

# MODUL 4

## BAURECHTLICHE VORGABEN

### Unbeplanter Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich besteht Baurecht. Die Bebaubarkeit bemisst sich nach § 34 BauGB und ist davon abhängig, welche Bebauung in der Umgebung bereits vorhanden ist.

Um zu prüfen, ob ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich liegt, ist es von zwei Bereichen abzugrenzen:

- Bebaubarkeit nach § 30 BauGB (Kein Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
- Abgrenzung zum Außenbereich § 35 BauGB (Grundstück ist nicht im Innenbereich, kein Bebauungsplan, dann Außenbereich)

Folgende Kriterien sind für das Einfügen in die nähere Umgebung wichtig:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche

Das gilt für jedes der o.g. Kriterien der Reihe nach und nur für sich genommen.

Zusätzlich muss neben diesen Anforderungen die Erschließung gesichert sein. (Anschluss an das öffentliche Straßennetz, die Strom- und Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung)



© Hangar Design Group



# MODUL 4

## BAURECHTLICHE VORGABEN



Die nähere Umgebung ist der räumliche Bereich, auf den sich die Ausführung des Bauvorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück prägt.

Es ist also nicht nur die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks zu betrachten, sondern eine größere Entfernung.

Aufgrund der Komplexität dieser Fragestellung, welcher Bereich als nähere Umgebung gilt und welche Faktoren berücksichtigt werden müssen, wird empfohlen, dass sich Bauherr\*innen unbedingt sehr eng mit der Baubehörde vor Ort bzgl. ihres Tiny House Bauvorhaben abstimmen.

Unbeplanter Innenbereich

© www.torbeneskerod.com

