

## Anpassung der Berechnung der Grundflächenzahl (I und II) zum 01.01.2023

Die Gemeinde passt sich ab **01.01.2023** den rechtlichen Vorgaben zur Berechnung der **Grundflächenzahl I und II** nach **§19 BauNVO** an.

Beispiel:

### Gegenüberstellung Berechnung §19 BauNVO

#### Bisherige Berechnung durch Gemeinde

##### GRZ I

- Grundfläche Hauptgebäude

##### GRZ II

- Garagen
- Stellplätze
- Zufahrt/Zuwege
- Nebengebäude
- Terrassen
- Balkone/Loggien u. Dachüberstände  
ab 1,50 m Tiefe

**Keine klare Unterscheidung versickerungs-  
fähiges Pflaster ja oder nein!!!**

#### Berechnung nach BauNVO und LRA WM

##### GRZ I

- Grundfläche Hauptgebäude
- Terrassen
- Balkone/Loggien u. Dachüberstände  
ab 1,50 m Tiefe

##### GRZ II

- Garagen
- Stellplätze
- Zufahrt/Zuwege
- Nebengebäude

**Keine Unterscheidung versickerungsfähiges  
Pflaster ja oder nein!!!**

Diese geänderte Berechnungsweise kann sich bei einem konkreten Bauvorhaben folgendermaßen auswirken:

Bisherige Berechnung durch Gemeinde

Berechnung nach §19 BauNVO und LRA WM

Grundstücksfläche		<u>460,00</u> m <sup>2</sup>
Wohnhaus EG Bestand	=	<u>86,00</u> m <sup>2</sup>
Anbau EG Neu	=	<u>15,00</u> m <sup>2</sup>

GRZ (I)		Gesamt:	<u>101,00</u> m <sup>2</sup>
	Gesamt m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche	
	<u>101,00</u>	/	<u>460,00</u> = <u>0,220</u>

GRZ (zulässig)	<u>0,250</u>
GRZ (vorhanden)	<u>0,220</u>

Garage Bestand	=	<u>15,00</u> m <sup>2</sup>
Stellplatz Bestand	=	<u>13,40</u> m <sup>2</sup>
Terrasse EG Neu	=	<u>13,00</u> m <sup>2</sup>
Zufahrt Bestand (Versickerungsfähig)	=	<u>        </u> m <sup>2</sup>

GRZ (II)		Gesamt:	<u>41,40</u> m <sup>2</sup>
----------	--	---------	-----------------------------

GRZ (I + II)		<u>142,40</u> m <sup>2</sup>	
	Gesamt m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche	
	<u>142,40</u>	/	<u>460,00</u> = <u>0,310</u>

Grundstücksfläche		<u>460,00</u> m <sup>2</sup>
Wohnhaus EG Bestand	=	<u>86,00</u> m <sup>2</sup>
Anbau EG Neu	=	<u>15,00</u> m <sup>2</sup>
Terrasse EG Neu	=	<u>13,00</u> m <sup>2</sup>

GRZ (I)		Gesamt:	<u>114,00</u> m <sup>2</sup>
	Gesamt m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche	
	<u>114,00</u>	/	<u>460,00</u> = <u>0,248</u>

GRZ (zulässig)	<u>0,250</u>
GRZ (vorhanden)	<u>0,248</u>

Garage Bestand	=	<u>15,00</u> m <sup>2</sup>
Stellplatz Bestand	=	<u>13,40</u> m <sup>2</sup>
Zufahrt Bestand (Versickerungsfähig)	=	<u>85,00</u> m <sup>2</sup>

GRZ (II)		Gesamt:	<u>113,40</u> m <sup>2</sup>
----------	--	---------	------------------------------

GRZ (I + II)		<u>227,40</u> m <sup>2</sup>	
	Gesamt m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche	
	<u>227,40</u>	/	<u>460,00</u> = <u>0,494</u>

Aufgrund der gestiegenen Grundstückspreise und der immer kleiner werdenden Grundstücke wird durch die Erhöhung möglicher GRZ- und GFZ-Werte die Möglichkeit einer moderaten Verdichtung geschaffen.

**Folgende Richtwerte gelten ab dem 01.01.2023:**

**GRZ I (I.I):** maximale Gebäudegrundfläche: **0,25**

**GRZ I.II** Gebäudegrundfläche inkl. Terrassen und Balkone: **0,25** plus max. **25%** der Gebäudegrundfläche

**GRZ II:** Summe aus GRZ I.I und GRZ I.II: max. **0,5**

**GFZ:** max. **0,5**

**Im Bereich eines Bebauungsplanes gelten dessen Bestimmungen.**