

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

Der Bebaubarkeit von Grundstücken sind in Baden-Württemberg durch das öffentliche Baurecht (Landesbauordnung, Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung Kommunale Bebauungspläne) restriktive Grenzen gesetzt. Der Gesetzgeber verlangt darüber hinaus die Berücksichtigung von Belangen des Nachbarschaft-, Emissions- und Landschaftschutzes.

Für die Genehmigung durch die Baurechtsbehörde ist es von zentraler Bedeutung, dass das geplante Bauwerk in allen Belangen in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben steht. Der Sachverständigen Lageplan dient dazu alle baurechtlich relevanten Dinge zu dokumentieren und vorzuweisen. Dazu ist es notwendig jedes einzelne Bauvorhaben gegen die hoheitlichen Rechtsvorgaben und im Einzelfall gegen die Urteile der Verwaltungsgerichte zu prüfen.

Der Sachverständigen Lageplan ist damit das grundlegende Entscheidungselement für die Baurechtsbehörde damit eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Stellt sich im Nachhinein heraus das die Baugenehmigung aufgrund eines fehlerhaften oder unvollständigen Lageplans erteilt wurde, kann die Baurechtsbehörde bei schwerwiegenden Verstößen die Baugenehmigung entziehen, während der Bauphase einen Baustopp verfügen oder nach Fertigstellung durch eine Verfügung den Rückbau des Bauwerks auf die rechtlichen Vorgaben erwirken. Aus diesem Grund ist es notwendig die Lagepläne mit größter Sorgfalt zu bearbeiten und in Absprache mit dem Architekten baurechtliche Problemsituationen im Vorfeld zu erkennen und zu beseitigen. Wir geben Ihnen mit dieser Broschüre eine Übersicht, welche Angaben ein qualifizierter Lageplan enthalten sollte.

Inhalt eines Sachverständigen-Lageplan

1. Lageplan / Zeichnerischer Teil

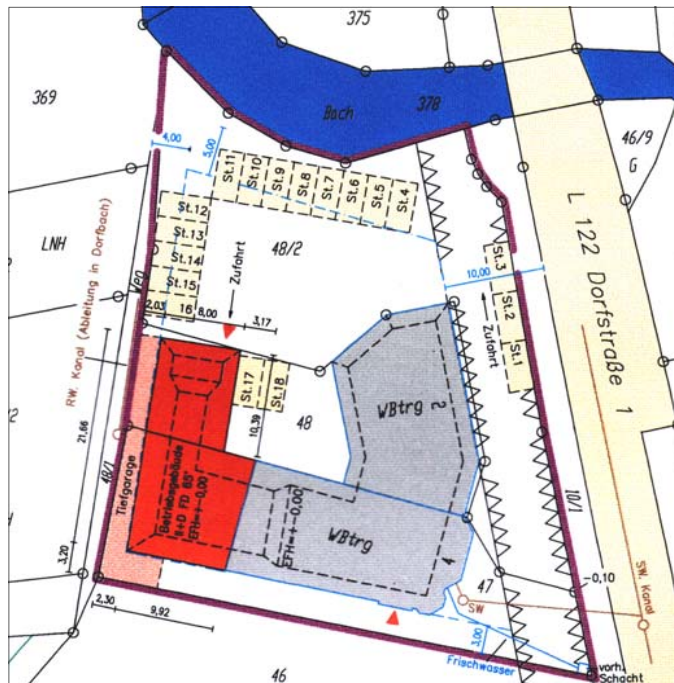
Gebäude

Das geplante Gebäude wird in seiner exakten Geometrie eingezeichnet und zentimetergenau auf dem Flurstück positioniert.

Vermessungstechnische Grenzprüfung

In der Grenzprüfung werden die Grenzabstände des Gebäudes bestimmt / überprüft. Dazu werden die amtlichen vermessungstechnischen Grundlagen in Form der Grundmaße herangezogen. Grundmaße können sein:

- Gauß-Krüger-Koordinaten der Grenzpunkte
- Badisch-Soldner Koordinaten (alt)
- Örtliche Aufnahmenetze der Grenzpunkte (sehr alt)



Je nach dem welcher Typ Grundmaß vorliegt kann der Arbeitsaufwand erheblich variieren.

Für die Berechnung der Grenzprüfung sind die amtlichen Grundmaße zu verwenden, die bei den Ämtern erhoben werden. Grundmaße sind nicht aus den digitalen Flurkarten erkennbar oder mittelbar abzuleiten. Daher ist die Bestimmung der Abstände aus digitalen Karten nicht ohne Überprüfung zulässig. Es könnten leicht Fehler im Dezimeterbereich auftreten, die das ganze Bauvorhaben in der Zulässigkeit gefährden könnten.

Die bei der Grenzprüfung ermittelten Grenzabstände werden in den Lageplan eingetragen. Diese Maße sind bei der Bauausführung zwingend einzuhalten.

Bebauungsplanfestsetzungen

Baugrenzen und Baulinien werden in den Lageplan übernommen. Es wird rechnerisch geprüft, inwieweit das Bauvorhaben diese Festsetzungen erfüllt und die Baugrenzen nicht überschritten werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der baurechtlichen Vollgeschosse wird auf Grundlage der Architektenpläne ermittelt.

Bauwerksbezugshöhe

Die Höhe des geplanten Erdgeschosses wird zu einem Bezugshöhenpunkt verbindlich fixiert. In Bereichen, in der der §34 des Baugesetzbuches zur Anwendung kommt, müssen die bestehenden Trauf- und Firshöhen der Nachbargebäude vermessen werden. Angaben im NN-Höhen System sind zweckmäßig.

Baulasten / Grunddienstbarkeiten

Das Baulastenverzeichnis liefert Auskunft ob auf dem Baugrundstück Baulasten ruhen (Wegerechte, Leitungsrechte). Das Grundbuch liefert Auskunft ob privatrechtliche Dienstbarkeiten vorhanden sind. Gibt es Eintragungen, müssen diese dargestellt werden.

Öffentliche Zufahrt

Eine öffentlich rechtlich gesicherte Zufahrt mit ausreichender Breite muss nachgewiesen werden.

Weiter werden rechtlich verbindlich dargestellt:

Pkw-Stellplätze, Dachform, Firstrichtung, Dachgauben, Dachaufbauten, Balkone, Terrassen, Kanalisation mit Höhenangabe, Wasserversorgung

2. Abstandsflächenplan / Zeichnerischer Teil

Vor den Außenwänden des Gebäudes (*aber auch vor Balkonen und Terrassen*) müssen so genannte Abstandsflächen liegen. Die Größe der Abstandsfläche ermittelt sich proportional der geplanten Wandhöhe. Wobei Wände ab 5m Länge einen Mindestabstandsfläche von 2,50 m erfordern. Der Abstandsflächenplan weist die Größe und Lage der Abstandsflächen nach. Ferner werden den erforderlichen Abstandstiefen, die Ergebnisse der Grenzprüfung entgegen gestellt. Die kompletten Abstandsflächen sollten die Grenzen zu den Nachbarn nicht überschreiten. Eine Baugenehmigung wäre dann



nur mit der Zustimmung des betroffenen Nachbarn möglich.

Im Beispiel links sind die Abstandsflächen grau dargestellt.

Den Abstandsflächen werden die ermittelten Grenzabstände des Gebäudes entgegengesetzt.

3. Schriftlicher Teil zum Lageplan

Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ)

Das Maß der Bebauung eines Grundstückes wird i.d.R. durch eine maximal zulässige Versiegelung des Grundstückes vorgegeben. So wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von z. Bsp. 0,6 festgesetzt. Das bedeutet das 60% der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Der Schriftliche Teil des Bebauungsplans weist die Größe und die Relation zur Grundstücksfläche der Grundstücksversiegelung quadratmetergenau nach.

Beispiel:

Grundstücksgröße 400 m² GRZ = 0,6
Versiegelung maximal zulässig 240 m²

Zulässige Geschoßfläche (GFZ)

Die Größe der Geschoßfläche ist analog zur überbaubaren Grundstücksfläche durch einen Faktor beschränkt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gibt an wie viel Geschoßfläche in Relation zur Grundstücksgröße gebaut werden darf.

Beispiel:

Grundstücksgröße 400 m² GFZ = 0,8
Geschoßfläche maximal zulässig 320 m²

Für mein Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan, was bedeutet das für mich?
Innenbereich §34 BauGB

Im Innenbereich liegt ein Bebauungsplan nicht vor! Nach welchen Kriterien darf nun gebaut werden: Im § 34 BauGB heißt es, das neue Objekt muß sich in die umgebende Bebauung einfügen. Der Rahmen was baulich zulässig ist, setzt also die Umgebungsbauung. Aus diesem Grund werden Firsthöhen, Traufhöhen, überbaute Grundstücksfläche, Vollgeschosse der Nachbargebäude bestimmt und im Lageplan nachgewiesen.

SACHVERSTÄNDIGEN LAGEPLAN zum Baugesuch

Von der Planung zum „Roten Punkt“



Eine Informationsbroschüre der freiberuflichen Vermessungsingenieure Süd-Baden

2. Auflage