

Planzeichnung - wie liest man sie ?

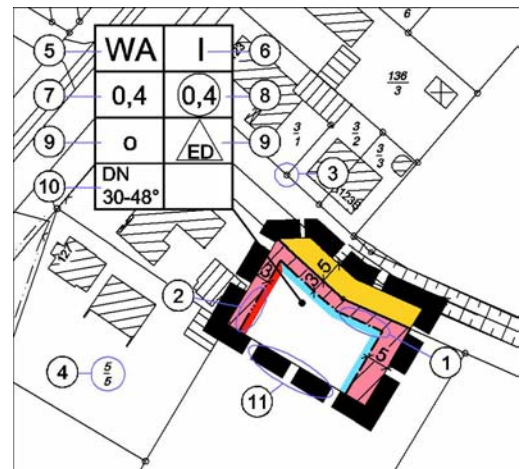
1) Baugrenze bzw. 2) Baulinie

... sind deshalb wichtig, weil Baugrenzen mit dem Gebäude nicht überschritten werden dürfen, diese Grenze aber nicht zwangsweise berührt werden muss, während eine der Gebäudeseiten aber gezwungenermaßen auf die Baulinie gebaut werden muss.

3) Grundstücksgrenze und 4)

Flurstücksnummer

.... sind wichtige Informationen der Plangrundlage.



5) Art der baulichen Nutzung

ist besonders für Bauherren interessant, die sich für ein Grundstück in einem Neubaugebiet entschieden haben. Auf welche Art von Gebäude wird beispielsweise der Blick aus dem Küchenfenster fallen. Es ist eben nicht nur relevant, wo und wann man bauen darf, sondern auch, ob das Baugebiet als Wohnbaufläche (W), für gewerbliche Bauflächen (G) oder als Mischgebiet (M) geplant ist.

6) Anzahl der Vollgeschosse

7) Grundflächenzahl oder GRZ

(eine GRZ von 0,4 schreibt zum Beispiel vor, dass allerhöchstens 40 % der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen)

8) Geschossflächenzahl oder GFZ

(bei einer GFZ von 0,8 darf beispielsweise die Fläche aller Vollgeschosse 80 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen)

9) Bauweise

... kann im Bebauungsplan vorgegeben sein. Bei der offenen Bauweise (o) müssen Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäuser gebaut werden, die eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Bei der geschlossenen Bauweise (g) müssen die seitlichen Außenwände der Gebäude so auf die Grenze gebaut werden, dass sich die Wände der Häuser berühren.

10) Dachneigung

11) Grenze des Bebauungsplans

Folgende Informationen können einer Planzeichnung in der Regel entnommen werden:

Art der baulichen Nutzung	Welche Nutzung darf das Grundstücke erhalten ?
Maß der baulichen Nutzung	Wie viel Fläche darf überbaut werden ? Wie viele Vollgeschosse sind möglich ? Welche Bauhöhe ist erlaubt ?
Bauweise	Welcher Gebäudetyp und welche Gebäudelänge ist festgesetzt ? Muss auf den Grenzen gebaut werden ?
Überbaubare Flächen	Welche Teile des Grundstückes dürfen überbaut werden ?
Verkehrsflächen	Wie darf das Grundstück verkehrlich erschlossen werden ?
Freiflächen	Welche Auflagen bestehen für Gärten und Nebenanlagen ?
Örtliche Bauvorschriften	Welche Auflagen bestehen z. B. hinsichtlich des Materials, der Dachneigung usw. ?