

ARBEITSHILFE BAURECHT – RAHMEN- BEDINGUNGEN

1/2

ANTJE EICKHOFF

BAUEN

Wenn Ihr ein Grundstück oder eine Immobilie erwerbt oder für einen begrenzten Zeitraum nutzt, solltet Ihr prüfen, welche baurechtlichen Rahmenbedingungen es dafür gibt. Dazu müsst Ihr ein paar Behörden in Eurer Kommune befragen (entweder bei der Beratung im Bauamt oder erst mal online einen Überblick schaffen) und die folgenden Dinge klären:

1. PRÜFUNG BAUPLANUNGSRECHT – Baugesetzbuch BauGB und Baunutzungsverordnung

Grundstück (mit oder ohne Gebäude)	Inhalte, Quelle oder zuständige Behörde
<i>Flächennutzungsplan FNP für ganzes Gemeindegebiet</i>	<i>Quelle: Webseite jeweilige Kommune, Fragen im Bauamt oder Planungsamt</i>
Was darf gebaut werden? Welche Nutzung ist erlaubt?	geplante Nutzung muss dort ausgewiesen sein, spätere Anpassung möglich Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung
<i>Bebauungsplan B-Plan für Teilbereiche Gemeindegebiet</i>	<i>Quelle: Webseite jeweilige Kommune, Fragen im Bauamt oder Planungsamt</i> <i>siehe auch Arbeitshilfe Bebauungsplan</i>
Wie genau darf das Grundstück genutzt oder bebaut werden (Höhe, Baufeld) und welche Nutzungsart (Wohnen, Grünfläche, Verkehr.) gilt dort?	Sind Größe und Lage des geplanten Gebäudes zulässig oder ist bauen dort überhaupt erlaubt? Was darf dort genau stattfinden? Zulässigkeit nach §§ 30, 34 oder 35 BauGB, bei Zwischennutzung sind Ausnahmen und Befreiungen § 31 möglich
Gibt es Belastungen im Grundbuch?	<i>Quelle: Grundbuchamt beim Amtsgericht</i>
Gibt es Altlasten?	<i>Altlastenkataster Bauamt</i> <i>(Anfrage kostenpflichtig)</i>
Steht mein Gebäude oder Teile unter Denkmalschutz?	<i>Quelle: Stadtkonservator, Denkmalliste</i> <i>siehe Arbeitshilfe: 1x1 Denkmalschutz</i>
Gibt es baurechtliche Satzungen z.B. für Gestaltung, Erhaltung etc. ?	<i>Quelle: Bauordnungsamt oder Planungsamt</i>



ARBEITSHILFE BAURECHT – RAHMENBEDINGUNGEN

ANTJE EICKHOFF

BAUEN

2. PRÜFUNG BAUORDNUNGSRECHT – nach Landesbauordnungen bzw. Musterbauordnung

Welche Art Bauvorhaben habe ich?	Inhalte, Quelle oder zuständige Behörde
Bauliche Anlagen sind aus Baumaterial wie Holz, Stahl, Beton etc. und mit Erdboden verbunden	Musterbauordnung § 2 Abs. 1 MBO, Landesbauordnungen
Gebäude ist eine bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und sich zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eignet.	Musterbauordnung § 2 Absatz 2 Landesbauordnungen
Fliegende Bauten werden an verschiedenen Orten wiederholt auf- und abgebaut, um sie dort zeitlich befristet zu nutzen: Zelte, Container, Wohnwagen...	Musterbauordnung §67 Landesbauordnungen Ausführungsgenehmigung statt Baugenehmigung Bauwagen, die nicht ständig an einem Ort genutzt werden und regelmässig bewegt werden und klar als Fahrzeug deklariert sind, benötigen keine Baugenehmigung
Keine Bauvorhaben sind: einfache Bank, selbst gebaute Bar etc., wenn nur für kurze Zeit errichtet und nicht fest mit Erdboden verbunden	Im Zweifel Klärung mit Bauaufsichtsbehörde Nur für kurze Zeit errichtet und nicht mit Erdboden verbunden sind = keine bauliche Anlage
Wie muss im konkreten Objekt gebaut werden?	Landesbauordnungen des jeweiligen Bundeslandes oder Musterbauordnung
Standicherheit: bauliche Anlage darf nicht einstürzen, umfallen oder abrutschen. Tragfähigkeit Baugrund	Musterbauordnung § 12
Brandschutz: Brand und Rauchbildung vorbeugen oder schnelle Rettung ermöglichen.	Musterbauordnung § 14
Verkehrssicherheit: keine Gefahr darf vom Grundstück und baulicher Anlage ausgehen	Musterbauordnung § 16
<i>Braucht mein Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren?</i>	<i>Klärung mit Bauaufsichtsbehörde</i>
Verfahrensfreie Bauvorhaben müssen trotzdem öffentliche Sicherheit und Ordnung und die o.g. Kriterien einhalten, brauchen aber keinen Bauantrag, was Zeit und Kosten spart.	Musterbauordnung § 61 Landesbauordnungen

