
GRUNDSTÜCK. GENEHMIGUNG. KLARHEIT.

Sieben Fragen, die Sie vor dem Grundstückskauf und vor dem Bauantrag klären sollten.



ORIENTIERUNG FÜR IHR BAUVORHABEN

Von DWELLII - kostenlos und unverbindlich

Sieben Fragen vor dem Grundstückskauf

Ein attraktives Grundstück ist nicht automatisch ein bebaubares oder für ein Modulhaus erreichbares Grundstück.

01

Ist Wohnen zulässig?

Bebauungsplan, Innenbereich oder Außenbereich bestimmen.

02

Passt das Haus in das Baufenster?

Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschosse, Höhe und Dachform prüfen.

03

Ist die Erschließung gesichert?

Zufahrt, Wasser, Abwasser, Strom und gegebenenfalls Telekommunikation klären.

04

Gibt es Baulasten oder Rechte Dritter?

Baulastenverzeichnis und Grundbuch nicht miteinander verwechseln - beide prüfen.

05

Gibt es Schutz- oder Risikoflächen?

Altlasten, Hochwasser, Natur-, Baum- oder Denkmalschutz abfragen.

06

Kommt das Modul bis zum Bauplatz?

Tieflader, Kurvenradien, Tragfähigkeit, Kranstandplatz und Freileitungen prüfen.

07

Was sagt die Behörde vor dem Kauf?

Offene Zulässigkeitsfragen mit Gemeinde oder Bauaufsicht klären - bei Bedarf per Bauvoranfrage.

DER BESTE ZEITPUNKT FÜR DIE PRÜFUNG

Bevor Sie den Grundstückskauf notariell binden oder eine Hausplanung finalisieren.

Drei typische Ausgangslagen

Welche Regeln gelten, hängt zuerst davon ab, wo das Grundstück planungsrechtlich liegt.

§ 30 BAUGB

Bebauungsplan

Das Vorhaben muss den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen; außerdem muss die Erschließung gesichert sein. Prüfen Sie insbesondere Nutzung, Baufenster, Höhe, Geschosse und örtliche Gestaltungsvorgaben.

§ 34 BAUGB

Unbeplanter Innenbereich

Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Auch hier muss die Erschließung gesichert sein.

§ 35 BAUGB

Außenbereich

Wohnvorhaben sind hier regelmäßig deutlich schwieriger. Öffentliche Belange wie Landschaft, Natur-, Boden- und Hochwasserschutz können entgegenstehen. Eine frühe behördliche Klärung ist besonders wichtig.

Erste Frage an die Gemeinde: Welcher planungsrechtliche Bereich gilt für das Flurstück - und gibt es ergänzende Satzungen?

Nicht nur die Quadratmeter entscheiden

Ein kompakter Grundriss hilft - doch zulässig wird das Haus erst im Zusammenspiel aller Festsetzungen.

01 ART DER NUTZUNG

Ist Wohnen auf dem Grundstück überhaupt vorgesehen?

02 BAUFENSTER

Wo darf das Gebäude stehen - und wie viel Spielraum bleibt für Terrasse und Nebenanlagen?

03 MASS DER NUTZUNG

Grundfläche, Geschossfläche, Vollgeschosse und Gebäudehöhe.

04 BAUWEISE

Offene oder geschlossene Bauweise; mögliche Vorgaben zur Gebäudelänge.

05 DACH UND GESTALTUNG

Dachform, Neigung, Firstrichtung, Material oder Farbe können geregelt sein.

06 ABSTÄNDE UND ZUFAHRT

Landesrechtliche Abstandsflächen, Stellplätze, Feuerwehrezufahrt und Erschließung.

KEIN BEBAUUNGSPLAN VORHANDEN?

Dann wird häufig § 34 oder § 35 BauGB relevant. Verlassen Sie sich nicht auf die Nachbarbebauung allein.

Was im Exposé oft nicht steht

Diese Punkte können Nutzung, Kosten, Lage des Hauses oder den Zeitplan verändern.

01

BAULASTEN

Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, etwa Abstandsflächen-, Zufahrts- oder Stellplatzbaulasten.

02

GRUNDBUCH

Dienstbarkeiten, Wegerechte, Leitungsrechte oder andere Rechte Dritter.

03

ALTLASTEN

Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen im Altlasten- oder Bodenschutzkataster.

04

HOCHWASSER

Gefahren- und Risikokarten sowie mögliche Vorgaben für hochwasserangepasstes Bauen.

05

SCHUTZRECHT

Natur-, Baum- und Denkmalschutz; bei Bodendenkmälern kann bereits der Aushub relevant sein.

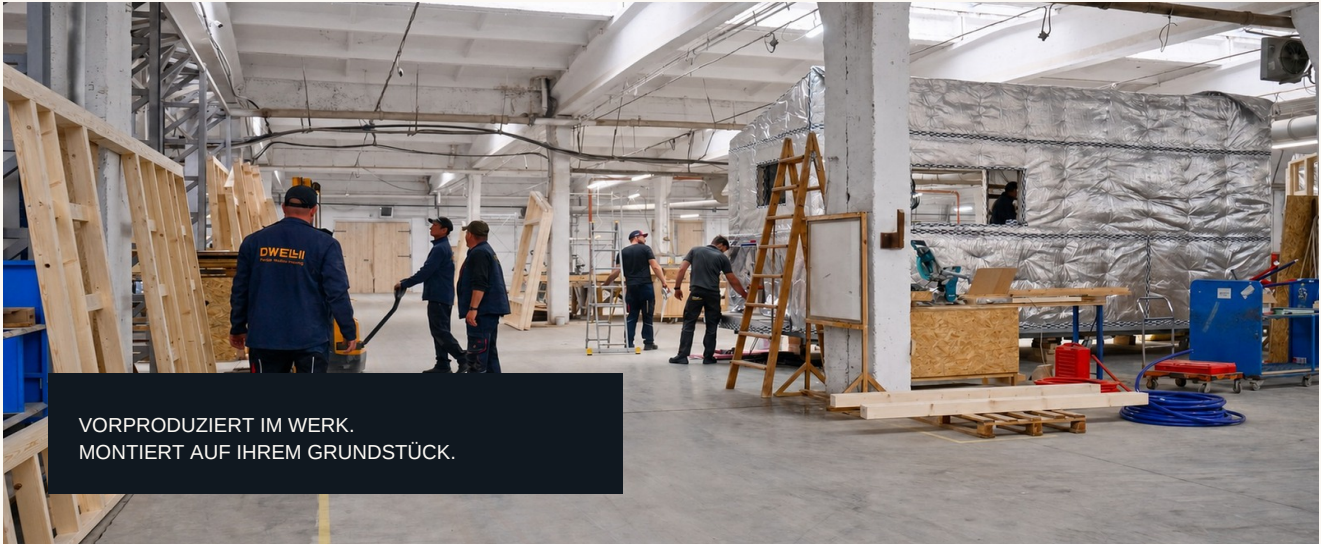
06

BAUGRUND

Tragfähigkeit, Grundwasser, Hanglage und Versickerung - ein Bodengutachten schafft Planbarkeit.

Praktischer Grundsatz: Grundbuch, Baulastenverzeichnis und behördliche Fachkataster beantworten unterschiedliche Fragen. Ein Dokument ersetzt das andere nicht.

Der Bauplatz muss erreichbar sein



01 Zufahrt

Breite, Höhe, Kurvenradien, Steigung und Tragfähigkeit für Tieflader prüfen.

02 Kranstandplatz

Ausreichend tragfähige Fläche und Arbeitsradius für einen schweren Mobilkran vorsehen.

03 Freier Luftraum

Bäume, Laternen, Oberleitungen und Nachbargebäude in die Hubplanung einbeziehen.

04 Fundament

Gründung, Anschlüsse und Höhenlage müssen vor Anlieferung fertig und vermessen sein.

05 Baustellenfläche

Temporäre Abstell-, Rangier- und Sicherheitsbereiche früh mitplanen.

Erst klären, dann vertiefen

Die genaue Reihenfolge unterscheidet sich nach Bundesland, Kommune und Vorhaben. Dieses Schema hilft bei der Vorbereitung.



Wichtig: Genehmigungsfreistellung oder vereinfachte Verfahren bedeuten nicht automatisch, dass andere öffentlich-rechtliche Anforderungen entfallen.

Gut vorbereitet ins erste Gespräch

- ☐ Adresse sowie Gemarkung, Flur und Flurstück
- ☐ Aktueller Lageplan oder Katasterauszug
- ☐ Bebauungsplan inklusive textlicher Festsetzungen
- ☐ Grundbuchauszug und Baulastenauskunft
- ☐ Altlasten- und Hochwasserinformation
- ☐ Fotos und Maße der Zufahrt
- ☐ Angaben zu Gelände, Baugrund und Grundwasser
- ☐ Vorhandene Leitungs- und Erschließungsinformationen
- ☐ Erste Wünsche zu Modell, Terrasse und Stellplätzen

DWELLII

**Ihr Grundstück.
Ihr Haus.
Ein klarer nächster
Schritt.**

+49 152 39510120
hello@dwelii.com
www.dwelii.com

Hinweis: Dieser Leitfaden ist eine allgemeine Orientierung und ersetzt keine Rechts-, Behörden-, Architektur- oder Fachplanung. Bauordnungsrecht, Verfahren und Unterlagen unterscheiden sich nach Bundesland, Kommune und Einzelfall. Maßgeblich sind die zuständigen Behörden und die jeweils geltenden Vorschriften. Stand: Juli 2026.

OFFIZIELLE QUELLEN UND WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

- BauGB §§ 30, 34, 35 - gesetze-im-internet.de/bbaug
- Bundesportal: Baugenehmigung und Bauvorbescheid - verwaltung.bund.de
- Bundesportal: Baulastenverzeichnis - Leistungsnummer 99012004023000
- Bundesportal: Altlasten-/Bodenschutzkataster - Leistungsnummer 99020001023000
- Geoportal.de: Hochwassergefahrenkarten der Länder
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) - gesetze-im-internet.de/geg