

Wintergartenplanung

Der Bebauungsplan - ein wichtiger Hinweisgeber

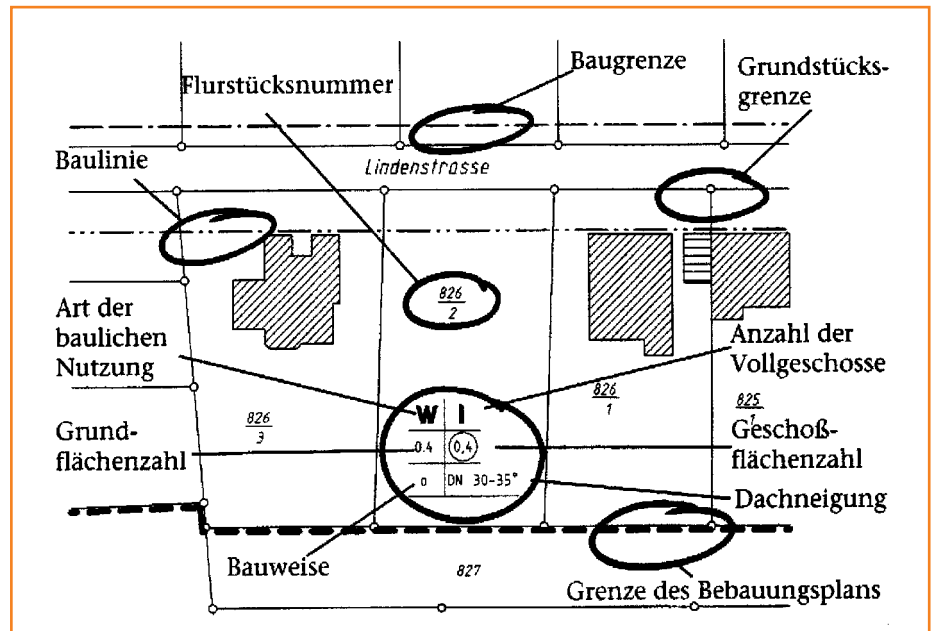
Bei der Planung und in der Ausführung von Wintergärten gerät der Wintergarten-Fachmann oft unversehens in die Situation eines Generalunternehmers. Damit ist er verantwortlich für die Gesamtabwicklung, angefangen vom Fundament bis zur Klimatisierung, obwohl er selbst möglicherweise nur Teilsegmente des Gesamtauftrages liefert.

Schon in der ersten Planungsphase können gravierende Fehler gemacht werden – z. B. dann, wenn die Vorgaben des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplan, bestehend aus einem Textteil und einem Plan, findet man auch wichtige Informationen zur Wintergarten-Planung. Sie werden in der Regel in einer Tabelle, der sog. Nutzungsschablone, im Plan dargestellt: Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird z. B. vorgeschrieben, ob ein Baugebiet ausschließlich eine Wohnbaufläche (W) darstellt, ob es für gewerbliche Bauflächen (G) vorgesehen ist oder ob dort ein Mischgebiet (M) aus Wohnen und Gewerbe vorgefunden wird bzw. entstehen soll.

Maß der Bebauung

Darüber hinaus kann das zulässige Maß der Bebauung festgesetzt werden. Hierzu gehört u. a. die Grundflächenzahl (GRZ): Eine GRZ von 0,4 bedeutet z. B., daß maximal 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Zusätzlich kann die Anzahl der Vollgeschosse oder die Gebäudehöhe vorgeschrieben werden.



Der Bebauungsplan informiert, wo und wie gebaut werden darf

Bild: Bausparkasse Schwäbisch Hall

Die Geschößflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Vollgeschößfläche zulässig sind: Bei einer GFZ von 0,8 darf die Fläche aller Vollgeschosse maximal 80 % der Grundstücksfläche betragen.

Ist im Bebauungsplan eine offene Bauweise (o) vorgeschrieben, müssen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser gebaut werden, die eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Bei der geschlossenen Bauweise (g) hingegen müssen die seitlichen Außenwände der Gebäude so auf die Grenze gebaut werden, daß sich die Wände der Häuser berühren.

Ebenfalls von großer Bedeutung sind Baulinien und Baugrenzen: Auf Baulinien muß zwingend mit einer Seite des Gebäudes gebaut werden. Baugrenzen hingegen dürfen mit dem Gebäude nicht überschritten, müssen aber auch nicht berührt werden.

Oft sind im Bebauungsplan auch noch Punkte, wie beispielsweise die Dachneigung, die Art der Dacheindeckung, die Hauptfirstrichtung oder auch Bepflanzungsvorschriften, festgesetzt.

Mögliche Problemfälle entstehen z. B. durch die Planung von Wintergärten über die Baulinien bzw. die Baugrenzen hinaus. Die Grundflächenzahl bzw. Geschößflächenzahl kann ein wichtiger Faktor für die noch zulässige Dimensionierung eines Wintergartens sein.

Somit sollte es auch für den Wintergarten-Fachmann zur Selbstverständlichkeit gehören, im Rahmen der Planung und Beratung den jeweiligen Bebauungsplan mit zu Rate zu ziehen.

Bernd Husmann