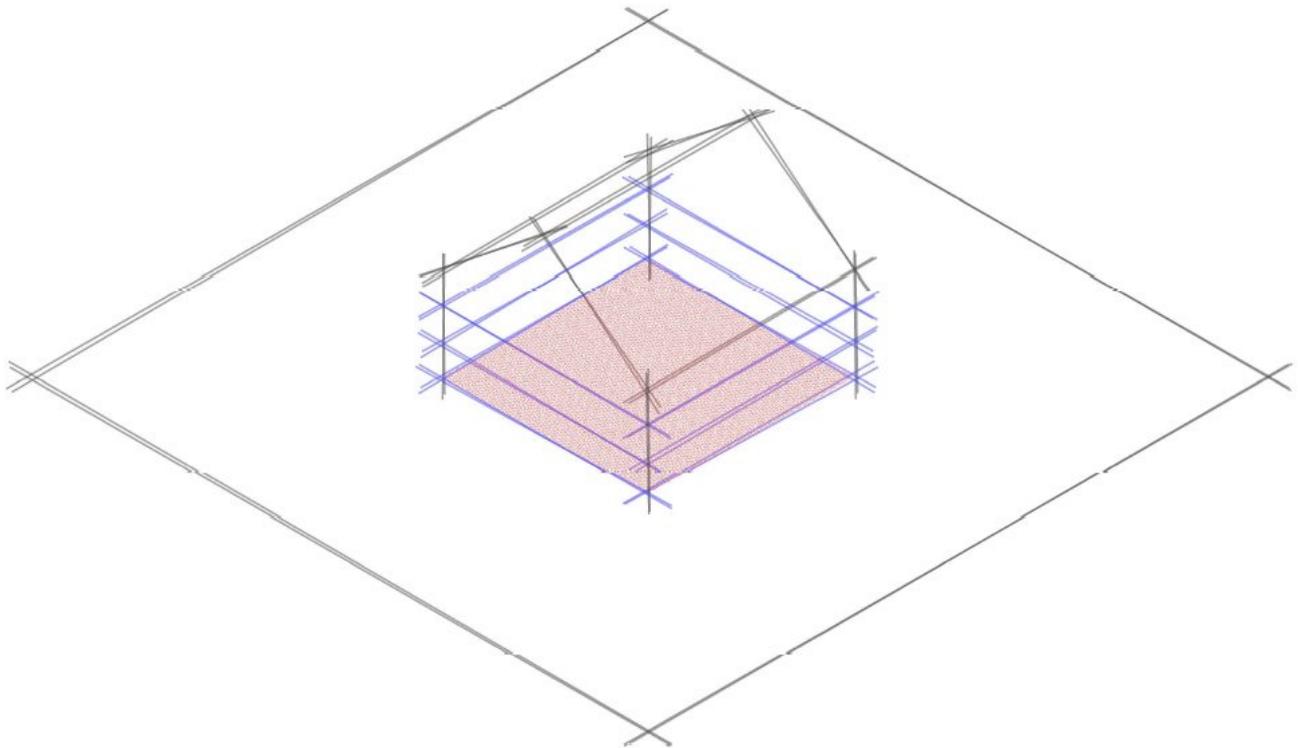


Arbeitshilfe für die Ermittlung & Anrechenbarkeit von Geschossigkeit, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

2. Auflage
Stand: Februar 2019



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

STADT
ESSEN

Hinweise zur 2. Auflage

Seit der ersten Auflage 2017 haben sich zwei wesentliche Änderungen im Planungs- bzw. Bauordnungsrecht ergeben, sodass diese Arbeitshilfe in einer neuen Auflage vollständig überarbeitet worden ist.

Zum einen ist mit aktuellem Beschluss des OVG Münster (OVG NRW, Beschl. v. 03.05.2018, Az.: 10 A 2937/15) entschieden worden, dass es sich bei Festsetzungen zur Geschossigkeit in Bebauungsplänen um einen statischen und keinen dynamischen Verweis auf das Bauordnungsrecht handelt. Das bedeutet, dass die jeweils zum Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans gültige Bauordnung für die Ermittlung der Geschossigkeit anzuwenden ist.

Zum anderen wurde diese Arbeitshilfe im Hinblick auf die Neuregelung des § 2 Abs. 6 – der neue Geschossbegriff – durch die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen BauO NRW 2018, die am 01.01.2019 in Kraft tritt, aktualisiert.

Impressum

Herausgeberin:
Stadt Essen
Amt 61 – Stadtplanung und Bauordnung
Bauberatung Nord/Süd
Deutschlandhaus
Lindenallee 10
45127 Essen

Unter Mitarbeit von: Teresa van der Meulen, Städtebaureferendarin
Lukas Fetten, Student der Raumplanung
Theresa Hinterwälder, Hochbaureferendarin (Titelbild)
Joana Möller, Städtebaureferendarin (2. Auflage)

Essen, Februar 2019

In Anlehnung an „Arbeitshilfe Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)“ aus Oktober 2016 der Ämter für Bauaufsicht und Stadtplanung der Stadt Frankfurt am Main.

Inhaltsverzeichnis

1. Begriffe und Definitionen	2
2. Gültigkeitsschema der einzelnen Verordnungen und Bauordnungen	5
3. Berechnung der Vollgeschosse	6
3.1 Anhand der Verbandsbauordnung des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk (VBauO SVR) vor 1962	6
3.2 Anhand der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 1962 und 1970...	8
3.3 Anhand der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 1984, 1995 und 2000.....	10
3.4 Anhand der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 2018.....	12
4. Berechnung der Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl	14
4.1 Anhand der Verbandsbauordnung des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk (VBauO SVR) vor 1962	14
Rechenbeispiele	15
4.2 Anhand der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962	17
Rechenbeispiele	18
4.3 Anhand der Baunutzungsverordnungen (BauNVO) von 1968 bis 1990	20
Rechenbeispiele	21
4.4 Anhand der Baunutzungsverordnungen (BauNVO) ab 1990	23
Rechenbeispiele	24

Anlagenverzeichnis

1. Begriffe und Definitionen

Vollgeschoss

Gemäß §2 Abs. 5 und 6 BauO NRW: Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Anmerkung: Gemäß §2 Abs. 5 der BauO NRW 2000 wurde die Höhe der Geschosse von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Hinweis: In der BauO NRW 2018 entfällt die Spezialregelung zum „Staffelgeschoss“.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß §19 BauNVO: Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche (der Hauptanlage einschließlich eventueller Terrassen am Haus) je Quadratmeter Grundstücksfläche, soweit es sich um Bauland handelt, zulässig sind. Die Flächen für Grünflächen und für Verkehrsflächen sind vom Bauland abzuziehen.

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche lässt sich der BauNVO entnehmen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß §20 BauNVO: Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche, soweit es sich um Bauland handelt, zulässig sind. Die Flächen für Grünflächen und für Verkehrsflächen sind vom Bauland abzuziehen.

Die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche lässt sich der BauNVO entnehmen.

Die Ermittlung der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) basieren auf bestimmten Begriffen, die nach aktueller Rechtslage wie folgt definiert werden:

Baugrundstück

Ein Baugrundstück ist ein Grundstück, das gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit Gebäuden bebaut werden darf. Ein Grundstück gilt als Baugrundstück, wenn es

- in einem Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt ist. Die konkrete Bebaubarkeit richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.
- innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) liegt und die Eigenart der näheren Umgebung und Bebauung hergibt.

Gebäude

Gemäß §2 Abs.2 BauO NRW: Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte, bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Geschoss (nicht im Gesetzestext definiert)

Nutzungsebene in einem Gebäude (z.B. Erdgeschoss, 1. OG, Zwischengeschoss, Dachgeschoss). Der Begriff des Geschosses ist nicht gleichzusetzen mit dem Begriff des Stockwerks.

Dachgeschoss (nicht im Gesetzestext definiert)

Das Dachgeschoss ist die letzte begehbare Fläche in einem Gebäude mit geneigtem Dach.

Kellergeschoss

Gemäß §2 Abs.5 BauO NRW: Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel weniger als 1,60m über die Geländeoberfläche hinausragt. Die Geländeoberfläche ist in Abs.4 definiert.

Loggia

Eine Loggia ist ein nach außen offener, überdachter (Aufenthalts-)Raum, der hinter die Mauerflucht zurückspringt.

Anmerkung: Vorbauten vor zurückgesetzten Dachgeschossen fallen nicht unter den Begriff der Loggia, da ihnen in der Regel das Merkmal der Überdachung fehlt. Solche Vorbauten sind dann Dachterrassen. Sie können entweder Bestandteil des Daches oder ein vom Dach losgelöster, selbstständiger Bestandteil sein.

Vorbau (Balkon, Altan)

Vorbauten wie Erker, Balkone, Altane, Treppenräume und Aufzugsschächte sind von außen vor die Fassade gesetzt. Sie können überdacht sein.

Aufenthaltsraum

Gemäß §2 Abs.7 und §46 Abs.1 BauO NRW: Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30m gestattet werden. Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20m. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine lichte Höhe von 2,20m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50m bleiben außer Betracht.

Gemäß §46 Abs.2 müssen Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können.

Bauliche Anlagen

Gemäß §2 Abs.1 BauO NRW: Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Sport- und Spielflächen,
4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,
5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze,
6. Gerüste und
7. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2.

Nebenanlagen

Bauliche Anlagen, die sich sowohl räumlich als auch funktional dem Hauptzweck des Baugebietes bzw. den jeweiligen Hauptanlagen auf dem Baugrundstück unterordnen.

Anmerkung: Gemäß §14 Abs.1 BauNVO gehören Stellplätze und Garagen/überdachte Stellplätze (§12 BauNVO) nicht zu den Nebenanlagen.

2. Gültigkeitsschema der einzelnen Verordnungen und Bauordnungen

Verordnungen

	Gültig ab	Gültig bis
Verbandsbauordnung des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk von 1938 in der Fassung von 1946	01.06.1946	31.07.1962
Baunutzungsverordnung von 1962	01.08.1962	31.12.1968
Baunutzungsverordnung von 1968	01.01.1969	30.09.1977
Baunutzungsverordnung von 1977	01.10.1977	26.01.1990
Baunutzungsverordnung von 1990	27.01.1990	19.09.2013
Baunutzungsverordnung von 2013	20.09.2013	heute

Maßgebend für die Zuordnung einer Verordnung zu einem Bauleitplan ist der erste Tag der letzten Offenlegung, nicht das Datum des Inkrafttretens.

Bauordnungen

	Gültig ab	Gültig bis
Verbandsbauordnung des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk von 1938 in der Fassung von 1946	01.06.1946	30.09.1962
Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen von 1962	01.10.1962	30.06.1970
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 1970	01.07.1970	31.12.1984
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 1984	01.01.1985	31.12.1995
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 1995	01.01.1996	31.05.2000
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 2000	01.06.2000	31.12.2018
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 2018	01.01.2019	heute

Maßgebend für die Zuordnung einer Bauordnung zu einem Bauleitplan ist der Tag des Satzungsbeschlusses, ggf. die Bekanntmachung, nicht der erste Tag der letzten Offenlegung.

3. Berechnung der Vollgeschosse

3.1 Anhand der Verbandsbauordnung des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk (VBauO SVR) vor 1962

Gem. §7C Abs. 27 und 28 VBauO SVR 1938 i.d.F. von 1946:

Vollgeschosse sind solche Geschosse, die oberhalb der Erdoberfläche liegen und von senkrechten Umfassungswänden umgeben sind. Der Fußboden des Erdgeschosses darf im Mittel höchstens 1,50m über der fertigen oder der geplanten Bürgersteighöhe liegen.

Bei rückwärts steigendem Gelände sind Ausnahmen zulässig, bei rückwärts fallendem Gelände kann die Baugenehmigungsbehörde die Festsetzung einer geringeren Sockelhöhe fordern. In ansteigenden Straßen kann bei Gebäuden hinter Vorgärten zugelassen werden, dass der Fußboden des Erdgeschosses an seiner tiefsten Stelle bis zu 0,50m eingesenkt wird. Wird die zulässige Sockelhöhe überschritten, so finden auf das Sockelgeschoss die Vorschriften für Vollgeschosse (Erdgeschoss) Anwendung.

Kellergeschoss:

Kellergeschoss ist jedes Geschoss, das unter dem Erdgeschoss liegt oder nach seiner Tiefenlage die an ein Vollgeschoss zu stellenden Bedingungen nicht erfüllt. Bei der Lage an Berghängen gelten nur solche Räume als Keller, bei denen der Fußboden ganz oder teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegt.

Sockelgeschosse sind als Kellergeschosse anzusehen, wenn sie nicht nach den oben genannten Vorschriften als Vollgeschosse gelten.

Dachgeschoss:

Dachgeschoss ist das Geschoss, welches oberhalb des obersten Vollgeschosses liegt und nach außen ganz oder teilweise durch das Dach abgeschlossen wird. Der Querschnitt des Dachgeschosses muss innerhalb einer Linie bleiben, die von 0,50m Höhe (bei landwirtschaftlichen Gebäuden von 0,80m Höhe) über dem Schnittpunkt aus Gebäudevorderkante und oberster Geschossdecke unter 50 Grad ansteigt. Auf Dachgeschosse, deren Querschnitt über diese Umrisslinie hinausgeht, können die Vorschriften für Vollgeschosse angewendet werden.

In Essen wird das Ermessen wie folgt ausgeübt:

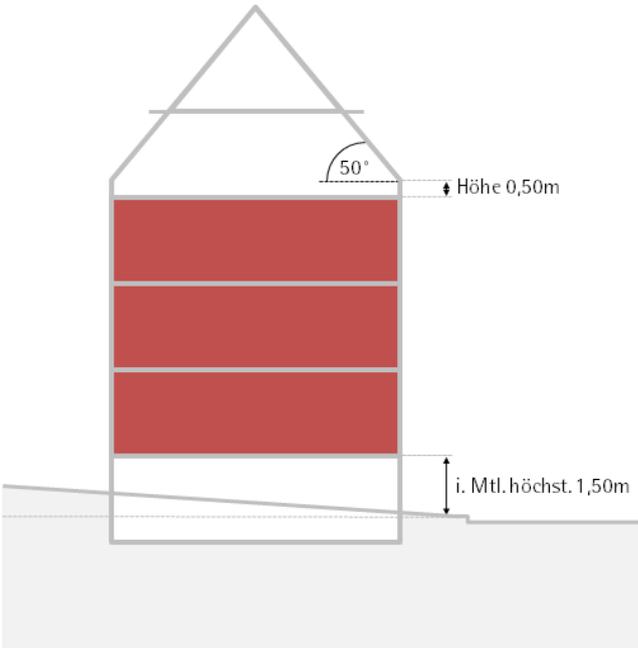
Wird das beschriebene Giebelprofil überschritten, handelt es sich automatisch um ein Vollgeschoss.

Wird das beschriebene Giebelprofil ausschließlich durch Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, Überdachungen und/oder durch Brüstungen von Balkonen, Loggien oder Terrassen) überschritten, ist von einem Vollgeschoss nur dann auszugehen, wenn die Gesamtlänge der genannten Bauteile je Dachfläche mehr als die Hälfte der jeweils darunterliegenden Gebäudewand beträgt.

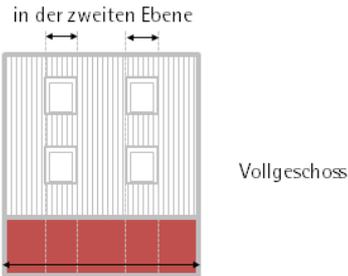
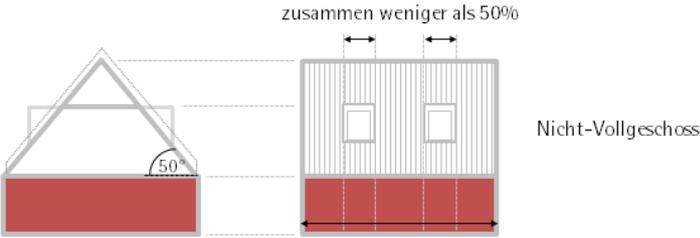
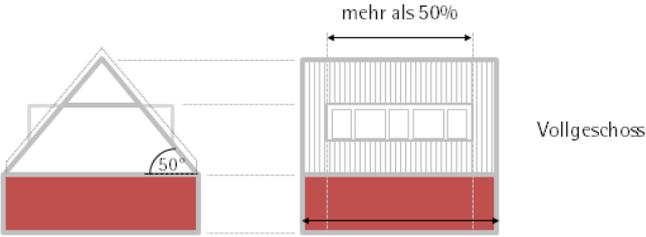
Die Begünstigung entfällt (auch für das darunterliegende Dachgeschoss), wenn die genannten Bauteile in der zweiten oder einer höheren Ebene des Daches angeordnet werden.

Im Rahmen des Geschossigkeitsnachweises sind u.a. Ansichten von allen Gebäudeseiten und Schnitte beizufügen.

Definition Vollgeschoss (beispielhafte Darstellung)



Beispiele:



3.2 Anhand der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 1962 und 1970

Gem. §2 Abs. 5 BauO NW 1962 bzw. BauO NW 1970:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.

Auf die Zahl der Vollgeschosse sind anzurechnen:

1. Geschosse mit einer lichten Höhe von mehr als 1,80m unterhalb der Traufenoberkante
2. Kellergeschosse, die im Mittel mehr als 1,40m im Lichten und
3. Garagengeschosse, die im Mittel mehr als 2,00m im Lichten über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen.

Anmerkungen: Gemäß §59 Abs. 3 BauO NW 1962 bzw. BauO NW 1970 müssen Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von mindestens 2,50m haben.

Gemäß Kommentierung zur BauO NW 1962¹ bzw. BauO NW 1970² wird die Grundfläche des Dachgeschosses innerhalb des lichten Dachraumes in einer Höhe von 2,50m gemessen, d.h. in einer Höhe von 2,50m zwischen den beiderseitigen Innenkanten der das Dach bildenden Konstruktionsteile. Diese wird mit der 2/3-Regelung in Bezug gesetzt zu der Fußbodengrundfläche, welche von den Außenkanten der geschosseigenen Gebäudeumfassungswände gebildet wird. Die Ausnahmeregelung für Aufenthaltsräume im Dachraum (d.h. eine ausnahmsweise zulässige Höhe von 2,30m) ist in Bezug auf die Anrechenbarkeit auf die Zahl der Vollgeschosse unerheblich.

Zudem müssen Vollgeschosse nicht von senkrechten Wänden umgeben sein. Bspw. gilt bei aufgeständerten Gebäuden auch die Ebene mit den Stützen oder bspw. auch ein „Freigeschoss“ als Vollgeschoss, wenn die Kriterien an Raum- und Geschosshöhe erfüllt sind.

Der Begriff „Traufenoberkante“ meint die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.

Hinsichtlich der „festgelegten Geländeoberfläche“ ist die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung für die Höhenlage und bei fehlender Festsetzung die natürliche Höhenlage der Geländeoberfläche maßgeblich.

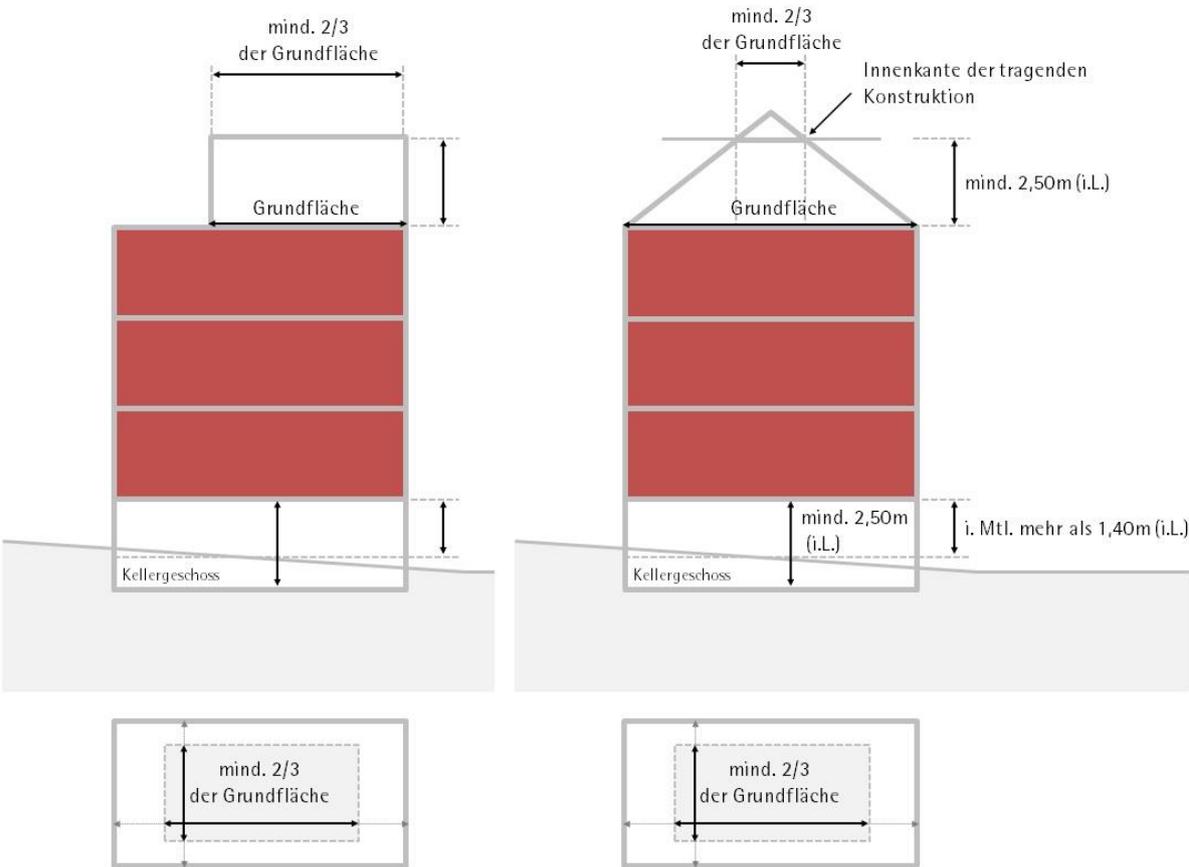
Garagengeschosse sind Geschosse, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen. Befinden sich in einem Geschoss außer Garagen noch anderweitig genutzte Kellerräume, handelt es sich nicht um ein „Garagengeschoss“, sondern um ein Kellergeschoss.

Als „Mittel“ für das Hinausragen über die festgelegte Geländeoberfläche ist der durchschnittliche Wert aus allen entsprechenden Höhenmaßen entlang aller Gebäudeseiten zu berechnen. Folglich ist der Wert entscheidend, der sich aus dem Anschnitt der Geländeoberfläche an das Geschoss ringsum ergibt.

¹ Gädtke – Kommentar zur Bauordnung NW (1966), S. 17ff zu § 2 BauO NRW

² Gädtke/Temme – Kommentar zur Bauordnung NW (6. Auflage), S. 38ff zu § 2 LBO NRW

Definition Vollgeschoss (beispielhafte Darstellung)



3.3 Anhand der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 1984, 1995 und 2000

Gem. §2 Abs. 5 BauO NW 1984 bzw. BauO NW 1995 bzw. BauO NRW 2000:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante mehr als 1,60m im Mittel über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60m über die Geländeoberfläche hinausragt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Geschosse.

Anmerkungen: Gemäß Nr. 2.5 VV BauO NW von 1984 bzw. VV BauO NW von 1997 bzw. VV BauO NRW von 2000 gelten als Deckenoberkante und Fußbodenoberkante die Maße des fertigen Fußbodens.

Gemäß §48 Abs. 1 BauO NW 1995 bzw. BauO NRW 2000 müssen Aufenthaltsräume eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40m haben. Unter einer Dachschräge müssen Aufenthaltsräume eine ausreichende lichte Höhe über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50m bleiben außer Betracht.

Gemäß Kommentierung zur BauO NRW 2000³ wird die Regelung zum Staffelgeschoss um den Hinweis ergänzt, dass ein Staffelgeschoss deutlich und optisch wahrnehmbar zurücktreten muss, d.h. um mindestens 0,80m.

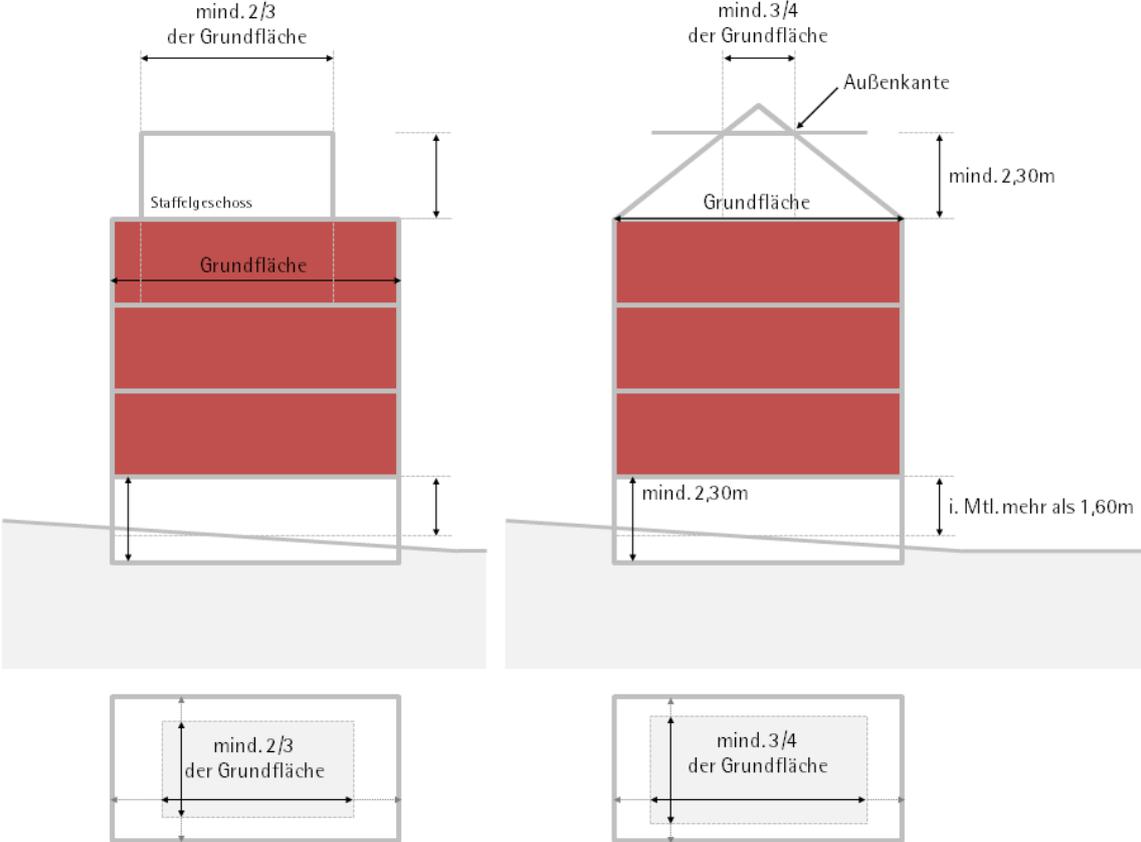
Zudem richtet sich die Grundfläche eines Geschosses nach seinen Außenwänden. Bei geneigten Dachflächen wird die Grundfläche des Dachgeschosses in einer Höhe von 2,30m bis zur Oberkante Dachhaut gemessen. Diese ist in Beziehung zu setzen zur Gesamtgrundfläche des Geschosses (3/4-Regelung), auch bei dieser Berechnung sind die Außenkanten der Gebäudeumfassungswände zu berücksichtigen; das gleiche gilt bei Dachgauben.

Auch müssen Vollgeschosse nicht von senkrechten Wänden umgeben sein. Bspw. gilt bei aufgeständerten Gebäuden auch die Ebene mit den Stützen oder bspw. auch ein „Freigeschoss“ als Vollgeschoss, wenn die Kriterien an Raum- und Geschosshöhe erfüllt sind.

Als „Mittel“ für das Hinausragen über die festgelegte Geländeoberfläche ist der durchschnittliche Wert aus allen entsprechenden Höhenmaßen entlang aller Gebäudeseiten zu berechnen. Folglich ist der Wert entscheidend, der sich aus dem Anschnitt der Geländeoberfläche an das Geschoss ringsum ergibt.

³ Buntenbroich/Voß – Kommentar zur Bauordnung NW (Stand: Juli 2008), Rd.Nr. 52ff zu § 2 LBO NRW

Definition Vollgeschoss (beispielhafte Darstellung)



3.4 Anhand der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von 2018

Gem. §2 Abs. 5 und 6 BauO NRW 2018:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Anmerkungen: In der BauO NRW 2018 entfällt der Fall des „Staffelgeschosses“.

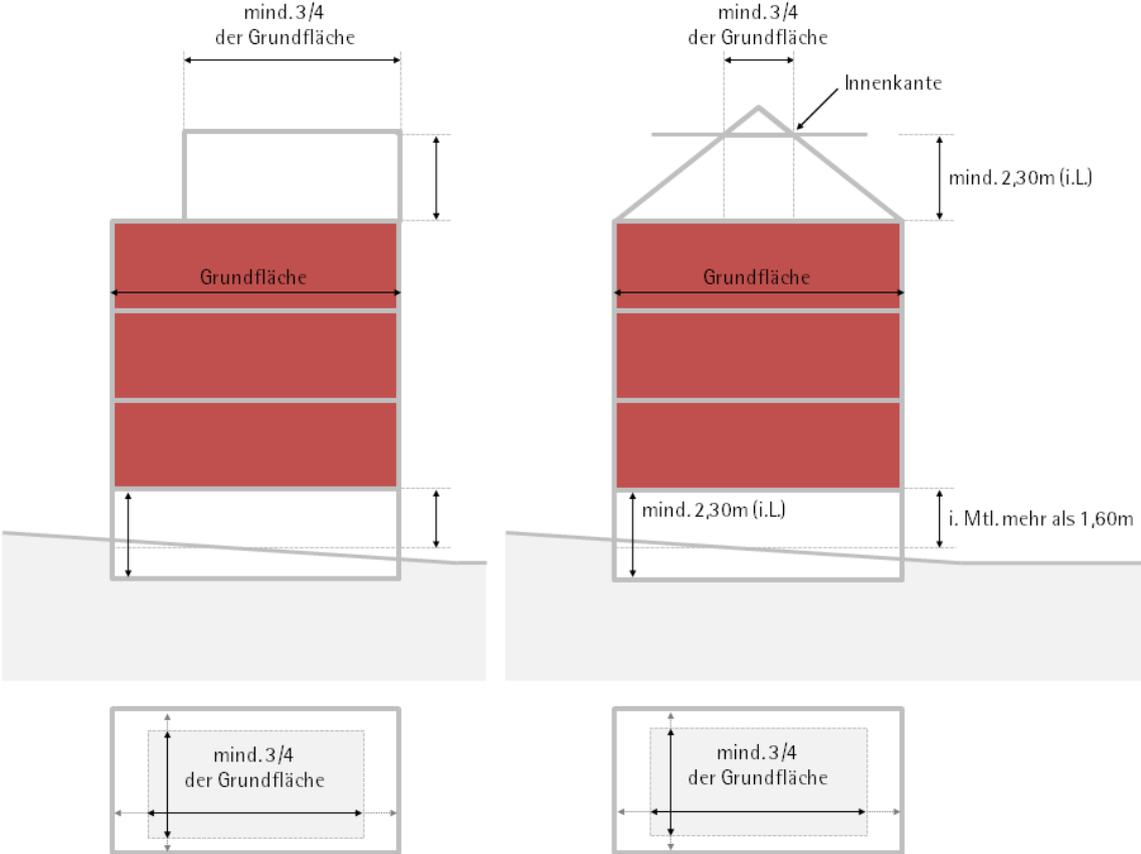
Mit der lichten Höhe sind die lichten Rohbaumaße gemeint; abgehängte Decken sind nicht von Bedeutung; entsprechende Hinweise wird die VV zur BauO NRW 2018 geben.

Die Grundfläche des Dachgeschosses wird innerhalb des lichten Dachraumes in einer Höhe von 2,30m gemessen, d.h. in einer Höhe von 2,30m zwischen den beiderseitigen Innenkanten der das Dach bildenden Konstruktionsteile. Diese wird mit der 3/4-Regelung in Bezug gesetzt zu der Fußbodengrundfläche des darunterliegenden Geschosses, welche von den Außenkanten der Gebäudeumfassungswände gebildet wird.

Auch müssen Vollgeschosse nicht von senkrechten Wänden umgeben sein. Bspw. gilt bei aufgeständerten Gebäuden auch die Ebene mit den Stützen oder bspw. auch ein „Freigeschoss“ als Vollgeschoss, wenn die Kriterien an Raum- und Geschosshöhe erfüllt sind.

Als „Mittel“ für das Hinausragen über die festgelegte Geländeoberfläche ist der durchschnittliche Wert aus allen entsprechenden Höhenmaßen entlang aller Gebäudeseiten zu berechnen. Folglich ist der Wert entscheidend, der sich aus dem Anschnitt der Geländeoberfläche an das Geschoss ringsum ergibt.

Definition Vollgeschoss (beispielhafte Darstellung)

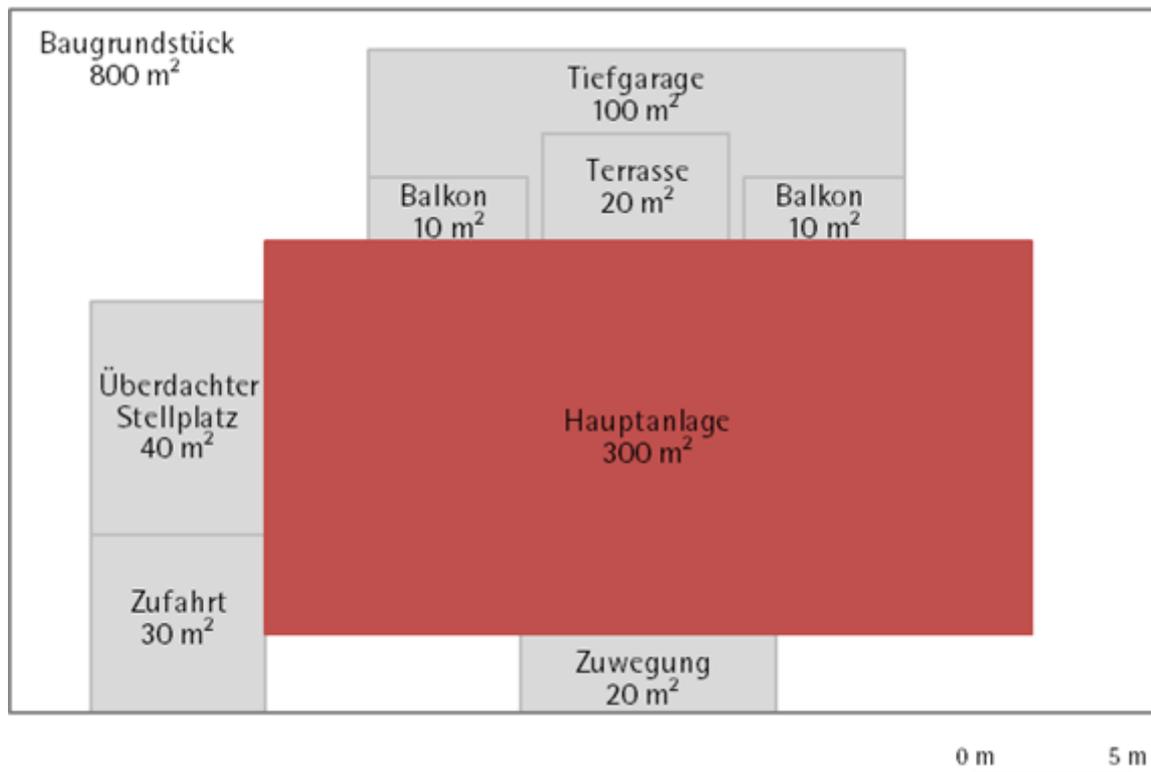


4. Berechnung der Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

4.1 Anhand der Verbandsbauordnung des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk (VBauO SVR) vor 1962

GRZ	GFZ
§7A Ziffer 5 VBauO SVR Die Baudichte wird nach der bebaubaren Fläche geregelt	§7A Ziffer 5 VBauO SVR Die Geschossflächenzahl ist das Produkt aus der für die einzelnen Baustufen geltenden bebaubaren Fläche und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Anzurechnen sind: - Hauptanlagen	Anzurechnen sind: - Vollgeschosse in Hauptanlagen
Nicht anzurechnen sind: - Nebenanlagen	Nicht anzurechnen sind: - Nebenanlagen - Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen

Rechenbeispiele Grundflächenzahl anhand der Verbandsbauordnung des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk vor 1962



Baugrundstück: 800 m²

Berechnung der Grundflächenzahl:

Gebäudefläche: 300 m²

Summe: 300 m²

GRZ: 0,38

Unberücksichtigt bleiben:

Zuwegungen 20 m²

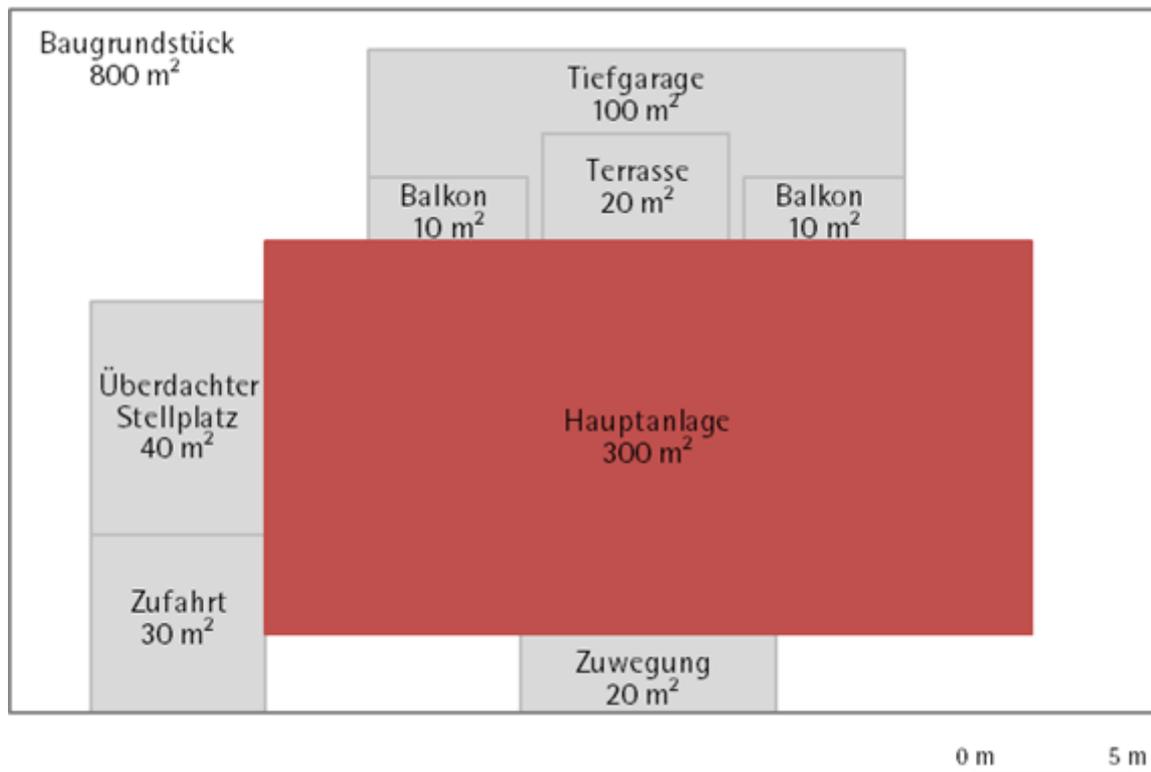
Zufahrten 30 m²

Tiefgaragen 100 m²

Überdachte Stellplätze 40 m²

Terrassen + Balkone 40 m²

Rechenbeispiel Geschossflächenzahl anhand der Verbandsbauordnung des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk vor 1962



Baugrundstück: 800 m²

Berechnung der Geschossflächenzahl:

2. OG: 300 m²

1. OG: 300 m²

EG: 300 m²

Summe: 900 m²

GFZ: 1,13

Unberücksichtigt bleiben:

Zuwegungen 20 m²

Zufahrten 30 m²

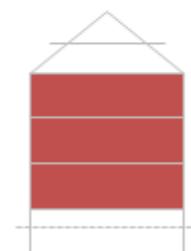
Tiefgaragen 100 m²

Überdachte Stellplätze 40 m²

Terrassen + Balkone 40 m²

Vordächer + Dachüberstände

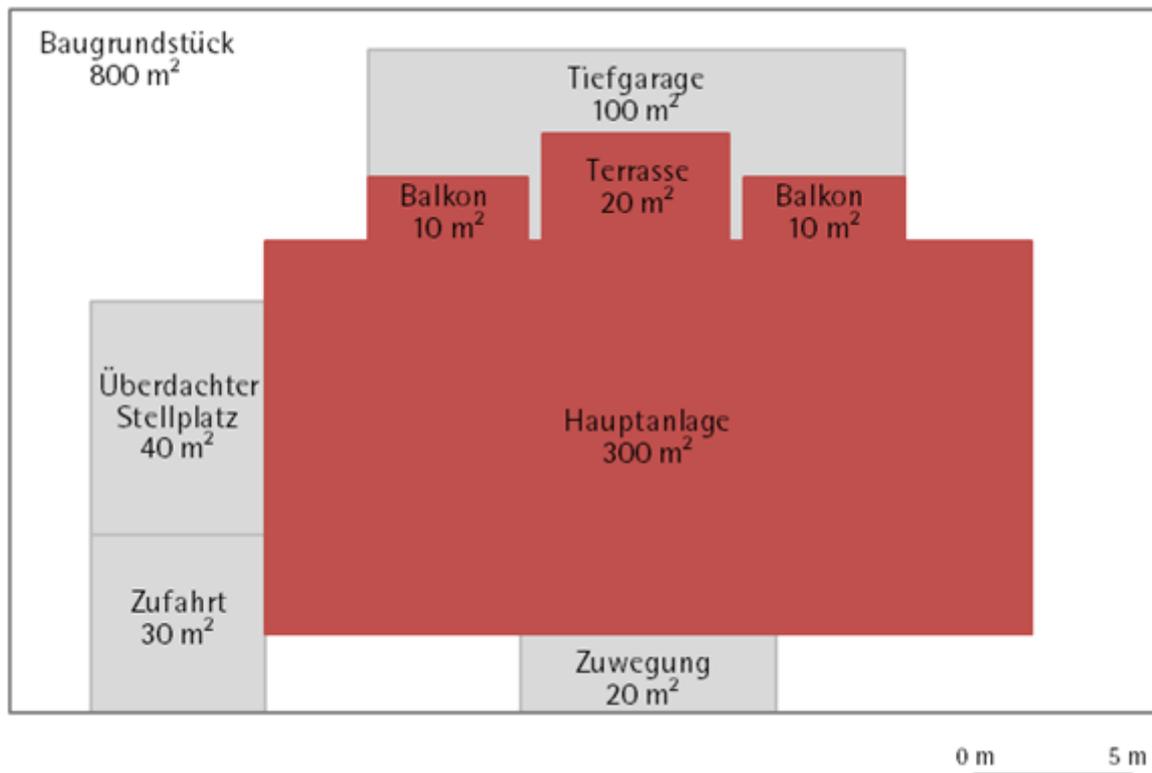
Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen



4.2 Anhand der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962

GRZ	GFZ
<p>§19 Abs.4 BauNVO Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht angerechnet</p>	<p>§20 Abs.3 BauNVO Balkone sowie bauliche Anlagen und Gebäudeteile, deren Grundflächen nach §19 Abs.4 und 5 BauNVO nicht angerechnet werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt</p>
<p>Anzurechnen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - städtebaulich bedeutsame Hauptanlagen - Laubengänge (sind weder Balkone noch Loggien) da sie als Verbindungs- bzw. Fluchtweg zwischen Aufenthalts- und Treppenraum dienen. Sie haben keinen Wohn- oder Erholungswert und sind daher anzurechnen, egal ob sie in den Baukörper einbezogen sind oder vor die Außenwände vortreten - Außenerholungsflächen von hohem Wohnwert, die eigentlich zur Hauptanlage gehören (Balkone, Loggien und Terrassen) 	<p>Anzurechnen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - städtebaulich bedeutsame Hauptanlagen - Laubengänge (sind weder Balkone noch Loggien) da sie als Verbindungs- bzw. Fluchtweg zwischen Aufenthalts- und Treppenraum dienen. Sie haben keinen Wohn- oder Erholungswert und sind daher anzurechnen, egal ob sie in den Baukörper einbezogen sind oder vor die Außenwände vortreten - Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen einschließlich Treppenhaus und Umfassungswände - Außenerholungsflächen von hohem Wohnwert, die eigentlich zur Hauptanlage gehören (Loggien und Terrassen)
<p>Nicht anzurechnen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überdachte Balkone und Terrassen, da die BauNVO sie von der Sonderregelung nicht ausnimmt 	<p>Nicht anzurechnen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Außenerholungsflächen von hohem Wohnwert, die eigentlich zur Hauptanlage gehören (Balkone) - Überdachte Balkone und Terrassen, da die BauNVO sie von der Sonderregelung nicht ausnimmt - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO

Rechenbeispiele Grundflächenzahl anhand der Baunutzungsverordnungen von 1962



Baugrundstück: 800 m²

Berechnung der Grundflächenzahl:

Gebäudefläche: 300 m²

Terrassen + Balkone 40 m²

Summe: 340 m²

GRZ: 0,43

Unberücksichtigt bleiben:

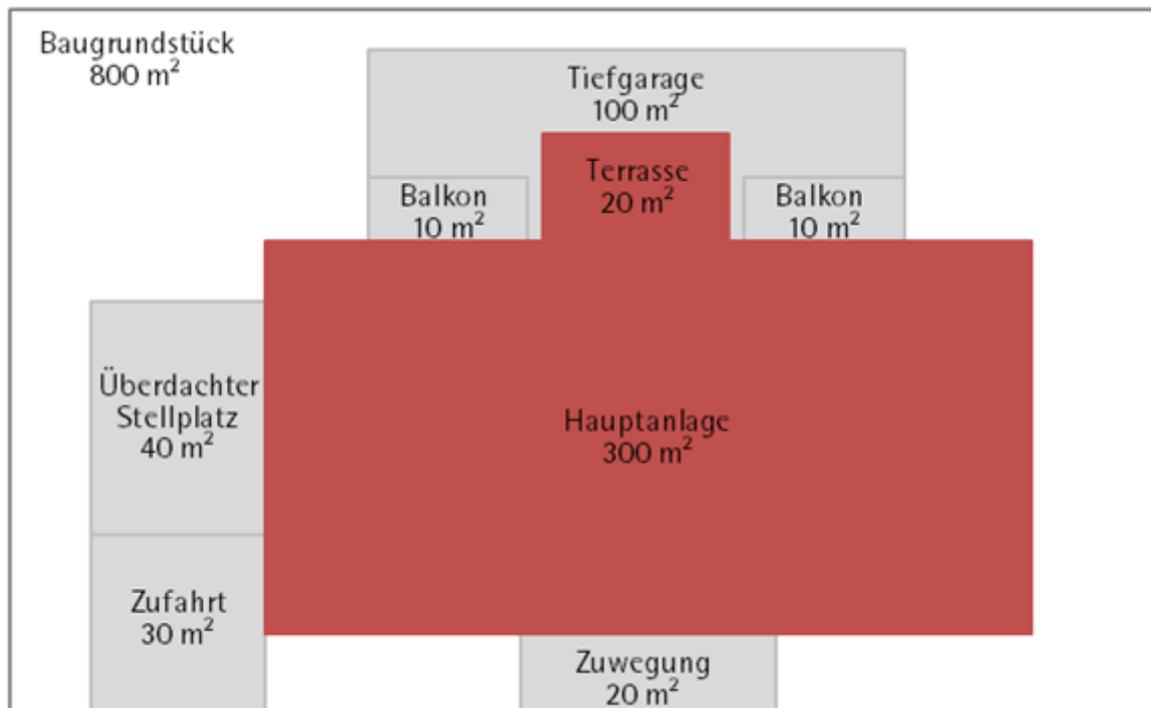
Zuwegungen 20 m²

Zufahrten 30 m²

Tiefgaragen 100 m²

Überdachte Stellplätze 40 m²

Rechenbeispiel Geschossflächenzahl anhand der Baunutzungsverordnungen von 1962



0 m 5 m

Baugrundstück: 800 m²

Berechnung der Geschossflächenzahl:

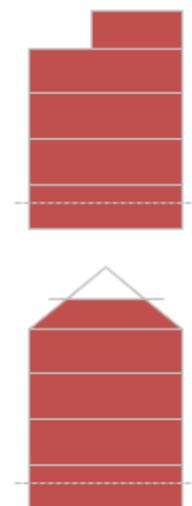
Terrassen	20 m ²
DG (Aufenthaltsraum):	100 m ²
2. OG:	300 m ²
1. OG:	300 m ²
EG:	300 m ²
KG (Aufenthaltsraum):	80 m ²

Summe: 1.100 m²

GFZ: 1,38

Unberücksichtigt bleiben:

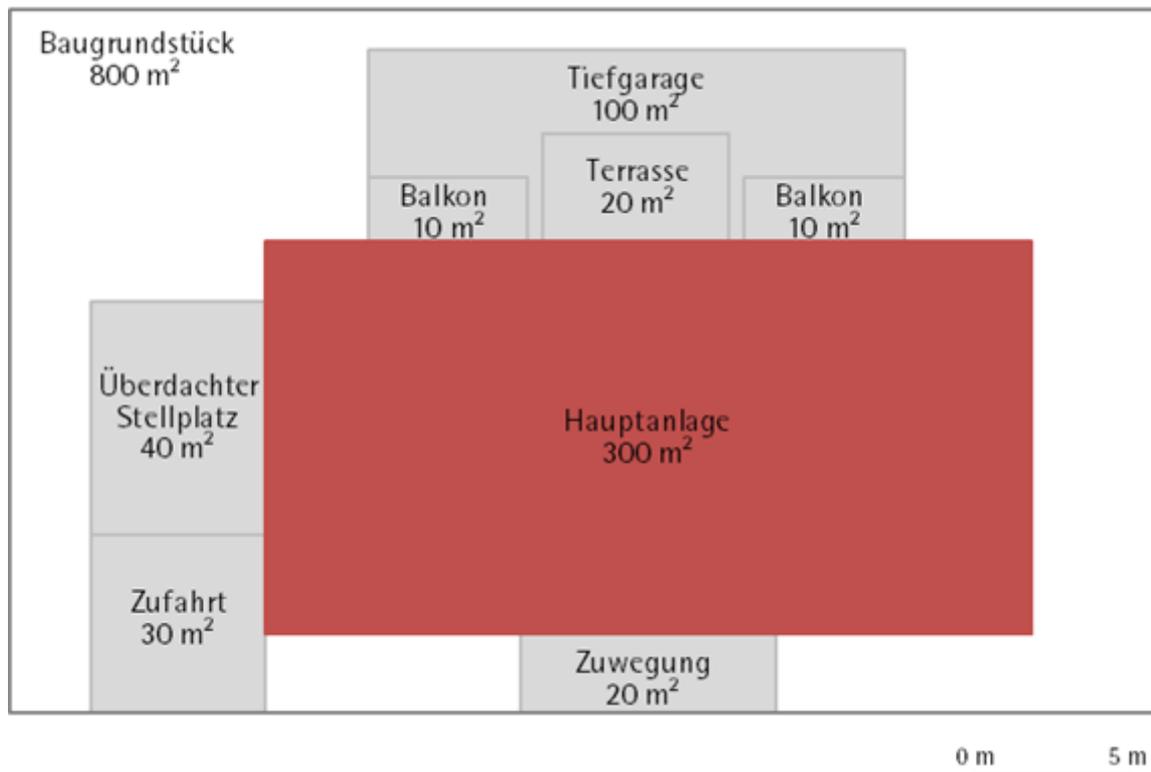
Zuwegungen	20 m ²
Zufahrten	30 m ²
Tiefgaragen	100 m ²
Überdachte Stellplätze	40 m ²
Balkone	20 m ²
Vordächer + Dachüberstände	



4.3 Anhand der Baunutzungsverordnungen (BauNVO) von 1968 bis 1990

GRZ	GFZ
<p>§19 Abs.4 BauNVO Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht angerechnet</p>	<p>§20 Abs.3 BauNVO Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt</p>
<p>Anzurechnen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - städtebaulich bedeutsame Hauptanlagen - Laubengänge (sind weder Balkone noch Loggien) da sie als Verbindungs- bzw. Fluchtweg zwischen Aufenthalts- und Treppenraum dienen. Sie haben keinen Wohn- oder Erholungswert und sind daher anzurechnen, egal ob sie in den Baukörper einbezogen sind oder vor die Außenwände vortreten 	<p>Anzurechnen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - städtebaulich bedeutsame Hauptanlagen - Laubengänge (sind weder Balkone noch Loggien) da sie als Verbindungs- bzw. Fluchtweg zwischen Aufenthalts- und Treppenraum dienen. Sie haben keinen Wohn- oder Erholungswert und sind daher anzurechnen, egal ob sie in den Baukörper einbezogen sind oder vor die Außenwände vortreten - Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen einschließlich Treppenhaus und Umfassungswände
<p>Nicht anzurechnen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Außenerholungsflächen von hohem Wohnwert, die eigentlich zur Hauptanlage gehören (Balkone, Loggien und Terrassen) - Überdachte Balkone und Terrassen, da die BauNVO sie von der Sonderregelung nicht ausnimmt 	<p>Nicht anzurechnen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Außenerholungsflächen von hohem Wohnwert, die eigentlich zur Hauptanlage gehören (Balkone, Loggien und Terrassen) - Überdachte Balkone und Terrassen, da die BauNVO sie von der Sonderregelung nicht ausnimmt - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO

Rechenbeispiele Grundflächenzahl anhand der Baunutzungsverordnungen von 1968 bis 1990



Baugrundstück: 800 m²

Berechnung der Grundflächenzahl:

Gebäudefläche: 300 m²

Summe: 300 m²

GRZ: 0,38

Unberücksichtigt bleiben:

Zuwegungen 20 m²

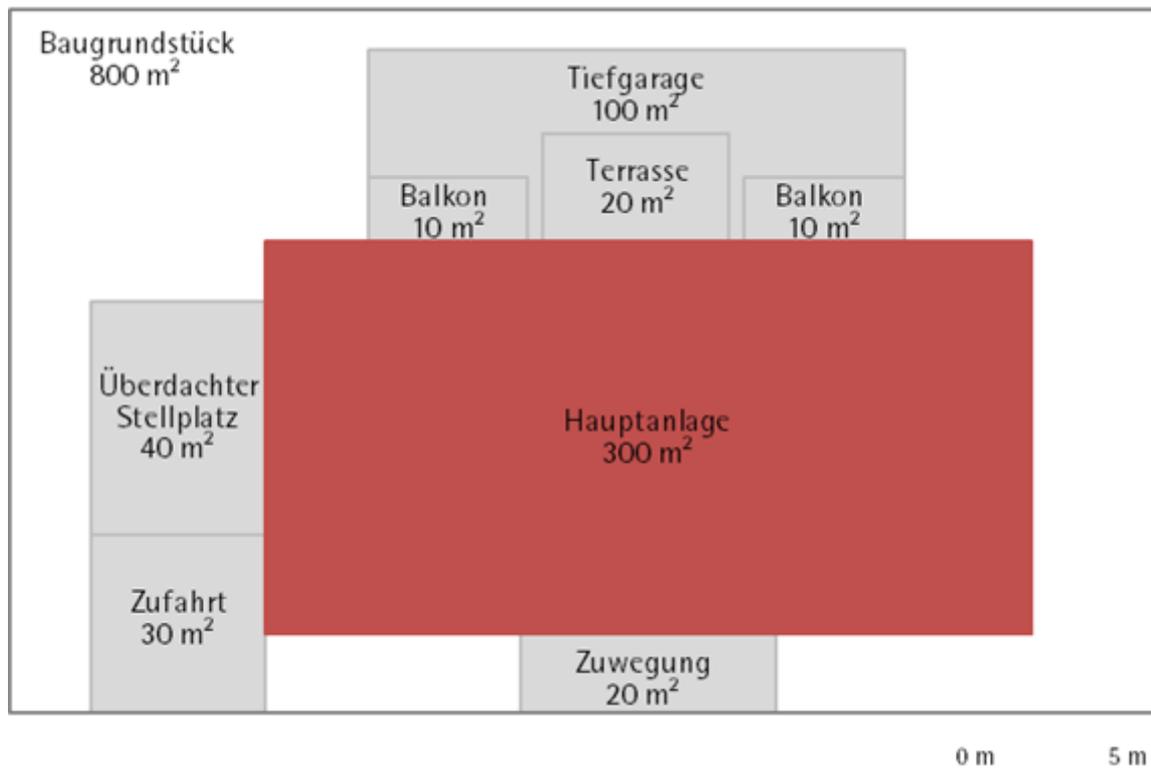
Zufahrten 30 m²

Tiefgaragen 100 m²

Überdachte Stellplätze 40 m²

Terrassen und Balkone 40 m²

Rechenbeispiel Geschossflächenzahl anhand der Baunutzungsverordnungen von 1968 bis 1990



Baugrundstück: 800 m²

Berechnung der Geschossflächenzahl:

DG (Aufenthaltsraum): 100 m²

2. OG: 300 m²

1. OG: 300 m²

EG: 300 m²

KG (Aufenthaltsraum): 80 m²

Summe: 1080 m²

GFZ: 1,35

Unberücksichtigt bleiben:

Zuwegungen 20 m²

Zufahrten 30 m²

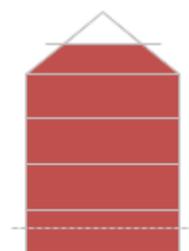
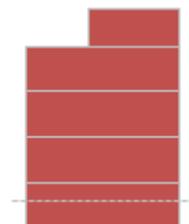
Tiefgaragen 100 m²

Überdachte Stellplätze 40 m²

Terrassen und Balkone 40 m²

Vordächer und Dachüberstände

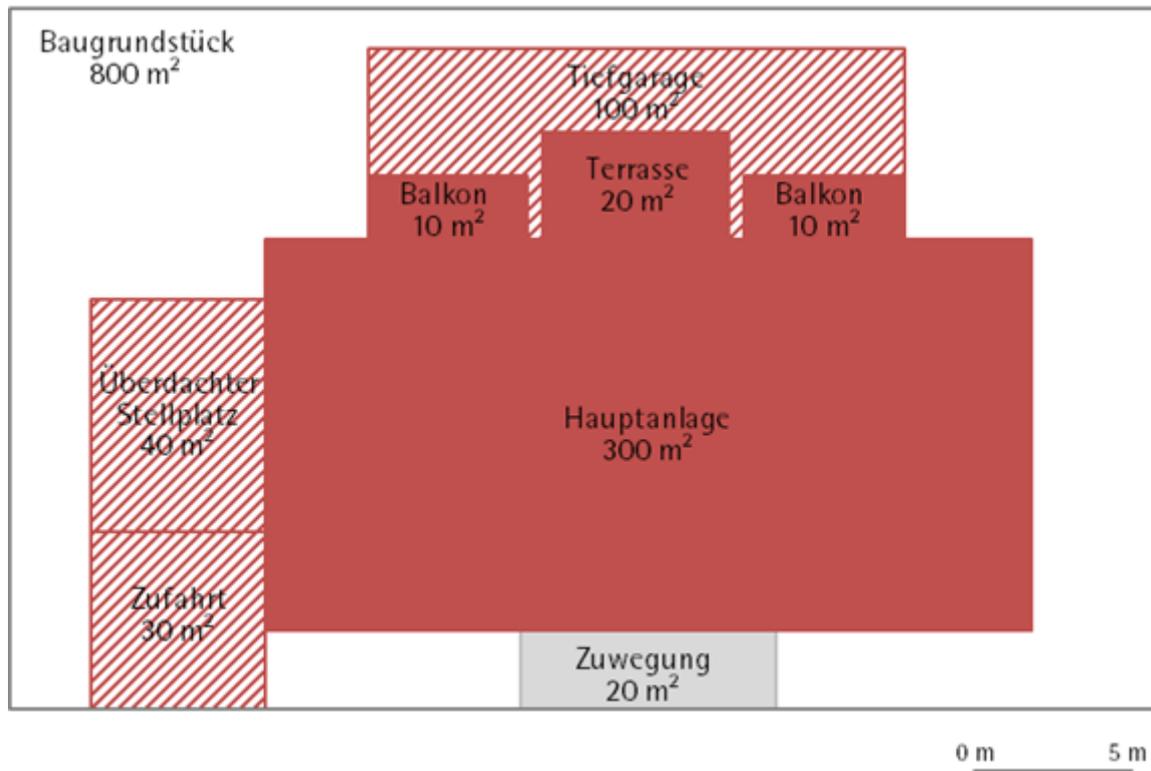
0 m 5 m



4.4 Anhand der Baunutzungsverordnungen (BauNVO) ab 1990

GRZ I und II	GFZ
<p>§19 Abs. 4 BauNVO Bei der Ermittlung der Grundfläche sind folgende Grundflächen anzurechnen</p>	<p>§20 Abs. 4 BauNVO Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt</p>
<p>Für GRZ I sind anzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauptanlagen - Terrassen am Gebäude und Balkone - Laubengänge (sind Treppenhäusern gleichzusetzen) 	<p>Anzurechnen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschosse
<p>Für GRZ II sind anzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird → die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Art bis zu 50% überschritten werden. Höchstens jedoch bis 0,8. Weitere Überschreitungen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden - Terrassen, die vom Gebäude losgelöst errichtet werden (überdacht oder nicht), zählen in der Regel zu den Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO - Carports (sind Garagen gleichzusetzen) 	<p>Nicht anzurechnen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO - Balkone, Loggien, überdachte und nichtüberdachte Terrassen - bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können

Rechenbeispiele Grundflächenzahl anhand der Baunutzungsverordnungen ab 1990



Baugrundstück: 800 m²

Berechnung der Grundflächenzahl I (Hauptanlagen):

Gebäudefläche: 300 m²

Terrassen + Balkone: 40 m²

Summe: 340 m²

GRZ I: 0,43

Berechnung der Grundflächenzahl II:

Zufahrten: 30 m²

Überdachte Stellplätze: 40 m²

Tiefgarage: 100 m²

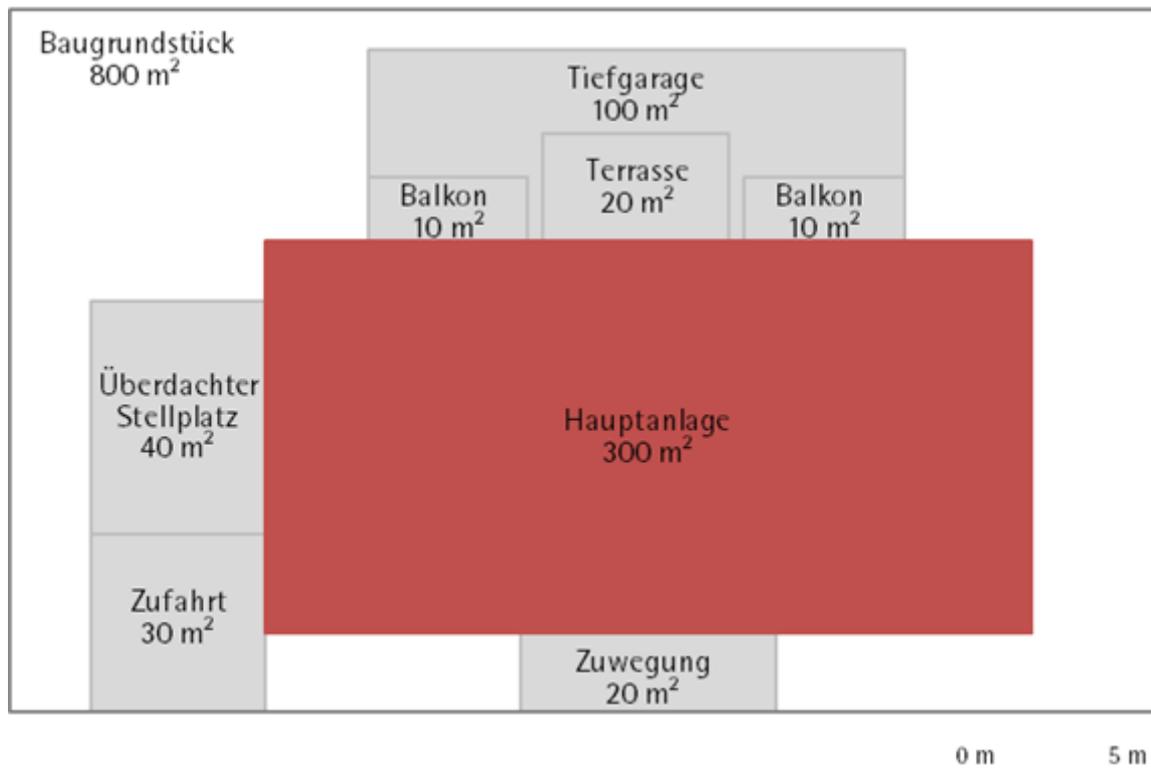
Summe (GRZ I + II): 510 m²

Terrassen + Balkone: - 40 m² (Überlagerung mit Tiefgarage)

Summe: 470 m²

GRZ II: 0,59

Rechenbeispiel Geschossflächenzahl anhand der Baunutzungsverordnungen ab 1990



Baugrundstück: 800 m²

Berechnung der Geschossflächenzahl:

2. OG: 300 m²

1. OG: 300 m²

EG: 300 m²

Summe: 900 m²

GFZ: 1,13

Unberücksichtigt bleiben:

Zuwegungen 20 m²

Zufahrten 30 m²

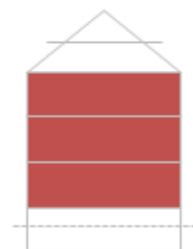
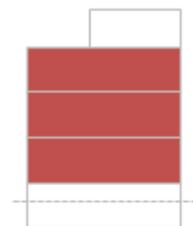
Tiefgaragen 100 m²

Überdachte Stellplätze 40 m²

Terrassen + Balkone 40 m²

Vordächer + Dachüberstände

Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen



Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Musterformular zur Berechnung der Vollgeschosse anhand der Verbandsbauordnung des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk vor 1962
- Anlage 2: Musterformular zur Berechnung der Vollgeschosse anhand der BauO NW 1962 und BauO NW 1970
- Anlage 3: Musterformular zur Berechnung der Vollgeschosse anhand der BauO NW 1984, BauO NW 1995 und BauO NRW 2000
- Anlage 4: Musterformular zur Berechnung der Vollgeschosse anhand der BauO NRW 2018
- Anlage 5: Musterformulare zur Berechnung der Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl anhand der Verbandsbauordnung des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk vor 1962
- Anlage 6: Musterformulare zur Berechnung der Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl anhand der BauNVO 1962
- Anlage 7: Musterformulare zur Berechnung der Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl anhand der BauNVO 1968 bis 1990
- Anlage 8: Musterformulare zur Berechnung der Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl anhand der BauNVO ab 1990

Anlage 1:

Musterformular zur Berechnung der Vollgeschosse anhand der
Verbandsbauordnung des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk vor 1962

Baugrundstück (Str. HsNr.) :

Muster für die Berechnung der Vollgeschosse

Gemäß §20 BauNVO für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen Satzungsbeschluss vor dem 01.10.1962 lag

Zahl der Vollgeschosse (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

Handelt es sich bei folgendem Geschoss um ein Vollgeschoss:

Kellergeschoss: (ja/nein)

Erdgeschoss: (ja/nein)

Vollgeschoss: (ja/nein)

Vollgeschoss: (ja/nein)

Dachgeschoss: (ja/nein)

Anzahl aller Vollgeschosse:

Achtung: Diesem Berechnungsbogen sind ein Plan mit Darstellung und Vermaßung aller Geschosse des Vorhabens (inkl. Ansichten von allen Gebäudeseiten und Schnitten) beizufügen; beim Geschossigkeitsnachweis für Dachgeschosse ist unbedingt das vorgegebene Giebelprofil sowie eine Abweichung von diesem zeichnerisch eindeutig darzustellen; beim Geschossigkeitsnachweis für Kellergeschosse ist unbedingt ein nachvollziehbarer Berechnungsweg beizufügen.

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Anlage 2:

Musterformular zur Berechnung der Vollgeschosse anhand der BauO NW 1962
und BauO NW 1970

Baugrundstück (Str. HsNr.) :

Muster für die Berechnung der Vollgeschosse

Gemäß §20 BauNVO für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen Satzungsbeschluss zwischen dem 01.10.1962 und dem 31.12.1984 lag

Zahl der Vollgeschosse (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

Handelt es sich bei folgendem Geschoss um ein Vollgeschoss:

Kellergeschoss: (ja/nein)

Erdgeschoss: (ja/nein)

Vollgeschoss: (ja/nein)

Vollgeschoss: (ja/nein)

Dachgeschoss: (ja/nein)

Anzahl aller Vollgeschosse:

Achtung: Diesem Berechnungsbogen sind ein Plan mit Darstellung und Vermaßung aller Geschosse des Vorhabens (inkl. Ansichten von allen Gebäudeseiten und Schnitten) beizufügen; beim Geschossigkeitsnachweis für Dach- und Kellergeschosse ist unbedingt ein nachvollziehbarer Berechnungsweg beizufügen.

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Anlage 3:

Musterformular zur Berechnung der Vollgeschosse anhand der BauO NW 1984,
BauO NW 1995 und BauO NRW 2000

Baugrundstück (Str. HsNr.) :

Muster für die Berechnung der Vollgeschosse

Gemäß §20 BauNVO für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen Satzungsbeschluss zwischen dem 01.01.1985 und dem 31.12.2018 lag

Zahl der Vollgeschosse (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

Handelt es sich bei folgendem Geschoss um ein Vollgeschoss:

Kellergeschoss: (ja/nein)

Erdgeschoss: (ja/nein)

Vollgeschoss: (ja/nein)

Vollgeschoss: (ja/nein)

Dachgeschoss: (ja/nein/Staffel)

Anzahl aller Vollgeschosse:

Achtung: Diesem Berechnungsbogen sind ein Plan mit Darstellung und Vermaßung aller Geschosse des Vorhabens (inkl. Ansichten von allen Gebäudeseiten und Schnitten) beizufügen; beim Geschossigkeitsnachweis für Dach-, Staffel- und Kellergeschosse ist unbedingt ein nachvollziehbarer Berechnungsweg beizufügen.

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Anlage 4:

Musterformular zur Berechnung der Vollgeschosse anhand der BauO NRW 2018

Baugrundstück (Str. HsNr.) :

Muster für die Berechnung der Vollgeschosse

Gemäß §20 BauNVO für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen Satzungsbeschluss nach dem 01.01.2019 lag

Zahl der Vollgeschosse (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

Handelt es sich bei folgendem Geschoss um ein Vollgeschoss:

Kellergeschoss: (ja/nein)

Erdgeschoss: (ja/nein)

Vollgeschoss: (ja/nein)

Vollgeschoss: (ja/nein)

Dachgeschoss: (ja/nein)

Anzahl aller Vollgeschosse:

Achtung: Diesem Berechnungsbogen sind ein Plan mit Darstellung und Vermaßung aller Geschosse des Vorhabens (inkl. Ansichten von allen Gebäudeseiten und Schnitten) beizufügen; beim Geschossigkeitsnachweis für Dach- und Kellergeschosse ist unbedingt ein nachvollziehbarer Berechnungsweg beizufügen.

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Anlage 5:

Musterformulare zur Berechnung der Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl
anhand der Verbandsbauordnung des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk vor
1962

Baugrundstück (Str. HsNr.) :

Muster für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß VBauO SVR für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen erster Tag der letzten Offenlegung vor dem 01.08.1962 lag

GRZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

Grundstücksgröße: m²

Grundfläche Hauptgebäude: m²

Summe aller Grundflächen: m²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2} = \dots\dots\dots$$

Achtung: Diesem Berechnungsbogen sind ein Freiflächenplan mit Darstellung und Vermaßung der berechneten Grundflächen sowie ein nachvollziehbarer Berechnungsweg beizufügen.

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Baugrundstück (Str. HsNr.) :

Muster für die Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß VBauO SVR für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen erster Tag der letzten Offenlegung vor dem 01.08.1962 lag

GFZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

Grundstücksgröße: m²

Grundfläche Erdgeschoss: m²

Grundfläche Vollgeschoss: m²

Grundfläche Vollgeschoss: m²

Summe aller Grundflächen: m²

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2} = \dots\dots\dots$$

Achtung: Diesem Berechnungsbogen sind ein Plan mit Darstellung und Vermaßung der berechneten Grundflächen, einschließlich dem Geschossigkeitsnachweis für Dach- und ggf. Kellergeschosse sowie ein nachvollziehbarer Berechnungsweg beizufügen.

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Anlage 6:

Musterformulare zur Berechnung der Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl
anhand der BauNVO 1962

Baugrundstück (Str. HsNr.) :

Muster für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß §19 BauNVO für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen erster Tag der letzten Offenlegung **zwischen** dem 01.08.1962 und dem 31.12.1968 lag

GRZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

Grundstücksgröße: m²

Grundfläche Hauptgebäude: m²

Grundfläche Balkone, Loggien + Terrassen: m²

Grundfläche Laubengänge: m²

Summe aller Grundflächen: m²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen} \quad \dots\dots\dots \text{m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad \dots\dots\dots \text{m}^2} = \dots\dots\dots$$

Achtung: Diesem Berechnungsbogen sind ein Freiflächenplan mit Darstellung und Vermaßung der berechneten Grundflächen sowie ein nachvollziehbarer Berechnungsweg beizufügen.

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Baugrundstück (Str. HsNr.) :

Muster für die Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß §19 BauNVO für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen erster Tag der letzten Offenlegung **zwischen** dem 01.08.1962 und dem 31.12.1968 lag

GFZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

Grundstücksgröße: m²

Grundfläche Aufenthaltsräume Kellergeschoss: m²

Grundfläche Erdgeschoss: m²

Grundfläche Vollgeschoss: m²

Grundfläche Vollgeschoss: m²

Grundfläche Aufenthaltsräume Dachgeschoss: m²

Grundfläche aller Laubengänge: m²

Grundfläche Loggien + Terrassen: m²

Summe aller Grundflächen: m²

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2} = \dots\dots\dots$$

Achtung: Diesem Berechnungsbogen sind ein Plan mit Darstellung und Vermaßung der berechneten Grundflächen, einschließlich dem Geschossigkeitsnachweis für Dach- und ggf. Kellergeschosse sowie ein nachvollziehbarer Berechnungsweg beizufügen.

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Anlage 7:

Musterformulare zur Berechnung der Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl
anhand der BauNVO 1968 bis 1990

Baugrundstück (Str. HsNr.) :

Muster für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß §19 BauNVO für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen erster Tag der letzten Offenlegung **zwischen** dem 01.01.1969 und dem 26.01.1990 lag

GRZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

Grundstücksgröße: m²

Grundfläche Hauptgebäude: m²

Grundfläche Laubengänge: m²

Summe aller Grundflächen: m²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2} = \dots\dots\dots$$

Achtung: Diesem Berechnungsbogen sind ein Freiflächenplan mit Darstellung und Vermaßung der berechneten Grundflächen sowie ein nachvollziehbarer Berechnungsweg beizufügen.

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Baugrundstück (Str. HsNr.) :

Muster für die Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß §19 BauNVO für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen erster Tag der letzten Offenlegung **zwischen** dem 01.01.1969 und dem 26.01.1990 lag

GFZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

Grundstücksgröße: m²

Grundfläche Aufenthaltsräume Kellergeschoss: m²

Grundfläche Erdgeschoss: m²

Grundfläche Vollgeschoss: m²

Grundfläche Vollgeschoss: m²

Grundfläche Aufenthaltsräume Dachgeschoss: m²

Grundfläche aller Laubengänge: m²

Summe aller Grundflächen: m²

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2} = \dots\dots\dots$$

Achtung: Diesem Berechnungsbogen sind ein Plan mit Darstellung und Vermaßung der berechneten Grundflächen, einschließlich dem Geschossigkeitsnachweis für Dach- und ggf. Kellergeschosse sowie ein nachvollziehbarer Berechnungsweg beizufügen.

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Anlage 8:

Musterformulare zur Berechnung der Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl
anhand der BauNVO ab 1990

Baugrundstück (Str. HsNr.) :

Muster für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß §19 BauNVO für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen erster Tag der letzten Offenlegung **nach** dem 27.01.1990 lag

GRZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

GRZ (zulässig) + 50 %: (Achtung! Der prozentuale Zuschlag kann im Bebauungsplan in Einzelfällen geringer als 50% festgesetzt sein. Bitte überprüfen!)

Grundstücksgröße: m²

(I) Grundfläche Gebäude: m²

(I) Grundfläche Terrasse: m²

(I) Grundfläche Dachüberstände ab 50 cm,
Balkone, Vordächer: m²

Summe aller Grundflächen (I): m²

(II) Grundfläche Garagen, Carport: m²

(II) Grundfläche PKW-Stellflächen: m²

(II) Grundfläche Zufahrt: m²

(II) Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Müllplätze): m²

Summe aller Grundflächen (I) + (II): m²

$$\text{GRZ (I)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2} = \dots\dots\dots$$

Die GRZ (I) darf die GRZ (zulässig) nicht übersteigen!!!

$$\text{GRZ (II)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I) + (II)} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2} = \dots\dots\dots$$

Die GRZ (II) darf die GRZ (zulässig) + 50% nicht übersteigen!!!

Achtung: Diesem Berechnungsbogen sind ein Freiflächenplan mit Darstellung und Vermaßung der berechneten Grundflächen sowie ein nachvollziehbarer Berechnungsweg beizufügen.

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Baugrundstück (Str. HsNr.) :

Muster für die Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß §19 BauNVO für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen erster Tag der letzten Offenlegung **nach** dem 27.01.1990 lag

GFZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan:

Grundstücksgröße: m²

Grundfläche Erdgeschoss: m²

Grundfläche Vollgeschoss: m²

Grundfläche Vollgeschoss: m²

Grundfläche Dachgeschoss: m²

Summe aller Grundflächen: m²

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße} \quad \dots\dots\dots \text{ m}^2} = \dots\dots\dots$$

Achtung: Diesem Berechnungsbogen sind ein Plan mit Darstellung und Vermaßung der berechneten Grundflächen, einschließlich dem Geschossigkeitsnachweis für Dach- und ggf. Kellergeschosse sowie ein nachvollziehbarer Berechnungsweg beizufügen.

.....
Datum und Unterschrift Entwurfsverfasser(in)