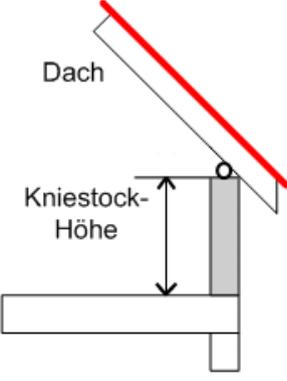


Begrifferklärung Baurecht

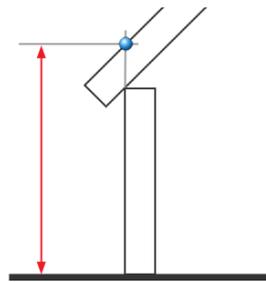
<p>Was bedeutet die GRZ (Grundflächenzahl)</p>	<p>Begriff aus dem deutschen Baurecht (§ 19 Baunutzungsverordnung). Mithilfe der GRZ lässt sich genau ermitteln, wie groß die Grundfläche einer Immobilie auf einem Baugrundstück sein darf. Die GRZ wird als Dezimalzahl angegeben. Eine Grundflächenzahl von 0,2 bedeutet beispielsweise, dass das Grundstück zu 20 Prozent bebaut werden darf, was ein typischer Wert für ein moderat bebautes Wohnviertel mit vielen Grünflächen ist. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 1,0 was einer vollständigen Überbauung gleichkommt.</p> <p>Beispiel: $400 \text{ m}^2 \times 0,2 = 80 \text{ m}^2$</p>
<p>Was bedeutet die GFZ (Geschossflächenzahl)</p>	<p>Begriff aus dem deutschen Baurecht (§ 20 Baunutzungsverordnung). Sie gibt an, wie hoch das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse - kein Keller und Dach (nur wenn es ein Vollgeschoss ist) - auf einem Grundstück zu der Fläche des Grundstückes maximal sein darf.</p> <p>Beispiel: Bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 dürfen sich auf einem Grundstück mit 1000 m^2 maximal $0,8 \times 1000 = 800 \text{ m}^2$ Geschossfläche in allen Vollgeschossen befinden.</p>
<p>Was ist die Drenpelhöhe (Kniestock)</p>	 <p>(Quelle: www.Wikipedia.de)</p> <p>Es handelt sich dabei um die Mauer auf der Längsseite der Decke, auf die schlussendlich der Dachstuhl aufgelegt wird. Die Drenpelhöhe/Kniestockhöhe kann in bestehenden Bebauungsplänen festgesetzt sein.</p>

Was ist die Traufhöhe

Im Grunde genommen beschreibt die Höhe der Traufe bei einem Haus den Abstand, der zwischen Bodenniveau und Traufpunkt (Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) liegt.

Sie muss zeichnerisch ermittelt werden, wenn man ein neu zu errichtendes Gebäude plant. Sie ist zudem ein verbindlicher Bestandteil im kommunalen Bauplanungsrecht und muss beim Einreichen eines Bauantrags konkret benannt werden. Einige Kommunen nutzen ihr Recht, Minimal- und Maximal-Traufhöhen für Gebäude vorzuschreiben.

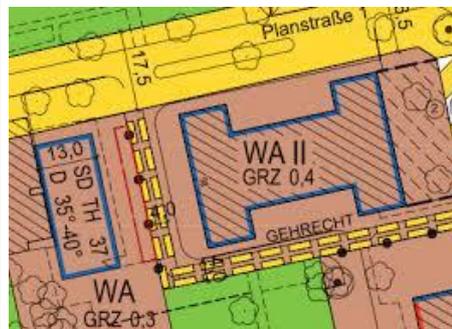
Generell lässt sich die Traufhöhe nicht einfach festlegen, denn sie ist stets abhängig von der Dachneigung und Firsthöhe eines Gebäudes. Als Faustregel gilt jedoch: Je geringer der Neigungswinkel des Dachs, desto niedriger kann auch die Traufhöhe ausfallen. Zusätzlich steht die Höhe der Traufe immer im Zusammenhang mit der Firsthöhe des Dachs. Im Gebäuderecht gelten übrigens Trauf- und Firsthöhe als besonders wichtige planungstechnische Gebäudeangaben.



(Quelle: www.ctb.de)

Was ist die Baugrenze

Die Baugrenze ist eine im Bebauungsplan festgelegte Linie, die nicht überbaut werden darf. Die Baugrenze wird im Bebauungsplan als Blaue Linie dargestellt. Gebäude dürfen diese Grenze nicht überschreiten, wobei ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zugelassen werden kann.



(Quelle: www.hamburg.de)

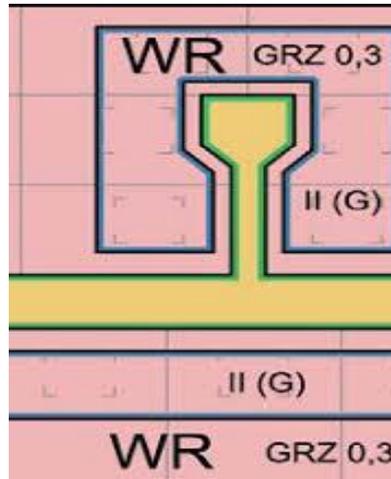
Was ist die Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist gemäß der Planzeichenverordnung in Bebauungsplänen fest als durch-

gezogene schwarze Linie oder grün-schwarze Linie dargestellt. Die Straßenbegrenzungslinie ist zumeist auch die vordere Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks.



(Quelle: www.dr-frank-schroeter.de)



Was ist eine Nebenanlage

Dies ist der Fall, wenn es sich um Anlagen untergeordneter Art handelt. Das bedeutet, dass die Nebenanlage lediglich eine Art Anhängsel des Hauptgebäudes darstellt. Die Nebenanlage darf der Hauptanlage also nicht nahezu gleichwertig sein oder diese optisch sogar verdrängen. In diesem Fall würde es sich bereits um eine Hauptanlage handeln.

Beispiele für Nebenanlagen finden sich insbesondere bei landwirtschaftlichen Betrieben. Dort sind etwa Futterbehälter, Grünfutter-Trockenanlagen oder Dunggruben ebenso anerkannt wie Unterstellräume. Bezüglich gewerblicher Betriebe kann es sich beispielsweise bei kleineren Lagerräumen oder Lagerplätzen um untergeordnete Nebenanlagen handeln.

In Wohngebieten wären Geräteschuppen in den Gärten zulässig. Ebenfalls in Gebieten, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, sind Müllboxen, Einfriedungen und hauswirtschaftliche Einrichtungen, wie beispielsweise Klopfstangen für Teppiche, Swimming Pools oder Gartenlauben zulässig.

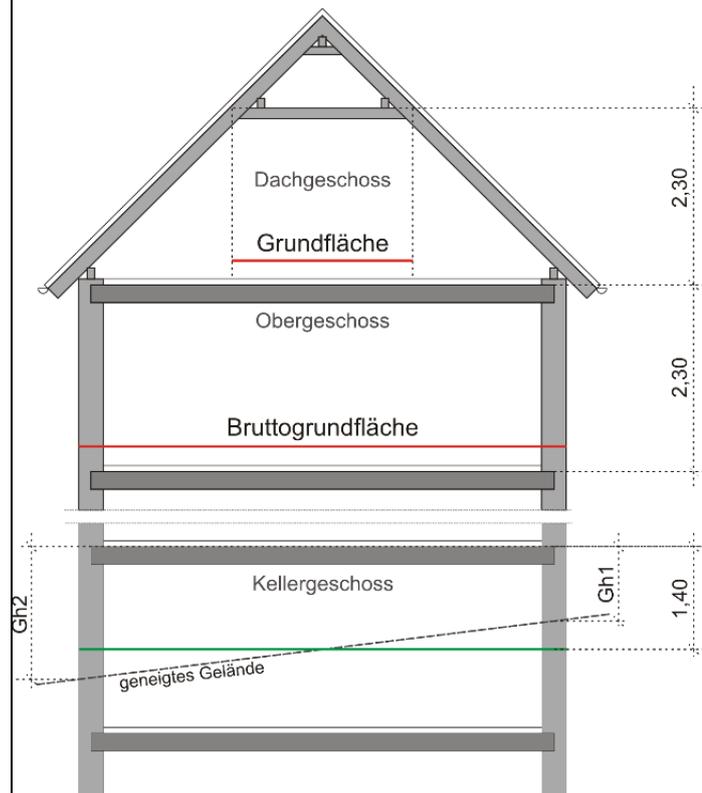
Was ist eine Hauptanlage

Im Gegensatz zur Nebenanlage umfasst eine Hauptanlage allein die Hauptnutzung, die von dieser Anlage ausgeht. Als Beispiele sind hier Wohnhäuser, Betriebshallen mit Büro, Verwaltungsgebäude und Wintergärten (Erweiterung der wohnwirtschaftlichen Nutzung) zu benennen.

Was ist ein Vollgeschoss

Ein Dachgeschoss ist demnach ein Vollgeschoss, wenn es über $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Berücksichtigt wird jedoch nur die Fläche, die eine Höhe von mind. 2,30m misst. Diese Höhe ist von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante der Tragkonstruktion zu messen.

Ein Keller ist ein Vollgeschoss, wenn seine Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und wenn die Geschosshöhe 2,30 m beträgt. Diese Höhe ist von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke zu messen.



(Quelle: www.idstein.de)

Was ist ein Aufenthaltsraum

Der **Aufenthaltsraum** ist allgemein betrachtet ein Raum innerhalb von Wohnungen oder Gebäuden, der für einen längeren Aufenthalt von Menschen geeignet ist (§ 2 Abs. 6 LBO i.V.m. § 48 LBO). Ob ein Raum diese Eignung besitzt, hängt im Wesentlichen mit den Anforderungen hinsichtlich der Raumgröße, der Raumhöhe, der Belichtung und der Belüftung zusammen (§ 48 LBO).

Beispiele sind u.a. Wohn- und Schlafräume, Küchen, Versammlungsräume, Gasträume, Büroräume, Geschäftsräume, Verkaufsräume und Werkstätten.