12. Besondere technische Anforderungen

12.1

Die Gebäudeplanung soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ausschöpfen.

12.2

[1]Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m^2 betragen. [2]Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens:

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	eine Person	40 m^2
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	50 m^2
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	55 m^2
4	Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	65 m^2
5	Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	75 m^2
6	Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	90 m^2

[3]Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m^2 mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig. [4]Wird eine Wohnung rollstuhlgerecht (Nr. 12.4 Satz 3) geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m^2 mehr betragen.

12.3

[1]Die Individualräume (Schlafräume oder Kinderzimmer) für eine Person sollen mindestens 10 m^2, für zwei Personen mindestens 14 m^2 groß sein. [2]Eine Unterschreitung von bis zu 10 v. H. ist im Einzelfall vertretbar, wenn anderweitig Stellflächen für Schränke oder Spielflächen im räumlichen Zusammenhang mit den Individualräumen vorhanden sind. [3]Schlaf- und Sanitärräume sollen über Flure erschlossen werden.[4]Individualräume sollen nicht an einem Laubengang liegen.

12.4

[1]Bei Neubauvorhaben sind alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen nach der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ zu gestalten. [2]Bei Gebäudeänderungen oder Modernisierungen sollen die Anforderungen, soweit technisch umsetzbar und wirtschaftlich verhältnismäßig, ebenfalls eingehalten werden. [3]Bei rollstuhlgerechten Wohnungen sind die in der DIN 18040-2 mit R gekennzeichneten Anforderungen einzuhalten.

12.5

[1]In den Bauzeichnungen sind die sanitäre Ausstattung, eine beispielhafte Möblierung und die Bewegungsflächen gemäß Nr. 12.4 darzustellen; bei Wiederholungen genügt die einmalige Eintragung. [2]Es soll eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln möglich sein.

12.6

[1]Allen Wohnungen soll ein eigener, angemessen großer, gut nutzbarer Freisitz (zum Beispiel Balkon, Loggia oder Terrasse) mit bis zu 6 m^2 anrechenbarer Wohnfläche (§ 4 Nr. 4 WoFlV) zugeordnet sein. [2]Die höchstens angemessene Wohnfläche nach Nr. 12.2 darf um die Fläche des Freisitzes überschritten werden.

12.7

[1]Es können Gemeinschaftsräume mit einer angemessenen Fläche vorgesehen werden. [2]Bei Wohnanlagen mit mindestens 50 Wohnungen soll die Fläche bis zu 0,5 m^2 je Wohnung betragen.

12.8

Bei Wohnungen ab vier Zimmern soll ein zweites, räumlich vom Bad getrenntes WC vorgesehen werden.

12.9

[1]Eine Abstellfläche von mindestens 1 m^2 soll innerhalb der Wohnung vorgesehen werden. [2]Enthalten Wohnungen Abstellräume, die Keller ersetzen, können diese mit bis zu 6 m^2 bei der Feststellung der höchstens angemessenen Wohnfläche außer Betracht bleiben.

12.10

[1]Die Kosten der Kostengruppen 300 Bauwerk – Baukonstruktion (ohne Kosten der Garagen) und 400 Bauwerk – Technische Anlagen der DIN 276 sollen einen Betrag in Höhe von 3 000 Euro je m^2 Wohnfläche nicht übersteigen. [2]Dieser Betrag ändert sich jeweils am 1. Februar, beginnend im Jahr 2024, um den Prozentsatz, um den sich der vom Landesamt für Statistik festgestellte Preisindex für Wohngebäude insgesamt in Bayern für den vorausgehenden Monat November gegenüber dem Monat November des diesem wiederum vorausgehenden Jahres erhöht oder verringert hat.

12.11

[1]Abweichend von § 8 Abs. 1 und 2 II. BV können die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (aus der Kostengruppe 700 der DIN 276) unter den Baunebenkosten pauschal mit 20 v. H. der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 angesetzt werden. [2]Bei einer Gebäudeänderung und -erweiterung kann ein Zuschlag von 20 v. H. angesetzt werden.