zu Kosten der einzelnen Hausanschlüsse wenden Sie sich bitte direkt an die jeweiligen Versorgungsunternehmen. Die Adressen und Ansprechpartner finden Sie auf dem Blatt **„Wichtige Adressen und Ansprechpartner rund um Ihr Bauvorhaben“** in unserer Infomappe.

Sonstige Fragen

10. Wann kann ich mit dem Bau beginnen?

Sobald die Erschließung des Grundstücks gesichert ist (bzw. das Baugebiet zur Bebauung frei gegeben wurde) und der Kaufpreis vollständig auf dem als Treuhandkonto geführten Konto eingegangen ist, darf mit dem Bau begonnen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass Ihnen eine Baugenehmigung vorliegt bzw. Ihrer Bauanzeige nicht widersprochen wurde.

11. Welche Vermessungsleistungen benötige ich für den Bau?

Um einen *Bauantrag* bzw. eine *Mitteilung über baugenehmigungsfreie Vorhaben nach §§ 55, 56 HBO* beim Bauamt einzureichen, benötigen Sie entweder eine **Liegenschaftskarte** (= Flurkarte) oder einen **Liegenschaftsplan** (früher Lageplan).

Stellen Sie lediglich eine *Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben*, genügt in den meisten Fällen die einfache **Liegenschaftskarte**. Möchten Sie einen *Bauantrag* einreichen, benötigen Sie einen **Liegenschaftsplan**.

Bitte klären Sie mit Ihrem Architekten bzw. dem zuständigen Bauamt, welcher Plan für Ihr Bauvorhaben erforderlich ist. Ihr Architekt braucht für die Planung eventuell Höhen des Grundstücks, diese sind im **Liegenschaftsplan** enthalten.

Vor Baubeginn erfolgt die Absteckung. Die **Grobabsteckung** dient dazu, die Lage der Baugrube auf dem Grundstück anzuzeigen (ist nicht immer erforderlich). Die **Feinabsteckung** gibt zentimetergenau an, wie das Gebäude auf dem Grundstück platziert ist. Als Grundlage hierfür dienen die Pläne aus den Bauvorlagen. Nach der Feinabsteckung erhalten Sie durch Ihren Vermesser eine **Absteckungsbescheinigung** zur Vorlage beim Bauamt.

Nach Fertigstellung des Rohbaus wird die **Gebäudeeinmessung** erforderlich. Sie ist vom Land Hessen vorgeschrieben und dient der Fortführung des Katasters. Auf Wunsch wird auch hier eine Bescheinigung, die **Einmessungsbescheinigung**, ausgestellt (diese wird inzwischen nicht mehr von jedem Bauamt gefordert).

Gerne leiten wir Ihre Anfrage zur Erstellung eines unverbindlichen Angebotes über die erforderlichen Vermessungsleistungen an das Vermessungsbüro Müller in unserem Hause weiter. Hierfür benötigen wir Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer Ihres Grundstücks sowie die geschätzten Rohbaukosten, alternativ auch die Fertigbaukosten Ihres Bauvorhabens. Sie erreichen das **Vermessungsbüro Müller** aber auch direkt unter Telefon 06181 / 95294-0 oder per E-Mail unter info@mueller-vermessung.de.

12. Wie viele KFZ-Stellplätze muss ich auf meinem Grundstück nachweisen?

Jede Stadt oder Gemeinde hat eine eigene Stellplatzsatzung, in der geregelt ist, wie viele Stellplätze pro Wohneinheit Sie herstellen müssen. Diese Information finden Sie in der Regel auf der Homepage der jeweiligen Kommune, oder Sie sprechen das Bauamt der Kommune direkt an.

Diese auszugsweisen Informationen sind ein Service Ihres Terramag-Teams. Wir sind bemüht, diese aktuell zu halten, sie erheben allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Sollten Sie weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne montags bis donnerstags in der Zeit von 8:00 bis 17:00 Uhr und freitags von 8:00 bis 15:00 Uhr unter der Rufnummer 06181 / 428 999-0 oder per E-Mail info@terramag.de zur Verfügung.

Ihr Team der
Terramag GmbH