

# BauherrenCoach®



Ausgabe 4/10 | Beratung zur Baureifmachung



# BauherrenCoach®

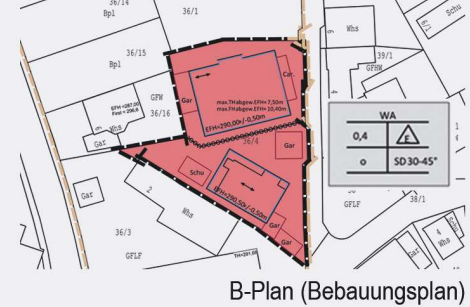
Der BauherrenCoach® ist die professionelle Beratung eines Bauherrn vor und während der Planungs- und Bauphase.

Als Führungskraft treiben Sie die Weiterentwicklung und das Wachstum Ihres Unternehmens kontinuierlich voran, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben und sich auf dem Markt behaupten zu können.

Das bedeutet: Sie stehen vor der Herausforderung, sich auf ständig verändernde Rahmenbedingungen einzustellen und rechtzeitig zu reagieren. Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung ist, dass der Hebel an der richtigen Stelle angesetzt wird. Bei dieser komplexen Fragen- und Aufgabenstellung wird dafür häufig ein externer Berater hinzugezogen. Dieser analysiert, bewertet und erarbeitet Entscheidungsgrundlagen und Empfehlungen.

Die Ausgabe 4/10 unseres BauherrenCoaches® widmet sich dem Thema - **Beratung zur Baureifmachung.**

Sollten Sie Fragen zu diesem oder einem anderen BauherrenCoach®-Beratungsbaustein haben, so nehmen Sie gern unverbindlich mit uns Kontakt auf.



B-Plan (Bebauungsplan)

## Beratung zur Baureifmachung

Sie planen ein Gebäude zu errichten?

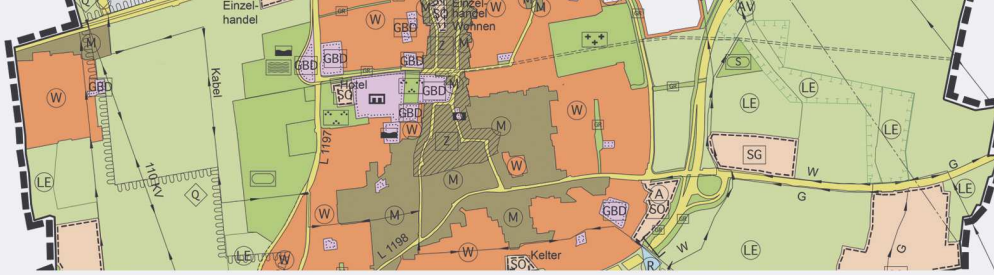
Bereits im Vorfeld sollten Sie dann sicherstellen, dass Sie auf dem Grundstück in passender Größe bauen dürfen und dass die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen vorhanden sind. Die Beratung zur Baureifmachung soll Ihnen dabei helfen, Klarheit über alle notwendigen Aspekte der Bebaubarkeit zu erlangen.

Grundsätzlich ist immer eine planungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks notwendig.

Im Idealfall befindet sich das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Dann kann jederzeit unter Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben mit der Planung begonnen werden.







Auszug - Flächennutzungsplan

## To-dos Baureifmachung

- Umsetzung Vorgaben B-Plan
- Erfassen der topografischen Gegebenheiten
- Klarheit über Baugrundbeschaffenheit
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Klarheit über Altlastenbeseitigung

## ung

Befindet sich das Grundstück außerhalb eines gültigen B-Plans, jedoch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, ist eventuell eine Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die näherer Umgebung einfügt.

Eine erste Einschätzung zu den Gegebenheiten des Grundstücks kann über Einsichtnahme des Flächennutzungsplans erfolgen.

Befindet sich das Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches eines B-Plan muss das Baurecht in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der unteren Baurechtsbehörde geschaffen werden. Dies kann über die Erstellung eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“ erfolgen.

Dieser beinhaltet alle bauordnungsrechtlich relevanten Angaben über das geplante Bauvorhaben.

Durch dieses konkrete planungsbegleitende Verfahren wird für den Bauherren „Baurecht“ geschaffen, auf dessen Grundlage das geplante Bauvorhaben ohne Zeitverzug in die Tat umgesetzt werden kann.

Meist fordern jedoch die Genehmigungsbehörden die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplans, auch um später das Baugenehmigungsverfahren so rechtssicher wie möglich zu gestalten.

Um diesen, etwa ein Jahr dauernden Vorgang maximal zu beschleunigen, stehen wir Ihnen beratend zur Seite.

Wichtig ist aber auch, dass bereits im Vorfeld die benötigten Planungspartner wie Vermesser und Geologe eingebunden werden. Sind die topografischen Gegebenheiten über Höhenschnitte erfasst, erleichtert dies die Einschätzung der Tauglichkeit des Grundstücks für das geplante Bauvorhaben. Mit Einstufung der Tragfähigkeit des Untergrunds durch ein Bodengutachten erfolgt eine erste Einschätzung der erforderlichen Gründungsmaßnahmen durch den Tragwerksplaner.

Die ökologischen Aspekte wie Naturschutz, Gewässerschutz, Kontaminationen etc. sind frühzeitig mit zu erfassen. Ansonsten können Zusatzaufgaben im Rahmen der Genehmigung schnell die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens in Frage stellen.



# ....Ausgaben der **BauherrenCoach®**- Beratungsbausteine

Ausgabe 1/10

## **Visionsplanung**

*Erscheinungsdatum: Juli 2020*

Ausgabe 2/10

## **Begleitung während der Planungs- und Bauphase**

*Erscheinungsdatum: September 2020*

Ausgabe 3/10

## **Standortwahl/ Bauplatzberatung**

*Erscheinungsdatum: November 2020*

Ausgabe 4/10

## **Beratung zur Baureifmachung (B-Plan, Baugrund,...)**

*Erscheinungsdatum: Februar 2021*

Ausgabe 5/10

## **Baukosten- und Budgetberatung**

*Erscheinungsdatum: April 2021*

Ausgabe 6/10

## **Effizienzsteigerung (mit ingenics AG)**

*Erscheinungsdatum: Juni 2021*

Ausgabe 7/10

## **ISA- InstandhaltungsStauAnalyse**

*Erscheinungsdatum: September 2021*

Ausgabe 8/10

## **Flächenbedarfsanalyse**

*Erscheinungsdatum: November 2021*

Ausgabe 9/10

## **Verkehr auf dem Grundstück, ruhender Verkehr, Materialflussanalyse, Lagermöglichkeiten**

*Erscheinungsdatum: Februar 2022*

Ausgabe 10/10

## **Generalberatung mit Beraternetzwerk zur Entwick- lung baulicher Lösungsstrategien**

*Erscheinungsdatum: April 2022*

