

Anbau an das Einfamilienhaus:

Bauordnungsrechtliche Regelungen:

Für alle Grundstücke gelten einheitliche Regeln für die seitlichen Grenz-Abstandsflächen. Diese sind im § 6 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) geregelt. Grundsätzlich beträgt der von Bebauung freizuhaltenen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 3,0 Meter. Für ein normales Einfamilienhaus reicht dies in den meisten Fällen aus.

Vorausgesetzt, dass keine bauplanungsrechtlichen Gründe dagegen sprechen, dürfen in diesen Abstandsflächen zum Beispiel Garagen und Abstellräume ohne Zustimmung des Grundstücksnachbarn auf der Grenze oder mit einem Grenzabstand von mindestens 1,0 m errichtet werden. Diese Gebäude dürfen nicht höher als 2,75 m sein, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, ihre Gesamtlänge darf 9,0 m nicht überschreiten. (Bild 1)

Dies gilt grundsätzlich für jede Grundstücksgrenze. Im Beispielsfall kann also eine zweite Garage mit Abstellraum errichtet werden (Bild 2)

Ein Wintergarten ist kein Nebengebäude, sondern zählt zur Hauptnutzfläche und darf daher nicht in den Abstandsflächen errichtet werden. Er darf nur zwischen den gestrichelten Linien errichtet werden. (Bild 3).

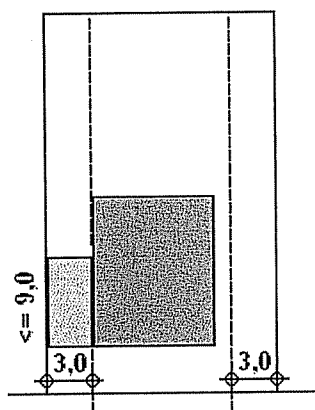


Bild 1

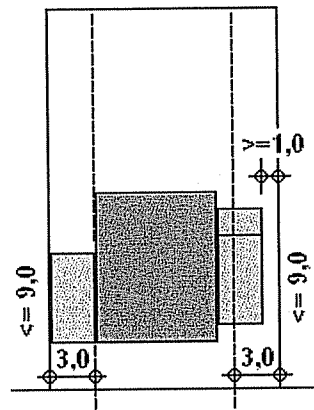


Bild 2

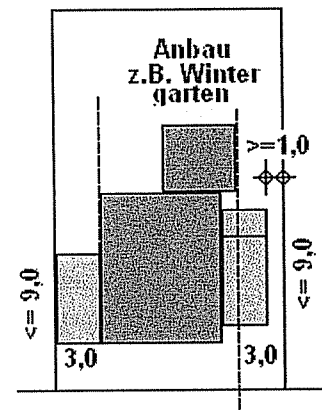


Bild 3

Achtung: Im obigen Beispiel wurde lediglich auf die nachbarschützenden Vorschriften des § 6 LBO Bezug genommen. Es können sich aus anderen Vorschriften, insbesondere dem Bauplanungsrecht, weitere Einschränkungen ergeben.

Bauplanungsrechtliche Regelungen:

Jedes Baugrundstück lässt sich in eine der drei planungsrechtlichen Kategorien aus dem Baugesetzbuch (BauGB) einordnen:

- Bebauungsplan (§ 30, 33 BauGB)
- Bebaute Ortslage ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB)
- Aussenbereich = weder Bebauungsplan noch bebaute Ortslage (§ 35 BauGB)

Innerhalb eines **Bebauungsplanes** wird durch Festsetzungen klar geregelt, was zulässig ist und was nicht. Am wichtigsten für die grundsätzliche Durchführbarkeit eines Anbauwunsches sind die Baugrenzen, die das sogenannte „Baufenster“ markieren, sowie die Grundflächenzahl (GRZ), die den überbaubaren Grundstücksanteil regelt.

Im unten abgebildeten Beispielsfall lässt das Baufenster einen Anbau von 4,0 m Tiefe zu. Seitlich wird die Erweiterungsmöglichkeit durch die Grenzabstände (mindestens 3,0 m) markiert. (Bild 4).

In unserem Beispiel ist die GRZ mit 0,25 festgesetzt. Dies bedeutet, dass ein Viertel der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Das Grundstück ist 400 qm gross. Also darf eine Fläche von 100 qm mit Hauptnutzfläche bebaut werden. Das Wohnhaus ($8,0 \times 10,0 = 80,0$ qm) und der Anbau ($4,0 \times 5,0 = 20,0$ qm) haben zusammen 100,0 qm Fläche und bleiben somit im Rahmen der zulässigen GRZ (Bild 5).

Insgesamt darf nicht mehr als das 1,5 – fache der festgesetzten GRZ versiegelt werden. Deshalb müssen im Beispielsfall Garage, Zuwegungen und Terrasse (graue Flächen, Bild 6) zusammen unter 50 qm Fläche bleiben. Kies- und Grandflächen gelten als wasserdurchlässig und können ausser Betracht gelassen werden.

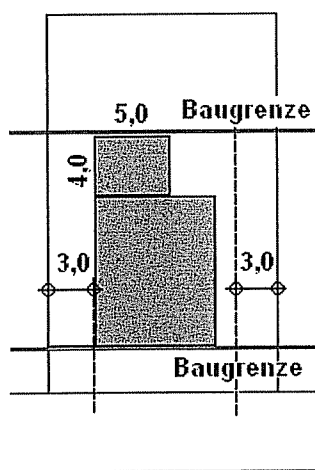


Bild 4

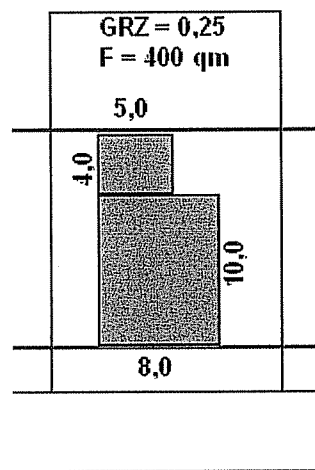


Bild 5

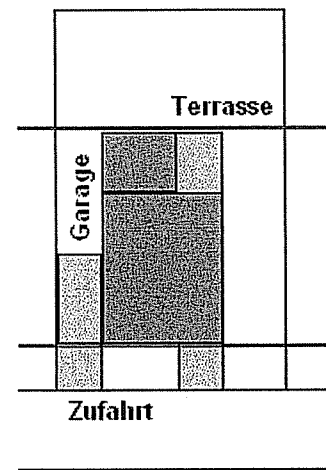


Bild 6

Darüberhinaus sind auch andere Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten, wie z.B. Firsthöhe, Traufhöhe, Dachform oder farbliche Gestaltung.

Außerhalb von Bebauungsplangebieten, aber Innerhalb der **im Zusammenhang bebauten Ortsteile** gilt das Gebot des „Einfügens“. Jedes Gebäude und jeder Anbau muss sich unter anderem von der Bautiefe, der Grundfläche, der Höhe und dem Nutzungszweck her in die unmittelbare Umgebung einfügen. Problematisch kann zum Beispiel ein Anbau sein, der wesentlich über die auf den Nachbargrundstücken vorhandene Bautiefe hinausgeht.

Im Beispiel unten ist ein Anbau bis zur gestrichelten Linie denkbar (Bild 7)

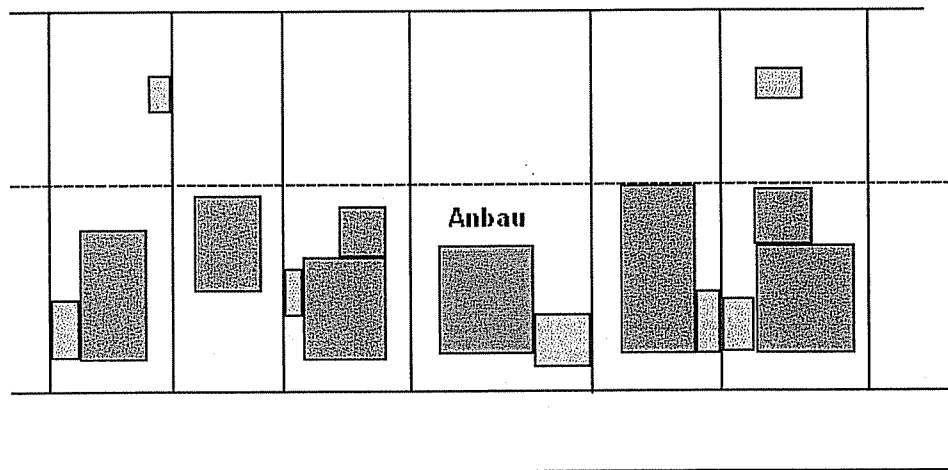


Bild 7

Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB muss in jedem Einzelfall genau geprüft werden, ob sich ein Bauvorhaben „einfügt“, deswegen gilt: Auf jeden Fall vorher die zuständige Bauaufsichtsbehörde konsultieren oder einen Vorbescheidsantrag stellen.

Liegt ein Baugrundstück außerhalb eines Bebauungszusammenhanges, befindet es sich im sogenannten **Außenbereich**. Der Außenbereich unterliegt besonderem Schutz und ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Hier gelten besondere Bestimmungen, nach denen auch Anbauten beurteilt werden. Auch wer im Außenbereich einen Anbau plant, sollte auf jeden Fall vorher die zuständige Bauaufsichtsbehörde konsultieren oder einen Vorbescheidsantrag stellen.