Umgang mit Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1H.
Die Abstandsflächen zur Straße sind entsprechend Vorbescheid unkritisch.

Zum Hof hat es folgende Überlegungen:

Die Abstandsflächen nach Norden und Osten fallen auf Fl.Nr. 17832. Das Grundstück ist im Besitz der LHM. Über unseren Grundstückskaufvertrag haben wir eine Zusicherung, dass alle Abstandsflächen, die auf dieses Grundstück fallen auch übernommen werden.

Die Abstandsflächen nach Süden fallen auf die Fl.Nr. 17833 und Fl.Nr. 17834. Beide Nachbarn sind Einzeleigentümer. Beide haben den Vorbescheid in beiliegender Form unterzeichnet. Also sogar in einem Umfang, der sich dann von der Genehmigungsbehörde als nicht genehmigungsfähig, weil zu umfangreich herausgestellt hat. Wir gehen davon aus, dass wir uns mit den Nachbarn wieder einigen können.

Die Zustimmung der Nachbarn ist also das eine Kriterium für die Ausformulierung der Kubatur zum Hofraum. Darin steckt auch das bauordnungsrechtliche Kriterium der nachbarlichen Belange. Ein weiteres Kriterium ist die Frage, ob die Schutzziele der Abstandsflächenvorschriften erreicht werden, auch wenn die Abstandsflächen einer Abweichung bedürfen. Konkret sind das die Kriterien zur Belichtung und Besonnung der Nachbarfassaden und die ausreichende direkte Zugänglichkeit der Nachbargrundstücke zum gemeinsamen Hofraum Fl.Nr. 17832.

Die Ausformulierung der Kubatur ist also auch immer ein Ausformulieren von Argumenten zu diesen Kriterien. Mit diesen Argumenten sind wir dann gerüstet für Gespräche mit der Genehmigungsbehörde, die parallel zur Entwicklerphase stattfinden werden.

KfW 40
Die Förderung für ein Effizienz-haus-Stufe 40 mit Nachhaltig-keits-Klasse (NH) ist für die Finanzierung des Hauses sehr interessant. Nach ersten Abschätzungen ist eine kompakte Kubatur entscheidend, um diese Förderklasse erreichen zu können.

Flächen für PV-Anlagen auf dem Dach
Eine relevante Fläche des Daches soll mit PV belegt werden. Die Anlage dient zur Stromerzeugung für die Wärmepumpe der Geothermieanlage im Keller.