

Checkliste

Anforderungen an das Grundstück für ein Minimal Haus

Cabin One

Welche Widmung hat das Grundstück?

Wichtigste Voraussetzung ist Bauland. Darin wird unterschieden zwischen Gebiete. Die Definition der einzelnen Gebiete sind in den Landesbauordnungen festgehalten. Die Nutzung der Cabin ist vom Gebiet abhängig.

z.B.: Wohngebiet = Hauptwohnsitz/Nebenwohnsitz;
Kurgebiet = Touristische Nutzung/Vermietung

Widmungen sind im Flächennutzungsplan (Abhängig vom Bundesland und dem dafür bereitgestellten Online-Service eines Geoinformationsdienstes) oder bei der Gemeinde einsehbar.

Was ist die Umwidmung eines Grundstücks?

Umwidmung von Landwirtschaftlicher Nutzfläche, Grünfläche, Außenbereich etc. zu Bauland.

Erklärung: Ist das Grundstück kein Bauland, muss es erst in eines umgewidmet werden. Dieser Prozess ist in seiner Dauer und in seinen Kosten von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich.

Ist für das Grundstück ein B-Plan festgesetzt?

Herrscht ein geltender Bebauungsplan (kurz B-Plan) für ein gewisses Gebiet vor, ist in diesem genau festgelegt, welche Beschaffenheit das Gebäude haben muss, um genehmigungsfrei aufgestellt werden zu können. B-Pläne sind bei der Gemeinde oder online (je nach Verwaltung) einsehbar.

Läuft auf dem Grundstück ein B-Plan Verfahren?

Unterliegt ein Grundstück einem B-Planverfahren, so sind die Rahmenbedingungen für einen B-Plan bereits ausgearbeitet und/oder geklärt. Die Zeit, bist die Festsetzung für den B-Plan aber getroffen ist, ist von den Behörden (Gemeinde/Land) abhängig.

Was sind die amtlichen Festlegungen für das Grundstück?

GFZ (Geschossflächenzahl) min. / max.

Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an.

GRZ (Grundflächenzahl) min. / max.

Der Flächenanteil eines Grundstückes der überhaupt bebaut werden darf. Bei den Cabins ist die GFZ = GRZ. Die Festlegungen dürfen nicht überschritten werden.

min. / max. Höhe der Bebauung

Gibt es eine Mindesthöhe, die die Cabin nicht trifft/ eine Maximalhöhe, die die Cabin übersteigt

Wie viele Nutzungseinheiten

Wie viele Nutzungseinheiten sind auf einem Grundstück zulässig

Gibt es einen Grundbuchauszug?

Gibt Aufschluss über Eigentumsverhältnisse, Widmungen und Größe des Grundstücks. Online oder bei der Gemeinde einsehbar.

Gibt es ein Baugrundgutachten?

Gibt Aufschluss über die Beschaffenheit des Baugrundes und ist wichtig für die Gründung und statische Belange. In manchen Fällen können Nachbarn oder Firmen, die auf einem nahegelegenen Grundstück schon einmal gebaut haben, einen besitzen.

Wie groß muss das Grundstück sein?

In der Regel müssen zu nachbarschaftlichen Grundstücksflächen auf allen Seiten der Cabin der Mindestabstand von 3m eingehalten werden. Zu öffentlichen Flächen (z. B.: öffentliches Straßenland) darf die Abstandsfläche von 3m bis zur Hälfte in die öffentliche Fläche ragen. Daraus ergibt sich eine Grundstücksgröße (beim Modul Cabin One) von mindestens 9,5m x 16m, sprich 152m². Manche Gemeinden schreiben aber eine Mindestgröße der Grundstücke vor, damit eine Bebauung überhaupt erst zulässig ist.

Anlieferung an das Grundstück

Mindestanforderungen für Brücken, Unterführungen, Durchfahrten:
Belastung mit min. 20 Tonnen, 3,5m Breite, 4,2m Höhe, 18m Länge

Die Cabin wird per Tieflader angeliefert und anschließend mit einem Kram auf dem Grundstück platziert. Für die Anlieferung und den Aufbau muss also genügend Platz vorhanden sein.

Sind Medien (Strom, Zuwasser, Abwasser) schon an dem Grundstück angelegt?

Wenn nein: Ist das Grundstück an öffentliche Medien anschließbar? Wie weit sind diese entfernt?

Welche Anschlüsse sind erforderlich?

Abwasser DN 110, Zuwasser $\frac{3}{4}$ Zoll, Strom 32 Ampere Drehstromanschluss

Dimensionen der Leitungen, die an die Cabin angelegt werden müssen.

Hat das Grundstück irgendwelche Altlasten?

Darunter zählen Bauschutt, Kampfmittel, Tiefgaragen

Was befindet sich / was befand sich auf dem Grundstück? Altlasten können zu einem erheblichen Mehraufwand an Kosten und Zeit führen.

Mit welchen baulichen Maßnahmen müsste das Grundstück ertüchtigt werden?

Erklärung: Details und Infos sind in erster Linie von der Gemeinde einzuholen und im weiteren Verlauf mit Naturschutz, Wildbach, Bundesforste, etc. klären.