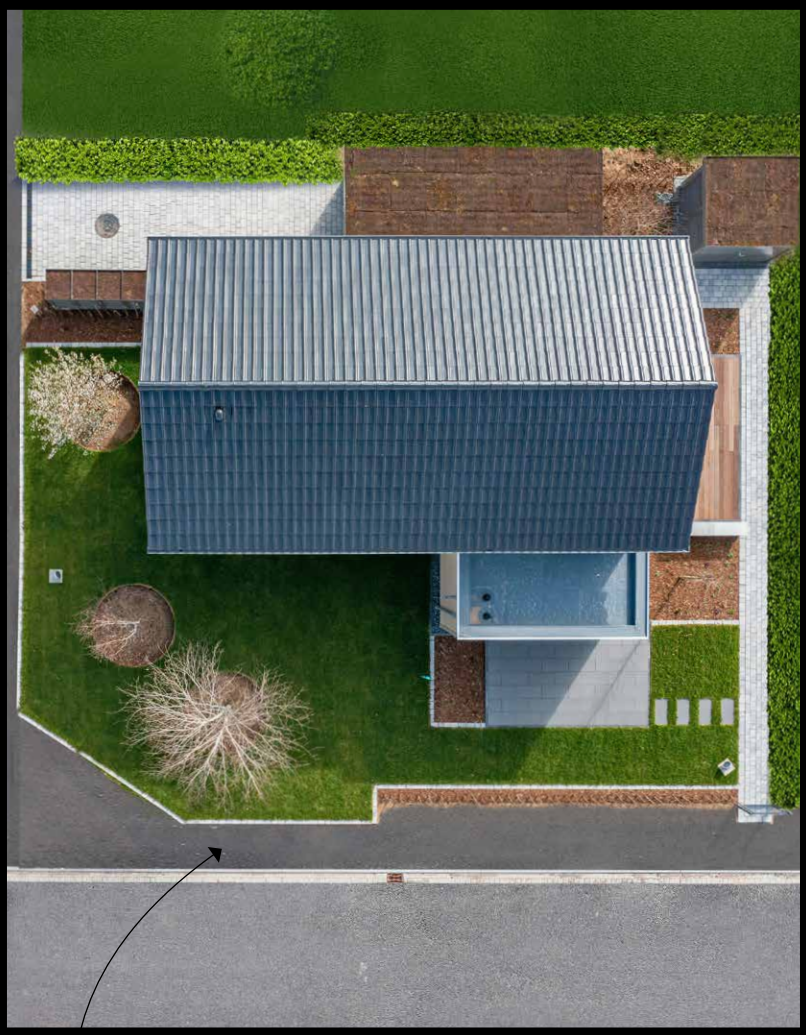


Kleine Grundstücke
sparen beim Hausbau sehr viel Geld. Ein cleveres Hauskonzept hilft, trotz wenig Baugrund, persönliche Wohnträume zu verwirklichen!

Schmale Grundstücke:
sind oft echte Schnäppchen. Eine kluge Planung ermöglicht auch hier die Schaffung hoher Wohnqualität – und eines ganz besonderen Wohn-Charms.

Bauen am Hang: ist planerisch zwar oft anspruchsvoll – belohnt aber mit toller Aussicht und einzigartiger Wohnatmosphäre.

Geht nicht, gibt's nicht!

Kann man auf diesem Grundstück überhaupt bauen? Ob steiler Hang, in der Baulücke oder sehr klein: Wer heute bauen will, muss sich oft mit einem Baugrundstück begnügen, das auf den ersten Blick nicht ideal für den Traum von den eigenen vier Wänden erscheint. Trotzdem ist meist viel mehr möglich, als zunächst gedacht: Wir zeigen, wie's geht!

→

Fotos: www.fingerhaus.de

Christian König ist Vertriebsleiter beim renommierten Fertighaushersteller Fingerhaus.

„Urbanes Wohnen stellt eine besondere Disziplin der Architektur dar, die einzigartige und vielfältige Optionen zur Verwirklichung des eigenen Haustraums ermöglicht – mit ein wenig Glück auch zum „Schnäppchenpreis."

Christian König

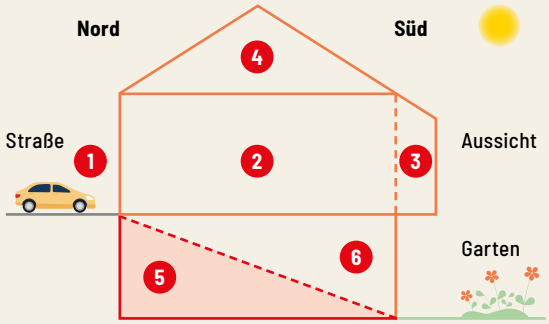
Bauen am Hang –

Ein Baugrundstück braucht jeder Bauwillige. Und das zu finden ist schwierig: Baugrund ist schon seit Langem Mangelware und vielerorts fast unbezahlbar. Ein Weg, sich trotz hoher Baulandpreise das eigene Haus leisten zu können, ist, sich auf das Wesentliche zu beschränken. Das heißt, vor allem in Regionen mit hohen Baulandpreisen, mit weniger Grundstücksfläche auszukommen oder auch solche in Betracht zu ziehen, die auf den ersten Blick nicht ideal für den Hausbau erscheint: Sogenannte schwierige Grundstücke, also kleine, schmale oder solche am Hang. Diese sind oft günstiger zu haben, denn sie sind für Investoren meist uninteressanter und somit scheidet bei diesen schon mal eine preistreibende Konkurrenz aus.

Aber schwierige Grundstücke stellen dich als Bauherrn auch vor spezielle Herausforderungen: Je kleiner das Bauland ist, desto geringer fällt in der Regel auch dessen bebaubare Fläche aus. Um die gewünschte Anzahl an bewohnbaren Quadratmetern zu erhalten, muss man hier oftmals in die Höhe bzw. die Tiefe bauen, wie das Beispiel des schmalen und hohen Einfamilienhauses auf Seite 92 verdeutlicht. Hanggrundstücke brauchen je nach Himmelsrichtung ihres Gefälles eine spezielle Planung und bedürfen in der Regel immer eines Untergeschosses als „Sockelgeschoss". Das führt zu zusätzlichen Kosten, die ins Budget passen müssen.

Haus am Südhang mit nordseitiger Erschließung

Nur 300 Quadratmeter groß, an einem steilen Südhang – das waren die Voraussetzungen des Baugrundstücks von Familie Hofer. Die Straße liegt optimal auf der Nordseite des Baulandes und von dort aus erschließt sich das neue Zuhause nun auf der mittleren Wohnebene. Unter dem 32 Grad geneigten Satteldach befinden sich das Elternschlafzimmer, samt Bad und Ankleide. Die beiden Kinder bekamen im Hanggeschoss die zur Aussicht orientierten Zimmer. Ihr Bad, ein Abstellraum sowie die Haustechnik liegen im Keller zur Hangseite.



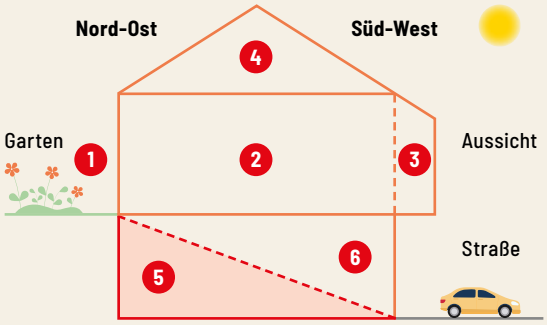
1 – Der Südhang ist ideal zum Bauen, denn die Nordseite des Hauses steht fast zur Hälfte im Boden. Liegt die Erschließungsstraße nördlich, kann das Haus in der Mitte erschlossen werden. **2 –** Die Gemeinschaftsbereiche, wie Küche, Essplatz und Wohnzimmer befinden sich auf kürzestem Weg, ebenerdig zum Eingang und in toller Aussichtslage. **3 –** Ergänzt werden kann der Gemeinschaftswohnbereich durch einen Balkon als Freisitz. **4 –** Das Dachgeschoss bietet Platz für private Schlafräume. **5 –** Der rückwärtige Kellerbereich wird idealerweise für Räume genutzt, die kein natürliches Tageslicht benötigen, z. B. Haustechnik oder Abstellräume. **6 –** Die Kellerräume Richtung Aussicht und Garten eignen sich zum Ausbau als Wohn- oder Schlafräume.

Grafiken: Freepik.com / pchvector

drei Beispiele, wie's geht!

Haus am Süd-West-Hang mit zweiseitiger Erschließung

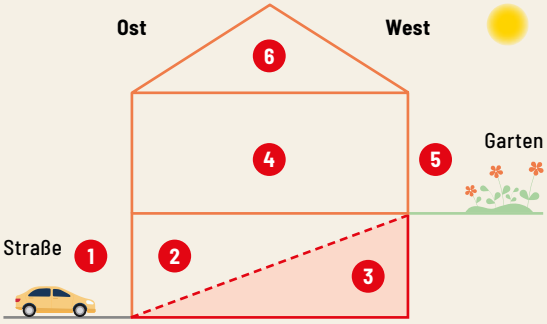
Familie Leibold hatte klare Vorstellungen von ihrem neuen Haus: Eine Villa nach klassisch italienischem Vorbild. Um diese auf ihrem Hanggrundstück platzieren zu können, setzten sie das eigenliche Wohnhaus auf einen Sockel. In diesem Kellergeschoss wurden ein Hobbyraum, die Haustechnik sowie zwei großzügige Garagen untergebracht – ein interner Zugang zum Treppenhaus kürzt die Wege in die darüberliegenden Wohngeschosse ab. Der offizielle Zugang liegt auf der Nord-Ost-Seite des Hauses.



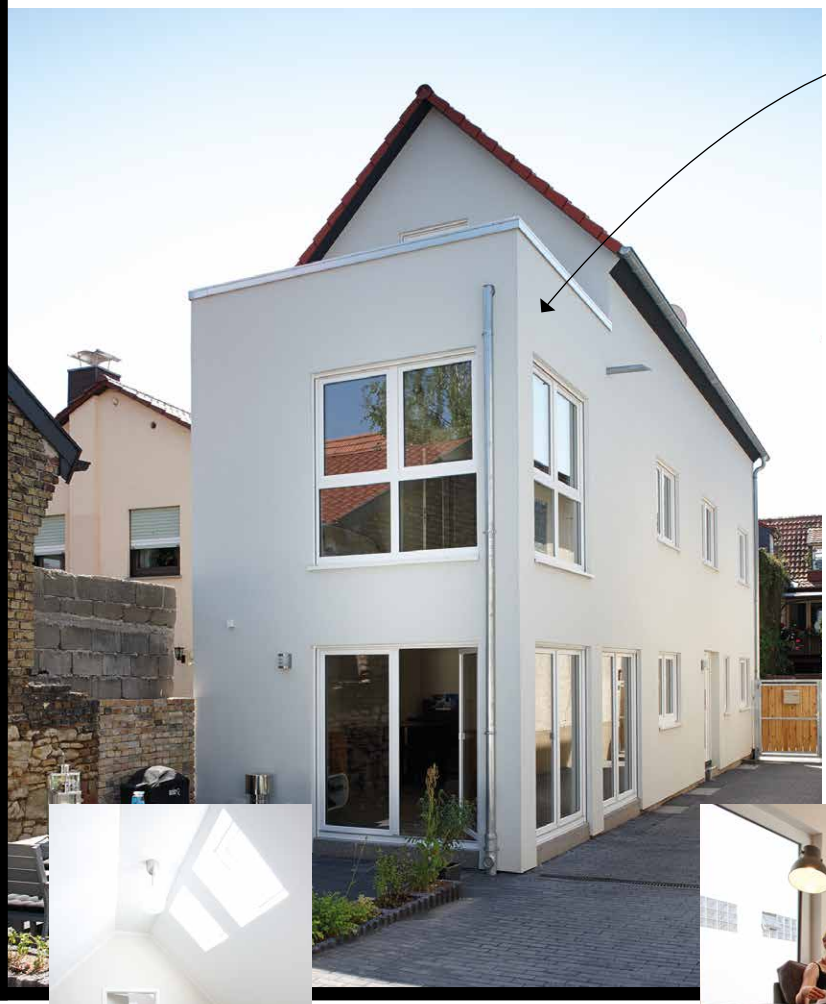
1 – Der Garten und die Terrasse liegen auf der Ebene des Wohngeschosses Richtung Nord-Westen. **2 –** Die gemeinschaftlich genutzten Wohnräume sowie Küche und Essplatz liegen von der Straße aus im ersten Obergeschoss. **3 –** Ein Balkon Richtung Süd-Westen bietet einen zusätzlichen sonnigen Freisitz mit Aussicht. **4 –** Im Dachgeschoss finden private Schlafräume Platz. **5 –** Im hangseitigen Kellerbereich befinden sich Abstell- und Technikräume. **6 –** Zur Erschließungsstraße können im Sockel- bzw. Kellergeschoss Garagen untergebracht werden – aber auch dein Home-Office oder gewerblich genutzte Flächen wie z. B. eine Praxis. Dafür brauchen diese Kellerräume aber eine auseichende Geschosshöhe und eine gute natürliche Belichtung.

Haus am Osthang mit ostseitiger Erschließung

Leicht nach Osten abfallend und im Süden direkt der nächste Nachbar: Ganz ideal war das Grundstück von Familie Meyer nicht – dank guter Planung konnten seine Potenziale trotzdem ideal genutzt werden. Erschlossen wird das Haus im Souterrain von Osten. Zur Straße orientieren sich ein Home-Office und ein Kinderzimmer. Der gemeinschaftliche Wohnbereich zieht sich über die gesamte Südhälfte des Obergeschosses und wird im Osten von einem Balkon und im Westen von einer Terrasse ergänzt.

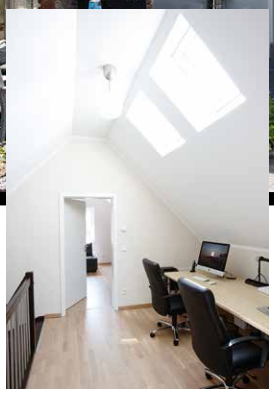


1 – Bei einer ruhigen Erschließungsstraße können die Tageslichtbereiche im Keller Richtung Osten nicht nur für Garagen, sondern z.B. auch als Home-Office genutzt werden. **2 –** Der offizielle Eingang des Hauses kann im Untergeschoss liegen oder über eine Außentreppe im ersten Obergeschoss erreicht werden. **3 –** Alle Räume ohne ausreichend Tageslicht können nur für Nutzungen wie Abstellräume oder Haustechnik verwendet werden. **4 –** Bei einer Ost-West-Ausrichtung ist es sinnvoll Räume die morgens genutzt werden nach Osten zu orientieren, Zimmer die eher nachmittags und abends bewohnt werden nach Westen. **5 –** Balkone und Terrassen lohnen sich in beide Richtungen. **6 –** Das Dachgeschoss eignet sich für private Schlafräume.



Mut zur Lücke – dieses Einfamilienhaus wurde perfekt auf die Bedingungen des sehr schmalen Grundstücks inmitten eines historischen Ortskerns abgestimmt. Schmal und hoch bietet es besonders charmante Wohnqualitäten!

Auf drei Ebenen bietet dieses individuell geplante Finger-Haus seinen Bewohnern über 170 Quadratmeter modernen Wohnraum. Küche, Essplatz und Wohnzimmer befinden sich im Erdgeschoss und orientieren sich mit großen Fenstern zum privaten Innenhof.



Jeder Quadratmeter perfekt genutzt: Der Arbeitsbereich liegt auf der Galerie im zweiten Obergeschoss und wird von Dachflächenfenstern belichtet.

Jemanden fragen, der sich auskennt!

Bei einem schwierigen Grundstück, ist es besonders wichtig, genau festzustellen, ob es überhaupt die Baubauung zulässt, die du dir vorstellst. Deswegen sollte dein erster Weg, bevor du das Grundstück erwirbst, aufs zuständige Bauamt führen, um Klarheit bezüglich deiner Möglichkeiten zu erhalten. Dort kannst du den sogenannten Bebauungsplan einsehen, wo festgelegt ist, ob, mit was und in welchem Maß ein Grundstück bebaut werden darf. Dazu können unter anderem Abstandsflächen zu Nachbarhäusern, das Maß der zulässigen Bebauung, Traufhöhen oder Dachformen gehören.

Diese Beispiele zeigen: Je schwieriger das Baugrundstück, desto wichtiger wird ein sehr gutes Hauskonzept. Um eigene Vorstellungen mit den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen abzustimmen, solltest du dir unbedingt einen kompetenden Baupartner suchen, der dich berät und dir hilft, das Beste aus deinem Grundstück herauszuholen. Das kann auch ein Fertighaushersteller sein: Allerdings solltest du direkt beim Fertighausanbieter nachfragen, ob bereits in dieser frühen Phase deiner Hausplanung schon ein kompetenter Architekt hinzugezogen werden kann und wenn ja, ob durch diese Beratungsleistung zusätzliche Kosten entstehen.

Kleine Grundstücke – höhere Häuser? So viel Abstand muss sein!

Ein kleineres Grundstück bedeutet, dass oft auch die bebaubare Fläche kleiner ist. Für trotzdem ausreichend Wohn- und Nutzfläche, kann dann ein zusätzliches Wohn- oder Kellergeschoss sorgen. Wer höher bauen will, muss aber auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zum Nachbarhaus achten. Diese Abstandsflächen sollen einen unbebauten Raum zwischen zwei Bauwerken garantieren, um z. B. Vorgaben zum Brandschutz zu erfüllen und eine gute Belichtung und Belüftung der benachbarten Häuser zu gewährleisten. Die Abstandsflächen werden je nach Bundesland und Vorgaben im jeweiligen Bebauungsplan unterschiedlich berechnet.

So werden die Abstandsflächen berechnet:

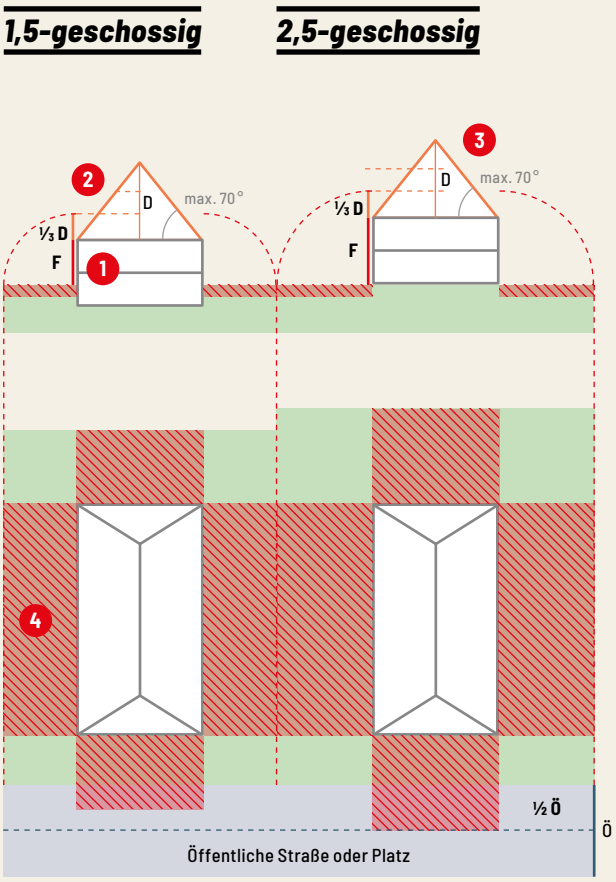
1 - Die Fassadenhöhe (F) an der Traufseite wird mit dem vor Ort geltenden Faktor zwischen 0,2 und 1 multipliziert.

2 + 3 - Bis zu einer Dachneigung von 70 Grad wird 1/3 der Dachhöhe dazugezählt. Das daraus entstehende Maß ist die Tiefe der Abstandsfläche an der betreffenden Hausseite.

Achtung: Unabhängig von dem individuell errechneten Wert gilt je nach Bundesland ein Mindestabstand von 2,5 bis 3 Metern.

4 - Die Abstandsfläche muss über die gesamte Breite bzw. Tiefe des Gebäudes eingehalten werden. Die Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück liegen. Nur in Ausnahmefällen dürfen sie auch auf das Grundstück des Nachbarn ragen. Dafür muss dessen Zustimmung eingeholt werden.

5 - Wenn dein Grundstück an öffentlichen Straßen oder Grünflächen grenzt: Hier darf die Abstandsfläche deines Hauses bis zur Mitte der öffentlichen Fläche reichen.



Christian König, Vertriebsleiter bei Fingerhaus: „Bauinteressenten denken häufig, dass man auf dem eigenen Grundstück frei ist zu entscheiden, was und wie man baut. Das ist leider nicht so. In den meisten Fällen muss die Planung einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechen. Andernfalls ist das Vorhaben an die nähere Bebauung anzugleichen (§34 BauGB), beispielsweise bei innerstädtischer Bebauung. Darüber hinaus lohnt ein Blick ins Grundbuch. Hier kann eine Baulast oder Grunddienstbarkeit für das Grundstück eingetragen sein, die Planung und Nutzung beeinträchtigen. Empfehlenswert ist das Einbeziehen eines Planungsexperten, wie man ihn bei Fingerhaus antrifft. Er berücksichtigt auch die Topographie des Grundstücks, richtet das Wohngebäude sinnvoll aus, plant Zuwege, Stellplätze und die Gartenanlage – und holt so gemeinsam mit dir das Optimale aus deinem Grundstück heraus."

Was ihr wissen wollt:

„Wie finde ich heraus, was auf meinem Grundstück geht?"

Das Hauskonzept für jedes Grundstück

Talo – heißt das neue Hauskonzept von Fingerhaus, das speziell für schmale Grundstücke entwickelt wurde. Trotzdem bietet es jede Menge Möglichkeiten zur Verwirklichung deiner individuellen Wohnträume - auch auf kleinen und Hanggrundstücken. →

Ein Hauskonzept für jedes Grundstück und jeden Geschmack –

das Hauskonzept „Talo“ bietet Fingerhaus in unterschiedlichen Größen von 125 bis 160 Quadratmetern Wohnfläche* und mit bis zu vier unterschiedlichen Architekturstile an.

2

4

3

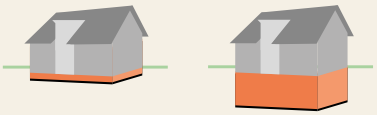
1 – Das „Talo 110 - Musterhaus Babenhausen“ mit 25 Grad geneigtem Satteldach und 2.15 Meter Kniestock. **2 –** Das Bild zeigt die Variante „Talo 211“ mit einem Kniestock von 1,30 Metern und einem 38 Grad geneigtem Satteldach. Dieses Haus hat eine Abmessung von 7,50 mal 11,25 Metern und bietet 130,5 Quadratmeter Wohnfläche*. **3 –** „Talo 211“ gibt es auch als Stadtvilla: Mit zwei Vollgeschossen und einem Walmdach sieht es nicht nur repräsentativ aus, sondern bietet auch rund 132 Quadratmeter Wohnfläche*. **4 –** Ganz modern mutet „Talo 211“ mit Flachdach an. Dieses wurde mit einem Rechteckerker im Erdgeschoss ergänzt, was seine Wohnfläche auf stolze 144 Quadratmeter* erweitert. *Angaben nach DIN 277

Wer nicht das Glück hat, ein großes oder zumindest optimal geschnittenes Baugrundstück zu ergattern, musste bislang sein Haus recht aufwendig individuell auf die jeweiligen Gegebenheiten abgestimmt planen und bauen. Das ist im Grundsatz kein Problem - aber natürlich auch immer mit einem gewissen Aufwand und entsprechenden Kosten verbunden. Weil immer mehr Bauherren mit „schwierigen Grundstücken“ - sehr schmal, sehr klein oder am Hang - beim Fertighausspezialisten Fingerhaus vorstellig wurden, enstand bei dem hessischen Familienunternehmen die Idee, ein Hauskonzept zu entwickeln, dass diesem Kundenkreis eine besonders clevere Lösung bietet. Das Ergebnis heißt: „Talo“.

Hauskonzept Talo

„Talo" wird in moderner Holzfertigbauweise errichtet. Der U-Wert der Außenwände beträgt nur 0,123 W/m²K und sorgt für minimierte Wärmeverluste. Im Standard ist „Talo" mit modernster Wärmepumpentechnik, kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Fußbodenheizung ausgestattet und erfüllt die Anforderungen des Gebäudestandards eines Effizienzhauses 40 EE. Das Musterhaus „Talo 110 - Babenhausen" bietet inklusive des Sonderbauteils Rechteckerker im Erdgeschoss 77,15 m² und im Dachgeschoss 60,45 m² Wohnfläche*.

Dachvariationen: Das „Talo 110 - Babenhausen" wurde mit 25 Grad geneigtem Satteldach und einer Kniestockhöhe von 2,15 Meter gebaut (Var. 1). Alternativ steht ein Walmdach (Var. 2) oder Flachdach (Var. 3) zur Wahl. Bei „Talo 200", „400" und „600" gibt es sogar eine vierte Dachvariante: ein Satteldach mit einem Kniestock von 1,30 Meter. Wie alle Finger-Häuser wird „Talo" auf einer Fundamentplatte geplant – diese Leistung ist im Hauspreis enthalten. Wahlweise kann das Hauskonzept auch durch einen Keller aus eigener Produktion ergänzt werden.

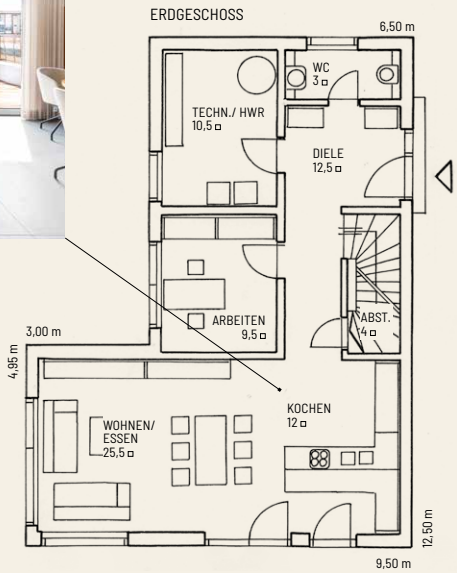


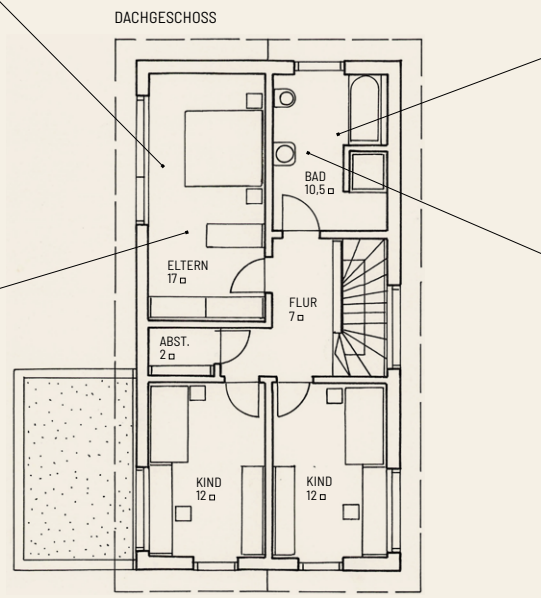
Musterhaus: Das Musterhaus „Talo 110 - Babenhausen" eröffnet offiziell im September 2022 und ist dann nach Terminvereinbarung im Baugebiet Kaisergärten über die Navigationseingabe: Aschaffenburger Straße 62 in 64832 Babenhausen zu besichtigen. Weitere Infos findest du unter *www.fingerhaus.de*

* nach DIN 277

ERDGESCHOSS
Das Erdgeschoss des Musterhauses wurde durch den Rechteckerker ergänzt. Dadurch konnte ein Arbeits- und Gästezimmer neben dem fast 40 Quadratmeter großen, offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich entstehen. In der Variante für sehr schmale Grundstücke ohne Rechteckerker entfällt das Arbeitszimmer und die Küche wird an seiner Stelle platziert.

Talo 110 mit Rechteckerker





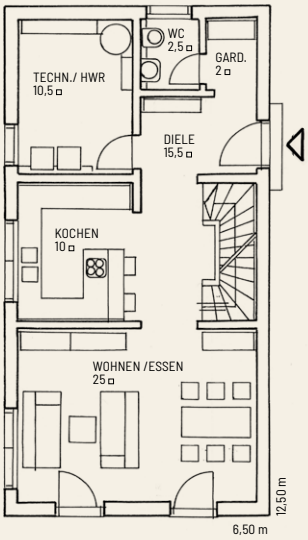
VIDEO-TIPP

Mehr Infos

Wir waren schon im neuen „Talo"-Musterhaus in Babenhausen und haben eine tolle Haustour für dich gedreht!
Das Video findest du auf *www.youtube.com/HausbauHelden*

Talo 110

ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS
Das Dachgeschoss von „Talo 110" bietet trotz der kompakten Abmessungen Platz für zwei gleich große Kinderzimmer, nebst Elternschlafbereich, großem Familienbad und einem Abstellraum. Grund dafür ist der 2,15 Meter hohe Kniestock.

Dein Baugrundstück ist klein, schmal oder am Hang? Du brauchst Unterstützung bei der Planung deines Hauses? Dann melde dich bei den Planungsexperten von Fingerhaus. Über diesen QR-Code findest du direkt deinen persönlichen Ansprechpartner!

Mehr Infos

„Talo" ist ein Hauskonzept, dass überall eine gute Figur macht. Basierend auf einem sehr schlanken Grundriss eignet es sich ideal für schmale Grundstücke, wie zum Beispiel Baulücken in innerörtlichen oder gar urbanen Umgebungen. Die hier häufig anspruchsvollen Bauvorschriften lassen sich dank variabler Kniestockhöhen und Dachneigungen sowie verschiedener, wählbarer Dachform unkompliziert erfüllen. Diese Flexibilität ist aber nicht nur aus rechtlicher Sicht praktisch, sondern verleiht dir auch die Möglichkeit, dein Haus entsprechend deines eigenen architektonischen Anspruchs zu gestalten.

Um die Möglichkeiten deines Grundstücks optimal auszunutzen, gibt es sechs unterschiedliche „Talo"-Haus-Grundkörper, die sich in ihren Außenmaßen unterscheiden und zwischen 125 und 160 Quadratmeter Wohnfläche* bieten. Aber egal, ob klein oder groß: In Sachen Raumprogramm bieten dir alle „Talo"-Varianten maximale Freiheiten. Ob Gäste- oder Arbeitszimmer, ein bis drei Kinderzimmer, Ankleide, Abstellraum, Garderobe, Speisekammer: Das Talo-Konzept erlaubt dir dank Sonderbauteilen, unterschiedlicher Dachformen und Kniestockhöhen ganz persönliche Anpassungen und damit individuelle Nutzungsmöglichkeiten – insgesamt lassen sich mit diesem Planungskonzept sage und schreibe 111 verschiedene Haus-Varianten erstellen!

Und auch für Besitzer von Hang-Grundstücken bietet „Talo" Lösungen: Ergänzt durch einen Wohnkeller aus der Fingerhaus-eigenen Kellerproduktion, lässt sich nicht nur die Wohnfläche nach unten erweitern, sondern auch das attraktive Hauskonzept durch eine aussichtsreiche Lage noch mit einem „Sahnehäubchen" versehen. AB