

Gemeinde

# Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

## Nr. 63 - 1. Änderung

für das Gebiet  
„Ziegelheide“

umfassend die Flurstücke

367/73, 367/74, 367/75, 367/76, 367/77, 367/78, 367/79,  
367/80, 367/81, 367/82, 367/83, 367/84, 367/85, 367/86,  
367/87, 367/88, 367/89, 367/90, 367/91, 367/92, 367/93,  
367/94, 367/95, 367/96, 367/97, 367/98, 367/99, 367/100,  
367/101, 367/102, 367/103, 367/104, 367/105, 367/106,  
367/107, 367/108, 367/109, und 367/111 sowie eine  
Teilfläche des Flurstücks 367/2 (Carl-Orff-Weg) und des  
Flurstücks 367/3 (Adalbert-Stifter-Weg) der Gemarkung  
Markt Schwaben

Planfassung vom

15.11.2016

07.02.2017

04.04.2017

Planfertiger

Baumann.Architekten

Architekten und Stadtplaner SRL

Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

## Begründung:

Inhalt

- 1 Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation
- 2 Planungsanlass und Planungsziele
- 3 Bestand und städtebauliche Situation
- 4 Plangebiet und Flächenbilanz
- 5 Art der Nutzung
- 6 Maß der Nutzung
- 7 Bauweise
- 8 Bauliche Gestaltung
- 9 Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen
- 10 Verkehrsflächen
- 11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung
- 12 Schallschutz
- 13 Ver- und Entsorgung
- 14 Auswirkungen und Umsetzung der Planung
- 15 Belange der Wasserwirtschaft / Hinweise zum Objektschutz
- 16 Planfertiger

Anhang 1 und 2

## 1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 63 für das Gebiet „Ziegelheide“ ist seit 10.02.2014 rechtskräftig.

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 für das Gebiet „Ziegelheide“ wurde vom Marktgemeinderat am 20.09.2016 gefasst und anschließend ortsüblich bekannt gemacht. Vorangegangen waren Beratungen in den Sitzungen des Haupt- und Bauausschusses am 14.06. und 12.07.2016 sowie die Information des Marktgemeinderats am 26.07.2016. Am 16.08.2016 wurde durch den Haupt- und Bauausschuss die Beschlussempfehlung für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 gefasst.

In der Zeit vom 29.11. bis 05.12.2016 erfolgte die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom 15.11.2016 wurde in der Zeit vom 14.12.2016 bis 20.01.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Marktgemeinderat hat am 07.02.2017 mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom 07.02.2017 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen ist. Die erneute Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.02. bis 21.03.2017 (verkürzte Auslegung).

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 i. d. Fassung vom 04.04.2017 wurde vom Marktgemeinderat am 04.04.2017 gefasst.

Die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, die betreffenden Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Bei der Änderung handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

„Entsprechend § 13 a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 des § 13 a BauGB auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans. Vorliegend wird als Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB die Festsetzungsstruktur zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend geändert, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage der beschlossenen städtebaulichen Konzeption möglich wird.“

Hinweis: Eine Nachverdichtung des Gebiets liegt insofern vor, als durch die Änderung einiger Festsetzungen nunmehr 2-geschossige Wintergärten als Wohnraumerweiterung zulässig sind. Gleichwohl werden mit der Änderung des Bebauungsplans weitere Maßnahmen der Innenentwicklung, nämlich die Klarstellung und Änderung nicht umsetzbarer Festsetzungen erreicht.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 ist keine Änderung der Darstellung als Wohngebiet verbunden.

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Umwelt nicht nachhaltig berührt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Markt Schwaben

367/73, 367/74, 367/75, 367/76, 367/77, 367/78, 367/79, 367/80, 367/81, 367/82, 367/83, 367/84, 367/85, 367/86, 367/87, 367/88, 367/89, 367/90, 367/91, 367/92, 367/93, 367/94, 367/95, 367/96, 367/97, 367/98, 367/99, 367/100, 367/101, 367/102, 367/103, 367/104, 367/105, 367/106, 367/107, 367/108, 367/109, und 367/111 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 367/2 (Carl-Orff-Weg) und des Flurstücks 367/3 (Adalbert-Stifter-Weg).

## 2. Anlass und Ziele

Das Plangebiet ist mittlerweile „aufparzelliert“. Insbesondere für den südlichen Planbereich sind Bauanträge für Einzelvorhaben (Doppelhauseinheiten, Dreispänner) vorliegend.

Tatsächlich hat sich gezeigt, dass eine Behandlung der Bauanträge überwiegend die Gewährung von Befreiungen und Abweichungen bedingt um Genehmigungsbescheide erlassen zu können. Eine Umsetzung der städtebaulichen Konzeption im Rahmen von Freistellungsanträgen wäre nur schwerlich möglich.

Hinsichtlich der bisherigen Festsetzungssystematik wurden im Zuge der Bauantragsverfahren folgende „Konfliktbereiche“ aufgeworfen

- die zulässigen Überschreitungen der Grundfläche korrespondieren nicht mit der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossfläche sowie der Darstellung der Baugrenzen;
- die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, auf deren Grundlage die Parzellierung erfolgt ist, erfordert Abweichungen von den Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächen) – die betreffende Zulässigkeit ist bisher nicht festgesetzt;
- die Ausbildung von allgemein zulässigen Wintergärten ist nicht klar geregelt (Geschossigkeit, Bauraumüberschreitung i.Z. einer Grundflächenüberschreitung, zulässig als Wohnraumerweiterung);
- Regelungen zu Nebenanlagen i.S. des §19 Abs. 4 BauNVO sowie zur Zulässigkeit von Hauptanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht eindeutig.

Eine Überprüfung der „Baufensteranordnung“ im nördlichen Planbereich, für den z. Zt. noch keine Bauanträge vorliegen, hat gezeigt, dass auch hier mit einer ähnlichen Problemstellung insbesondere bzgl. der Abstandsflächen zu rechnen ist.

Städtebaulich geboten ist für die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Konzeption

- die Einführung einer unmissverständlichen Festsetzungsstruktur für das Maß der baulichen Nutzung samt zulässigen Überschreitungs-tatbeständen;
- die Regelung der Abstandsflächensituation;

### 3. Bestand und städtebauliche Situation

Die betreffenden Belange sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 nicht berührt.

### 4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,83 Hektar.

Die Ermittlung der städtebaulichen Nutzungswerte und Flächenbilanzen ist in Tabellenform im **Anhang 1** dargestellt.

Eine Änderung der Anzahl der Hauseinheiten, der Stellplätze und entsprechend der erwarteten Einwohnerzahl wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 nicht ausgelöst.

### 5. Art der Nutzung

Die betreffenden Belange sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 nicht berührt.

### 6. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt durch die Ausweisung der zulässigen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der höchst zulässigen Wandhöhen und Dachneigung.

Die bisherigen Regelungen zur Ermittlung der Wandhöhen, der Dachneigung und der Zahl der Vollgeschosse sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 nicht berührt.

#### 6.1 Festsetzungssystematik Grundflächen:

Festgesetzt wird für die Baugrundstücke der Bauquartiere (Unterteilung in der Planzeichnung mittels „Knödellinie“) jeweils eine maximal zulässige Grundfläche. Diese beinhaltet auch die Grundflächen der baulichen Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, z.B. Terrassen oder Wintergärten.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für die Baugrundstücke der Bauquartiere jeweils eigenständig erfasst und „prozentual“ begrenzt. Im **Anhang 2** ist beispielhaft die Ermittlung der Grundflächen in den einzelnen Bauquartieren dargestellt.

Damit ist für jedes Bauquartier die zulässige Grundfläche und die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO quantitativ eindeutig definiert. Die betreffenden Summen sind im **Anhang 1** tabellarisch dargestellt.

Bzgl. der Thematik Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung wurden zweigeschossige Vorbauten als Wohnraumerweiterung zugelassen (die Grundfläche ist wie bisher auf 4,5 m<sup>2</sup> beschränkt). In Anbetracht der bereichsweise sehr klein bemessenen Hauseinheiten erscheint dies angemessen.

## 6.2 Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung:

Ausgehend von der Gesamtkonzeption werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gewahrt.

## 7. Bauweise

Zulässig ist nur offene Bauweise.

### 7.1 Abstandsflächen:

Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO vorgeschrieben, sind zulässig gem. Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Die (bereichsweise) notwendige „Verkürzung“ der Abstandsflächen ist der Umsetzbarkeit der städtebaulichen Konzeption sowie der mittlerweile erfolgten Parzellierung des Plangebiets geschuldet.

Die Belange einer ausreichenden Belichtung und Belüftung gem. BayBO sind durch die zugelassenen Abweichungen von Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO nicht berührt sofern lediglich Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke (nur innerhalb des Plangeltungsbereichs vorliegend) betroffen sind, tatsächlich aber keine Überlappung von Abstandsflächen zwischen Gebäuden bei einem Ansatz gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO besteht.

Eine Überlappung von Abstandsflächen zwischen Gebäuden bei einem Ansatz gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO besteht z.B. zwischen WA 8.6 und WA 8.5 oder WA 8.4 und WA 8.3. Die Überlappung ist nicht derart massiv, dass von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Belange von Belichtung und Belüftung ausgegangen werden kann. Sofern Aufenthaltsräume betroffen sind hat der jeweilige Bauwerber darauf zu achten, dass er für die betroffenen Räume eine auskömmliche Befensterung an anderer Stelle bzw. Himmelsrichtung herstellt – anzusetzen sind hierbei als minimaler Fensterflächenanteil 1/8 der Grundfläche des jeweiligen Raumes.

Die Belange des Brandschutzes sind hiervon nicht berührt: Der Mindestabstand zwischen benachbarten Gebäuden (keine Nebengebäude) von 5,0 Metern bleibt gewahrt.

#### 8. Bauliche Gestaltung

Die betreffenden Belange sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 nicht berührt.

#### 9. Stellplätze und Garagen

Der Ansatz für den Stellplatznachweis (2 Stpl. / WE) ist unverändert. In Folge der durchgeführten Realteilung / Parzellierung des Plangebiets sind einige „eigenständige“ Stellplatz- bzw. Garagenflurstücke entstanden, die keinem Bauraum zugeordnet sind. Eine betreffende Zuordnung dieser Flurstücke zu einem Bauraum erfolgt durch Planzeichen. I.S. der städtebaulichen Konzeption wurde klargestellt (Festsetzung A 4.5.6), dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der entsprechenden, gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Die eingeführte Zulässigkeit von Carportanlagen trägt den Bedürfnissen der Bauwerber Rechnung.

#### 10. Verkehrsflächen

Mit der Planung ist keine Änderung der bestehenden bzw. geplanten Verkehrsanlagen verbunden.

In Folge der durchgeführten Realteilung / Parzellierung des Plangebiets sind drei private Gemeinschafterschließungsflächen als eigene Flurstücke entstanden. Entsprechend der Erfordernisse einer Sicherstellung der Erschließung für alle jeweils betroffenen Anlieger wurde ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für diese Flächen festgesetzt.

#### 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Die betreffenden Belange sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 nicht berührt.

Ergänzend aufgenommen wurde der Ausschluss von Koniferen („Thujen“) in Festsetzung A 8.2.4. Die Thuja ist eine fremdländische Baumart, die aus ökologischer Sicht wenig wertvoll für unsere heimische Fauna ist. Sie ist weder für Insekten attraktiv, z.B. als Bienenweide, noch als Vogelschutzhecke geeignet. Den Vögeln bietet sie maximal Unterschlupf, Nahrung können sie hier keine finden (fast fehlende Insektengesellschaften). Die Thuja trägt wenig zum Artenschutz und dem Erhalt der natürlichen Biodiversität bei. Außerdem ist die Pflanze giftig, riecht unangenehm und duldet wenig andere Pflanzen in ihrer Umgebung (macht den Boden sauer).

12. Schallschutz

Die betreffenden Belange sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 nicht berührt.

13. Ver- und Entsorgung

Die betreffenden Belange sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 nicht berührt.

14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Marktgemeinde erwartet durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 eine Klarstellung der planungsrechtlichen Belange insbesondere das Maß der Nutzung betreffend um eine „reibunglose“ Umsetzung der städtebaulichen Konzeption voran zu bringen.

15. Belange der Wasserwirtschaft / Hinweise zum Objektschutz:

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Altmoränenlandschaft. Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, wird auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind aufgrund der jüngsten Ereignisse und prognostizierten klimatischen Veränderungen stärker in den Fokus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Das Plangebiet weist wegen Hanglage ein erhöhtes Risiko für die Entstehung einer Sturzflut auf. Deshalb ist eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 15 cm über Geländeoberkante als besondere Sicherungsmaßnahme erforderlich (z.B. Kellerausbildung als weiße Wanne).

Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch (bis 15 cm über GOK) zu setzen. Das betrifft Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen etc. Die Höhenkante „Oberkante

Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK (> 15 cm) festgesetzt werden.

Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt.

16. Planfertiger

Die Marktgemeinde Markt Schwaben hat mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen das Büro Baumann.Architekten beauftragt.

Marktgemeinde: Markt Schwaben, den 10.04.2017

.....  
(Herr Georg Hohmann, Erster Bürgermeister)



# Anhang 1 – Städtebauliche Nutzungswerte

Bauquartier	GR max. zulässig (m <sup>2</sup> )	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m <sup>2</sup> )	GR Summe (m <sup>2</sup> )
WA 1.1	175	148,75	323,75
WA 1.2	175	148,75	323,75
WA 1.3	175	148,75	323,75
WA 2	175	148,75	323,75
WA 3	110	88	198
WA 4	155	100,75	255,75
WA 5	170	136	306
WA 6.1	90	63	153
WA 6.2	90	63	153
WA 6.3	90	63	153
WA 6.4	90	63	153
WA 6.5	90	63	153
WA 7.1	90	58,5	148,5
WA 7.2	90	58,5	148,5
WA 7.3	90	58,5	148,5
WA 8.1	85	46,75	131,75
WA 8.2	85	46,75	131,75
WA 8.3	85	46,75	131,75
WA 8.4	85	46,75	131,75
WA 8.5	85	46,75	131,75
WA 8.6	85	46,75	131,75
WA 8.7	85	46,75	131,75
WA 9	85	12,75	97,75
WA 10	85	76,5	161,5
<b>Summe</b>	<b>2.620</b>	<b>1.826,75</b>	<b>4.446,75</b>

Priv. Erschließungsflächen („GFL“) Stpl. / Gara. außerhalb Baugrundstücke	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m <sup>2</sup> )	GR Summe (m <sup>2</sup> )
FL (WA 7.1, 7.2)	46	46
GFL (WA 8.1, 8.2, 9)	72	72
GFL (WA 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 10)	199	199
ST 4	10	10
ST 7.2	10	10
ST 7.3	10,5	10,5
ST 9	10	10
ST 8.2	10	10
ST 8.3	10,5	10,5
ST 8.4	10,5	10,5
ST 8.5	10	10
ST 8.6	11	11
GA 9	20	20
<b>Summe</b>	<b>429,5</b>	<b>429,5</b>

<b>Gesamtaufstellung</b>	<b>Teilflächen (m<sup>2</sup>)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>
Plangebiet (m <sup>2</sup> ): <b>BBL</b>	<b>7.815</b>	
abzgl. öffentliche Verkehrsflächen, F+R (m <sup>2</sup> )	-1.073	
resultierendes Nettobauland (m <sup>2</sup> ): <b>NBL</b>	<b>6.742</b>	
darin enthalten private Erschließungsflächen („GFL“)		-317
darin enthalten priv. Stellpl. außerh. der Baugrundstücke („ST“)		-112,5
Nettobauflächen		<b>6.312,5</b>
Summe GR max. zulässig	<b>2.620</b>	
<b>resultierende GRZ: GR max. zulässig / NBL 2.620 / 6.742</b>	<b>0,388</b>	
Hinweis: GRZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO	0,4	
Summe GR incl. Anlagen § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO	<b>4.446,75</b>	<b>429,5</b>
<b>resultierende GRZ: GR / NBL (4.446,75 + 429,5) / 6.742</b>	<b>0,723</b>	
Hinweis: GRZ zulässig gem. §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO	0,8	

# Anhang 2 – „Beispielrechnung“ zur Ermittlung der Grundflächen in den Bauquartieren

## ***Festsetzung in A. 3.1.1***

3.1.1.1 175      Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum  
WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3“ bezeichneten Teilgebiete  
einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.1.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 75 vom Hundert begrenzt.

3.1.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Balkone, Außenaufzüge und Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, Balkonen, Terrassen, Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung, Außenaufzügen, Freisitzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 50,0 m<sup>2</sup> je Bauraum begrenzt.

### **Beispielrechnung:**

<u>175</u>	m <sup>2</sup>	<u>maximal zulässige Grundfläche</u>
125	m <sup>2</sup>	anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
50	m <sup>2</sup>	anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

<u>50</u>	m <sup>2</sup>	<u>anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen</u>
9	m <sup>2</sup>	anteilig davon Wintergärten (Ansatz DH bei erwarteter Teilg.: 2 x 4,5 m <sup>2</sup> )
36	m <sup>2</sup>	anteilig davon Terrassen (Ansatz DH bei erwarteter Teilung: 2 x 18 m <sup>2</sup> )
5	m <sup>2</sup>	sonstiges (Balkone etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO:

17,5 m<sup>2</sup> zulässige Überschreitung der GR um 10%

- 9 m<sup>2</sup> anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen (2 x 4,5 m<sup>2</sup>)
- 4 m<sup>2</sup> anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung (2 x 2 m<sup>2</sup>)
- 4,5 m<sup>2</sup> sonstiges (Gewächshaus etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauNVO:

131,25 m<sup>2</sup> zulässige Überschreitung der GR um 75%

131,25 m<sup>2</sup> Stellplätze / Carports / Garagen und deren Zufahrten

## **Festsetzung in A. 3.1.2**

3.1.2.1 175 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum WA 2“ bezeichnete Teilgebiet einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.2.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 75 vom Hundert begrenzt.

3.1.2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Balkone, Außenaufzüge und Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, Balkonen, Terrassen, Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung, Außenaufzügen, Freisitzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 50,0 m<sup>2</sup> begrenzt.

### **Beispielrechnung:**

175 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche

- 125 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
- 50 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

50 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

- 9 m<sup>2</sup> anteilig davon Wintergärten (Ansatz DH bei erwarteter Teilg.: 2 x 4,5 m<sup>2</sup>)

- 36 m<sup>2</sup> anteilig davon Terrassen (Ansatz DH bei erwarteter Teilung: 2 x 18 m<sup>2</sup>)
- 5 m<sup>2</sup> sonstiges (Balkone etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO:

- 17,5 m<sup>2</sup> zulässige Überschreitung der GR um 10%
- 9 m<sup>2</sup> anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen (2 x 4,5 m<sup>2</sup>)
- 4 m<sup>2</sup> anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung (2 x 2 m<sup>2</sup>)
- 4,5 m<sup>2</sup> sonstiges (Gewächshaus etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- 131,25 m<sup>2</sup> zulässige Überschreitung der GR um 75%
- 131,25 m<sup>2</sup> Stellplätze / Carports / Garagen und deren Zufahrten

### **Festsetzung in A. 3.1.3**

- 3.1.3.1 110 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum WA 3“ bezeichnete Teilgebiet einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.3.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 70 vom Hundert begrenzt.

3.1.3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, Kellerzugänge, Balkone, Außenaufzüge und Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppe, Kellerzugängen, Balkonen, Terrassen, Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung, Außenaufzügen, Freisitzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 30,0 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### **Beispielrechnung:**

- 110 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche
- 80 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
- 30 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

<u>30</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen</u>
4,5	m <sup>2</sup>	anteilig davon Wintergarten
20	m <sup>2</sup>	anteilig davon Terrasse
5,5	m <sup>2</sup>	sonstiges (Balkone etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO:

<u>11</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>zulässige Überschreitung der GR um 10%</u>
6	m <sup>2</sup>	anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen
2	m <sup>2</sup>	anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung
3	m <sup>2</sup>	sonstiges (Gewächshaus etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauNVO:

<u>77</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>zulässige Überschreitung der GR um 70%</u>
77	m <sup>2</sup>	Stellplatz / Carport / Garage und deren Zufahrten

## ***Festsetzung in A. 3.1.4***

- 3.1.4.1 155      Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum WA 4“ bezeichnete Teilgebiet einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.4.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 55 vom Hundert begrenzt.

3.1.4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Balkone, Außenaufzüge und Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, Balkonen, Terrassen, Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung, Außenaufzügen, Freisitzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 47,0 m<sup>2</sup> begrenzt.

**Beispielrechnung:**

155 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche

- 108 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
- 47 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

- 47 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen
- 9 m<sup>2</sup> anteilig davon Wintergärten (Ansatz DH bei erwarteter Teilg.: 2 x 4,5 m<sup>2</sup>)
- 34 m<sup>2</sup> anteilig davon Terrassen (Ansatz DH bei erwarteter Teilung: 2 x 17 m<sup>2</sup>)
- 4 m<sup>2</sup> sonstiges (Balkone etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO:

- 15,5 m<sup>2</sup> zulässige Überschreitung der GR um 10%
- 9 m<sup>2</sup> anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen (2 x 4,5 m<sup>2</sup>)
- 4 m<sup>2</sup> anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung (2 x 2 m<sup>2</sup>)
- 2,5 m<sup>2</sup> sonstiges (Gewächshaus etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- 85,25 m<sup>2</sup> zulässige Überschreitung der GR um 55%
- 85,25 m<sup>2</sup> Stellplätze / Carports / Garagen und deren Zufahrten

## ***Festsetzung in A. 3.1.5***

- 3.1.5.1 170 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum WA 5“ bezeichnete Teilgebiet einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.5.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 70 vom Hundert begrenzt.

3.1.5.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Balkone, Außenaufzüge und Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, Balkonen, Terrassen, Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung, Außenaufzügen, Freisitzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 50,0 m<sup>2</sup> begrenzt.

## Beispielrechnung:

<u>170</u>	m <sup>2</sup>	<u>maximal zulässige Grundfläche</u>
120	m <sup>2</sup>	anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
50	m <sup>2</sup>	anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

<u>50</u>	m <sup>2</sup>	<u>anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen</u>
9	m <sup>2</sup>	anteilig davon Wintergärten (Ansatz DH bei erwarteter Teilg.: 2 x 4,5 m <sup>2</sup> )
36	m <sup>2</sup>	anteilig davon Terrassen (Ansatz DH bei erwarteter Teilung: 2 x 18 m <sup>2</sup> )
5	m <sup>2</sup>	sonstiges (Balkone etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO:

<u>17</u>	m <sup>2</sup>	<u>zulässige Überschreitung der GR um 10%</u>
9	m <sup>2</sup>	anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen (2 x 4,5 m <sup>2</sup> )
4	m <sup>2</sup>	anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung (2 x 2 m <sup>2</sup> )
4	m <sup>2</sup>	sonstiges (Gewächshaus etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauNVO:

<u>119</u>	m <sup>2</sup>	<u>zulässige Überschreitung der GR um 70%</u>
119	m <sup>2</sup>	Stellplätze / Carports / Garagen und deren Zufahrten

## **Festsetzung in A. 3.1.6**

3.1.6.1 90 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum WA 6.1, WA 6.2, WA 6.3, WA 6.4 und WA 6.5“ bezeichneten Teilgebiete einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.6.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 60 vom Hundert begrenzt.

3.1.6.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Balkone, Außenaufzüge und Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern,



Hauseingangstrepfen, Kellerzugängen, Balkonen, Terrassen, Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung, Außenaufzügen, Freisitzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 27,5 m<sup>2</sup> je Bauraum begrenzt.

### **Beispielrechnung:**

90 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche  
62,5 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)  
27,5 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

27,5 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen  
4,5 m<sup>2</sup> anteilig davon Wintergarten  
19 m<sup>2</sup> anteilig davon Terrasse  
4 m<sup>2</sup> sonstiges (Balkone etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO:

9 m<sup>2</sup> zulässige Überschreitung der GR um 10%  
4 m<sup>2</sup> anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen  
2 m<sup>2</sup> anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung  
3 m<sup>2</sup> sonstiges (Gewächshaus etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauNVO:

54 m<sup>2</sup> zulässige Überschreitung der GR um 60%  
54 m<sup>2</sup> Stellplatz / Carport / Garage und deren Zufahrten

## ***Festsetzung in A. 3.1.7***

3.1.7.1 90 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum WA 7.1, WA 7.2 und WA 7.3“ bezeichneten Teilgebiete einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.7.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 55 vom Hundert begrenzt.

3.1.7.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, Kellerzugänge, Balkone, Außenaufzüge und Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstrepfen, Kellerzugängen, Balkonen, Terrassen, Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung, Außenaufzügen, Freisitzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 27,5 m<sup>2</sup> je Bauraum begrenzt.

### **Beispielrechnung:**

90 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche  
62,5 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)  
27,5 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

27,5 m<sup>2</sup> anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen  
4,5 m<sup>2</sup> anteilig davon Wintergarten  
19 m<sup>2</sup> anteilig davon Terrasse  
4 m<sup>2</sup> sonstiges (Balkone etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO:

9 m<sup>2</sup> zulässige Überschreitung der GR um 10%  
4 m<sup>2</sup> anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen  
2 m<sup>2</sup> anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung  
3 m<sup>2</sup> sonstiges (Gewächshaus etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauNVO:

49,5 m<sup>2</sup> zulässige Überschreitung der GR um 55%  
49,5 m<sup>2</sup> Stellplatz / Carport / Garage und deren Zufahrten

## ***Festsetzung in A. 3.1.8***

3.1.8.1 85 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum WA 8.1, WA 8.2, WA 8.3, WA 8.4, WA 8.5, WA 8.6 und WA 8.7“ bezeichneten Teilgebiete einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.8.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 45 vom Hundert begrenzt.

3.1.8.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, Kellerzugänge, Balkone, Außenaufzüge und Wintergärten / Vorbauten als

- Wohnraumerweiterung bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstrepfen, Kellerzugängen, Balkonen, Terrassen, Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung, Außenaufzügen, Freisitzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 25,0 m<sup>2</sup> je Bauraum begrenzt.

### Beispielrechnung:

85	m <sup>2</sup>	<u>maximal zulässige Grundfläche</u>
60	m <sup>2</sup>	anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
25	m <sup>2</sup>	anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

25	m <sup>2</sup>	<u>anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen</u>
4,5	m <sup>2</sup>	anteilig davon Wintergarten
16,5	m <sup>2</sup>	anteilig davon Terrasse
4	m <sup>2</sup>	sonstiges (Balkone etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO:

8,5	m <sup>2</sup>	<u>zulässige Überschreitung der GR um 10%</u>
4	m <sup>2</sup>	anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen
2	m <sup>2</sup>	anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung
2,5	m <sup>2</sup>	sonstiges (Gewächshaus etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauNVO:

38,25	m <sup>2</sup>	<u>zulässige Überschreitung der GR um 45%</u>
38,25	m <sup>2</sup>	Stellplatz / Carport / Garage und deren Zufahrten

## **Festsetzung in A. 3.1.9**

- 3.1.9.1 85 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum WA 9“ bezeichnete Teilgebiet einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.9.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 15 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 0 vom Hundert begrenzt.

- 3.1.9.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Balkone, Außenaufzüge und Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, Balkonen, Terrassen, Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung, Außenaufzügen, Freisitzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 25,0 m<sup>2</sup> begrenzt.

### **Beispielrechnung:**

<u>85</u>	m <sup>2</sup>	maximal zulässige Grundfläche
60	m <sup>2</sup>	anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
25	m <sup>2</sup>	anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

<u>25</u>	m <sup>2</sup>	anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen
4,5	m <sup>2</sup>	anteilig davon Wintergarten
16,5	m <sup>2</sup>	anteilig davon Terrasse
4	m <sup>2</sup>	sonstiges (Balkone etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO:

<u>12,75</u>	m <sup>2</sup>	zulässige Überschreitung der GR um 15%
6	m <sup>2</sup>	anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen
2	m <sup>2</sup>	anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung
4,75	m <sup>2</sup>	sonstiges (Gewächshaus etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauNVO:

<u>0</u>	m <sup>2</sup>	zulässige Überschreitung der GR um 0%
0	m <sup>2</sup>	Stellplatz / Carport / Garage und deren Zufahrten

## **Festsetzung in A. 3.1.10**

- 3.1.10.1 85      Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum WA 10“ bezeichnete Teilgebiet einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.10.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 15 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 75 vom Hundert begrenzt.

### 3.1.10.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, Kellerzugänge, Balkone, Außenaufzüge und Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern
- durch Terrassen und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppe, Kellerzugängen, Balkonen, Terrassen, Wintergärten / Vorbauten als Wohnraumerweiterung, Außenaufzügen, Freisitzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 25,0 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### **Beispielrechnung:**

<u>85</u>	m <sup>2</sup>	maximal zulässige Grundfläche
60	m <sup>2</sup>	anteilige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
25	m <sup>2</sup>	anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung zulässige Grundflächen außerhalb der Baugrenzen:

<u>25</u>	m <sup>2</sup>	anteilige Grundfläche zulässig außerhalb der Baugrenzen
4,5	m <sup>2</sup>	anteilig davon Wintergarten
16,5	m <sup>2</sup>	anteilig davon Terrasse
4	m <sup>2</sup>	sonstiges (Balkone etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO:

<u>12,75</u>	m <sup>2</sup>	zulässige Überschreitung der GR um 15%
6	m <sup>2</sup>	anteilig davon Geräte-/ Fahrradschuppen
2	m <sup>2</sup>	anteilig davon Müllhäuschen / Einfriedung
4,75	m <sup>2</sup>	sonstiges (Gewächshaus etc.)

Beispielermittlung zulässige Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauNVO:

<u>63,75</u>	m <sup>2</sup>	zulässige Überschreitung der GR um 75%
63,75	m <sup>2</sup>	Stellplatz / Carport / Garage und deren Zufahrten