

## FAQ

# Steckbriefe\_V1.0

### 3.5.1 Flächenausnutzung

- **Gibt es Alternativen zur Dachbegrünung hinsichtlich der Flächenausnutzung für einen Bungalow mit Flachdach?**

**BiRN:** Als Ausgleichsmaßnahmen kann aktuell ein Gründach nach den entsprechenden Kriterien im Steckbrief 3.5.1 angesetzt werden. (Stand 01.03.2023)

- **Wie ist eine überdachte Terrasse bei den Flächenberechnungen zu behandeln?**

**BiRN:** Generell bleiben Terrassen bei der Ermittlung der BGF und der Bebauten Fläche (BF) nach DIN 277 unberücksichtigt. Dies gilt nicht für Terrassenflächen, die unterbaut oder mit dem Bauwerk konstruktiv fest verbunden sind (z. B. Dachterrassen). ~~Bei der Ermittlung der vom Gebäude überdeckten Grundstücksfläche nach BauNVO ist GRZ I anzusetzen, welche die Terrassenflächen beinhaltet. (Stand 01.03.2023)~~  
*GRZ I wurde zurückgezogen, Stand 15.03.2024*

- **Sind angebaute Garagen beim Steckbrief Flächenausnutzung mitzubewerten?**

**BiRN:** Befindet sich die Garage innerhalb der thermischen Hülle (beheizt), ist diese mitzubewerten. Nicht beheizte Garagen liegen nicht innerhalb der Systemgrenze. (Stand 04.08.2022)

- **Ist die überdeckte Grundstücksfläche in der BauNVO definiert?**

**BiRN:** Die BauNVO definiert den Begriff nicht. Der Begriff "überdeckte Grundstücksfläche" wird in der BauNVO im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung nach §16 Abs. 2 mit der *Grundflächenzahl (GRZ)* oder der *Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen* beschrieben. (Stand 04.08.2022)

- **Wirkt sich ein Dachboden mit begehbare Fläche positiv auf das Kriterium der Flächenausnutzung aus, auch wenn es sich dabei nicht um Wohnfläche handelt?**

**BiRN:** Ein Dachboden mit begehbare Fläche verbessert die Flächenausnutzung, da sich die NRF nach DIN 277 erhöht. (Stand 04.08.2022)

- **Wie wird die Flächenausnutzung eines Tiny Houses bewertet?**

**BiRN:** Tiny Houses oder auch andere Kleingebäude werden i. d. R. aufgeständert errichtet und versiegeln die Fläche unter dem Gebäude nicht. Bei der überdeckten Grundstücksfläche kann für diese Bauten/ Anbauten ein reduzierter Flächenanteil von 50 % angesetzt werden. (Stand 05.08.2022)

- **Ein eingeschossiger Bungalow erreicht den 1-Punkte Stand in der Regel nicht. Wie wird damit umgegangen?**

**BiRN:** Grundsätzlich gelten hier die Regelungen zu den Ausgleichsmaßnahmen (z. B. begehbare Dachraum oder Gründach). (Stand 14.10.2022)

- **Wie wird die Fläche im Dachgeschoss eines Bungalows bewertet, wenn der Zugang über eine Einschubtreppe ermöglicht wird?**

**BiRN:** Nach DIN 277 zählen „Flächen in Dachräumen, die keinen Zugang haben, nicht begehbare oder aus anderen Gründen nicht nutzbar sind“ nicht zur BGF und somit auch nicht zur NRF (früher NGF) eines Gebäudes. Flächen im Dachraum, welche begehbare und nutzbar sind und über einen Zugang verfügen, können der NRF zugerechnet werden. (Stand 14.10.2022)

- **Kann die Begrünung einer Garage als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden?**

**BiRN:** Die Ausgleichsmaßnahme bezieht sich ausschließlich auf das Gründach des Wohngebäudes. (Stand 14.10.2022)

- **Kann ein Gründach mit einem Anteil < 50 % als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden?**

**BiRN:** Für eine Minderung der bebauten Fläche in der Berechnung ist ein Gründach mit mind. 50 % der Dachfläche erforderlich. (Stand 14.10.2022)