46. Besondere technische Anforderungen

46.1

Die angemessene Größe von Baugrundstücken ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der ortsüblichen Gegebenheiten zu beurteilen.

46.2

[1]Die angemessene Grundstücksgröße beim Bau (nicht beim Erst- und Zweiterwerb) von Eigenheimen ist in Anlehnung an die Gebietskategorien des Landesentwicklungsprogramms zu beurteilen.
[2]Orientierungswerte für die angemessene Grundstücksgröße sind:

– in Verdichtungsräumen 400 m^2,

– im ländlichen Raum 600 m^2.

46.3

[1]Die Zulässigkeit einer Überschreitung der Orientierungswerte ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. [2]Sie soll insbesondere dann zugelassen werden, wenn die Festsetzungen eines Bebauungsplans zur Grundstücksgröße zu beachten sind oder dem Bauherrn das Grundstück unentgeltlich überlassen wurde oder der Bauherr das Grundstück schon vor geraumer Zeit mit Eigenmitteln erworben hat.

46.4

[1]Die Wohnfläche einer Eigentumswohnung soll in der Regel für einen Ein-Personen-Haushalt höchstens 60 m^2, für einen Zwei-Personen-Haushalt höchstens 75 m^2 betragen. [2]Die Wohnfläche eines Eigenheimes für einen Zwei-Personen-Haushalt soll in der Regel höchstens 100 m^2 betragen.

46.5

Der weiteren Familienplanung ist mit einer zusätzlichen Wohnfläche entsprechend der folgenden Aufstellung Rechnung zu tragen.

Zahl der Haushaltsangehörigen	**Max. Anzahl der Individualräume** (Schlafräume, Kinderzimmer)	**Max. Wohnfläche**	
		ETW	Familienheim
2 bis 4	5	120 m^2	145 m^2
5	6	135 m^2	160 m^2
Für jede zusätzliche Person	+ 1 zusätzlicher Individualraum	+ max. 15 m^2	

46.6

[1]Bei der Nutzung vorhandener Bausubstanz richtet sich die Angemessenheit der Wohnfläche nach Nrn. 46.4 und 46.5. [2]Überschreitet die Wohnfläche die Vorgaben nach Satz 1, ist sie angemessen, wenn die Belastung für das Objekt unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Förderung aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm tragbar ist.

46.7

[1]Für ein beruflich erforderliches häusliches Arbeitszimmer kann je Haushalt die Wohnfläche bis zu 15 m^2 mehr betragen. [2]Ein häusliches Arbeitszimmer ist ein zur Wohnung gehörender, abgetrennter Raum, der ausschließlich oder nahezu ausschließlich zu beruflichen Zwecken genutzt wird.

46.8

[1]Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert im Sinn des § 2 Abs. 2 SGB IX oder pflegebedürftig im Sinn des § 14 SGB XI, kann die Wohnfläche bis zu 15 m^2 mehr betragen. [2]Einer Erhöhung der Wohnfläche soll nur zugestimmt werden, wenn die Bewegungsflächen nach Teil 2 der DIN 18040 erforderlich und entsprechend planerisch nachgewiesen sind. [3]Mit diesen Mehrflächen ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwerbehinderte oder pflegebedürftige Personen befinden.

46.9

Benötigt eine dem Haushalt angehörende schwerbehinderte oder pflegebedürftige Person einen abgeschlossenen Therapieraum, kann dafür ein zusätzlicher Wohnraum mit bis zu 15 m^2 Wohnfläche vorgesehen werden.

46.10

[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]Die Individualräume sollen möglichst über Flure erschlossen werden und keine Durchgangsräume sein.

46.11

Enthalten Wohnungen Abstellflächen, die Keller ersetzen, können diese mit bis zu 10 m^2 bei der Feststellung der angemessenen Wohnfläche außer Betracht bleiben.

46.12

Wird in einem Eigenheim neben der Hauptwohnung eine zweite zur Vermietung bestimmte Wohnung gefördert, ist Nr. 12.2 zu beachten.

46.13

Die Bewilligungsstelle legt jährlich in Absprache mit angrenzenden Bewilligungsstellen und der Regierung fest, in welcher Höhe die Baukosten und Kaufpreise angemessen sind.

46.14

Es dürfen nur Vorhaben gefördert werden, deren Baukosten und Kaufpreise unter Berücksichtigung des energetischen Standards nach den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts angemessen und wirtschaftlich sind.