

Bonn, den 04.05.2020

IndiViva, Sonnenstrasse 15, 73614 Schorndorf

Herr

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ansprechpartner: Madeleine Krenzlin

Telefon: +491754733844

E-Mail: [hallo@indiviva.de](mailto:hallo@indiviva.de)

Webseite: [www.indiviva.de](http://www.indiviva.de)

### IndiViva - Bauplatzeinschätzung

Gemarkung: [REDACTED]  
Flur: [REDACTED]  
Flurstück: [REDACTED]

Anhand der uns vorliegenden sowie öffentlich einsehbaren Unterlagen kommen wir zur folgenden Einschätzung:

Das gewünschte Bauvorhaben auf dem Grundstück [REDACTED] befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt [REDACTED] (§34 BauGB) und dessen Flächennutzungsplan (§5 BauGB). Ein Bebauungsplan (§8 BauGB) liegt **nicht** vor. Die öffentliche Baulanderschließung ist erfolgt, das Grundstück ist bereits bebaut.

**Die Errichtung eines Tiny Houses unter Berücksichtigung der Auflagen der [REDACTED] LBO und des Flächennutzungsplans ist auf diesem Grundstück umsetzbar, falls es keinen Widerspruch bezüglich „Einfügen in die umgebende Bebauung“ seitens der Bauaufsicht gibt.**

Da kein Bebauungsplan vorliegt, benötigt das Bauvorhaben über 10 m<sup>2</sup>, bei regelmäßiger Nutzung als Büro, eine Genehmigung nach dem Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

Seiten 1 von 4

## Erläuterung

Anhand der Angaben des Flächennutzungsplans handelt es sich bei dem Grundstück um ein „Mischgebiet im Zentralen Versorgungsbereich“. Es ist im Flächennutzungsplan nicht eindeutig beschrieben, doch anhand der vorhandenen und umgebenden Bebauung handelt es sich bei den Grundstücken (entlang der [REDACTED] Straße) höchstwahrscheinlich um ein „Urbanes Gebiet“ nach §6a BauNVO.

Die Bauweise ist geschlossen, die Hauptgebäude werden zusammengebaut. Grenzwände bei der geschlossenen Bauweise werden als Brandschutzwände bzw. Gebäudeabschlusswände errichtet. Nebengebäude und Garagen im Sinne von §14 BauNVO sind gestattet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über Firstrichtung, Dachneigung und Dachform liegen nach unseren Kenntnissen nicht vor.

Die Grundflächenzahl (GRZ) in urbanen Gebieten beträgt nach der BauNVO 0,8. Bei einer Grundstücksgröße laut Grundbuch von 319 m<sup>2</sup> dürfen davon max. 255,2 m<sup>2</sup> überbaut werden. Der Überbauung werden die Grundflächen aller baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen und befestigte Flächen voll angerechnet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) in urbanen Gebieten beträgt nach der BauNVO 3. Bei einer Grundstücksgröße von 319 m<sup>2</sup> ist die max. Geschossfläche, der Summe aller Vollgeschosse der Gebäude, 957 m<sup>2</sup>.

**Von der max. 255,2 m<sup>2</sup> überbaubaren Grundfläche sind derzeit geschätzt 220 m<sup>2</sup> überbaut, es bleibt demnach noch Platz für weitere 35 m<sup>2</sup> Überbauung des Grundstücks.**

**Die Summe aller Vollgeschosse beträgt derzeit geschätzte 695 m<sup>2</sup> und liegt somit noch weit unterhalb der max. 957 m<sup>2</sup>.**



Innerhalb der rot markierten Fläche kann gebaut werden

## Hinweise

Anforderungen nach §47-50 [blacked out] BO sind beim Bau zu beachten

- Die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen muss mindestens 2,40 m betragen
- Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muss mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes betragen
- Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind (z.B. Büroräume mit Kundenverkehr), müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzer-Verkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.

Zur geplanten Nutzung als „Büro-Tiny House“ noch folgende Anmerkung:

- Büroräume die dauerhaft (regelmäßig bzw. ganzjährig) genutzt werden unterliegen den gleichen Wärmeschutzanforderungen nach EnEV wie Wohnräume.
- Eingeschossige, auch gewerblich genutzte Gebäude mit einer Bruttogrundfläche (Außenmaßen des Gebäudes) bis zu 10 m<sup>2</sup> sind Verfahrensfrei. Bei Verfahrensfreiheit muss kein Bauantrag gestellt werden, die Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen liegt hier in Eigenverantwortung des Bauherrn.
- Über 10 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche wird ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren benötigt.

**Abschließender Hinweis:**

Es handelt sich bei der IndiViva-Bauplatzeinschätzung ausdrücklich nicht um Rechtsberatung oder rechtsverbindliche Aussagen. Das Dokument gibt unsere Einschätzung aufgrund der Faktenlage, der vom Kunden überlassenen Unterlagen, geltenden Baugesetzen und unserer Erfahrung wieder und wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Mit freundlichen Grüßen



Madeleine Krenzlin



Dietmar Schneider