

BEISPIELGRUNDSTÜCK IM MÜNSTERLAND

Wie viel Haus passt *auf dieses Grundstück?*

Musterbericht: Grundstück, Plan und Umgebung sind frei erfunden. Er zeigt, wie ein Grundstücks-Check aufgebaut ist.

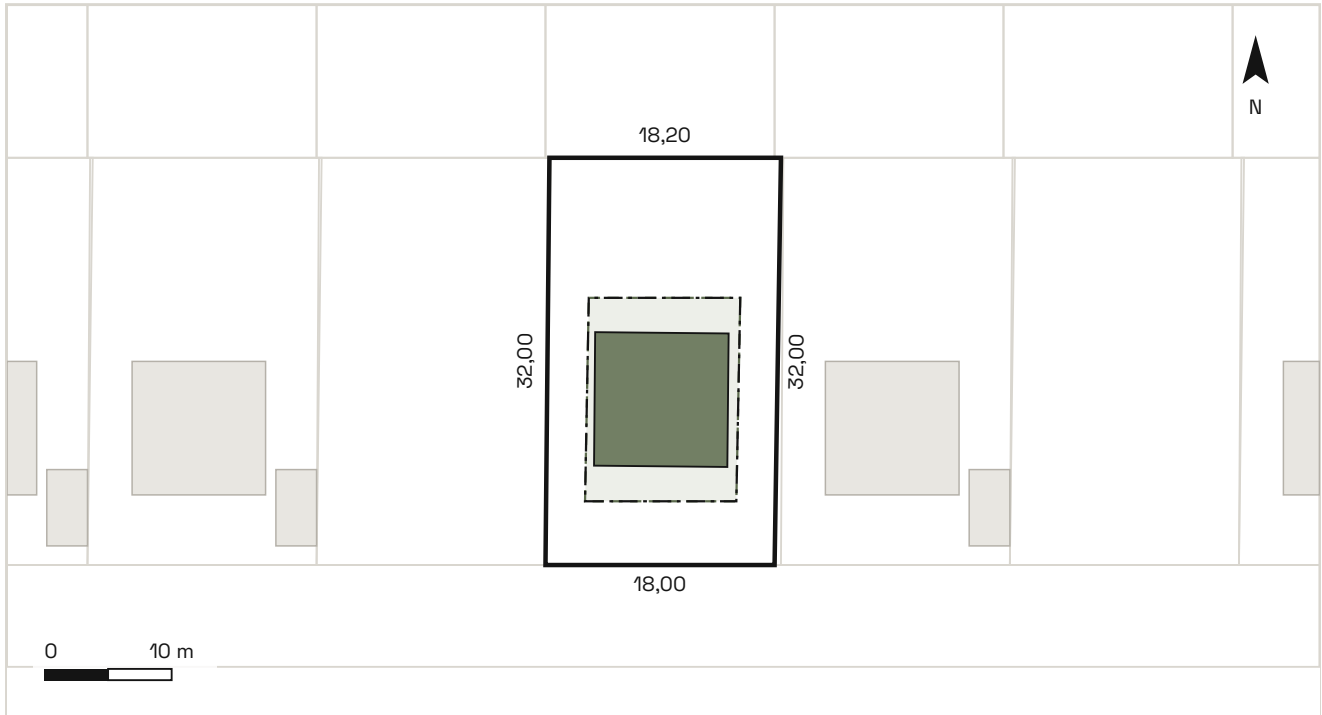
Fläche laut Kataster	579 m ²
Planungsrecht	Bebauungsplan
Datenstand	26.10.2026

Das Wichtigste in Kürze

- Für das Grundstück gilt ein Bebauungsplan: allgemeines Wohngebiet, höchstens zwei Vollgeschosse, GRZ 0,4.
- Im Baufenster ist Platz für ein Einfamilienhaus mit rund 140 bis 170 m² Wohnfläche oder einen Bungalow bis 120 m².
- Gut zu wissen: Die Straße liegt im Süden. Der Garten liegt deshalb im Norden, große Fenster nach Süden gehen zur Straße.
- Aus Sicht des Planungsrechts spricht nichts gegen den Kauf. Es gibt nur wenige offene Fragen.

Auf den folgenden Seiten: Lageplan-Skizze, die geltenden Regeln und was auf dem Grundstück möglich ist.

Lageplan-Skizze mit Beispielhaus



- Grundstück
 Bebaubarer Bereich
 Baufenster laut Plan (vereinfacht)
 Beispielhaus: Einfamilienhaus 160 m²
 Gebäude (Bestand)

Skizze in ungefährem Maßstab (Kantenlängen in m, gerundet), nicht maßgenau.

Weitere Prüfpunkte

Stellplätze	2 Stellplätze je Wohnung (Stellplatzsatzung der Gemeinde)
Überschwemmungsgebiet	nein (Hochwasserkarten NRW)
Gestaltungssatzung	keine
Erschließung	liegt an einer öffentlichen Straße; Anschlüsse bis zur Grundstücksgrenze laut Exposé vorhanden

Welche Regeln für das Grundstück gelten

Bebauungsplan

in Kraft seit 2019

Vorgaben aus dem Plan

Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	höchstens 2
Bauweise	offen, nur Einzel- und Doppelhäuser
Dachform	Satteldach oder Pultdach
Dachneigung	25–45°
Traufhöhe	höchstens 6,50 m
Firsthöhe	höchstens 9,50 m
Weitere Vorgaben	höchstens 2 Wohnungen je Haus; Garagen und Carports auch außerhalb des Baufensters, aber nicht im Vorgarten; Vorgarten bis auf Zufahrt und Weg unversiegelt

Einschätzung

Das Grundstück liegt in einem neueren Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet. Erlaubt sind freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen, Sattel- oder Pultdach und begrenzten Höhen. Das Baufenster beginnt 5 m hinter der Straße und ist rund 12 m breit und 16 m tief. Mit der GRZ von 0,4 und der erlaubten Überschreitung für Garage, Zufahrt und Nebenanlagen dürfen insgesamt rund 347 m² bebaut oder versiegelt werden. Das reicht gut. Für das Haus selbst gibt das Baufenster den Rahmen vor: Alle passenden Beispielenwürfe finden darin Platz, und es bleibt Spielraum für Anpassungen.

Was auf dem Grundstück möglich ist

Grundstücksfläche	579 m ²
Zulässige Grundfläche Haus (im Baufenster)	190 m ² (nach GRZ 231 m ² , das Baufenster ist kleiner)
Mit Garage, Zufahrt, Nebenanlagen	347 m ²
Geschossfläche im Baufenster (2 Vollgeschosse)	380 m ² (nach GFZ 463 m ²)
Wohnfläche, typisch	ca. 140–170 m ² für ein typisches Einfamilienhaus; rechnerisch wäre im Baufenster mehr möglich
Wohnfläche in den Vollgeschossen, rechnerisch höchstens ca.	275–295 m ²

Passende Beispielenwürfe

Diese Beispielenwürfe von line-planungsbuero.de passen rechnerisch auf das Grundstück (im Baufenster, innerhalb der GRZ, mit höchstens 2 Vollgeschossen):

- [Bungalow 80 m²](#) (11,24 × 9,24 m)
- [Bungalow 100 m²](#) (12,24 × 10,74 m)
- [Bungalow 120 m²](#) (13,74 × 10,87 m)
- [Einfamilienhaus 120 m²](#) (8,99 × 9,49 m)
- [Einfamilienhaus 150 m²](#) (10,24 × 10,12 m)
- [Einfamilienhaus 160 m²](#) (10,49 × 10,49 m)

Grundrisse, Ansichten und Raumlisen: line-planungsbuero.de/grundriss-beispiele.html · Dachform, Dachneigung und Höhen passen wir im Entwurf an die Vorgaben des Plans an.

Unsere Empfehlung

Aus planerischer Sicht passt das Grundstück gut für ein Einfamilienhaus. Wichtig für den Entwurf ist die Lage der Straße im Süden: Wohnräume lassen sich trotzdem nach Süden oder Westen öffnen, etwa mit einem Wohnbereich über Eck und einer Terrasse an der Westseite. Als nächster Schritt bietet sich der Hausentwurf an. Eine Bauvoranfrage ist hier in der Regel nicht nötig.

Weitere Hinweise

- Garage oder Carport: am besten seitlich, nicht im Vorgarten.
- Vor dem Kauf trotzdem kurz beim Bauamt nach Baulasten fragen. Die sind in keiner Karte zu sehen.

Fragen an das Bauamt

- Gilt für das Baugebiet ein vereinfachtes Verfahren oder die Genehmigungsfreistellung?
- Gibt es Vorgaben zur Höhenlage des Erdgeschosses (Bezugshöhe)?

Grenzen dieses Berichts

Der Grundstücks-Check ist eine fachliche Ersteinschätzung auf Grundlage öffentlich verfügbarer Pläne und Karten (Liegenschaftskataster, Bauleitplanung NRW). Er ist keine Rechtsberatung und keine verbindliche Auskunft; verbindlich entscheidet die Bauaufsichtsbehörde, zum Beispiel über eine Bauvoranfrage. Nicht enthalten sind Vermessung, Bodengutachten, Altlasten- und Leitungsauskünfte, Erschließungskosten, Baulasten und Grundbucheintragungen, Denkmal- und Bergbaufragen sowie nicht veröffentlichte Planänderungen. Grenzen und Flächen in der Skizze sind nicht maßgenau. Die Abstandsfläche von 3 m gilt in NRW in der Regel für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 mit höchstens drei oberirdischen Geschossen (§ 6 Abs. 5 BauO NRW). Zur Straße hin begrenzen meist Baugrenzen statt der Abstandsfläche; Garagen sind unter Bedingungen auch im Grenzabstand zulässig (§ 6 Abs. 8).

Erstellt von Timo Hülsmann (M.A. Architektur), Line Planungsbüro · kontakt@line-planungsbuero.de · 0173 6824435 · line-planungsbuero.de

Musterbericht mit erfundenen Daten.