

FAQ für Bauherren

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.

Fragen zum Bebauungsplan

1. Was bedeuten die Festsetzungen des Bebauungsplans?

- **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 man maximal zwei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss bauen darf. Ist die II mit einem Kreis umrandet bedeutet das, dass man zwei Vollgeschosse bauen muss.
- **GRZ:** Die Grundstücksflächenzahl gibt an, wie viel Grundfläche der Grundstücksfläche bebaut werden darf (siehe BauNVO). Eine GRZ von 0,4 gibt beispielsweise vor, dass 40% der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Zusammen mit der Geschoßflächenzahl 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. Doppelhausbauung zulässig.

- **H:** Hier sind nur Hausgruppen zulässig.
- **o:** Dies bedeutet „offene Bauweise“, d.h. hier sind nur Häuser bzw. Hausgruppen mit einer Länge von maximal 50m zulässig.
- **TH = max. 4,50m:** 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 waagrecht 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 der Grundstücksbreite ab. Die Abstandsflächenregelung nach HBO (Hessische Bauordnung) schreibt bei einem freistehenden Wohnhaus einen Mindestabstand von drei Metern zu allen Seiten hin vor. Bei einer Doppelhaushälfte steht das Gebäude einseitig auf der Grundstücksgrenze, sodass nur zum anderen Nachbarn drei Meter Abstand eingehalten werden muss. 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 die Abstandsflächenregelung nach HBO eine weitere Festsetzung ist, die zusätzlich eingehalten werden muss (z.B. drei Meter Abstand des Wohnhauses zur Grundstücksgrenze, auch wenn das Baufenster bis zur Grenze 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 seitens der Bauaufsicht realistisch ist. Ggf. sollte man eine Bauvoranfrage stellen. Die Ausnahmen bzw. Befreiungen müssen mit den Bauvorlagen beantragt werden, die Ihr Architekt für Sie zusammen stellt.

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 sind ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze zulässig, sofern sie nicht länger als 9 Meter sind (inklusive Dachüberstand) und die grenzseitige Wand eine maximale mittlere Höhe von 3 Metern und eine maximale Fläche von 20m² hat.

6. Worauf beziehen sich Trauf- und Firsthöhe?

Oftmals gibt es in einem Bebauungsplan eine vorgeschriebene maximale Trauf- bzw. Firsthöhe. 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 Planungshöhen der zukünftigen Straßen anzuhalten.

Informationen zu den Straßenendhöhen erhalten Sie bei dem jeweiligen Ingenieurbüro, das die Straßen- und Tiefbauplanung gemacht hat (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 zum Nachbarn stellen?

Generell ist der Bau einer Garage zulässig. Möchten Sie eine zweite Garage bauen, benötigen Sie von einem der beiden Nachbarn eine sogenannte „nachbarschaftliche Genehmigung“.

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 definitive Aussage machen. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall direkt an die zuständige Bauaufsicht / das zuständige Bauamt.

Fragen zu Kanalanschlüssen und Versorgungsunternehmen

8. Woher bekomme ich Informationen zum Kanalanschluss?

Die Informationen zum Kanalanschluss (z.B. Höhen + Lage) erhalten Sie beim jeweiligen Planungsbüro für 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 beim 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 Sie im Grundbuch als Eigentümer des Grundstücks eingetragen sind und die Erschließung des Grundstücks gesichert ist (bzw. das Baugebiet zur Bebauung frei gegeben wurde), können Sie mit dem Bau beginnen. Voraussetzung ist natürlich auch, dass Sie eine Baugenehmigung vorliegen haben oder 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, welchen Plan Sie benötigen. Eventuell braucht Ihr Architekt für die Planung Höhen vom Grundstück, die in einem **Liegenschaftsplan** enthalten sind.

Vor Baubeginn benötigen Sie eine Absteckung. Die **Grobabsteckung** dient dazu die Lage der Baugrube auf dem Grundstück anzuzeigen (wird nicht immer benötigt). Die **Feinabsteckung** gibt zentimetergenau an, wie das Gebäude auf dem Grundstück platziert ist. Hierfür dienen die Pläne aus den Bauvorlagen als Grundlage. Nach der Feinabsteckung erhalten Sie eine **Absteckungsbescheinigung**, die Sie dem Bauamt vorlegen müssen.

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

Gerne erstellen wir Ihnen ein unverbindliches Angebot über die erforderlichen Vermessungsleistungen. Sie erreichen das **Vermessungsbüro Müller** unter 06181-95 29 40 oder unter www.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. Dies kann Ihr Architekt für Sie in Erfahrung bringen.