

Stadt Reutlingen 63 Bürgerbüro Bauen Gz.: 63-1-Ha-Bg		21/061/01	25.03.2021
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art	Ergebnis
BVUA	13.04.2021	Kenntnisnahme öffentlich	
Mitteilungsvorlage Rechtslage und Anforderungen von Tiny Houses			
Bezugsdrucksache			

Kurzfassung

Als alternative Wohnform zum klassischen Wohngebäude ist zunehmend das sogenannte Tiny House im Gespräch. Der nachfolgende Text beschreibt die baurechtliche Relevanz und beantwortet Fragen, die sich im Zusammenhang mit einem Tiny-House-Vorhaben stellen.

Sachverhalt

Rechtslage:

Zunächst ist festzustellen, dass die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und das Baugesetzbuch (BauGB) keine Definition oder Sonderregelungen für „Tiny Houses“ enthalten. Es handelt sich nach der Begriffsdefinition der LBO (§ 2) bei einem Tiny House um ein Wohngebäude der Gebäudeklasse 1, welches verfahrenspflichtig ist und die Anforderungen der Vorschriften der LBO, wie zum Beispiel erschlossenes Grundstück im Innenbereich, Brandschutz, Abstandsflächen, etc. erfüllt. Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit überall dort gegeben, wo die Nutzungsart Wohnen zulässig ist.

Fragen, die immer wieder gestellt werden:

1. Wird auch eine Baugenehmigung benötigt, wenn das „Tiny House“ auf Rädern steht?
Antwort: Ja, auch wenn keine bauliche Verbindung zum Grundstück besteht, handelt es sich um ein verfahrenspflichtiges Wohnbauvorhaben.
2. Ist ein Bauplatz erforderlich?
Antwort: Ja, die Fläche muss grundsätzlich Baulandqualität im bauplanungsrechtlichen Sinne haben.
Das Aufstellen von Tiny Houses auf Flächen ohne Baulandeigenschaft ist nicht zulässig (z. B. landwirtschaftliche Flächen; Wald; festgesetzte Verkehrsflächen).
3. Ist es möglich, auf einem Grundstück mehrere Tiny Houses aufzustellen?
Antwort: Grundsätzlich ja, sofern das Grundstück eine ausreichende Größe und eine entsprechend bebaubare Fläche aufweist.

4. Kann ein Tiny House auch auf der nicht überbaubaren Fläche eines Baugrundstücks aufgestellt werden?
Antwort: Die Aufstellung außerhalb oder teilweise außerhalb der Baugrenze ist im Einzelfall zu prüfen. Unter Umständen kann eine Befreiung ausgesprochen werden, die separat gebührenpflichtig ist.
5. Kann ein Tiny House auch unmittelbar an der Grenze aufgestellt werden, vergleichbar einer Garage?
Antwort: Nein! Die gesetzliche Privilegierung für (Grenz-)Garagen gilt für Tiny Houses nicht. Es gelten die gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften der LBO.
6. Ist ein Kfz-Stellplatz erforderlich?
Antwort: Ja; unter bestimmten Voraussetzungen kann darauf verzichtet werden (Regelung in der LBO).
7. Sind die Anforderungen der LBO anzuwenden hinsichtlich Standsicherheit und Brandschutz)?
Antwort: Ja!
8. Was sind die Anforderungen an die „Erschließung“?
Antwort: Die gesetzlichen Anforderungen entsprechen den Anforderungen an ein Wohnhaus. Der Zugang muss öffentlich-rechtlich gesichert sein. Zudem ist eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und ein eigenständiger Kanalanschluss zur Abwasserbeseitigung erforderlich. Die Erschließung kann u. U. teurer sein, als das Gebäude selbst.
9. Gelten die Bau-Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans auch für Tiny Houses (z. B. Dachform)?
Antwort: Grundsätzlich ja. Eine Beurteilung erfolgt im konkreten Einzelfall.
10. Ist für das Genehmigungsverfahren eine Gebühr zu entrichten?
Antwort: Ja; es gilt die Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Reutlingen.

gez. Hahr