

**bebauungscheck** ✓  
**Plus**





Video  
Überblick

*bebauungscheck* ✓

## Vorwort

---

Sehr geehrte/r Leser\*in,

der Bebauungscheck dient der Sondierung von Bebauungsmöglichkeiten. Mit ihm werden schrittweise und bedarfsgerecht Bebauungsparameter geprüft.

Er setzt sich aus den folgenden Elementen zusammen:

- | Basisdaten
- | Karten und Modell
- | Grundstück-Check (Bebaubarkeit des Grundstücks)
- | Vorhaben-Check (Vorprüfung eines Vorhabens) – nur bei Plus
- | Verfahren-Check (Vorprüfung von Verfahrensfragen)
- | Hinweise

Das Symbol  steht für externe Links und Links auf unserer Wissens-Seite auf [www.bebauungscheck.de](http://www.bebauungscheck.de).

Auch wenn sich dem Bebauungscheck viele Daten und Aussagen entnehmen lassen, weisen wir darauf hin, dass er keine abschließende Aussage über die Bebaubarkeit eines Grundstücks darstellt. Die dem Bebauungscheck zu Grunde liegenden Daten können ungenau sein. Wir bitten Sie die Hinweise zum Bebauungscheck am Ende zu beachten und empfehlen immer, die Bebaubarkeit mit den zuständigen Behörden abzuklären.

Bei Fragen wenden Sie sich gerne an unseren Support .

Dr. Florian Holzer B.A., Architekt



# Audioguide Plus<sup>BETA</sup> Zusammenfassung

Dieser Audioguide ist eine Vorschau und derzeit noch nicht verfügbar.

Dateien, die konkrete Angaben zu einem Grundstück enthalten, werden nicht über das Internet bereitgestellt, sondern stets verschlüsselt direkt übermittelt.

# *Basisdaten*

In den Basisdaten werden die Adresse und Daten aus dem Liegenschaftskataster, sowie die Angaben zu Eigentum und Dienstbarkeiten dargestellt, soweit diese mitgeteilt wurden. Die Basisdaten enthalten in der Regel auch einen Lageplan.

# Grundstück

---

## Adresse

---

Hebelstr. 18 (voraussichtliche Hausnummer)  
75210 Keltern, Ellmendingen

## Flurstück

---

Flurstück Nr. 8538  
Gemarkung Ellmendingen  
Gemeinde Keltern  
Landkreis Enzkreis

## Größe

---

ca. 933 m<sup>2</sup>, davon 518m<sup>2</sup> siehe Prüfungsumfang

## Prüfung

---

geprüft wird die Bebauung des nördlichen Grundstücksteils  
nach fiktiver Teilung.

## Lage

Das geteilte Grundstück ist in etwa rechteckig. Es ist 15,7m breit und 32,8m lang. Es handelt sich um ein Eckgrundstück. Es liegt mit der kurzen Seite an der östlichen Erschließungsstraße und mit der langen Seite an der nördlichen Erschließungsstraße. Im Süden und Westen Grenzen Nachbargrundstücke an. An der Nordostecke ist das Grundstück leicht angeschrägt. Im Westen befindet sich ein kleiner zusätzlicher Grundstückswinkel.

---

# Rechte am Grundstück

---

## Hinweis

---

Bitte beachten Sie bei Eigentum und Dienstbarkeiten die genauen Formulierungen im Grundbuch und in den zu Grunde liegenden Urkunden.

---

## Eigentum [↗](#)

---

Alleineigentum



## Dienstbarkeit [↗](#)

---

Keine

Nach Angabe

---

## Baulasten

---

nicht geprüft

Die Prüfung kann gegen Aufpreis erfolgen.

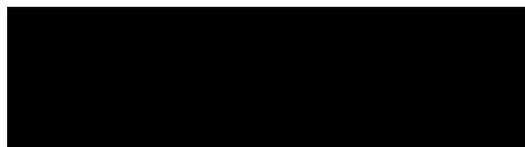
---

## Bauherr\*in

---

## Kontaktdaten

---

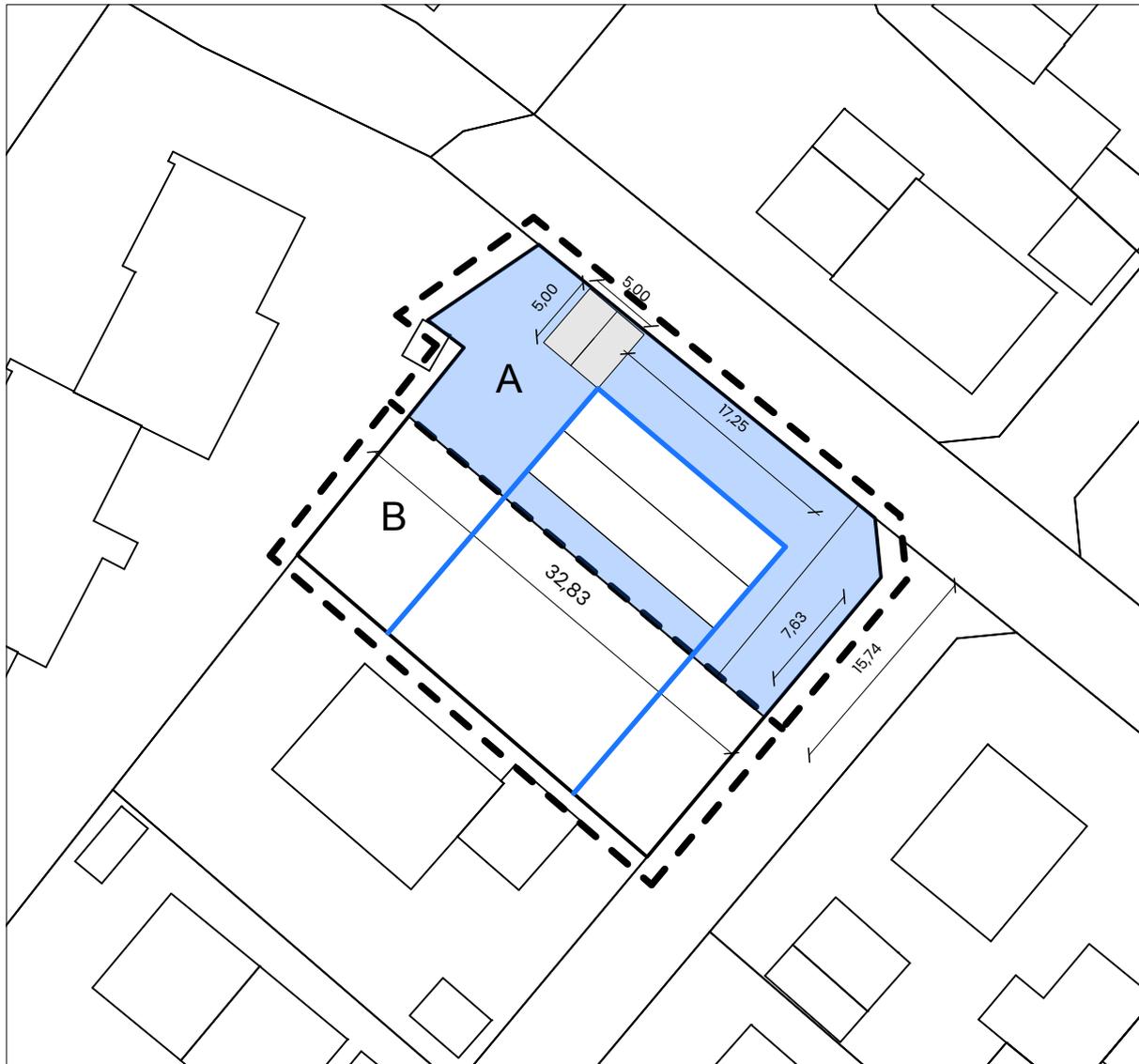


,

# Lageplan

Maßstab 1:1000

1cm = 10m



Grundstück

Baugrenze

# Karten+ Modell

Hier finden Sie Karten aus Online-Angeboten, das Bebauungcheck 3D-Modell und Hinweise zu Geodaten.

Das Bebauungcheck 3D-Modell kann mit der kostenlosen App Nomad von Vectorworks auch an Mobilgeräten betrachtet werden. Hinweise zur Benutzung finden Sie direkt im 3D Modell.

## Online-Karten

---

Karte

---



[www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

Parzellen

---



[www.geoportal-bw.de](http://www.geoportal-bw.de)

B -Plan

---



[www.geoportal.muenchen.de](http://www.geoportal.muenchen.de)

## Bebauungscheck 3D Modell

---

Starten

---



Bei **mobilen Browsern** bitte die kostenlose Nomad-App von Vectorworks installieren.  
iOS Android   
Hinweise zur Bedienung im Modell.

---

## Geodaten

---

Open Geo Data

---



Geodaten: ALKIS-Daten, Topographische Karten, Digitale Orthophotos, Digitale Modelle, DGMI, LOD2

---

# Grundstück Check

Im Grundstück-Check werden wesentliche architektonischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen dargestellt.

Zu den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen gehört der Bereich (z.B. Innenbereich beplant, Innenbereich unbeplant, Außenbereich), die Art der Bebauung, das Maß der Bebauung, die Bauweise, und die überbaubare Grundfläche. Zudem werden weitere Parameter (z.B. Stellplatzpflicht, PV-Pflicht) der Bebauung dargestellt. Abschließend werden die Wohn-/Nutzflächenprognose ergänzt.

# Architektur

---

## Höhen

---

### Topografie



Das Grundstück weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf. Die Höhenunterschiede liegen wahrscheinlich unter 50cm.

---

### Gebäude

Die Firsthöhen liegen im Bereich zwischen ca. 8,45m bis 12,80m.

---

## Bestand

---

### Gebäude



Laut amtlichen Modell sind keine Gebäude auf dem Grundstück vorhanden.

---

### Beseitigung

nicht relevant

---

## Tageslicht ↗

---

### Sonnenverlauf



21.03., 12.00 Uhr, Schatten für 6m hohe Objekte.

[www.sonnenverlauf.de](http://www.sonnenverlauf.de)

Weitere Darstellung siehe Pläne.

## Geo-Zone

---

### Schneelastzone



**2**

$$s_k = 0.85 \text{ kN/m}^2$$

---

### Windlastzone



**1**

Grundwert der Basisgeschwindigkeit

$$v_{b,0} = 22.5 \text{ m/s}$$

$$\text{Basisgeschwindigkeitsdruck } q_b = 0.32 \text{ kN/m}^2$$

---

### Erdbebenzone



**1.3**  $S_{ap,R}$  in  $\text{m/s}^2 \leq 1,3$

$$S_{ap,R} = 1.0575 \text{ m/s}^2$$

mittlere Wiederkehrperiode von 475 Jahre

Referenz-Spitzenwert der Bodenbeschleunigung

$$a_{gR} = 0.423 \text{ m/s}^2$$

---

## Hochwassergefahrenzone

---

### Gewässer

Arnbach

---

### Überflutungsfläche



HQ 10: Nein

HQ 50: Nein

HQ 100: Nein

HQ Extrem: Nein

Distanz zu HQ Extrem < 100m

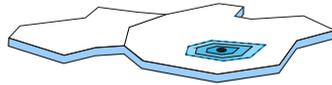


Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

## Bereich ↗

---

**bepanter  
Innenbereich**



**Das Grundstück liegt im beplanten  
Innenbereich. Es liegt ein qualifizierter  
Bebauungsplan vor.**

Brühl-Neue Heimat vom 20.01.1968 (wird  
beigefügt)

Laufende Verfahren zu diesem Bebauungsplan  
sind nicht bekannt.

Es handelt sich um einen relativ kleinen  
Bebauungsplan, der nur das Geviert umfasst.

Der Bebauungsplan grenzt ausweislich der  
Geoportal Auskunft an zwei weitere  
Bebauungspläne an.

## Grundlagen

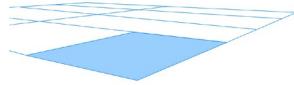
---

**qualifizierter  
Bebauungsplan**

Die bauplanungsrechtlichen  
Rahmenbedingungen beurteilen sich nach  
den Festsetzungen des qualifizierten  
Bebauungsplans.

### Baugebiet

§ 1 Abs. 2 BauNVO  
§ 4 Abs. 1 BauNVO

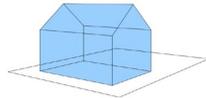


### Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

### Hauptgebäude

§ 4 Abs. 2 BauNVO



Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### Hauptgebäude ausnahmsweise

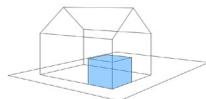
§ 4 Abs. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### Freiberufler, u.a.

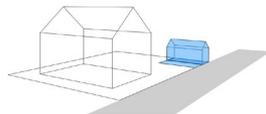
§ 13 BauNVO



Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten Räume (nicht ganze Gebäude) zulässig.

### Stellplätze, Garagen

§ 12 BauNVO

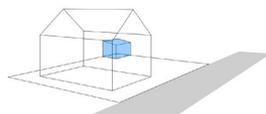


In allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Wie viele Stellplätze zu schaffen sind, hängt vom Vorhaben ab. Zu beachten sind insbesondere örtliche Stellplatzsatzungen.

### Nebenanlagen

§ 14 BauNVO



Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (hier.: z.B. ein Gartenhaus), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig. Der Umfang und die Ausführung von Nebenanlagen unterliegt jedoch gesetzlichen Beschränkungen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO



ca. 0,4

Die Einhaltung der Baugrenze und der Abstandsflächen können vorliegend dazu führen, dass die vorgegebene bei einem konkreten Grundflächenzahl nicht erreicht werden kann.

### Grundfläche

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO



ca. 207m<sup>2</sup>

Die Einhaltung der Baugrenze und der Abstandsflächen können vorliegend dazu führen, dass die vorgegebene bei einem konkreten Grundflächenzahl nicht erreicht werden kann.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO



ca. 0,8

Die Einhaltung der Baugrenze und der Abstandsflächen können vorliegend dazu führen, dass die vorgegebene bei einem konkreten Grundflächenzahl nicht erreicht werden kann.

### Geschossfläche

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO



ca. 414m<sup>2</sup>

Die Einhaltung der Baugrenze und der Abstandsflächen können vorliegend dazu führen, dass die vorgegebene bei einem konkreten Grundflächenzahl nicht erreicht werden kann.

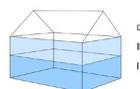
### Baumasse, BMZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

nicht ermittelt (hier nicht relevant)

### Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

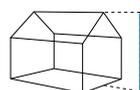


II + D

Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss

### Firsthöhe

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

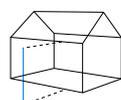


keine Angabe

Der Bebauungsplan macht keine Angaben zur Firsthöhe. Die Dachneigung führt jedoch im Zusammenspiel mit der durch die Abstandsflächenregelung begrenzten Wandhöhe zu einer Höhenbegrenzung des Gebäudes. Die genaue Maximalhöhe muss anhand eines konkreten Entwurfs ermittelt werden.

### Wandhöhe

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO



keine Angabe

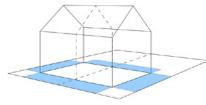
Der Bebauungsplan macht keine Angaben zur Wandhöhe. Durch die Abstandsflächenregelung ergibt sich jedoch eine Begrenzung der Wandhöhe. Die Mindestabstandsfläche von 2,5m lässt eine Wandhöhe von ca. 6,2m zu.

## Bauweise [↗](#)

---

### offene Bauweise

§ 23 Abs. 2 BauNVO



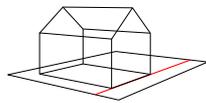
Es ist eine offene Bebauung festgesetzt. Dies ermöglicht nachfolgende Bautypen. Mit seitlichem Grenzabstand sind möglich: Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppen (auch Reihenhäuser); die Länge darf 50m nicht überschreiten.

## überbaubare Grundfläche [↗](#)

---

### Baulinie

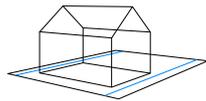
§ 23 Abs. 2 BauNVO



festgesetzt: keine  
faktisch: keine

### Baugrenze

§ 23 Abs. 3 BauNVO



festgesetzt: es ein Baufenster mit vorderer, hinterer und seitlicher Baugrenze festgesetzt.

Anhaltspunkte für eine Funktionslosigkeit ergeben sich nicht.

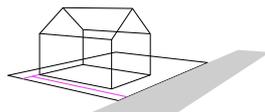
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Das durch die Baugrenzen festgelegte Baufeld hat eine Länge von 17,25m und eine Breite von 10,12 m. Es liegt mit der Breite von 10,12m an der östlichen Erschließungsstraße und mit der nördlichen Längsseite an der nördlichen Erschließungsstraße.

An der südlichen Längsseite des Baufelds ist jedenfalls die Mindestabstandsfläche von 2,5 einzuhalten, so dass sich Baufeld faktisch auf 7,625m verschmälert.

### Bebauungstiefe

§ 23 Abs. 4 BauNVO



festgesetzt: keine  
faktisch: bis hintere Baugrenze

## Weitere Parameter

---

### Gestaltungssatzung (z.B. Dachform)



Für die Dachneigung ist Maximalneigung bis 30° bei zwei Geschossen und bis 38° bei eineinhalb Geschossen (ein Vollgeschoss + Kniestock) vorgeschrieben. Nach dem Wortlaut schließt diese Festsetzung weder ein Flachdach noch andere Dachformen, wie ein Pultdach, aus. Eine nähere Abklärung mit der Gemeinde erscheint jedoch sinnvoll.

---

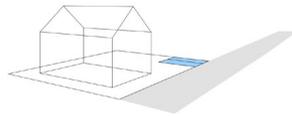
### PV-Pflicht



Es besteht nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 KlimaG BW eine gesetzliche Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage beim Bau neuer Wohngebäude.

---

### Stellplatzvorschrift



Stellplatzsatzung [↗](#)

Wohneinheit unter 45m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz  
Wohneinheit über 45m<sup>2</sup> (auch Einfamilienhäuser)  
= 2 Stellplätze

---

### Ortsrecht

Weiteres Ortsrecht finden Sie hier [↗](#)

---

## Wohn-/Nutzflächen

---

### keine Vorgabe

Das Bauplanungsrecht macht keine Aussage über erzielbare Wohn- oder Nutzflächen.

---

### Prognose

75% der Geschossfläche können in der Regel als Nutzfläche angenommen. Vorliegend kann jedoch in Rahmen eines konkreten Entwurfs wegen Einhaltung der Baugrenzen und Abstandflächenregelung die angegebene Geschossfläche nicht erreicht werden. Eine genauere Prognose erfolgt im Vorhaben Check.

# Vorhaben Check

Im Vorhabencheck wird ein konkretes Vorhaben auf seine Zulässigkeit geprüft. Es handelt sich um eine Vorprüfung wesentlicher rechtlicher Parameter.

Dazu gehört das Bauplanungsrecht, dessen Vorgaben für das Grundstück bereits im Grundstück Check herausgearbeitet wurden. Eine Ampel und ein Balkendiagramm zeigt ihnen an, inwiefern man die Vorgaben als erfüllt ansehen kann. Außerdem werden wesentliche Parameter des Bauordnungsrechts geprüft. Dazu gehören insbesondere die Abstandsflächen. Weitere Prüfung (z.B. Denkmalschutz) sind möglich. Abschließend finden Sie in der Regel eine Flächenprognose für das konkrete Vorhaben.

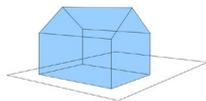
# Vorhaben ↗

---

## Beschreibung

---

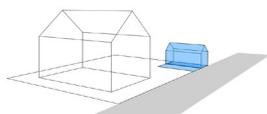
### Hautgebäude



Errichtung eines Einfamilienhauses mit Büro mit zwei Stellplätzen. Die Darstellung des Vorhabens findet sich in den beigefügten Plänen.

Das Vorhaben nimmt die maximale Grundfläche in Anspruch

### Stellplätze



2 Außenstellplätze nicht überdacht. Die Errichtung einer grenzständigen Garage wäre grundsätzlich möglich.

## Ampel & Balken

---

### Check-Ampel

Die Check-Ampel soll Ihnen eine Einschätzung ermöglichen, wie wir die Parameter vorläufig beurteilen.

- wohl eher unkritisch
- grenzwertig
- kritisch
- nicht geprüft

### Check-Balken



Der Check-Balken soll Ihnen eine Einschätzung ermöglichen in welchem Bereich des im Grundstück Check angenommenen zulässigen Rahmens sich das Vorhaben befindet. Beachten Sie, dass bei etwaigen Veränderung des Rahmens die Einschätzung wesentlich verändern kann.

### Hinweis

Sowohl die Check-Ampel und der Check-Balken sind vorläufige Einschätzungen, die sich bei vertiefter Prüfung eines Vorhabens verändern maßgeblich verändern können.

## Pläne

---

<b>Lageplan</b>	Vorentwurf mit Abstandsflächen
<b>Schnitt</b>	Geländeschnitt 1 + 2 mit Hintergrund
	Geländeschnitt 1 + 2 ohne Hintergrund
<b>Perspektive</b>	Vogelperspektive Gebiet I+II
	Normalperspektive Straße I+II

## Zivilrecht

---

### Eigentum

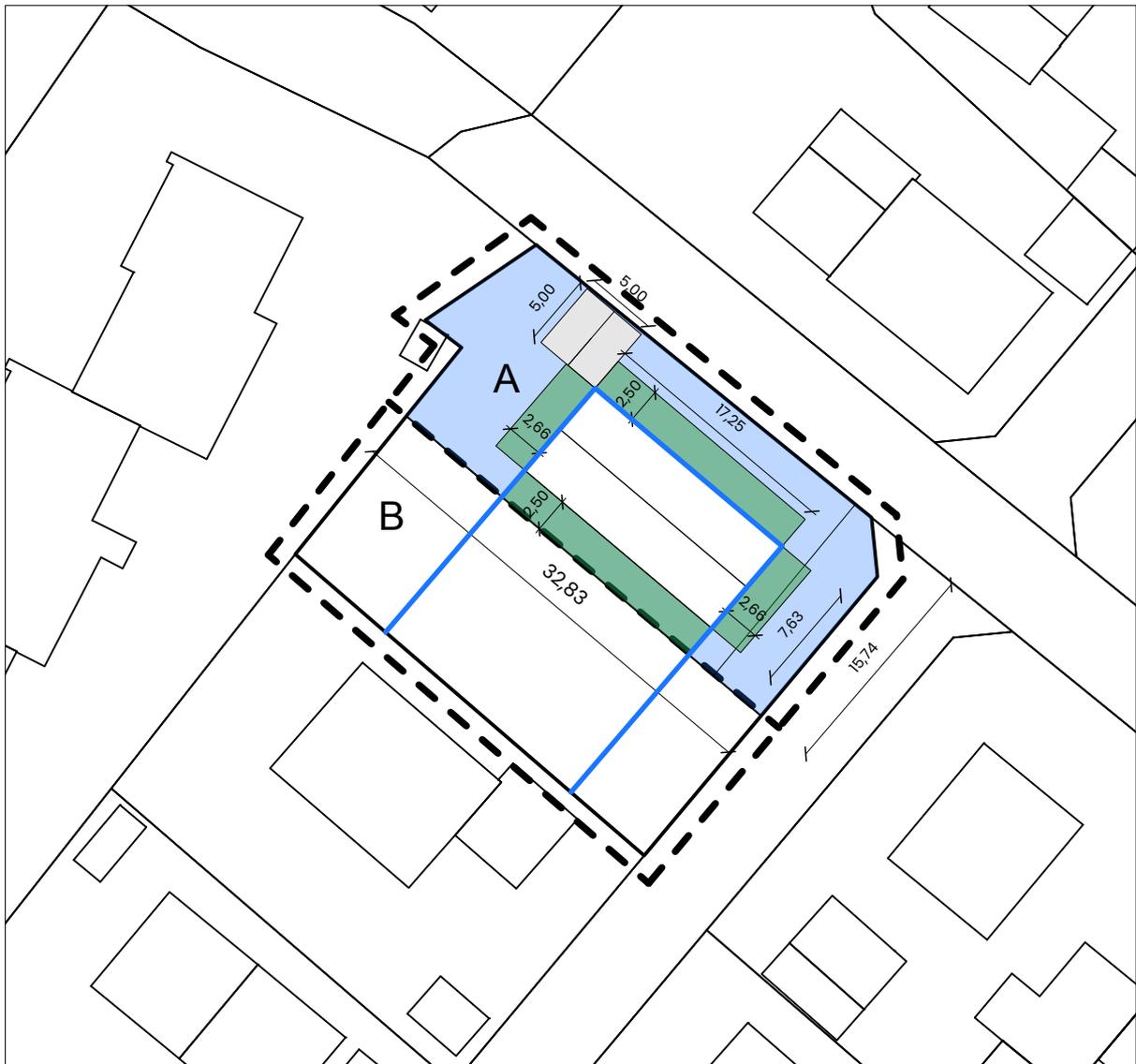
---

<b>Alleineigentum</b>	● Es sind keine besonderen Eigentumssituationen zu berücksichtigen.
<b>Dienstbarkeiten</b>	● Es sind keine Dienstbarkeiten zu berücksichtigen.
<b>Baulasten</b>	● Baulasten wurden nicht geprüft.

# Lageplan

Maßstab 1:1000

1cm = 10m



Grundstück

Baugrenze

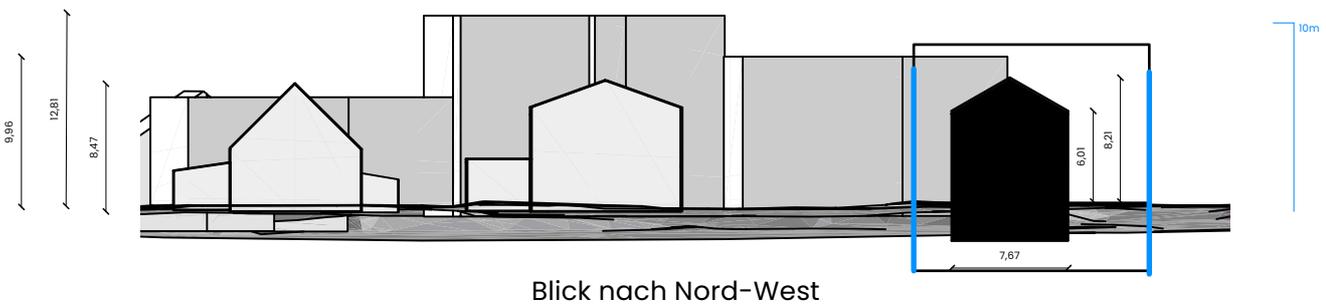
# Schnitt mit Hintergrund

Maßstab 1:1000

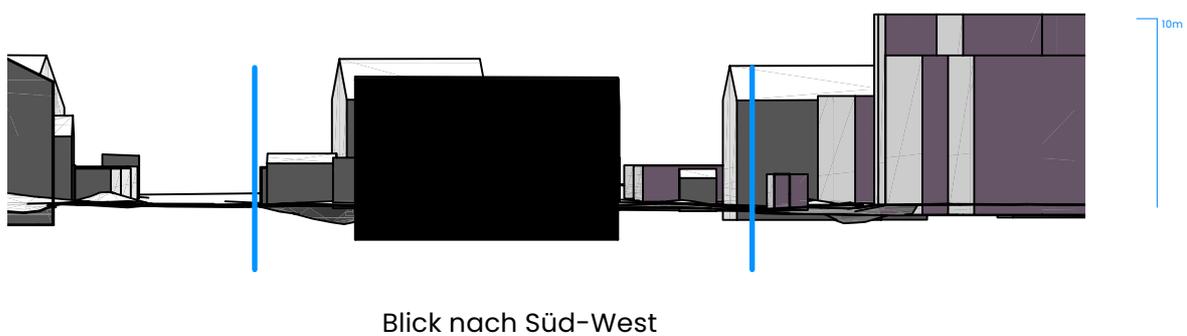
1cm = 10m



1



2



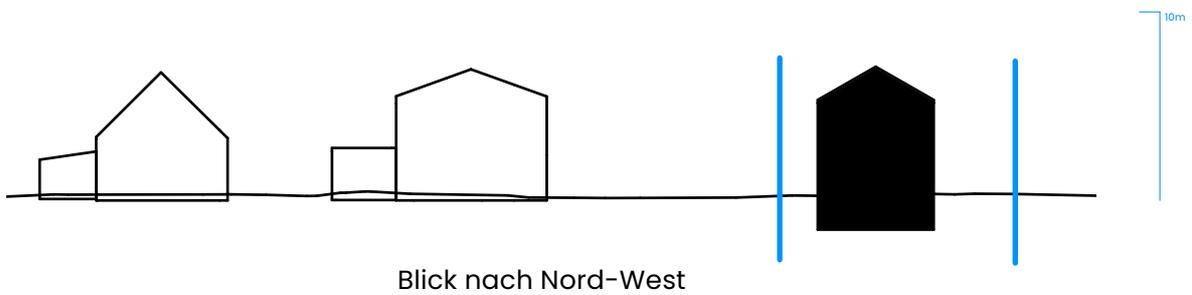
# Schnitt ohne Hintergrund

Maßstab 1:1000

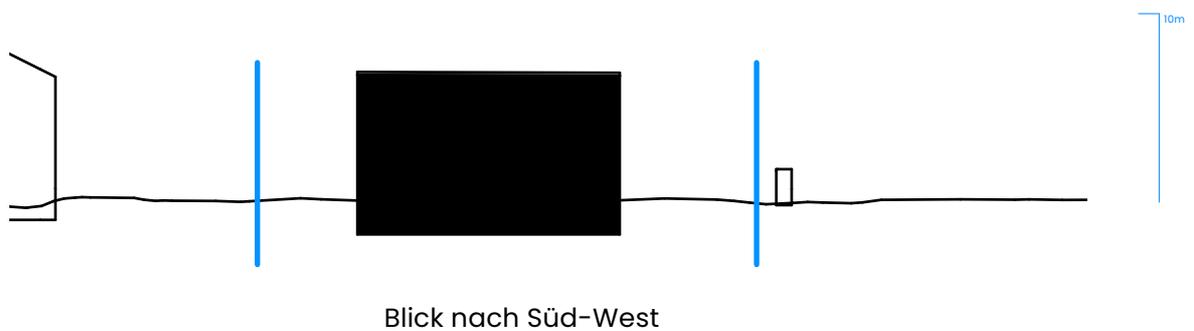
1cm = 10m



1



2

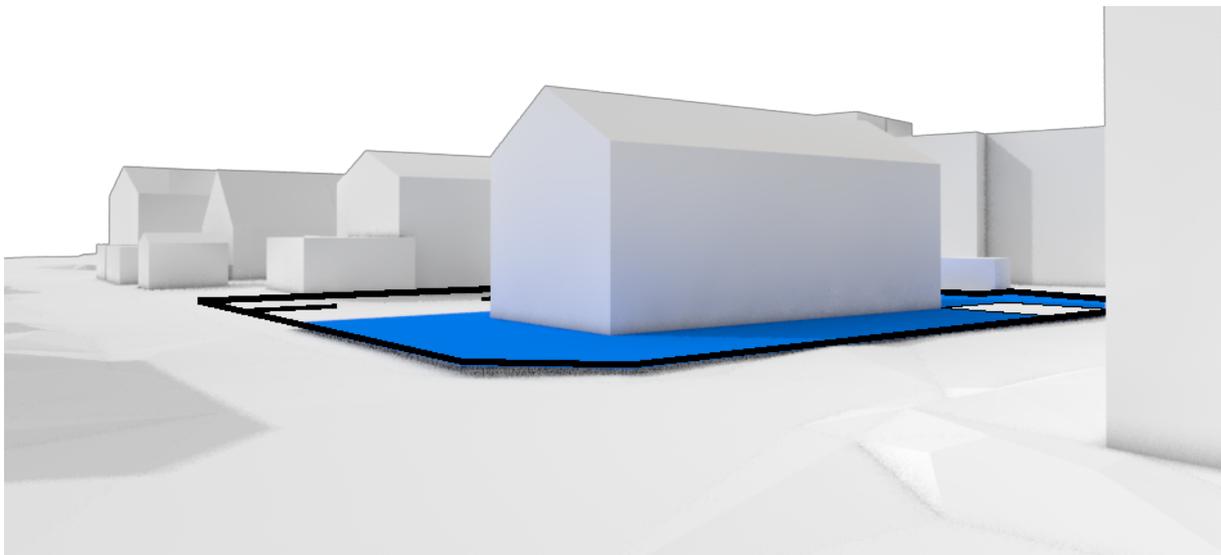


# Normalperspektive - Straße

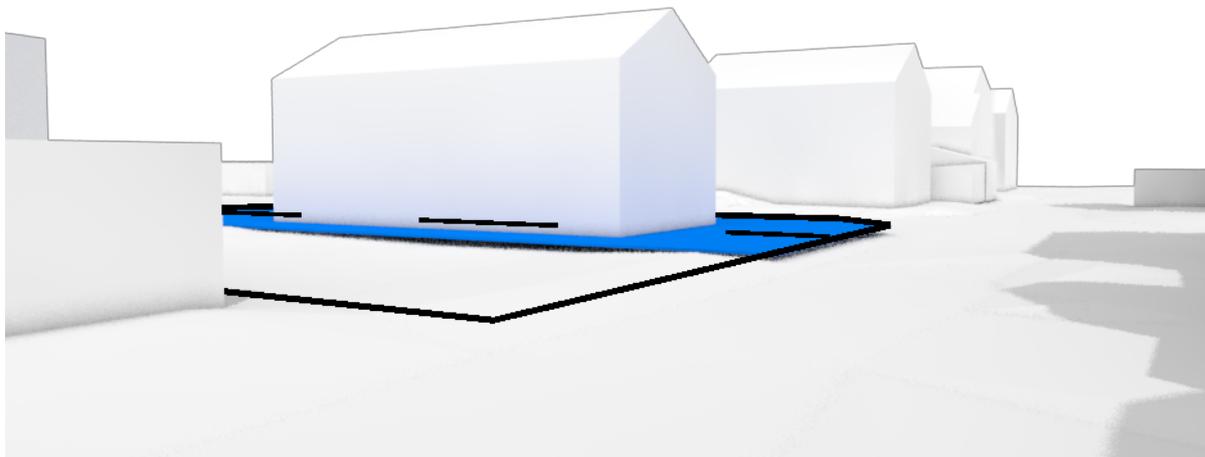
21. März, 12.00 Uhr



I



II

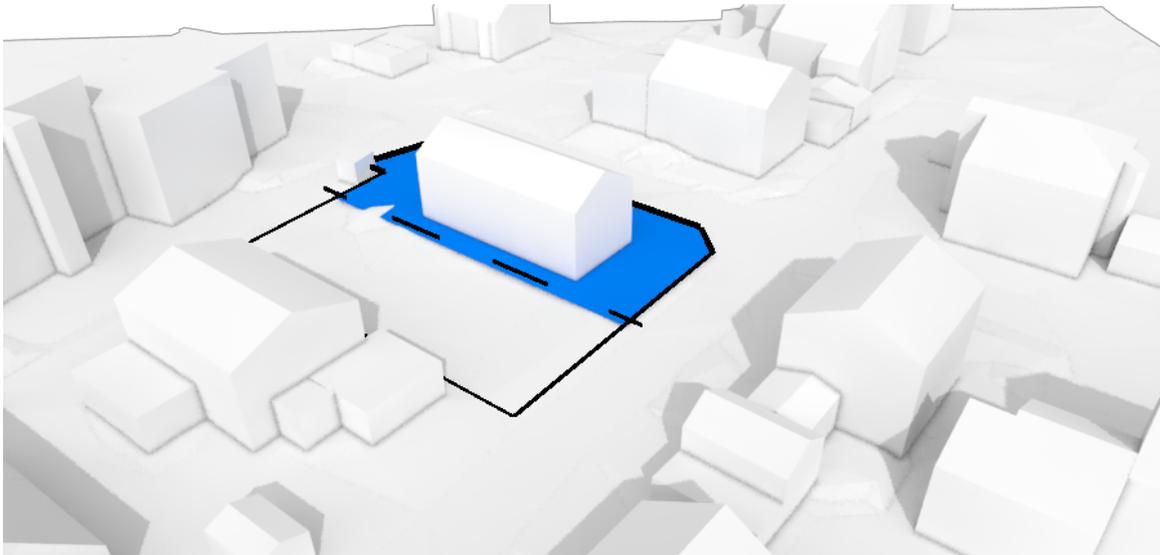


# Vogelperspektive - Gebiet

21. März, 12.00 Uhr



I



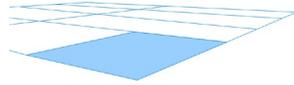
II



# Bauplanungsrecht

## Art

### Wohnen



### ● WA

Die Wohnnutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet der Standardfall. Die Einrichtung eines Steuerbüros in einem Raum ist auf Grund von § 13 BauNVO möglich.

## Maß

### Grundflächenzahl

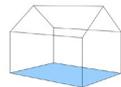


### ● 0,25



Die GRZ liegt unterhalb der zulässigen GFZ von 0,4.

### Grundfläche



### ● 131,5 m<sup>2</sup>



Die Grundfläche liegt unterhalb der grundsätzlich möglichen 207m<sup>2</sup>.

### Geschossflächenzahl

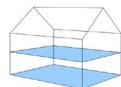


### ● 0,5



Die GFZ liegt unterhalb der zulässigen GFZ von 0,8.

### Geschossfläche

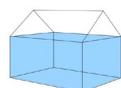


### ● 263m<sup>2</sup>



$131,5\text{m}^2 \times 2 \text{ Vollgeschosse} = 263\text{m}^2$ . Die Geschossfläche des Daches ist hier nicht zu berücksichtigen, weil es kein Vollgeschoss ist. Die Fläche im DG, die über 2,3m hoch ist, darf maximal  $0,66 \cdot 131,5\text{m}^2$  (86,79m<sup>2</sup>) betragen.

### Baumasse



### ● ca. 815,3 m<sup>3</sup>

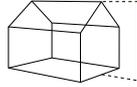
### Firsthöhe



● **8,3m** (straßenseitig)

Für die Firsthöhe gibt es keine Vorgaben. Sie liegt aber im Rahmen der näheren Umgebung.

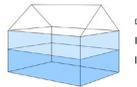
### Wandhöhe



● **6,1m** (traufseitig)

Für die Wandhöhe gibt es keine Vorgaben. Sie liegt aber im Rahmen der näheren Umgebung.

### Geschosse



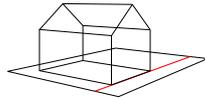
● **II+D**



Die Geschosshöhe ist eingehalten und ausgeschöpft.

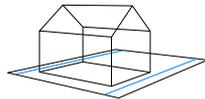
## überbaubare Grundfläche

### Baulinien



keine vorhanden

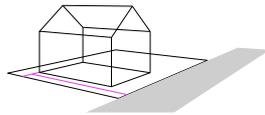
### Baugrenzen



● Die festgesetzte Baugrenze vorne, hinten und seitlich ist eingehalten.



### Bebauungstiefe



keine vorhanden

## Bauweise

### offen

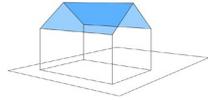


● Die Bauweise ist eingehalten. Möglich wäre Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppen (auch Reihenhäuser); die Länge darf 50m nicht überschreiten.

## Weitere Parameter

---

### Gestaltungssatzung Dachform



- Die Vorgaben zur Dachneigung (30° bei zwei Vollgeschossen) ist eingehalten.

### PV-Pflicht



- Die PV-Pflicht kann von der Dachfläche her erfüllt werden. Es ist eine nach Süden ausgerichtete Dachfläche vorhanden.

### Ortsrecht

- nicht näher geprüft.

# Bauordnungsrecht

---

## Gebäudeklasse

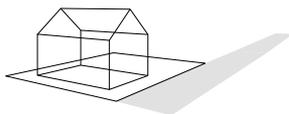
---

1

## Erschließung

---

### Straße



- Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

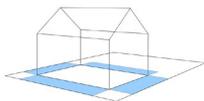
## Abstandsfläche

---

### Übernahme

- Eine Übernahme von Abstandsflächen besteht nicht.

### Abstandsflächen

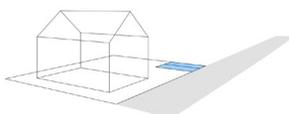


- Die Abstandsflächen können eingehalten werden, siehe Plan

## Stellplätze

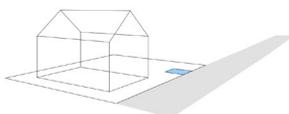
---

### Kraftfahrzeuge



- 2 Stellplätze  
Die erforderlichen zwei Stellplätze können errichtet werden. Wegen der Besonnung wird empfohlen, diese an der Nordgrenze zu errichten. Die Erforderlichkeit eines zusätzlichen Stellplatzes wegen des Büros muss geprüft werden.

### Fahrräder



- nicht geprüft

## Flächen

---

### | Kinderspielplatz

- nicht geprüft

### | Trocken-Platz

- nicht geprüft

# Flächen + Einheiten

---

## Wohn- und Nutzfläche

---

<b>EG</b>	EG= ca. $131,5\text{m}^2 \times 0,75 = \text{ca. } 98,6\text{m}^2$
<b>OG</b>	OG= ca. $131,5\text{m}^2 \times 0,75 = \text{ca. } 98,6\text{m}^2$
<b>DG</b>	DG= ca. $131,5\text{m}^2 \times 0,66 \times 0,75 = 65\text{m}^2$
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 262,5 m<sup>2</sup></b>

Gesamtnutzfläche über 2,3m Raumhöhe  
weitere Nutzfläche im Dach und Keller denkbar.

Die Berechnung der Wohn-Nutzfläche erfolgt über die Geschossfläche. Diese wird mit 0,75 in den Vollgeschossen und 0,66 im Dachgeschoss multipliziert. Mit Hilfe des Multiplikators von 0,75 werden die Flächen, die von Wänden in Anspruch genommen werden, von der Geschossfläche abgezogen. Dadurch erhält man annäherungsweise die Nutz-/Wohnfläche aus der Geschossfläche.

## Einheiten

---

<b>keine Vorgabe</b>	Die Stellplatzregelungen sind zu beachten.
----------------------	--

# Anderes Recht

---

## Denkmalschutz

---

<b>Baudenkmal</b>	● auf dem Grundstück kein Bestand. Umliegende Denkmäler nicht geprüft
<b>Ensemble</b>	● auf dem Grundstück kein Bestand. Umliegende Denkmäler nicht geprüft
<b>Bodendenkmal</b>	● Die Karte Kulturdenkmale auf Geoportal BW weist keine Eintragungen eines Bodendenkmals auf. Der Dienst befindet sich noch im Aufbau. Verbindliche Auskunft zu den Kulturdenkmalen des Landes erteilt das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart.

---

## Naturschutz

---

<b>Schutzgebiet</b>	● Der Daten- und Kartendienst der LUBW weist in ca. 30 - 160m Entfernung mehrere Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftschutzgebiet, FFH-Gebiet) aus. Dies hat aber keine Auswirkung auf die Bebauung.
<b>Baumschutz</b>	● Baumbestand auf dem Grundstück nicht geprüft.

---

## Immissionsschutz

---

- nicht geprüft

## Wasserrecht

---

- nicht geprüft

# Verfahren Check

Im Verfahrenscheck werden verfahrenstechnische Aspekte geprüft. Dazu gehören zunächst die zuständigen Behörden für etwaige Genehmigungsverfahren.

Im Bebauungscheck Plus und Antrag werden verschiedene Verfahrenstrategien, Abweichungen und Befreiungen geprüft.

# Baubehörden

---

## Bauantrag

---

Baurechtsbehörde gem.  
Art. 53 Abs. 1 LBO BW

Landratsamt Enzkreis  
Amt für Baurecht, Naturschutz und  
Bevölkerungsschutz  
Östliche Karl-Friedrich-Str. 58  
75175 Pforzheim

Tel.: +49 7231 308-9227  
E-Mail: [baurechtsamt@enzkreis.de](mailto:baurechtsamt@enzkreis.de)  
Website

## Einvernehmen

---

Gemeinde gem.  
§ 36 BauGB

Gemeinde Keltern  
Bauamt  
Weinbergstraße 9  
75210 Keltern

Tel: 07236 703-0  
E-Mail: [gemeinde@keltern.de](mailto:gemeinde@keltern.de)  
Website

## Entwässerung

---

Gemeinde gem.  
Abwasser-  
satzung

Gemeinde Keltern  
Bauamt  
Weinbergstraße 9  
75210 Keltern

Tel: 07236 703-0  
E-Mail: [gemeinde@keltern.de](mailto:gemeinde@keltern.de)  
Website

## Virtuelles Bauamt

---

noch nicht eröffnet

[Hinweise Bauantrag Enzkreis ↗](#)

## Info

---

Die Frage, ob zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ein Verfahren erforderlich ist, ob eine Genehmigung eingeholt werden muss und welche Verfahren in Betracht kommen, hängt von der Art und Umfang des Bauvorhabens ab.

# *Hinweise*

# 3D Online- Besprechung

Zum Bebauungsscheck können Sie eine 50min Besprechung buchen. In dieser Besprechung werden Ihnen die Ergebnisse des Bebauungsschecks präsentiert und Sie können Fragen stellen und das weitere Vorgehen diskutieren.

Wir empfehlen die 3D-Online Besprechung insbesondere auch, wenn Sie den Bebauungsscheck im Zusammenhang mit dem Adobe KI-Assistenten verwenden, um die Antworten des KI-Assistenten abzuklären.

[Zur Buchung hier klicken](#)

# Weiteres Vorgehen

---

## Architektur

---

<b>Vorentwurf</b>	Wir empfehlen die Ausarbeitung eines Raumprogramms und darauf aufbauend einen ersten Entwurf für den Grundriss.
-------------------	---

---

<b>Besonnungsstudie</b>	Zur Ausarbeitung des Entwurfs wird ein begleitende Besonnungsstudie empfohlen, um die Räumen und Außenbereiche mit Rücksicht auf die Verschattung durch Nachbargebäude optimal auszurichten.
-------------------------	--

## Recht

---

<b>Grundstücksteilung</b>	Wir empfehlen die weitere Abklärung der Grundstücksteilung.
---------------------------	---

## Verfahren

---

<b>Informelle Bauvoranfrage</b>	Zur Abklärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit empfehlen wir eine informelle Bauvoranfrage bei der Gemeinde.
---------------------------------	---

---

<b>Vorbescheid</b>	Soweit die weitere Planung keine Konflikte mit den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben zeigt, ist ein Vorbescheid nicht zwingend zur Abklärung angezeigt.
--------------------	--

---

<b>Bauantrag</b>	Wir empfehlen die Stellung eines Vorbescheids vor einem Bauantrag.
------------------	--

## Hinweis zum Bebauungsscheck

---

Der Bebauungsscheck ist eine Ersteinschätzung und dient der Sondierung von Bebauungsmöglichkeiten. Mit ihm werden schrittweise und bedarfsgerecht Bebauungsparameter geprüft. Er stellt keine abschließende Aussage über die Bebaubarkeit eines Grundstücks dar. Es handelt sich stets um vorläufige Ergebnisse, die sich im weiteren Verlauf der Prüfungen und Verfahren maßgeblich verändern können.

Der Bebauungsscheck wird mit größtmöglicher Sorgfalt und Präzision erstellt. Es gibt jedoch, wie bei jeder Ersteinschätzung, Unsicherheiten. Diese beruhen auf folgende Tatsachen. Der Bebauungsscheck wird ohne Untersuchungen auf dem Grundstück allein auf Grundlage von Daten erstellt. Die digitalen Daten der Ämter können Ungenauigkeiten und Fehler enthalten. Die Ungenauigkeiten liegen teils im Bereich bis 50cm. Auch Die rechtlichen Daten können unvollständig oder ungenau sein. Die digitalen Daten der Ämter können veraltet sein. Es kann Regelungen geben die unveröffentlicht sind oder im Leistungsumfang des Bebauungsschecks nicht dargestellt werden. Die Einschätzung der Bebauungsparameter kann von der Einschätzung von Behörden, Gerichten und anderen Beteiligten abweichen. Hinzu kommt, dass sich das Baurecht auf Bundes-, Landes-, und Gemeindeebene auf Grund von Änderungen von Gesetzen oder Verordnungen sowie von Verwaltungsvorschriften oder auf Grund einzelner Verwaltungsentscheidungen unvorhersehbar und schnell ändern kann. Das Ergebnis am Ende eines Genehmigungsverfahrens kann also ein anderes sein, als dasjenige, was ein Bebauungsscheck ggf. vermuten lässt. Das kann die Frage betreffen, ob, was und wie gebaut werden kann.

**Die Aussagen im Bebauungsscheck stellen folglich keine verbindliche Aussage über die Bebaubarkeit dar. Das gilt insbesondere auch für das Maß der Bebauung. Die Rechtssicherheit einer Bebauung lässt sich in der Regel nur im Rahmen des Vorbescheid- und/oder Baugenehmigungsverfahren herstellen. Behörden und Gerichte können hinsichtlich des Ob und des Wie der Bebauung zu einer anderen Einschätzung gelangen. Wir empfehlen daher in jedem Fall immer eine Abklärung der Bebaubarkeit mit den zuständigen Behörden.**

Wir weisen abschließend ausdrücklich darauf hin, dass der Bebauungsscheck aus unserer Sicht keine hinreichende Grundlage für Kauf- oder Verkaufsentscheidungen ist.

Unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen mit Hinweisen zur Haftung finden aus unserer Website.

## Urheberrecht

---

Der Bebauungsscheck und seine Darstellungen in Text und Bild sind urheberrechtlich geschützt.

Die Veröffentlichung des Bebauungsschecks (zB in Internetportalen) ist nicht gestattet.

## Urheberrecht Dritter

---

Der Bebauungsscheck verwendet urheberrechtlich geschützt Werke Dritter und verweist hier auf deren Quellen entsprechend der Nutzungslizenzen:

3d-buildings-lod2 (Data licence Germany – attribution – version 2.0, LGL BW) – [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de) <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

terrain (, ) –

Elevation (Data licence Germany – attribution – version 2.0, LGL BW) – [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de) <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Texture (Open Data Commons Open Database License v1.0, OpenStreetMap contributors) – <https://opendatacommons.org/licenses/odbl/1-0/>

Download: <https://3dcityloader.com/de>

# Information

---

## Bebauungscheck ID

---

HEB1825BW

VERSION 01.P

## Auftraggeber

---

Namen



## Ersteller

---

Bearbeiter

Dr. iur. Florian Holzer B.A. (TUM), Architekt

Mitglied der Bayerischen Architektenkammer

Architekturbüro

Studio Zerly  
Falkenstr. 42, 81541 München  
Tel.: + 49 (0)89 125033466  
E-Mail: mail@zerly.de

Der Bebauungscheck ist ein Service von Studio Zerly.

Datum der Erstellung

Version 01: 25.03.2025

## Service & Support

---

Kontaktformular

Nutzen Sie für Rückfragen gerne unser spezielles Kontaktformular auf unserer Website

E-Mail

mail@bebauungscheck.de

Telefon

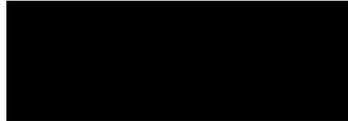
+ 49 (0)89 125033466

# Angebot Bebauungsscheck Antrag

Bebauungsscheck ID: HEB1825BW

Angebotsnummer: HEB1825BW - A02

Auftraggeber



Auftragnehmer

Studio Zerly  
Falkenstr. 42, 81541 München  
Tel.: + 49 (0)89 125033466  
E-Mail: mail@bebauungsscheck.de  
Der Bebauungsscheck ist ein Service von Studio Zerly.

Leistung

Vorentwurf mit Grundrissen, Ansicht und Schnitt unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer integrierten Besonnungsstudie 1200 €

Voranfrage zur Umsetzbarkeit bei der Gemeinde zur Vorabklärung des gemeindlichen Einvernehmens 200 €

Veranlassung der Grundstücksteilung (für die Vermessung und die Teilung entstehen zusätzliche Gebühren) 350 €

3D Besprechung 89 €

**Gesamtsumme 1839 €**  
inkl. 19 % MwSt.

Gültig bis 10.05.2025

Fragen oder  
Änderungswünsche



Über diesen Link können  
Sie das Angebot bestellen





**Wissen, was man  
bauen kann.**

***bebauungscheck***✓

Der Bebauungscheck ist eine Dienstleistung von  
Studio Zerly Falkenstrasse 42 81541 München [www.bebauungscheck.de](http://www.bebauungscheck.de)