

Baumaßnahmen und ihre Grenzen

Möglicherweise stoßen Sie innerhalb Ihrer eigenen vier Wände immer öfter an deren bauliche Grenzen. Früher oder später stellt sich Ihnen dann die Frage, was Sie auf Ihrem Grundstück eigentlich realisieren dürfen. Eine kleine Übersicht über einige entscheidende Faktoren die Ihre Baumaßnahmen betreffen, soll Ihnen bei der ersten Sondierung der Möglichkeiten helfen, denn lustiges Basteln in Eigenregie mit zwei Sack Zement und dem alten Betonmischer vom Baumaschinenverleih mündet nicht selten in einem Fiasko aus einer Geldstrafe für Überschreitung irgendeiner städtebaulichen Vorschrift und einer von der Gemeinde gesetzten Frist für den Abriss Ihres Meisterwerks. In jeder Gemeinde gibt es eine Vielzahl von Baugebieten, in denen jeweils bestimmte Begrenzungen der Bautätigkeit festgelegt sind. Diese Informationen bekommt man bei der jeweiligen Gemeinde oder natürlich auch über einen Architekten. Bei der endgültigen Planung steht Ihnen dann Ihr Architekt als kompetenter Berater zur Seite und leitet Sie durch das Genehmigungsverfahren. Die wichtigsten Punkte sind hier einmal aufgezählt, die genannten Zahlen jedoch nicht verbindlich, weil diese je nach Baugebiet variieren.

Grenzabstände. Diese sind normalerweise zu Straßenfronten größer als zu Nachbargrundstücken und bewegen sich im Rahmen von 3-10 Metern, je nach Baugebiet. Der Grenzabstand richtet sich ausschließlich nach den Grundstücksgrenzen und ist unabhängig vom Abstand zu Nachbargebäuden. Wenn überhaupt, so sind bestenfalls Schwimmbäder oder Nebengebäude wie zum Beispiel Garagen innerhalb des Grenzabstands genehmigungsfähig, teilweise ist dafür eine notariell beurkundete Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich. Für die Nebengebäude gelten besonders strenge Vorschriften bezüglich Größe, Höhe und Nutzung.

Bauvolumen. Ob nun ein zusätzliches Schlafzimmer oder nur ein Geräteschuppen, jedes noch so kleine Gebäude oder Teil davon zählt als umbauter Raum. Je nach Gemeinde sind verschiedene Regelungen getroffen, um das umbaute Volumen zu begrenzen. Dies ist entweder eine direkte Festlegung (wie zum Beispiel 0.3 Kubikmeter Gebäude pro Quadratmeter Grundstücksgröße) oder eine Definition über mehrere Konstanten (wie zum Beispiel maximal überbaute Grundstücksfläche plus Höhenbegrenzung). Besondere Beachtung verdient die Tatsache, dass verglaste Balkone und Terrassen zum Volumen hinzugerechnet werden. Die Verglasung einer bestehenden Terrasse ist daher genehmigungspflichtig, und es ist erforderlich, im Vorfeld abzuklären, ob das zulässige Volumen durch diesen Eingriff überschritten wird.

Gesamthöhe und Geschosszahl. Auch wenn man von der Dachterrasse einen herrlichen Meerblick hat, können Sie hier möglicherweise nicht einfach noch ein Schlafzimmer draufsetzen.

Wegerechte. Bestimmte Flächen dürfen Sie auf Ihrem Grundstück möglicherweise überhaupt nicht bebauen. Der Grund muss nicht immer ein alter Weg sein, vielleicht war dort auch mal der Brunnen des Dorfes oder eine Stromleitung, die es seit Jahrzehnten nicht mehr gibt, aber deren Trasse trotzdem freigehalten werden muss. Wenn Sie nun genau auf diese "unerklärlicherweise" freie Fläche zwischen Ihrer Terrasse und dem Zaun zum Nachbarn eine großzügige Poolanlage mit Sprudelbad projektieren, dann hat es sich möglicherweise schon ausgesprudelt bevor der erste Tropfen Wasser eingelassen wurde.

Mit diesen Angaben können Sie sich ein recht gutes Bild davon machen, ob Ihr Traumprojekt Chancen hat, realisiert zu werden. In Ihre Berechnungen müssen Sie natürlich auch alle bestehenden Gebäude mit einbeziehen. Abschließend bleibe noch zu beachten, dass die Gemeinden inzwischen für beinahe jede noch so kleine Umbaumaßnahme eine Baugenehmigung verlangen. Sollten Sie beim Schwarzbauen erwischt werden, dann droht ein sofortiger Baustopp, eine Geldbuße und die Verpflichtung, ein Legalisierungsverfahren einzuleiten oder aber den Neubau direkt wieder abzureißen. Sichern Sie sich also im Vorfeld mit einem ordentlichen Bauantrag und der Einhaltung der Bestimmungen ab! Letztere sind übrigens nicht zu dem Zwecke erfunden worden, Sie zu schikanieren, sondern um wilden Ausuferungen von Bautätigkeiten, die Ihre Nachbarschaft verschandeln würden, einen Riegel vorzuschieben.

Die hier gemachten Angaben dienen dem Zweck der Selbstinformation der Kunden und stellen keine Rechtsberatung dar. Für eine Rechtsberatung wenden Sie sich bitte an einen Anwalt. Der Anbieter übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Anbieter, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Anbieters kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Denken Sie in jedem Fall auch an eine gute Nachbarschaft. So ein neues Barbecue ist eine feine Sache, doch wenn Sie Ihre Würstchen direkt unter dem Schlafzimmerfenster des Nachbarhauses rösten, dann wird der Betroffene im wahrscheinlichsten Falle einen Rechtsanwalt damit beauftragen, einen Wurm in Ihrem Bau-Apfel zu finden. Ein ebensolcher Problem-Klassiker ist das Verbauen der Aussicht des Nachbarn. Vermeiden Sie also in jedem Falle das, was auch Sie nicht von Ihrem Nachbarn angetan bekommen möchten. Und nun viel Spaß beim Planen!