

DHH MIT CARPORT u. GERÄTERAUM

AN DER REISACHMÜHLE
SCHWARZACH



EDENHOFER

planen+bauen

GmbH

- PLANUNGSBÜRO
- SCHLÜSSELFERTIG BAUEN

94374 Schwarzach



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Straubing**

Wittelsbacherhöhe 3
94315 Straubing

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 11.01.2021

Flurstück: 1039/13
Gemarkung: Schwarzach

Gemeinde: Markt Schwarzach
Landkreis: Straubing-Bogen
Bezirk: Niederbayern



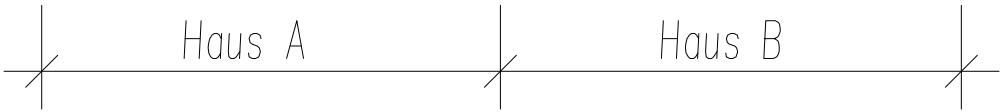
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

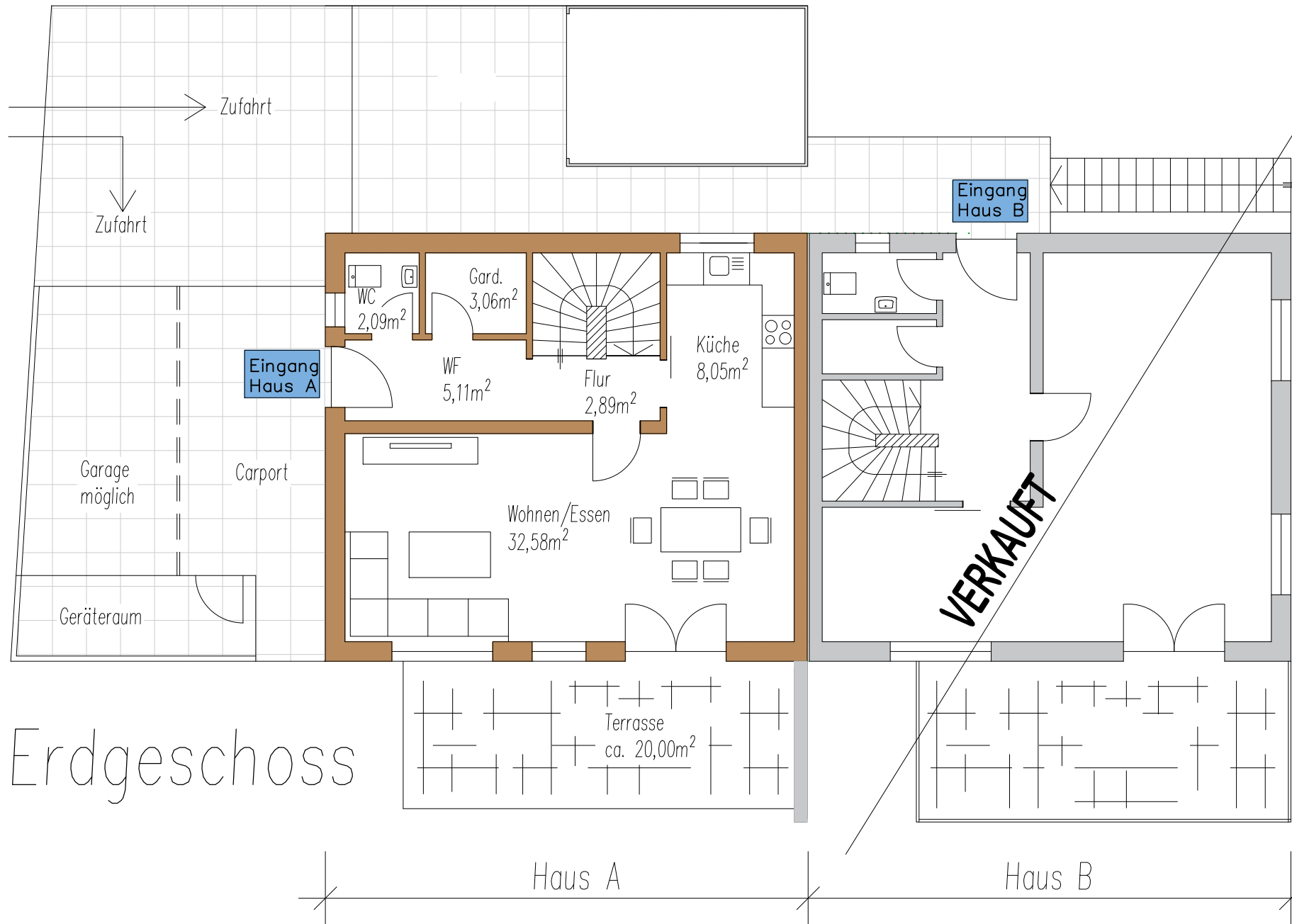
Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung Straubing
Wittelsbacherhöhe 3



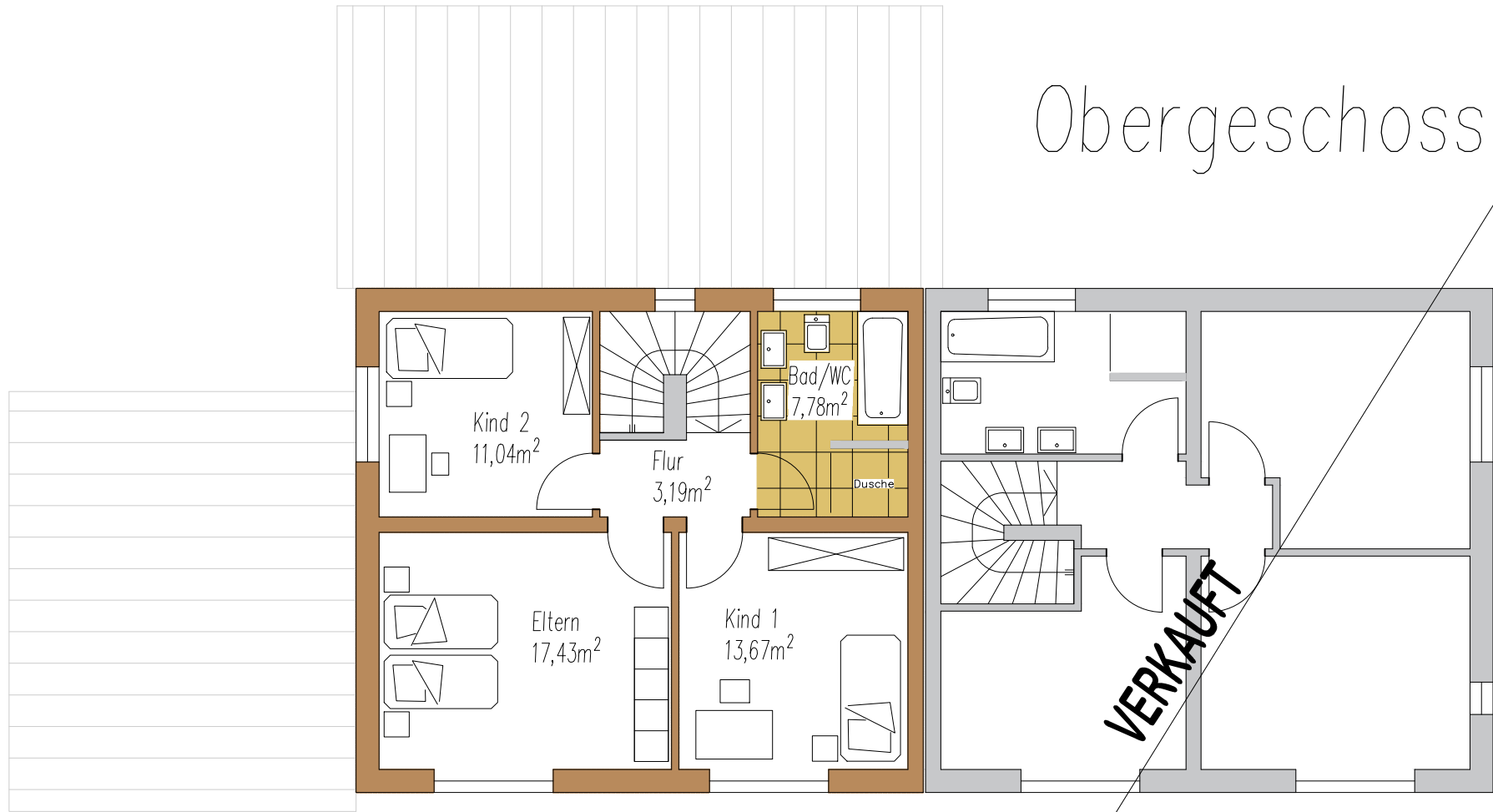
Haus A: EG + OG
Wohnfläche: ca.117 m²



Übersicht

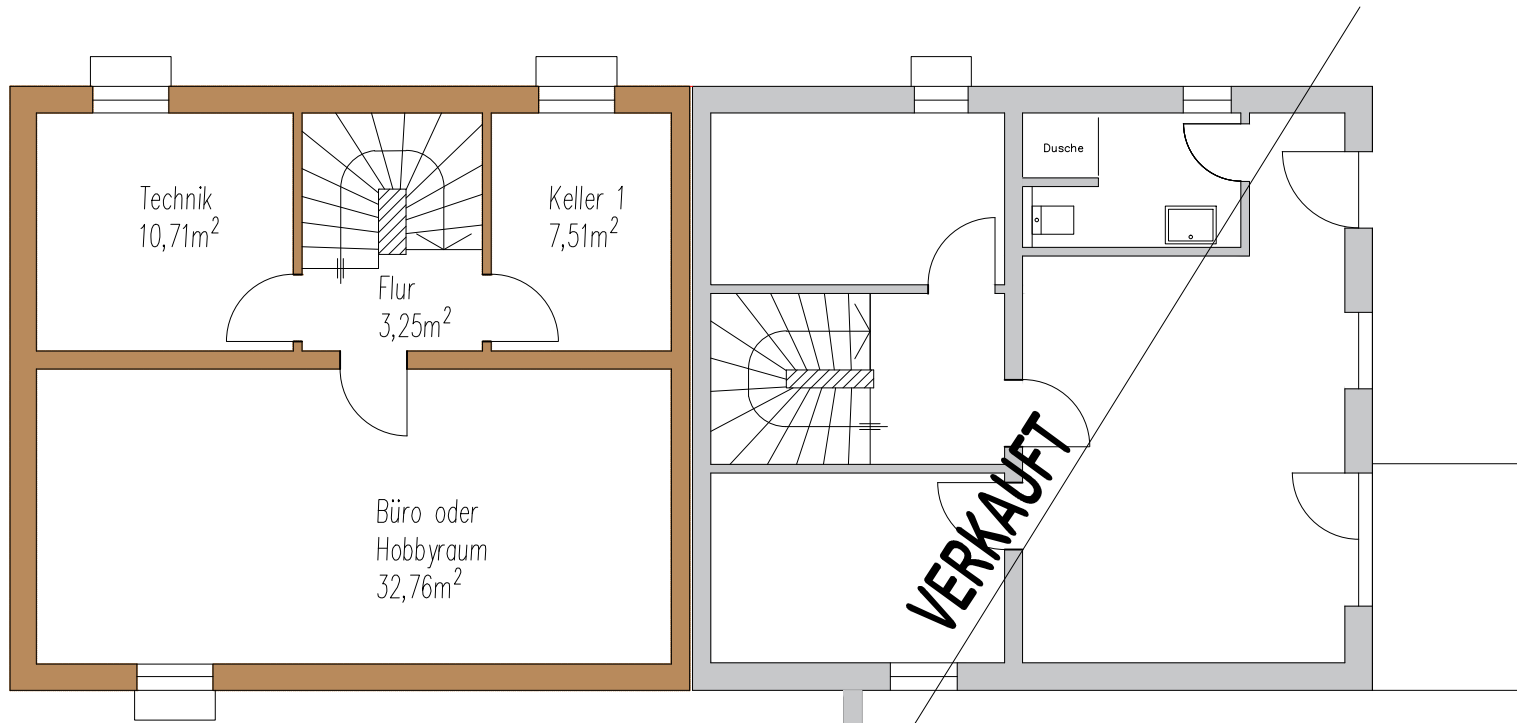


Obergeschoss

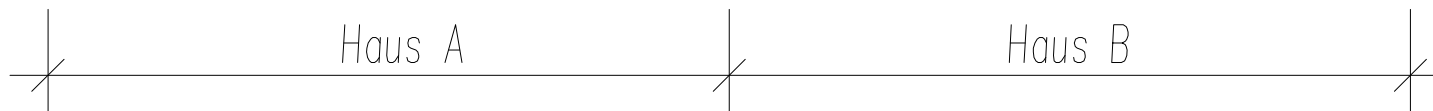


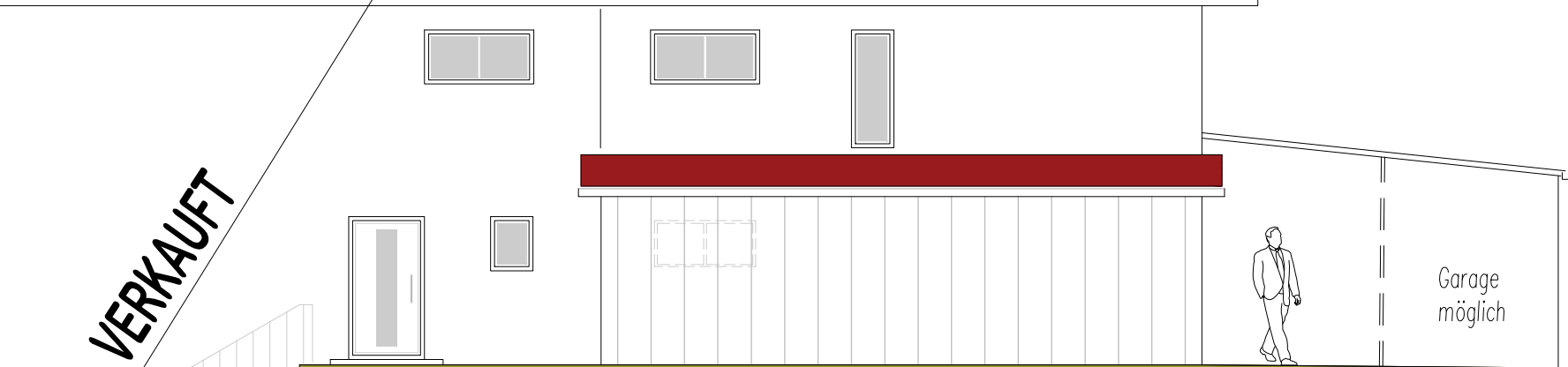
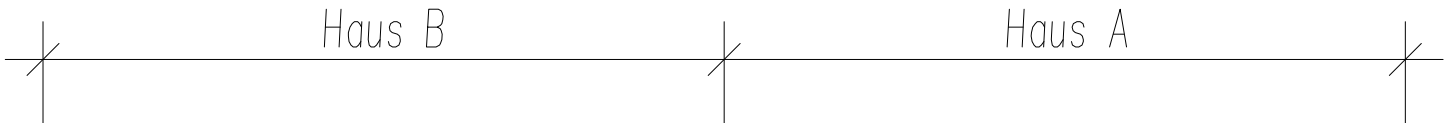
Haus A

Haus B



Untergeschoss

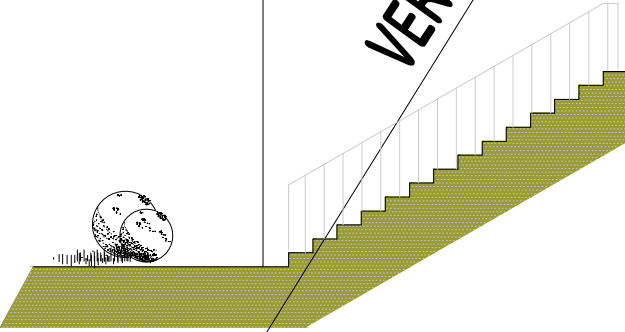


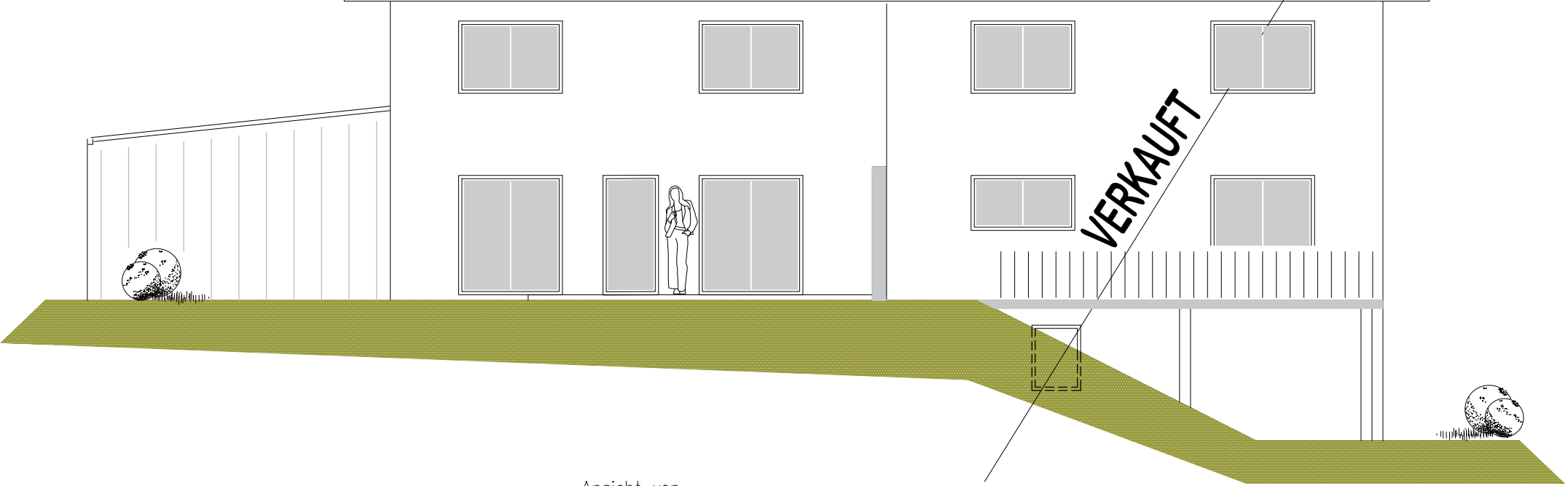
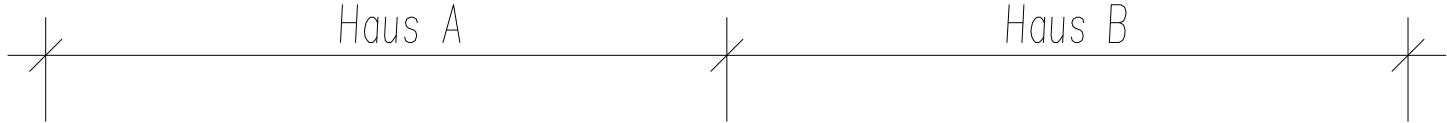


VERKAUFT

Garage
möglich

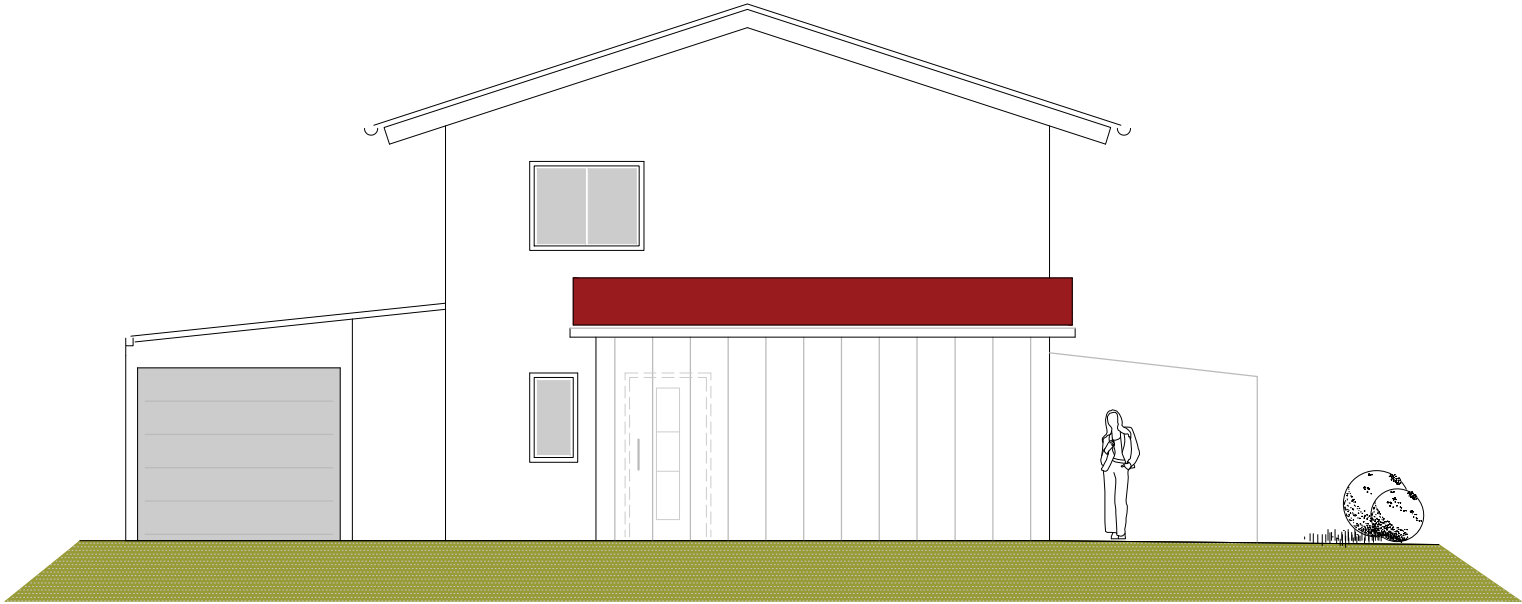
Ansicht von
Norden





VERKAUFT

Ansicht von
Süden



Ansicht von
Westen



Formblatt Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.) Neubau Doppelhaushälfte in Schwarzach, An der Reisachmühle 26, Haus - A					Bauherr: Edenhofer planen+bauen GmbH		
Bezeichnung der Wohnung (Geschoß, Lage, Haus-Nr.) 1-5= Erdgeschoss, 6-10= Obergeschoss							
Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche <small>m x m = m²</small>	Abzugsfläche <small>m x m = m²</small>	Ermittelte Grundfläche <small>Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche</small> <small>m²</small>	Von der Behörde auszufüllen		
1	Küche/Wohnen/Essen	1,0 x 40,47	40,47		40,47		
2	WC	1,0 x 2,56	2,56		2,56		
3	Abstellraum	1,0 x 2,78	2,78		2,78		
4	Flur	1,0 x 7,75	7,75		7,75		
5	Terrasse	1,0 x 20,0	20,0	20,0 x 0,5 10,0	10,00		
6	Bad/WC	1,0 x 8,01	8,01		8,01		
7	Kind 1	1,0 x 13,91	13,91		13,91		
8	Eltern	1,0 x 16,71	16,71		16,71		
9	Kind 2	1,0 x 10,43	10,43		10,43		
10	Flur	1,0 x 2,91	2,91		2,91		
Im Gebäude sind insgesamt					<input checked="" type="checkbox"/> 1 Wohnung	<input type="checkbox"/> 2 Wohnungen	<input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen
					Grundflächensumme		
					115,53		

Die Wohnung ist abgeschlossen

Zur Wohnung gehört/gehören 1 Garage(n) Geräteraum

Die Ermittlung der Grundfläche erfolgte durch: Ausmessen im fertiggestellten Wohnraum
 auf Grund einer Bauzeichnung

Ort, Datum

Unterschrift

Schwarzach, 12.01.2021

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörerräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebaute Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilern mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilern mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.