

Tiny Houses

Informationen der Lokalbaukommission

Allgemein kann unter einem Tiny House ein „winziges Haus“ mit und ohne Räder verstanden werden. Tiny Houses haben keine festen Fundamente und sind daher in der Regel auf- und abbaubar.

In den USA, wo die Tiny House-Bewegung seinen Ursprung hat, ist ein Tiny House als Wohnstätte mit bis zu 37 m² Grundfläche definiert. Auf die derzeitige Erarbeitung einer Legaldefinition für Tiny House für den deutschsprachigen Raum wird auf der Website des Tiny House Verbands hingewiesen (www.tiny-house-verband.de). In Abgrenzung zu Wohnwägen sind Tiny Houses grundsätzlich als Wohngebäude konzipiert und nur für den „gelegentlichen Standortwechsel“ geeignet. Tiny Houses sind für die ganzjährige Nutzung ausgelegt und in der Regel mit Küche und Bad voll ausgestattet.

Tiny Houses auf privaten Flächen

Insbesondere Privatgrundstücke, bei denen das bestehende Baurecht nicht ganz ausgeschöpft ist, eignen sich für die befristete oder auch dauerhafte Errichtung von Tiny Houses.

Zum Beispiel:

- Eltern wohnen noch im Vordergebäude, im rückwärtigen Grundstücksbereich ist Baurecht vorhanden, das erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschöpft werden soll. In der Zwischenzeit wäre hier Platz für ein Tiny House für beispielsweise Au-pairs, Pflegekräfte, Studierende.
- ein Grundstück wird an die nächste Generation weitergegeben und ein Tiny House dient als modernes innerstädtisches „Austragshaus“.

Allerdings muss hier darauf geachtet werden, dass keine Zersiedelung, also die Inanspruchnahme von Flächen, die nach Planungsrecht nicht bebaut werden dürfen, eingeleitet wird. Insbesondere ist darauf zu achten, dass zu Wohnzwecken genutzte Tiny Houses

als Hauptnutzung gelten und damit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich eine unerwünschte Vorbildwirkung auch für deutlich massivere Bebauung darstellen können.

Rechtliche Vorgaben Baurecht

Bei voll ausgestatteten Tiny Houses, mit und ohne Räder, handelt es sich nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) um eine bauliche Anlage (Gebäude). Damit muss ein Tiny House im Prinzip alle baurechtlichen Vorschriften (z. B. Planungsrecht, Abstandsflächen, Brandschutz), Satzungen der Stadt München (z. B. Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung) sowie die sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange (z. B. Naturschutz, Denkmalschutz) einhalten und die Erschließung muss gesichert sein.

Wenn das Gebäude einen Bruttorauminhalt von 75 m³ übersteigt, ist eine Baugenehmigung erforderlich. Dies entspricht bei einer Höhe von 3 m einer Grundfläche von 25 m². Im planungsrechtlichen Außenbereich ist unabhängig von der Größe immer eine Baugenehmigung erforderlich.

Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im planungsrechtlichen Außenbereich sind Tiny Houses in der Regel nicht zulässig, da der Außenbereich von jeder nicht notwendigen Bebauung freigehalten werden soll. Die in § 35 Abs. 3 (BauGB) genannten öffentlichen Belange stehen in der Regel einem Bauvorhaben „Tiny House“ entgegen.

Innenbereich (§ 34 BauGB)

Im planungsrechtlichen Innenbereich sind Tiny Houses grundsätzlich möglich, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.



Bebauungsplan (§ 30 BGB)

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Beispielsweise dürfte ein Tiny House genehmigungsfähig sein, wenn eine Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt ist und noch freie Bauräume vorhanden sind.

Erschließung

Ein Baugrundstück ist dann erschlossen, wenn es in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder der Zugang zu dieser durch eine Dienstbarkeit rechtlich gesichert ist. Ebenso ist der Anschluss an die Netze von Elektrizität, Wärme, Wasser und Abwasser erforderlich. Bei Strom und Wasser besteht die Möglichkeit, bei mobilen Tiny Houses den Übergabepunkt an der Grundstücksgrenze zu planen.

Auch eine temporäre Aufstellung von Tiny Houses als Zwischennutzung unterliegt grundsätzlich dem Anschluss und Benutzungszwang nach der städtischen Entwässerungssatzung (EWS), wenn das Grundstück abwasertechnisch erschlossen ist, das Tiny House dem dauerhaften Wohnen dient und Abwasser anfällt. Campingtoiletten und Abwasserschütten sind in der Stadt keine akzeptable Lösung.

Gebäudebezogenes Energierecht

Bei kleinen Gebäuden mit weniger als 50 m² Nutzfläche stellt das Gebäudeenergiegesetz ausschließlich Anforderungen an die Gebäudehülle. Es sind sogenannte Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) für die einzelnen Außenbauteile einzuhalten, die Aufschluss darüber geben, wie viel Wärme durch die Gebäudehülle verloren geht. Anders als bei größeren Neubauten wird keine Nutzung von erneuerbaren Energien zur Erzeugung der Raumwärme und -kälte gefordert. Allerdings bieten sich gerade Tiny Houses für eine dezentrale Energieerzeugung, z. B. durch Photovoltaik, an.

Abstandsflächen

Auch ein Tiny House muss die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten, das heißt rundherum mindestens 3 m. Die Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück liegen und dürfen sich nicht überdecken, wenn sich Gebäude gegenüberliegen.

Brandschutz

Wird ein Tiny House im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet, ist darauf zu achten, dass von der öffentlichen Verkehrsfläche insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang erforderlich ist.

Stellplätze

Stellt das Tiny House eine eigenen Wohneinheit dar, ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt München grundsätzlich ein Stellplatz für Kfz nachzuweisen. Jedenfalls braucht es Platz für den ruhenden Verkehr auf dem eigenen Grundstück.

Baumschutz

Bäume und Sträucher mit einem Stammumfang von 80 cm unterliegen der Baumschutzverordnung. Bei der Planung von Tiny Houses gerade im rückwärtigen Grundstücksbereich ist auf das Vorhandensein von schützenswertem Baumbestand zu achten. Für ein Tiny House sollten keine Bäume fallen müssen.

Antragsverfahren und Unterlagen

Für das Baugenehmigungsverfahren nach Art. 61 BayBO eine bauvorlageberechtigte Person beauftragt werden. Das gleiche gilt für ein Genehmigungsverfahren in einem Bebauungsplangebiet.

Folgende Unterlagen gemäß Bauvorschriftenverordnung (BauVorV) sind mit Antragstellung auf jeden Fall notwendig:

- Bauantragsformular
- Formular Baubeschreibung
- Baumbestandserklärung
- Bauzeichnung Lageplan im Maßstab 1:1000
- Bauzeichnungen Grundriss, Schnitt, Ansichten im Maßstab 1:100
- Baumbestandsplan bei vorhandenem geschützten Baumbestand
- Amtlicher Lageplan, erhältlich beim GeodatenService München

Serviceangebote der Lokalbaukommission

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss
80331 München

Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung finden Sie unter: www.muenchen.de/lbk

Telefonische Beratung

Telefon: 089 233-96484

E-Mail

plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de
Für Rückfragen und Erläuterungen ist in E-Mails eine Telefonnummer anzugeben.

Internet

www.muenchen.de/lbk

Abgabe von Bauanträgen

Zentrale Postannahmestelle des Referats für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28 b, Zimmer 009
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag
8 bis 12 Uhr

Anträge, die Sie noch kurzfristig einreichen müssen, können Sie in den Amtsbriefkasten der Stadt München einwerfen. Sie finden ihn beim Pförtner im Rathaus, Marienplatz 8, Eingang am Fischbrunnen
Telefon: 089 233-92988

Zentralregistratur

Einblick in vorhandene Genehmigungen gegen eine Mindestgebühr von 10 Euro, für Kopien von genehmigten Plänen bitte Kleingeld bereithalten. Für fremde Grundstücke ist die Vollmacht der Eigentümer*innen erforderlich. Die aktuellen Rahmenbedingungen für eine Akteneinsicht finden Sie unter: www.muenchen.de/lbk

Weitere Informationen

Website des Tiny House Verbands
www.tiny-house-verband.de

Impressum

Herausgeber
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Lokalbaukommission
Zentrale Dienste
Blumenstraße 28 b
80331 München

Februar 2023