

IndiViva, Sonnenstrasse 15, 73614 Schorndorf

Anrede  
Name  
Straße  
PLZ Ort

Ansprechpartner: Madeleine Krenzlin

Telefon: XXXXX  
E-Mail: [hallo@indiviva.de](mailto:hallo@indiviva.de)  
Webseite: [www.indiviva.de](http://www.indiviva.de)

Datum: 23.11.2019

### IndiViva - Bauplatzeinschätzung

Gemarkung: „Hofäcker II“  
Flur: 274  
Flurstück: 9

Anhand der vorliegenden Unterlagen kommen wir zu folgende Einschätzung:

Das gewünschte Bauvorhaben auf dem Grundstück „Hofäcker II“ 274/9 befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Hausen (§34 BauGB) und ein Bebauungsplan (§30 Abs. 1 BauGB) liegt vor. Die öffentliche Baulanderschließung ist erfolgt, die öffentlichen Erschließungskosten für Wasser und Kanalisation wurden bereits bezahlt, die Voraussetzung für die Bebauung des Grundstückes ist damit erfüllt.

**Die Errichtung eines baugenehmigungsfähigen Tiny Houses unter Berücksichtigung der Auflagen der BW LBO und des Bebauungsplans ist auf diesem Grundstück umsetzbar.**

Das Kenntnissgabeverfahren (§51 BW LBO) kann durchgeführt werden, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

## Erläuterung

Anhand der Angaben der Satzung des Bebauungsplans handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO. Es dürfen nach §18 BauNVO max. 2 Vollgeschosse gebaut werden, davon 1 Erdgeschoss + 1 Keller (Untergeschoss), hinzukommen darf noch ein Teilgeschoss (ausgebautes Dachgeschoss mit Kniestock).

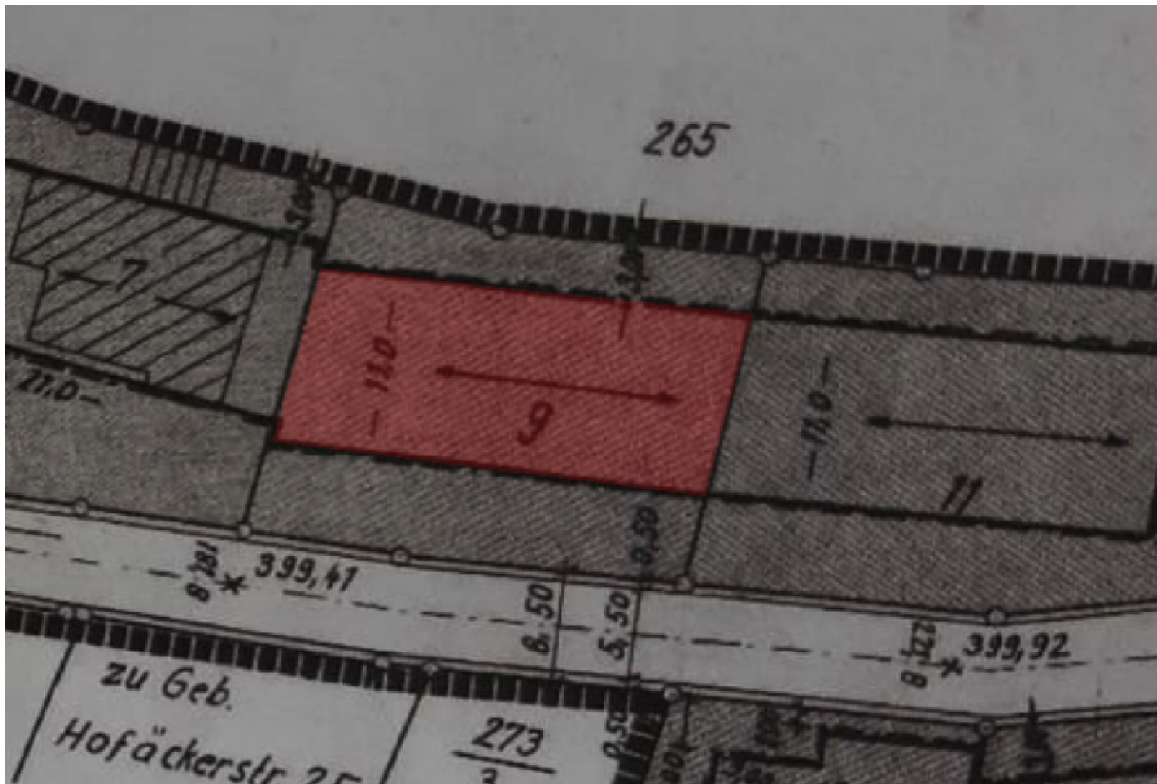
Als Bauweise (§22 BauNVO) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Nebengebäude im Sinne von §14 BauNVO sind nicht gestattet. Garagen sind nur im Untergeschoss zulässig.

Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen liegen vor:

- Bei der äußeren Gestaltung sind auffällige Farben zu vermeiden
- Die Dachneigung muss zwischen 18 und 23 Grad liegen
- Es sind nur Satteldächer zugelassen
- Der Verlauf des Dachfirst muss parallel zur Straße erfolgen

Die Grundflächenzahl ist 0,4. Bei einer (geschätzten) Grundstücksgröße von ca. 550 m<sup>2</sup> dürfen davon max. 220 m<sup>2</sup> überbaut werden. Zu der Überbauung gehört nicht nur das Tiny House, sondern alle sämtliche überbauten Flächen (PKW Stellplatz, Treppe, Weg zum Haus, Terrasse und das Tiny House).

Die Geschossflächenzahl ist 0,6. Bei einer (geschätzten) Grundstücksgröße von ca. 550 m<sup>2</sup> und max. 2 Vollgeschossen, ist die max. Nutzfläche des Hauses 165 m<sup>2</sup> (Eine Terrasse zählt mit, falls sie überdacht werden soll)



- Gebäude dürfen innerhalb der roten Fläche gebaut werden
- Nach rechts und links ist eine Bebauung bis auf die Grenzlinie möglich
- Zur hinteren Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten
- Die bebaubare Fläche ist 11 m tief
- Zur Straße ist ein Abstand von mind. ca. 5-6 m einzuhalten

## Hinweise

Anforderungen nach §34 - 37 BW LBO sind beim Bau zu beachten

- Die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) muss mindestens 2,30 m betragen
  - Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muss mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raumes betragen
  - Jede Wohnung (Haus) muss eine Küche oder Kochnische haben. Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn sie für sich lüftbar sind
  - Für jede Wohnung (Haus) muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen
  - Jede Nutzungseinheit muss mindestens eine Toilette haben, Toilettenräume und Bäder müssen eine ausreichende Lüftung haben
- 
- Bei der Errichtung von Gebäuden ist für jede Wohneinheit ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz)

Mit freundlichen Grüßen

Madeleine Krenzlin

Dietmar Schneider