

Bauplanungsrechtlicher Leitfaden (Arbeitshilfe)



Vorwort 4

1 Grundsätze für die Bebaubarkeit von Grundstücken/Zulässigkeit von Bauvorhaben 4

1.1 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) 5

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) 6

1.3 Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB) 7

1.4 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) 7

2 Begriffsdefinitionen 8

2.1 Allgemeine Begriffsdefinitionen 8

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO 10

2.3 Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO 12

2.4 Geschossflächenzahl und Vollgeschoss nach § 20 BauNVO 13

2.4.1 Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO 13

2.4.2 Vollgeschossnachweis bei Untergeschossen 14

2.4.3 Vollgeschossnachweis bei geneigten Dächern 16

2.4.4 Vollgeschossnachweis bei Staffelgeschossen 17

3 Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ I und GRZ II) 18

3.1 Tabellarische Zusammenfassung GRZ-relevanter Anlagen 18

3.2 Berechnung der Grundfläche nach BauNVO 1962 19

3.3 Berechnung der Grundfläche nach BauNVO 1968 und 1977 20

3.4 Berechnung der Grundfläche nach BauNVO 1990, 2013, 2017 und 2021 20

4 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ) 22

4.1 Tabellarische Zusammenfassung GFZ-relevanter Anlagen 22

4.2 Berechnung der Geschossfläche nach BauNVO 1962 22

4.3 GFZ nach BauNVO 1968 und 1977 24

4.4 GFZ nach BauNVO 1990, 2013, 2017 und 2021 25



IMPRESSUM

Herausgeber: Baureferat I Fachbereich Stadtplanung
 Rückermainstraße 2 | 97070 Würzburg | www.wuerzburg.de
 Redaktion: Fachbereich Stadtplanung | Fachabteilung Bauleitplanung & Fachbereich Baurecht
 Gestaltung & Konzeption: Stadt Grafik | Choon-Hee Bae
 Grafiken: Fachabteilung Bauleitplanung
 Fotos: Göttlicher Creativ Fotografie
 Stand: März 2022

Vorwort

Planungs- und Bauvorhaben werden zunehmend komplexer und müssen die unterschiedlichsten Anforderungen in rechtlicher und technischer Hinsicht erfüllen. Bauwerber und Entwurfsverfasser stehen damit bei Erstellung eines Bauantrags vor der Herausforderung, diesen mit den für die Verwaltung erforderlichen, zu prüfenden Belangen vollständig zu erstellen.

Der „Bauplanungsrechtliche Leitfaden“ der Stadt Würzburg soll Ihnen als Bauwerber und/oder Planverfasser als praxisorientierte Arbeitshilfe dienen, um den Anforderungen an das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt ist, im Baugenehmigungsverfahren gerecht zu werden. Im Arbeitsalltag der Verwaltung wird bei der bauplanungsrechtlichen Beratung und in den Baugenehmigungsverfahren deutlich, dass auch für erfahrene Planverfasser die spezifischen Begriffe des Bauplanungsrechts sowie die Berechnung der Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Abhängigkeit zu der jeweils anzuwendenden BauNVO und die Berechnung des Vollgeschossnachweises Fragen zur Auslegung und richtigen Umsetzung aufwerfen.

Dieser „Bauplanungsrechtliche Leitfaden“ gibt den Rechtsstand zum Zeitpunkt Dezember 2021 wieder. Bei zukünftigen maßgeblichen gesetzlichen Veränderungen wird eine Aktualisierung dieser Arbeitshilfe erfolgen.

Zur Vollständigkeit sei darauf verwiesen, dass auf Ausführungen zur Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO verzichtet wurde, da diese in der Praxis nur sehr untergeordnet zur Anwendung kommt.

Diese Arbeitshilfe soll knapp und übersichtlich die bauplanungsrechtlichen Anwendungsfälle für die Zulässigkeit von Bauvorhaben sowie die wichtigsten Berechnungsregeln für die wesentlichen Kenngrößen zum Maß der baulichen Nutzung erläutern. Gleichzeitig wendet auch die Bauverwaltung der Stadt Würzburg die im Leitfaden dargelegten Berechnungsmethoden an und stellt damit ihre Entscheidungsgrundlagen für die Öffentlichkeit transparent dar.

Benjamin Schneider

Berufsmäßiger Stadtrat und Stadtbaurat

Zugunsten einer besseren Lesbarkeit wurde im Text auf die Schreibweise „*innen“ verzichtet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen, Männer und divers angesprochen.

1. Grundsätze für die Bebaubarkeit von Grundstücken/Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks bestimmt sich nach den Voraussetzungen des Planungsrechts gemäß Baugesetzbuch (BauGB). Dabei gibt es drei Fallkonstellationen, die bei Beginn eines jeden Bauvorhabens grundsätzlich zu prüfen sind.

Das geplante Vorhaben liegt:

- innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans (siehe Kapitel 1.1)
- innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (siehe Kapitel 1.2)
- außerhalb bebauter Ortsteile (Außenbereich) (siehe Kapitel 1.3)

1.1 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)

Ein Bebauungsplan spiegelt den planerischen Willen einer Gemeinde in Form eines Ortsrechts (Satzung) wieder. Bebauungspläne enthalten sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen, die die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln. Dabei bestimmt der Bebauungsplan, welche Art von Nutzung realisiert und in welcher Größenordnung ein Grundstück bebaut werden darf, z.B. über die Angabe der überbaubaren Grundstücksfläche, der möglichen, zu realisierenden Bruttogeschossfläche, der Anzahl der Geschosse und/oder der Höhe eines Gebäudes. Über diese genannten grundlegenden Parameter hinaus, die den städtebaulichen Charakter eines Gebiets bestimmen, kann ein Bebauungsplan weitere Festsetzungen zu z.B. Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Grünflächen, etc. treffen. Des Weiteren kann einem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan zugeordnet oder ein Grünordnungsplan im Bebauungsplan selbst enthalten sein. Die hierin getroffenen grünordnerischen Festsetzungen regeln den stadträumlichen Charakter der öffentlichen und privaten Frei-/Grünräume.

Die in einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind eine örtliche Satzung und deshalb einzuhalten.

Liegt ein Bebauungsplan vor, ist entsprechend dem Datum seiner Rechtsverbindlichkeit die zu dem jeweiligen Zeitpunkt gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzuwenden. Falls der Bebauungsplan vor Inkrafttreten der ersten BauNVO rechtsverbindlich wurde, ist die derzeit gültige BauNVO anzuwenden.

Inkrafttreten der einzelnen Fassungen der Baunutzungsverordnung:

- BauNVO 1962: 01.08.1962
- BauNVO 1968: 01.01.1969
- BauNVO 1977: 01.10.1977
- BauNVO 1990: 27.01.1990
- BauNVO 2013: 20.09.2013
- BauNVO 2017: 21.11.2017
- BauNVO 2021: 14.06.2021

Liegt kein Bebauungsplan vor, muss geklärt werden, ob das betreffende Grundstück im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder im Außenbereich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) liegt.

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)

Im sogenannten unbeplanten Innenbereich liegt kein Bebauungsplan vor, der entsprechende Festsetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben enthält, sondern der § 34 BauGB dient als Planersatz. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird dabei durch den Bezug auf die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation im direkten Umfeld geregelt, die den Maßstab vorgibt.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Merkmale des Einfügens bestimmen sich abschließend gem. den nachfolgend aufgeführten vier Parametern. Die Ausführungen legen grundlegende Anhaltspunkte dar, die bei Planung eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich zu beachten sind, können aber die Komplexität des Prüfungsumfangs an dieser Stelle nicht vollständig wiedergeben.

Art der baulichen Nutzung

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sind zwei Konstellationen voneinander zu unterscheiden:

- a) Kann die nähere Umgebung von ihrem Gebietscharakter keinem der in den §§ 2-4, 5, 6, 7-9 BauNVO aufgeführten Baugebieten zugeordnet werden, so liegt ein Gebiet eigener Art als sogenannte Gemengelage vor, das gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Nutzungen, die innerhalb einer Gemengelage vorkommen, halten somit den Nutzungsrahmen ein.
- b) Entspricht die Prägung der näheren Umgebung einem Baugebiet gem. der §§ 2-4, 5, 6, 7-9 BauNVO, ist ein Bauvorhaben gem. § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Der in dem jeweiligen Baugebiet der BauNVO aufgeführte Nutzungskatalog gilt damit entsprechend.

Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung ist als Maßstab die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Umgebungsbebauung, die prägend auf das Grundstück wirkt, heranzuziehen. Dabei bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung nach der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe der Gebäude) und dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche.

Als maßstabbildend sind hierbei die Fläche und die Höhe eines Referenzgebäudes heranzuziehen. Dabei ist es jedoch nicht möglich, gem. der „Rosinenmethode“ die größte Grundfläche des einen Gebäudes, die höchste Höhe eines anderen Gebäudes und von dem am dichtesten bebauten Grundstück das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche heranzuziehen. Dies führt regelmäßig dazu, dass sich das Vorhaben dann NICHT einfügt!

Bauweise

Die Bauweise bestimmt, ob ein Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Folgende Bauweisen sind dabei möglich:

- a) Geschlossene Bauweise (Grenzbebauung an seitlicher Grundstücksgrenze ist möglich),
- b) Offene Bauweise (Gebäude oder Gebäudegruppen mit weniger als 50 m Länge und mit seitlichen Grenzabstand)
- c) Gemischte Bauweise (teils offene/teils geschlossene Bauweise)
- d) Abweichende Bauweise (Vorliegen von vorderer oder rückwärtiger Grenzbebauung)

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Bei dem Einfügeparameter der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist insbesondere die räumliche Lage auf dem Grundstück maßgeblich. Einfügekriterien sind das Vorliegen einer faktischen Baulinie/-grenze sowie die faktische Bebauungstiefe.

1.3 Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im Außenbereich nach § 35 BauGB herrscht im Grunde nach ein Bauverbot mit Ausnahmeverhalten. Handelt es sich im Außenbereich nicht um sogenannte privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB (wie z.B. land- und forstwirtschaftliche Betriebe, der öffentlichen Versorgung dienende Anlagen, etc.) können im Einzelfall im Außenbereich nur sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn die in Abs. 3 aufgeführten öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Ein Umbau oder eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes im Außenbereich kann, sofern die Tatbestände des § 35 Abs. 4 BauGB vorliegen, möglich sein. Zwingende Voraussetzung der Anwendung dieses erweiterten Bestandsschutzes ist, dass das bestehende Gebäude über eine Baugenehmigung verfügt und die Erschließung des Grundstücks gesichert ist. Eine Klärung, ob eine Baugenehmigung vorliegt, kann als Grundstückseigentümer oder mit Vollmacht des Grundstückseigentümers bei der Aktenstelle der Stadt Würzburg erfragt werden.

Eine gesicherte Erschließung bedeutet, dass das Grundstück über eine für den Verkehr geeignete wegemäßige Erschließung, über eine Strom- und Wasserversorgung sowie eine Abwasserbeseitigung verfügen muss.

1.4 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB)

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung kann der Plangeber (= Gemeinde) über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen steuern, ob der Ausnahmekatalog des jeweiligen Absatzes 3 der betreffenden Baugebietsvorschrift in den §§ 2 bis 9 BauNVO ganz, teilweise oder nicht zum Planinhalt wird. Dabei kann auch unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets bestimmt werden, dass einzelne Ausnahmen für allgemein zulässig erklärt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO) oder allgemein zulässige Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind oder gar gänzlich ausgeschlossen werden.

Solange eine ausnahmsweise zulässige Nutzung im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen ist, kann gem. § 31 Abs.1 BauGB eine solche im Rahmen des Bauantrags beantragt werden. Die Gemeinde überprüft daraufhin, ob diese Ausnahme unter Wahrung des Gebietscharakters städtebaulich vertretbar ist oder ob die gewünschte Nutzung, z.B. durch ihre typische Nutzungsweise oder aufgrund des bereits Vorhandenseins dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzung, durch die damit eine störende Häufung entstünde, die Gebietserhaltung gefährdet.

Der Plangeber (=Gemeinde) kann weitere Ausnahmen im Bebauungsplan vorsehen, wie in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO) und/oder in Bezug auf Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO). Im § 21a BauNVO kann die Anrechenbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen auf Vollgeschosse, die anzurechnende Grundfläche, die Geschossfläche und Baumasse im Bebauungsplan entweder abschließend oder als Ausnahme geregelt werden.

Weitere Ausnahmen wie in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO) durch eine geringfügige Überschreitung oder ein geringfügiges Zurückweichen von der Baulinie oder die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO, können entweder in Form einer Ausnahme (Ermessen) zugelassen oder durch abweichende Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden. Ausnahmen, die der Bebauungsplan zulässt oder die per Gesetz möglich sind, können im Bauantrag beantragt werden. Dabei ist vom Antragsteller entsprechend städtebaulich darzulegen, weshalb die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme seiner Ansicht nach vorliegen.

Bei der Erteilung einer Ausnahme handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, die abschließend die Bauaufsichtsbehörde trifft.

Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB)

Eine Befreiung von einer Festsetzung im Bebauungsplan kann in atypischen Einzelfällen gewährt werden, um ein Mindestmaß an Flexibilität zu gewährleisten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Erteilung von Befreiungen auch enge Grenzen gesetzt sind.

Die Erteilung von Befreiungen darf sich grundsätzlich nicht dergestalt auswirken, dass letztendlich das Ziel des Bebauungsplans und das städtebauliche Grundkonzept geändert werden. Deshalb muss im Rahmen eines Antrags auf Befreiung geprüft werden, ob die „Grundzüge der Planung“ berührt werden. Dies bedeutet, dass erstens die Befreiung zu keiner Änderung des Planungskonzepts führen darf und zweitens sich die Gründe für die Befreiung nicht auf eine Vielzahl von gleichen Fällen anführen lassen. Befreiungen sind nicht das adäquate Mittel um damit eine ggf. defizitäre Planung zu „heilen“. Sind die Grundzüge der Planung betroffen, muss entweder die Befreiung verweigert oder, um ein neues planerisches Grundkonzept umzusetzen, der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Die zweite generelle Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies bedeutet, dass regelmäßig keine Befreiung von nachbarschützenden Festsetzungen möglich ist. Jedoch gilt es ebenso das Rücksichtnahmegebot auch bei nicht nachbarschützenden Festsetzungen zu berücksichtigen.

Auch die öffentlichen Belange, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens abwägungsrelevant sind, sind zu würdigen, d.h. das Abwägungsergebnis des betreffenden Bebauungsplans muss gewahrt werden, so dass eine Befreiung nicht zu einer Änderung des Abwägungsergebnisses führen kann.

Besondere Gründe für eine Befreiung können Gründe des Allgemeinwohls darstellen, indem die Erteilung einer Befreiung aufgrund der Belange der Allgemeinheit, gem. dem Wortlaut aus der Rechtsprechung, „vernünftigerweise geboten“ ist. Dies kann zutreffen z.B. auf (soziale, kulturelle, sportliche) Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und für den Umweltschutz. Auch Einrichtungen zur Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen wurden explizit in diesem Bezug in die BauGB-Novelle 2014 aufgenommen.

Das Tatbestandsmerkmal der städtebaulichen Vertretbarkeit beurteilt sich danach, ob die Abweichung unter Beibehaltung des Plankonzepts zulässiger Inhalt des betreffenden Bebauungsplans sein könnte. Somit ist nicht zu beurteilen, ob die Abweichung vom Bebauungsplan, für die eine Befreiung erwirkt werden soll, für sich vertretbar erscheint, sondern ob die Gemeinde unter Beibehaltung ihres städtebaulichen Konzepts und Abwägungsergebnisses anstelle der getroffenen Festsetzung auch eine solche hätte treffen können, die Inhalt der angestrebten Befreiung ist.

Die dritte Möglichkeit einer Befreiung aufgrund einer nicht beabsichtigten Härte bei Vollzug des Bebauungsplans bezweckt allein, bei bodenrechtlichen Sonderfällen eine Einzelfallgerechtigkeit ausüben zu können. Besteht durch die inhaltliche Zielsetzung des Planes mit den besonderen Umständen des betroffenen Einzelfalls eine rechtliche Unausgewogenheit, so kann in solchen bodenrechtlichen Sonderfällen eine Befreiung aufgrund dieses Tatbestandsmerkmals erteilt werden.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) ermächtigt der Gesetzgeber die Bauaufsichtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungs-

baus zu befreien. Voraussetzung hierfür ist, dass die betreffende Gemeinde von der Landesregierung aufgrund einer Verordnung gem. § 201a BauGB zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt wurde. Auch in diesem Fall hat eine Befreiung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen zu erfolgen.

Die Anwendbarkeit der Erteilung einer Befreiung auf dieser Grundlage (§ 31 Abs. 3 BauGB) ist von Gesetzeswegen bis zum Ablauf der Verordnungsermächtigung, die spätestens zum 31.12.2026 außer Kraft treten muss, befristet.

Wie im Falle der Ausnahmen unterliegt die Erteilung einer Befreiung der Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde. Auf die Erteilung einer Befreiung besteht kein Rechtsanspruch. Vom Antragsteller ist im Bauantrag entsprechend städtebaulich zu begründen, weshalb die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung aus seiner Sicht gegeben sind.

2. Begriffsdefinitionen

2.1 Allgemeine Begriffsdefinitionen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BP	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
GOP	Grünordnungsplan
GRZ I	Grundflächenzahl nach § 19 (2) BauNVO
GRZ II	Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

Die in den Kapiteln 2.3, 2.4, 3 und 4 dargelegten Berechnungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) legen bestimmte Begriffe zugrunde, die nachfolgend erläutert werden:

Ein Baugrundstück ist ein Grundstück, das als Bauland festgesetzt ist und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt oder das faktisch im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils liegt.

Ein Baugrundstück kann auch aus einem Buchgrundstück bestehen, das aus mehreren katasterrechtlichen Flurstücken bestehen, die im Grundbuch unter der gleichen laufenden Nummer geführt werden (rechtliche Vereinigung).

Vollgeschosse sind Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften als Vollgeschosse definiert oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Seit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2008 ist der Begriff Vollgeschoss in Bayern entfallen.

Wie in Kapitel 2.4.2 und 2.4.3 dargelegt regelt in Art. 83 Abs. 6 BayBO (2021) eine Übergangsvorschriften, dass „soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort [gilt].“ Dabei handelt es sich um die BayBO 1997.)

Eine versetzte Ebene eines Raumes oder eines Geschosses ist dann ein neues Geschoss, wenn die Höhendifferenz 1,0 m oder mehr beträgt; liegt dagegen eine Höhendifferenz unter 1,0 m (also max. 0,99 m), besteht kein neues Geschoss.

Falls Bebauungspläne Festsetzungen zum Begriff Vollgeschoss beinhalten, sind frühere Fassungen der BayBO zugrunde zu legen, unter deren Geltung die Bebauungspläne aufgestellt worden sind (bspw. BayBO 1962, 1969, 1982, ...).

Zum Begriff Vollgeschoss verweist Art. 83 Abs. 6 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschoss gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“ Siehe auch Kapitel 2.4.2

Dachgeschosse sind in der BayBO nicht definiert. Sie sind grundsätzlich Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche. Kapitel 2.4.3

Staffelgeschosse werden in der BayBO nicht definiert. Sie sind grundsätzlich oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind. In der Regel sind Staffelgeschosse Vollgeschosse und werden als solche angerechnet. Siehe auch Kapitel 2.4.4

Garagenschosse sind Vollgeschosse, in denen ausschließlich Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig sind.

Arkaden und Passagen sind Teil des Geschosses, wenn sie überdeckte, an zwei Seiten offene Durchgänge (Passagen) oder überdeckte Gänge, an bis zu drei Seiten offen und dabei an einer Seite von Säulen begrenzt (Arkaden) sind. Die Fläche ist somit begrenzt und Teil eines Raumes. Sie kann auch öffentlich gewidmet sein.

Gebäude sind eigenständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.

Aufenthaltsräume im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt (subjektiv) oder geeignet (objektiv) sind. Räume sind als Aufenthaltsräume bestimmt, wenn ihnen in den Eingabeplänen eine entsprechende Nutzung zugewiesen ist oder wenn die Räume tatsächlich als Aufenthaltsräume genutzt werden, zum Beispiel Wohnen, Schlafen, Kinder, Büro.

Als Aufenthaltsraum geeignet ist ein Raum dann, wenn er aufgrund bestimmter Eigenschaften jederzeit als solcher genutzt oder mit einem vertretbaren Aufwand dazu umgebaut werden kann. Kriterien dafür sind in der BayBO definierte Anforderungen wie lichte Raumhöhe, ausreichende Fenstergröße (Belichtung, Belüftung), Heizmöglichkeit, sowie erforderliche Erschließung und Rettungswege, die den aktuellen Anforderungen genügen müssen.

Flure, Treppenträume, Aufzüge, Badezimmer, WC, Abstellräume, Garagen, Heizräume u.ä. sind grundsätzlich keine Aufenthaltsräume.

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sowie

- Aufschüttungen (soweit sie nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen sind) und Abgrabungen,
- Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze
- Campingplätze- und Wochenendplätze
- Freizeit- und Vergnügungsparks
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder
- Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten

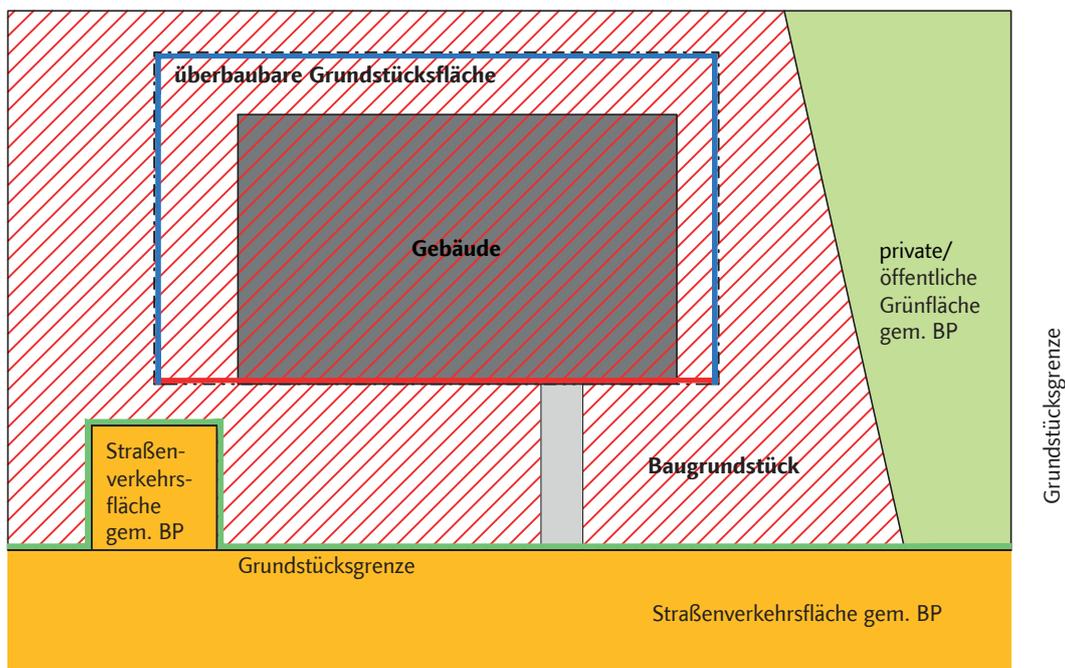
Nebenanlagen sind, im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), bauliche Anlagen. Nebenanlagen ordnen sich sowohl funktional als auch räumlich dem Hauptzweck des Baugebietes bzw. den Hauptanlagen auf den Baugrundstücken unter. Nebenanlagen „dienen“ den Hauptanlagen, beziehungsweise dem Baugebiet und verfolgen keinen Selbstzweck. Stellplätze und Garagen/überdachte Stellplätze gehören per Definition (§ 12 BauNVO) nicht zu den Nebenanlagen. Nebenanlagen können beispielsweise sein:

- Anlagen und Einrichtungen der Kleintierhaltung
- Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Kompostanlagen
- Standorte für Abfallbehälter
- Saunen
- Schwimm- und Wasserbecken mit Versiegelung
- Solaranlagen
- Kleinkläranlagen, Behälter und Tanks

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

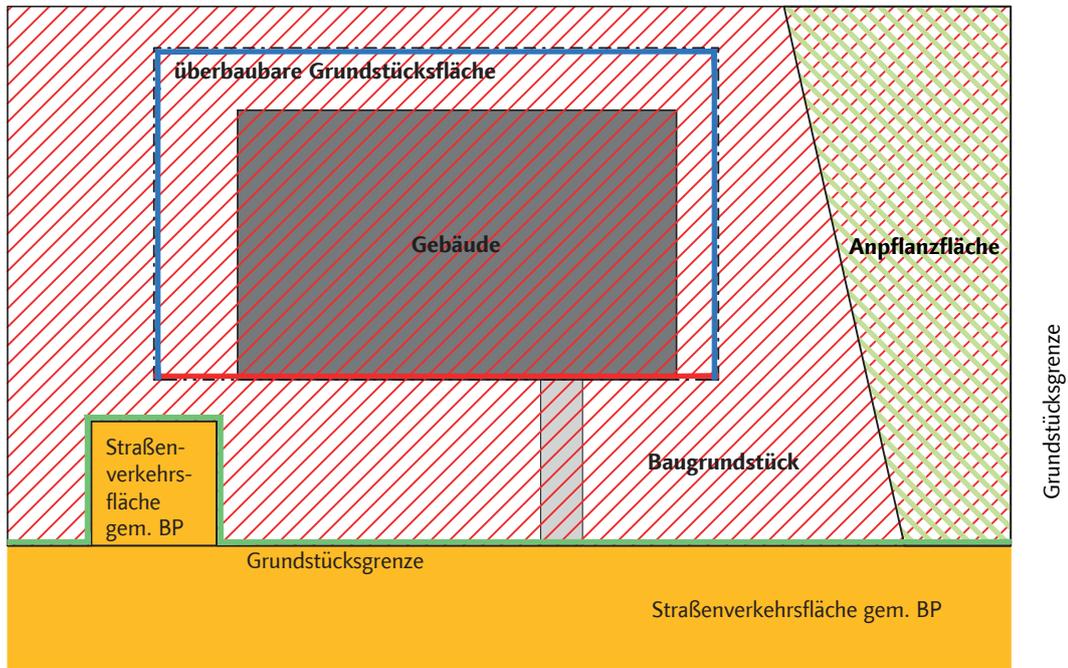
Die überbaubare Grundstücksfläche ist die Fläche eines Baugrundstücks, welche von baulichen Anlagen überbaut werden darf. In einem Bebauungsplan wird diese überbaubare Fläche mittels Baugrenzen und Baulinien sowie ggf. Flächen für Nebenanlagen definiert. Bei Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB wird die überbaubare Grundstücksfläche von den durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen faktischen Baugrenzen/-linien und einer faktischen Bebauungstiefe der Hauptanlagen vorgegeben.

Im Bereich von Bebauungsplänen ist zu überprüfen, ob das betreffende Grundstück in seiner Gesamtheit als Baugrundstück festgesetzt ist. Sind Teilbereiche z.B. als private Grünfläche, öffentliche Grünfläche oder als Straßenverkehrsfläche o.ä. im Bebauungsplan festgesetzt, dürfen diese für die Ermittlung der städtebaulichen Maßzahlen (Grundflächen- / Geschossflächenzahl) nicht herangezogen werden. Dies ist auch nicht möglich, wenn z.B. eine Straße faktisch nicht hergestellt wurde. Die Festsetzung im Bebauungsplan gilt vor der real vorhandenen Situation.



- - - **Baulinie**, an dieser Linie muss gebaut werden
- - - **Baugrenze**, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten
- **Straßenbegrenzungslinie**

Anders verhält es sich bei Flächen, die mit grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzbindungen, Pflanzgeboten) oder z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) überlagert sind. Diese sind Teil des Baugrundstücks und können für die Ermittlung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl mitgerechnet werden. Mit der Überlagerung der Baufläche mit einer Pflanzbindung oder einem Pflanzgebot wird lediglich der (anteilig) zu begründende Anteil des Baugrundstücks räumlich verortet.



- - - **Baulinie**, an dieser Linie muss gebaut werden
- - - **Baugrenze**, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten
- **Straßenbegrenzungslinie**

2.3 Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Berechnung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstücks (siehe Kapitel 2.2) zu Grunde zu legen.

Die Grundflächenzahl I (GRZ I) nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist der Anteil des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (siehe Kapitel 2.2).

Ab der BauNVO 1990 wurde eine sogenannte Grundflächenzahl II (GRZ II) eingeführt, die die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) privilegiert. Bei der GRZ II darf die GRZ I durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 50% überschritten werden, jedoch maximal bis 0,8.

Bis zur BauNVO 1990 gelten Sonderregelungen für überdachte Stellplätze und Garagen, die in der BauNVO 1962 in § 19 Abs. 5 und in den Baunutzungsverordnungen 1968 und 1977 in § 21a Abs. 3 definiert sind.

Danach sind überdachte Stellplätze und eingeschossige Garagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, sofern diese 10% der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Eine weitere Überschreitung ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche kann entweder in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten oder in anderen Baugebieten, soweit für diese Anlagen gesonderte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan enthalten sind, zugelassen werden. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO 1962, 1968 und 1977 kommen dabei nicht zur Anwendung.

Seit Einführung der BauNVO 1990 kommt die Regelung des § 21a Abs. 3 BauNVO kaum noch zur Anwendung, nachdem die Vorschrift des § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 in der Regel entgegensteht.

Was zur GRZ I und GRZ II hinzugerechnet wird, ist in den einzelnen Fassungen der BauNVO unterschiedlich geregelt. Genaue Erläuterungen hierzu sind im Kapitel 3 dieses Leitfadens zu finden.

2.4 Geschossflächenzahl und Vollgeschoss nach § 20 BauNVO

2.4.1 Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstücks zu Grunde zu legen.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Es gilt hier immer das Fertig-Außenmaß inklusive Wärmedämmung, nicht das Roh-Außenmaß.

Des Weiteren müssen Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mit zur Geschossflächen hinzugerechnet werden, sofern dies im Bebauungsplan festgesetzt ist oder dies in der zur Zeit des Bebauungsplanes gültigen BauNVO geregelt ist.

Gemäß § 20 BauNVO der Jahre 1962, 1968 und 1977 müssen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen grundsätzlich vollständig zur Geschossfläche hinzugerechnet werden.

In der BauNVO 1990, 2013 und 2017 regelt § 20 BauNVO, dass im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, ob die Flächen von Aufenthaltsräumen usw. in Nicht-Vollgeschossen ganz, teilweise oder ausnahmsweise nicht mit zur Geschossfläche hinzugerechnet werden müssen.

Falls in Bebauungsplänen, die seit Inkrafttreten der BauNVO 1990 rechtsverbindlich geworden sind, keine Festsetzung zu Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen vorhanden ist, sind diese Flächen somit nicht mit zur Geschossfläche hinzuzurechnen.

Was zur Geschossfläche hinzugerechnet wird, ist in den einzelnen Fassungen der BauNVO unterschiedlich geregelt. Genaue Erläuterungen hierzu sind im Kapitel 4 dieses Leitfadens zu finden.

Die Sonderregelungen für überdachte Stellplätze und (eingeschossige) Garagen können auch in Bezug auf die Geschossfläche relevant werden.

Demnach sind gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. § 19 Abs. 5 BauNVO 1962 bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen einzurechnen, die auch bei der Berechnung der Grundfläche zu berücksichtigen sind.

Die Baunutzungsverordnungen 1968 und 1977 regeln dieselbe Berechnung in Bezug auf Garagen und überdachte Stellplätze in § 21a Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO.

2.4.2 Vollgeschossnachweis bei Untergeschossen

Gemäß den sogenannten Übergangsvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO gilt Folgendes:

BayBO (2021) Art. 83 Übergangsvorschriften, Absatz 6

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“ (BayBO 1997)

BayBO (1997) Art. 2 Begriffe, Absatz 5

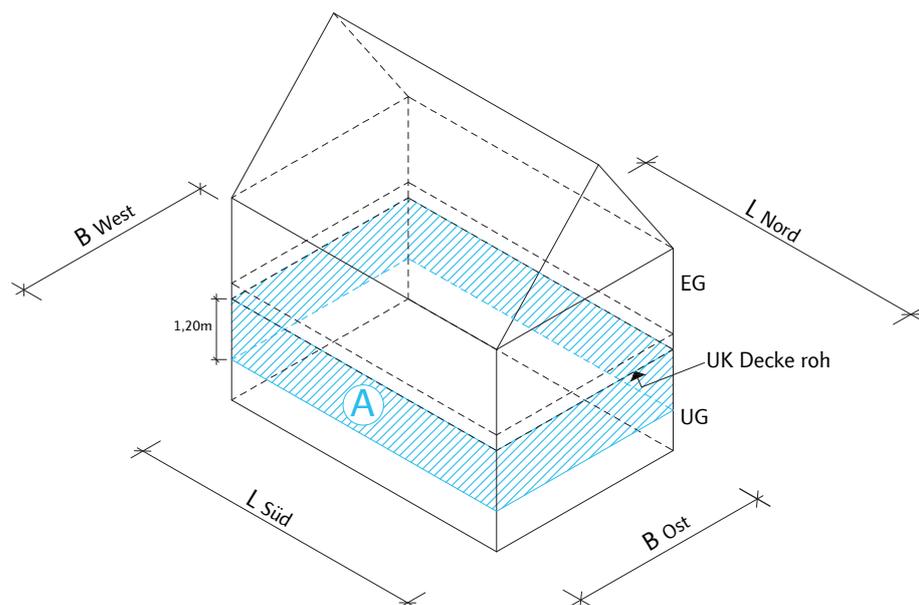
„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

An allen Gebäudeseiten ist die Fläche zwischen der Deckenunterkante roh des Kellergeschosses und der natürlichen bzw. geplanten Geländeoberfläche zu ermitteln. Bei Abgrabungen ist immer der neue tieferliegende Geländeverlauf ausschlaggebend. Bei Aufschüttungen ist immer das tieferliegende vorhandene Gelände für die Berechnung heranzuziehen. Dies ist auch den folgenden Zeichnungen zu entnehmen.

Berechnungsgrundlage Vergleichsgebäude

Des Weiteren ist folgender Artikel der BayBO für die weiteren Berechnungen ausschlaggebend:

Des Weiteren ist folgender Artikel der BayBO für die weiteren Berechnungen ausschlaggebend:



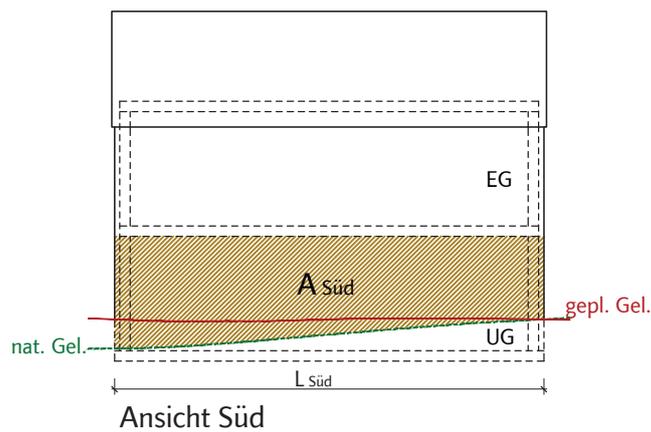
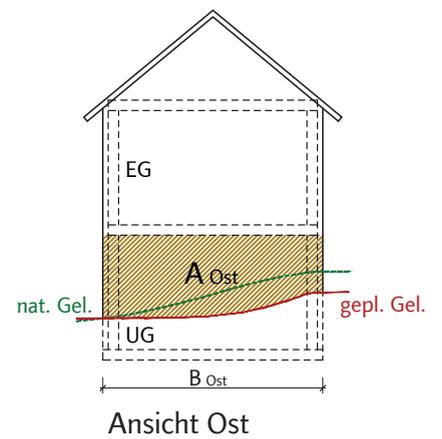
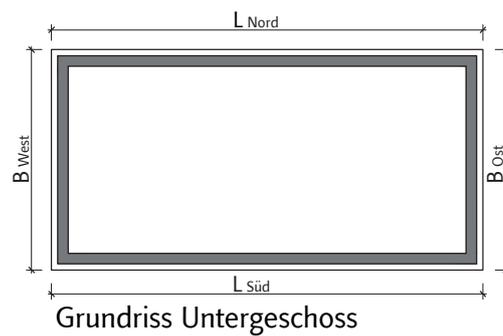
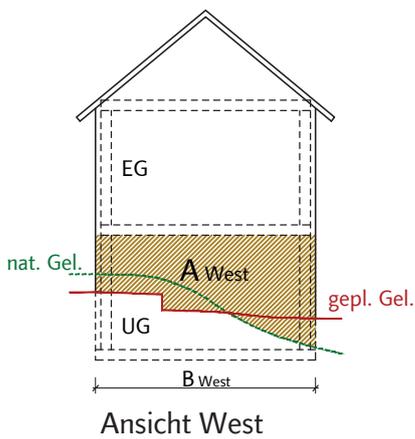
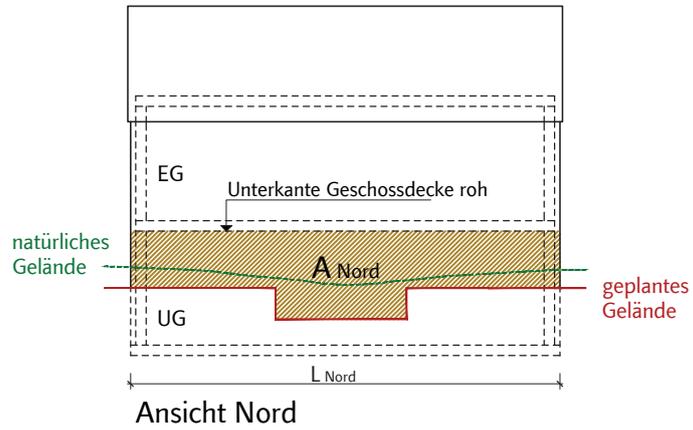
$$\textcircled{A} = U \times 1,20\text{m}$$

$$\textcircled{A} = (L \text{ Nord} + B \text{ Ost} + L \text{ Süd} + B \text{ West}) \times 1,20\text{m}$$

Zu überprüfendes Gebäude

Bezugspunkte für die Berechnung:

- 1) Unterkante Geschossdecke roh
- 2) natürliches bzw. abgegrabenes Gelände



$$A_{\text{geplant}} = (A_{\text{Nord}} + A_{\text{West}} + A_{\text{Süd}} + A_{\text{Ost}})$$

$$A_{\text{geplant}} \geq \textcircled{A} \rightarrow \text{Vollgeschoss}$$

$$A_{\text{geplant}} < \textcircled{A} \rightarrow \text{kein Vollgeschoss}$$

BayBO (2021) Art. 45 Aufenthaltsräume (Zitat)

"(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

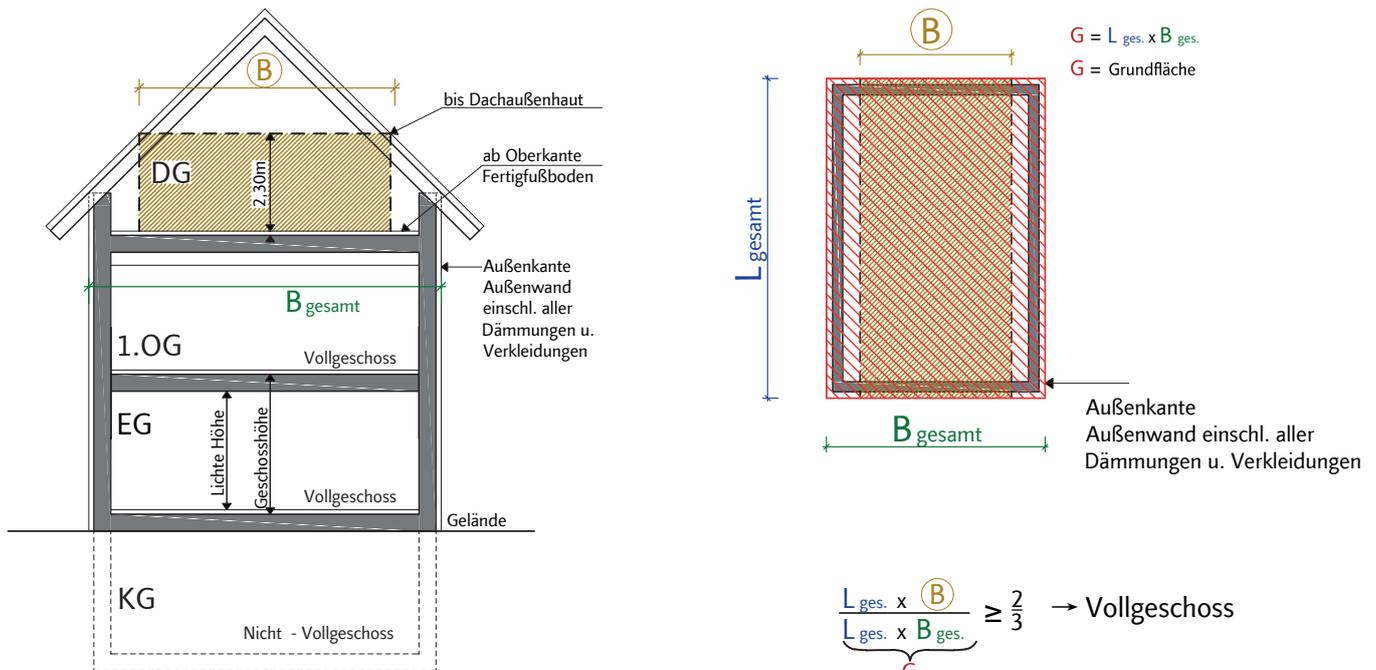
(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig."

2.4.3 Vollgeschossnachweis bei geneigten Dächern

Die Überprüfung des Vollgeschossnachweises bei geneigten Dächern bestimmt sich, wie folgt:

1. Die Bruttogrundfläche des Dachgeschosses ist zu ermitteln.
2. Die Fläche des Dachgeschosses, welche eine Höhe von mind. 2,30m aufweist, ist zu ermitteln. Diese Höhe ist von der Oberkante des Fertigfußbodens des Dachgeschosses bis zur Dach-Außenhaut zu messen. Hierbei sind auch Dachgauben usw. zu berücksichtigen.
3. Die unter Punkt 2 genannte Fläche ist durch die unter Punkt 1 genannte Fläche zu teilen. Wenn das Verhältnis bei 2/3 oder mehr liegt, handelt es sich beim Dachgeschoss um ein Vollgeschoss.

Falls es sich beim Dachgeschoss um ein Vollgeschoss handelt, zählt die komplette Fläche des Dachgeschosses, ermittelt nach den Außenmaßen (Fertigmaße), zur Geschossfläche hinzu. Dies ist unabhängig von der Art der Nutzung der dort geplanten Räumlichkeiten.



$$\frac{L_{ges.} \times B}{L_{ges.} \times B_{ges.}} \geq \frac{2}{3} \rightarrow \text{Vollgeschoss}$$

$$\frac{L_{ges.} \times B}{L_{ges.} \times B_{ges.}} < \frac{2}{3} \rightarrow \text{kein Vollgeschoss}$$

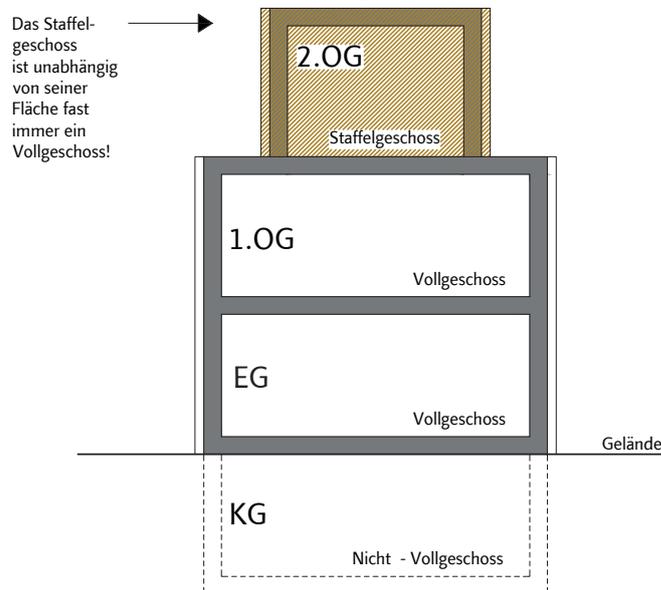
Handelt es sich beim Dachgeschoss um ein Nicht-Vollgeschoss, müssen Flächen von Aufenthaltsräumen mit ihren Umfassungswänden, Treppenträumen und Fluren mit zur Geschossfläche hinzugerechnet werden, sofern dies im Bebauungsplan festgesetzt ist oder dies in der zur Zeit des Bebauungsplanes gültigen BauNVO geregelt ist (siehe Kapitel 2.4.1).

2.4.4 Vollgeschossnachweis bei Staffelgeschossen

Staffelgeschosse sind gem. BayBO entsprechend dem Wortlaut der Vorschrift, sowie entsprechend der Rechtsprechung (maßgeblich aus den Jahren 1976 und 1977) und einschlägigen Kommentierung Vollgeschosse, wenn sie mit mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m erreichen. Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO 1997 stellt auf die Grundfläche des jeweiligen Geschosses ab („ihrer“ Grundfläche) und nicht auf die Grundfläche des darunterliegenden Geschosses. Maßgeblich ist die vom Dachgeschoss überdeckte Fläche. Damit ist bei einem Staffelgeschoss die maßgebliche Grundfläche die vom zurückgesetzten Geschoss überdeckte Fläche.

Bei auskragenden Dachgeschossen gilt ebenfalls die Grundfläche dieses Geschosses, nicht die des darunterliegenden Geschosses!

Staffelgeschosse zählen daher fast ausnahmslos als Vollgeschosse. Nur wenn diese Sonderdachformen wie z.B. Flachdächer mit Höhenversatz oder geneigte Dächer haben, können sie im Einzelfall die Grenzen des Vollgeschosses unterschreiten, wenn sie über zwei Drittel ihrer Grundfläche nicht die Mindesthöhe von 2,3 m erreichen.



3. Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ I und GRZ II)

3.1 Tabellarische Zusammenfassung GRZ-relevanter Anlagen

	BauNVO 1962		BauNVO 1968, 1977		BauNVO 1990, 2013, 2017, 2021	
	relevant	nicht relevant	relevant	nicht relevant	GRZ I Hauptanlage	GRZ II
Balkone		X		X	X	
Loggien		X		X	X	
Terrassen – verbunden mit der Hauptanlage		X		X	X	
Terrassen – nicht mit der Hauptanlage verbunden		X		X		X
Unterirdische Anlagen (bspw. Tiefgaragen)		X		X		X
Alle Wege auf dem Grundstück		X		X		X
Garagen und überdachte Stellplätze	X	X ¹	X	X ¹		X
Stellplätze		X		X		X
Zufahrten zu Garagen und (überdachten) Stellplätzen		X		X		X
Feuerwehrumfahrungen und -aufstellflächen		X		X		X
Fahrradabstellflächen		X		X		X
Standflächen für Abfallbehälter (z.B. Müllboxen)		X		X		X
Lagerflächen, befestigt		X		X		X
Freistehende Überdachungen		X		X		X
Swimmingpool – mit der Hauptanlage verbunden	X		X		X	
Swimmingpool – mit der Hauptanlage nicht verbunden		X		X		X
Zisternen, Öl- und Gastanks		X		X		X
Gartenhütten		X		X		X
Gewächshäuser		X		X		X
Ställe zur Kleintierhaltung		X		X		X
Wesentliche Einfriedungen, Zaunanlagen		X		X		X
Stützmauern		X		X		X
Solaranlagen, nicht mit Hauptanlagen verbunden		X		X		X
Funk- und Fernmeldetechnik		X ²		X ²		X ²

¹ Eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze bleiben bis zu 10% der Fläche des Baugrundstücks unberücksichtigt.

² Nur sofern diese selbst keine Hauptanlage darstellen.

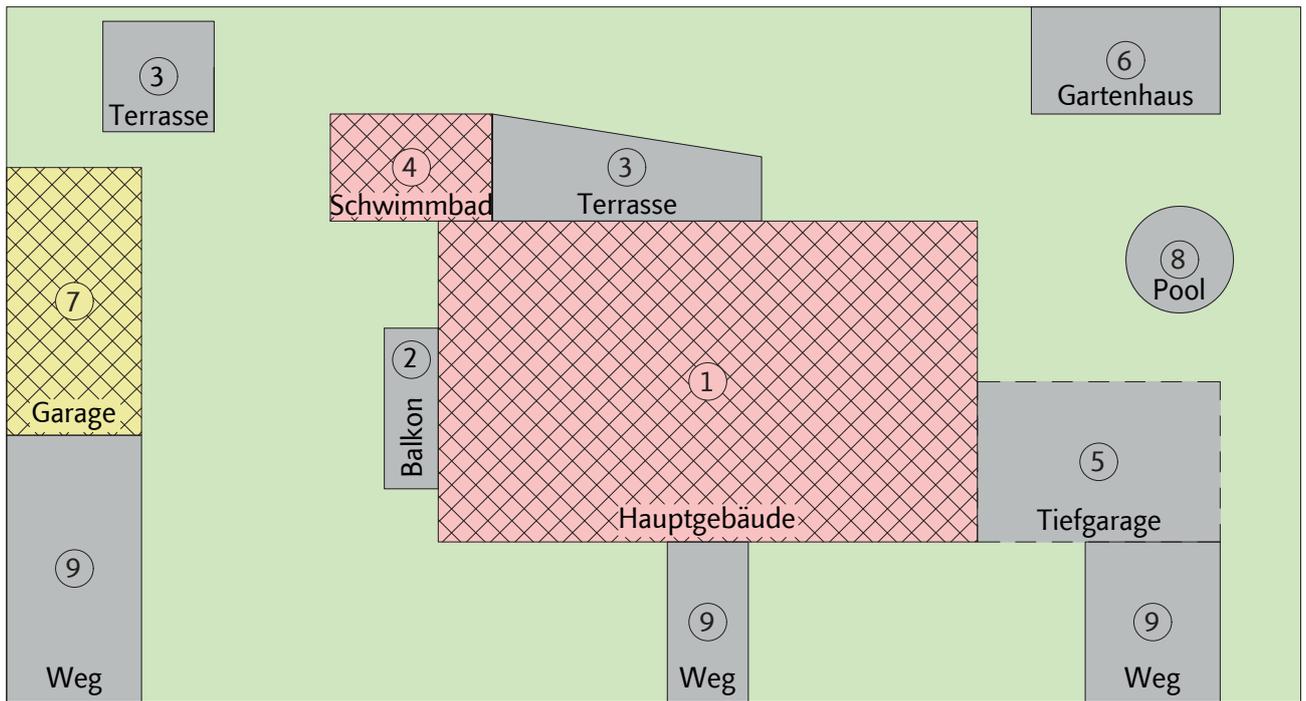
3.2 Berechnung der Grundfläche nach BauNVO 1962 (in Kraft getreten am 01.08.1962)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1962 (gültig ab 01.08.1962 bis 31.12.1968 bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Unterirdische Anlagen sind bei der Berechnung nicht relevant.

 Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und 5 BauNVO



Zur Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO 1962 sind folgende bauliche Anlagen mit einzuberechnen:

- ① Hauptgebäude
- ④ mit der Hauptanlage verbunden: Wintergarten, Arkaden, Passagen, Erker, Laubengänge, Außentrepfen, Schwimmbad (sofern an das Gebäude angebaut; unabhängig von ihrer Größe)

Mitzurechnen nach § 19 Abs. 5 BauNVO 1962

- ⑦ eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze mit einer Fläche > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks

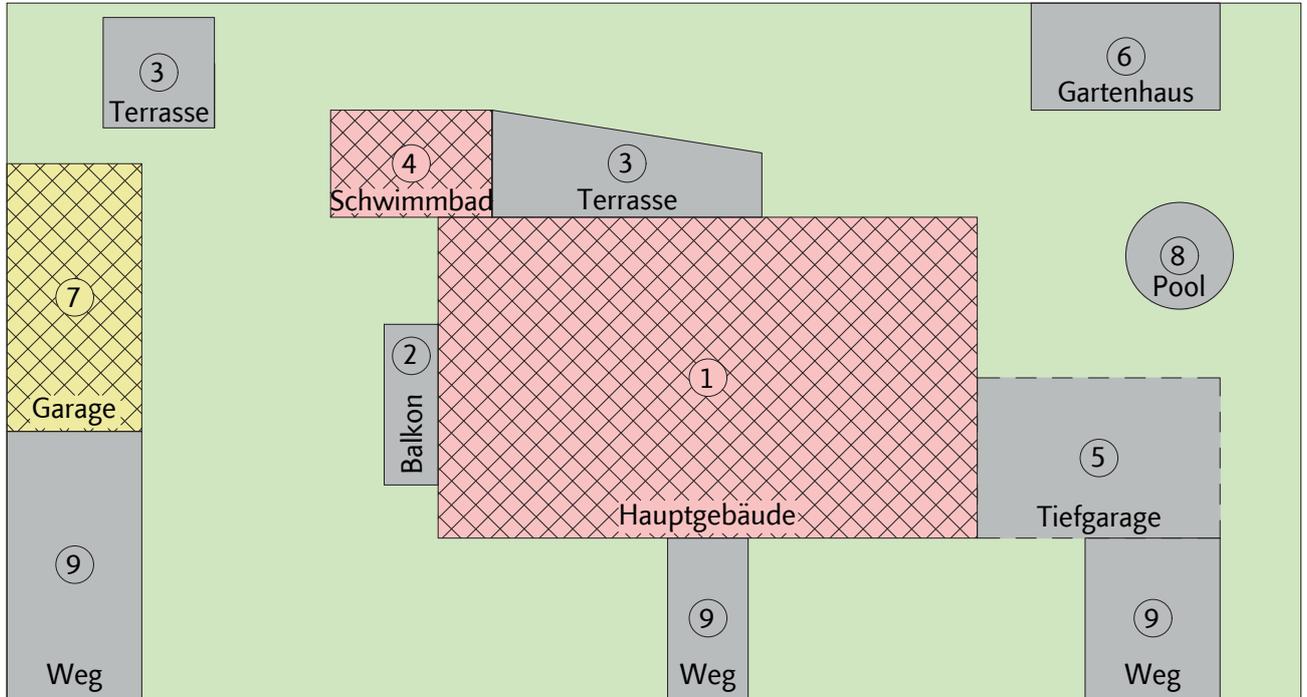
Unberücksichtigt bleiben nach § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO 1962 zum Beispiel:

- ② Balkone, Loggien
- ③ Terrassen
- ⑤ Tiefgaragen, unterirdische Anlagen, unterirdische Anbauten
- ⑥ Gartenhäuser
- ⑦ eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten nach Ermessen und in übrigen Baugebieten bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks
- ⑧ Pools und Terrassen (sofern sie nicht an das Gebäude angebaut sind)
- ⑨ Wege, Zufahrten

Die Art der Flächenversiegelung (Wasserdurchlässigkeit) ist bei der Grundflächenberechnung nicht relevant.

3.3 Berechnung der Grundfläche nach BauNVO 1968 und 1977
 (in Kraft getreten am 01.01.1969 bzw. am 01.10.1977)

 Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und § 21a Abs. 3 BauNVO



Zur Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO sind folgende bauliche Anlagen mit einzuberechnen:

- ① Hauptgebäude
- ④ mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad, Arkaden, Passagen, Außentreppen oberirdisch, Laubengänge

Mitzurechnen nach § 21a Abs. 3 BauNVO

- ⑦ Garagen, überdachte Stellplätze mit einer Fläche > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks

Unberücksichtigt bleiben nach § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 3 BauNVO

- ② Balkone, Loggien größenunabhängig
- ③ Terrassen, Erker (untergeordnet gemäß BayBO), Lichtschacht
- ⑤ Tiefgaragen, Unterirdische Anlagen, unterirdische Anbauten
- ⑥ Gartenhäuser, Fahrradabstellflächen, Müll, Freisitze, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe (soweit in den Abstandsflächen zulässig gemäß BayBO, gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit)
- ⑦ Garagen, überdachte Stellplätze bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks
- ⑨ Wege

Die Art der Versiegelung (Wasserdurchlässigkeit) ist bei der Grundflächenberechnung nicht relevant.

3.4 Berechnung der Grundfläche nach BauNVO 1990, 2013, 2017 und 2021

(in Kraft getreten am 27.01.1990 bzw. am 20.09.2013 bzw. am 21.11.2017 bzw. am 14.06.2021)

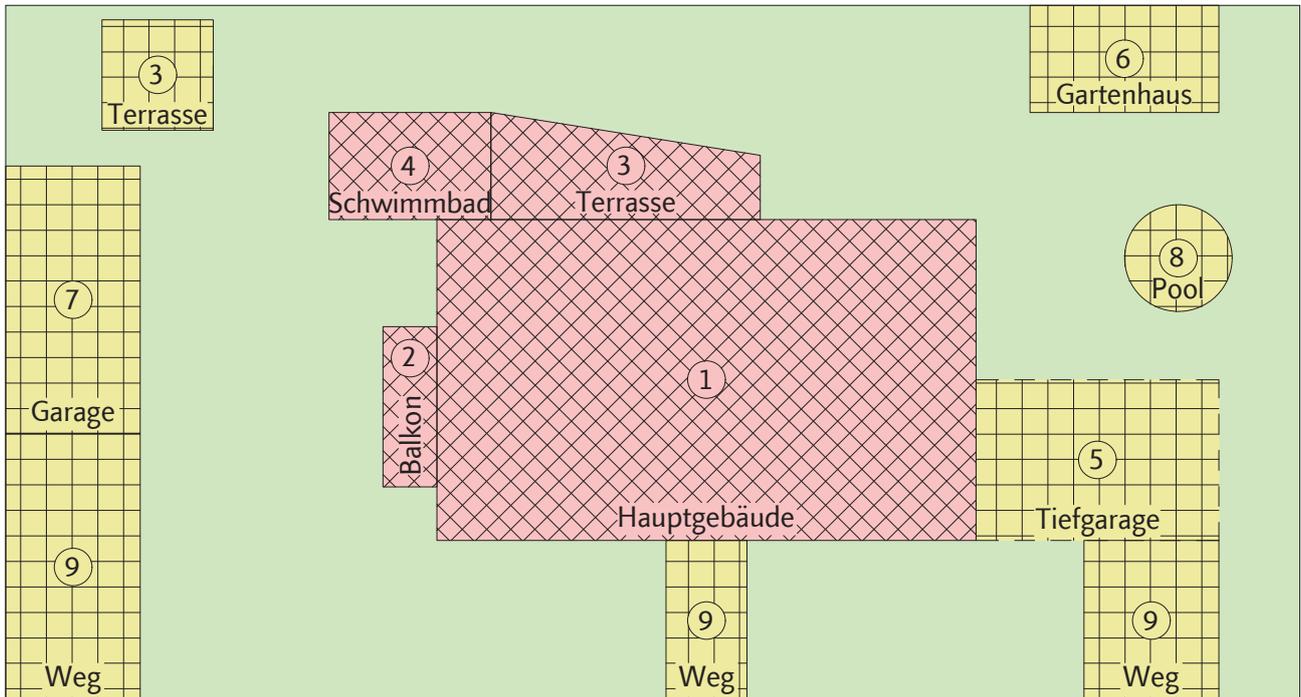
Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist der nach § 19 Abs. 2 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Mit der BauNVO 1990 kann der Begriff der „Überdeckung“ nicht mehr im engeren Wortsinn ausgelegt werden. Das heißt auch unterirdische Anlagen (z.B. Tiefgaragen) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit zu rechnen (vergleiche § 19 Abs. 4 BauNVO 1990). Die Privilegierung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist entfallen.

Mit der Einführung der BauNVO 1990 wird – im Gegensatz zu den vorausgehenden Baunutzungsverordnungen – die Anwendung des § 21a Abs. 3 BauNVO in den Fällen unterbunden, in denen § 19 Abs. 4 BauNVO entgegensteht. Da nunmehr die Regelungsinhalte des § 19 Abs. 4 BauNVO und dabei die Kappungsgrenze von 0,8 nicht entgegenstehen dürfen, kommt die Regelung des § 21a Abs. 3 BauNVO im Wirkungsbereich der BauNVO 1990 ff. kaum noch zur Anwendung.

-  Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO - GRZ I
-  Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO - GRZ II



Grundstücksgrenze

Zur GRZ I sind folgende bauliche Anlagen mit einzuberechnen:

- ① Hauptgebäude
- ② Balkone (unabhängig von ihrer Größe), Loggien
- ③ Terrassen (sofern an das Gebäude angebaut; unabhängig von ihrer Größe)
- ④ mit der Hauptanlage verbunden: Schwimmbad (unabhängig von seiner Größe), Wintergarten, Arkaden, Passagen, Außentreppen oberirdisch, Laubengänge

Nummer ⑤ bis ⑨ sind nicht mit zur GRZ I hinzuzurechnen.

Zur GRZ II sind folgende Anlagen mit einzuberechnen:

- ① – ④ alle baulichen Anlagen, die in die GRZ I einzurechnen sind
- ③ Terrassen, die nicht an das Hauptgebäude angebaut sind
- ⑤ Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- ⑥ Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO: Gartenhäuser, Gerätehäuser, Abfallsammelstellen und Ähnliches
- ⑦ Garagen, Carports und Ähnliches
- ⑧ Schwimmbecken, Pools, die nicht an das Hauptgebäude angebaut sind
- ⑨ alle versiegelten Flächen, wie Zufahrten, Stellplätze, Fußwege und Ähnliches einschließlich versickerungsfähiger Flächen wie Rasengittersteine zu 100%

Alle baulichen Anlagen und Versiegelungen sind somit zu 100% zur GRZ II gem. BauNVO 1990, 2013 und 2017 hinzuzurechnen.

Beispielhafte Regelungen zur GRZ II - Anrechnung

Flächenelement	BauNVO 1990
Stützmauern	Ja
Spielflächen	
- Sandkasten	Nein
- beispielsweise Klettergerüst mit Fallschutzplatten	Ja
Poolflächen	Ja
Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen	Ja siehe weitere Ausführungen nach der Tabelle
Rasengittersteine, Rasenpflaster	Ja
Feuerwehraufstellflächen	Ja

Anrechnung von Kies- und Schotterflächen auf die Grundflächenzahl II (GRZ II)

Entsprechend der geltenden Rechtsprechung werden sog. vegetationsarme Kies- und Schotterflächen vollständig in die Grundflächenzahl II (GRZ II) eingerechnet. Begründet wird diese Vorgehensweise durch den Lebensraumverlust für die Insekten und den, aufgrund des eingelegten Vlieses, schlechten Pflanzenwachstum. Diese Flächen sind ökologisch wertlos und nehmen negativen Einfluss auf das Mikroklima.

Des Weiteren sind diese Schotterflächen oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet, daher kann das Wasser nicht oder nur schwer versickern. Eine Grundwasserneubildung wird verhindert und die Gefahren bei Starkregenereignissen werden erhöht. Ein weiteres Problem ist das Einsetzen von Pestiziden, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.

4. Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)

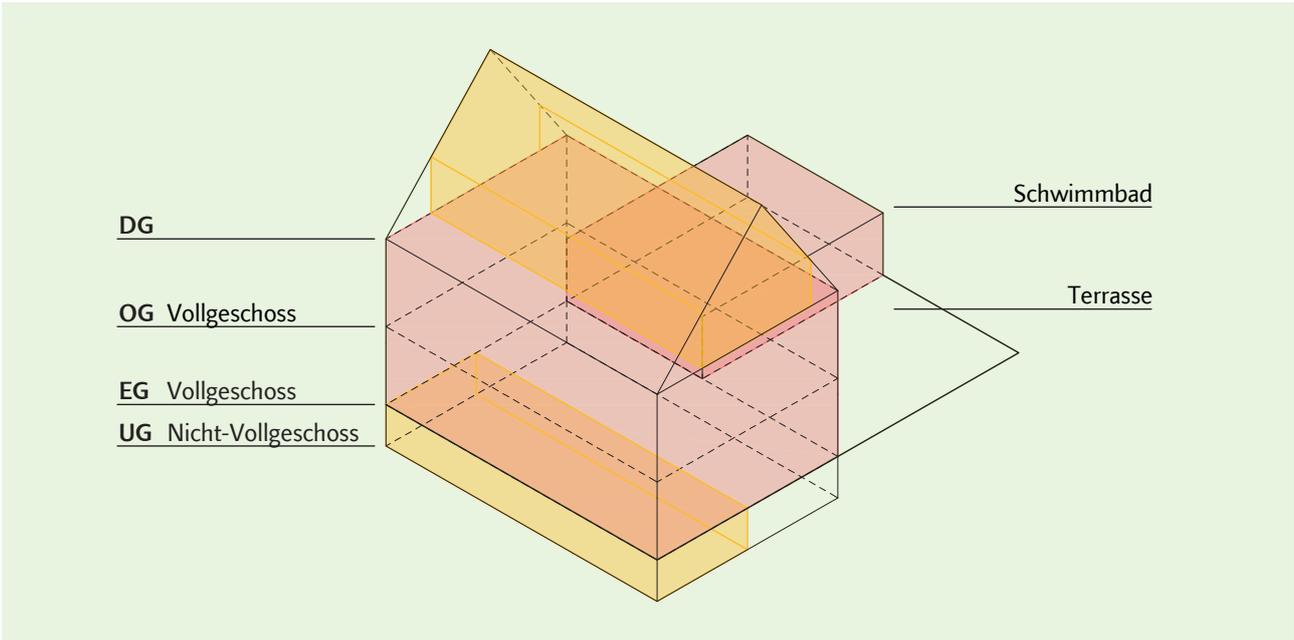
4.1 Tabellarische Zusammenfassung GFZ-relevanter Anlagen

	BauNVO 1962		BauNVO 1968, 1977		BauNVO 1990, 2013, 2017, 2021	
	relevant	nicht relevant	relevant	nicht relevant	relevant	nicht relevant
Vollgeschosse (Hauptanlage)	X		X		X	
Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen ¹	X		X		X ²	X ²
Balkone, Terrassen		X		X		X
Arkaden	X		X		X	
Loggien	X			X		X
Wintergarten – mit Hauptanlage verbunden	X		X		X	
Garagen u. überdachte Stellplätze > 0,1 der (Bau-) Grundstücksfläche	X		X		X	
Garagengeschosse (Vollgeschosse)	X		X	X ²	X	X ²
Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen	X		X	X ²	X	X ²
Tiefgaragen		X		X		X
Gartenhaus		X		X		X
Gartenhaus/Nebenanlagen mit Aufenthaltsbereich (wie z. B. Hobbyraum)	X		X		X	
Sauna (im Garten ohne Aufenthaltsbereich)		X		X		X
Sauna (mit Aufenthaltsbereich, wie z. B. Ruhe-, Fitnessraum, Wellness)	X		X		X	
Pool (Schwimmbecken) – nicht mit der Hauptanlage verbunden		X		X		X
Schwimmbad – mit der Hauptanlage verbunden	X		X		X	
Funk- und Fernmeldetechnik		X		X		X
Wege, Zufahrten		X		X		X

¹ Inklusive der Umfassungswände, der zugehörigen Treppenträume/Aufzüge und Zuwegungen

² gemäß Festsetzung im Bebauungsplan

4.2 Berechnung der Geschossfläche nach BauNVO 1962 (in Kraft getreten am 01.08.1962)



Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Es gilt hier immer das Fertig-Außenmaß, nicht das Roh-Außenmaß.

Unberücksichtigt bleiben gem. § 20 Abs. 3 BauNVO:

- ② Balkone
- ③ Terrassen
- ⑤ Tiefgaragen, unterirdische Anlagen, unterirdische Anbauten
- ⑦ eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten nach Ermessen und in übrigen Baugebieten bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks
- ⑧ Pools und Terrassen (sofern sie nicht an das Gebäude angebaut sind)
- ⑨ Wege, Zufahrten

Die Ziffern ① bis ⑨ sind den vorherigen Lageplänen zur Bestimmung der Grundflächenzahl zu entnehmen, **siehe Seite 19.**

Zur GFZ sind folgende Flächen des Hauptgebäudes Nr. ① mit einzuberechnen:
alle Vollgeschosse zu 100% unabhängig von ihrer Nutzung

alle Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände, der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Zuwegungen zu 100%

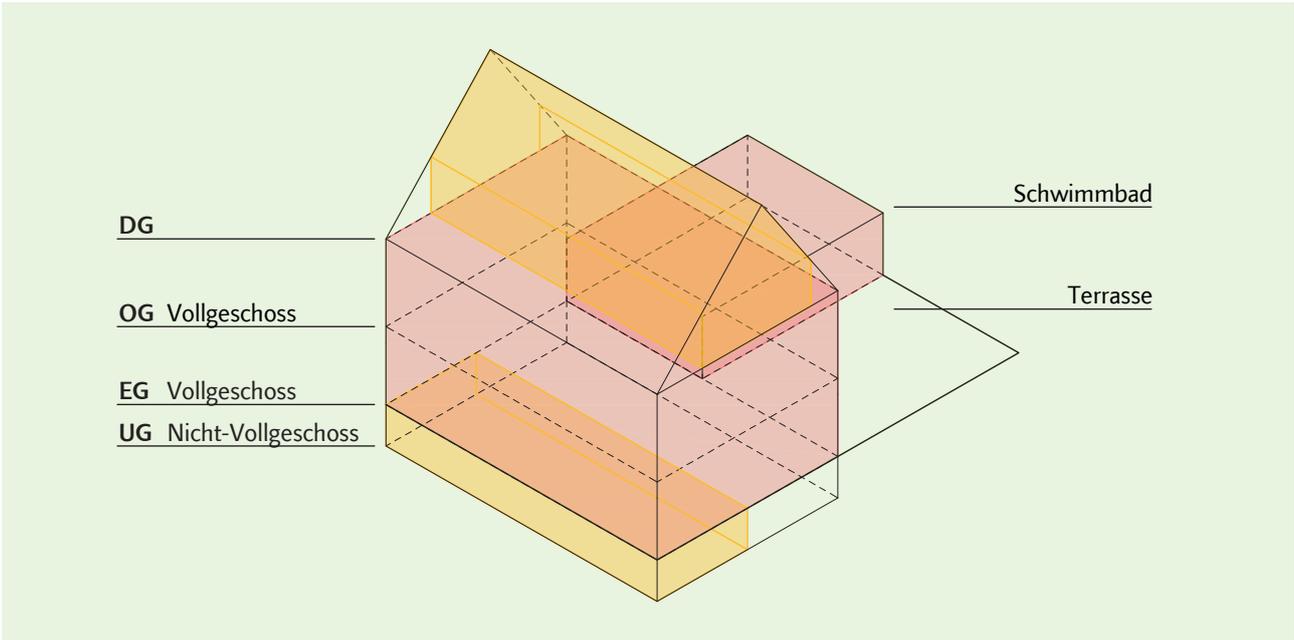
④ mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, eingehautes Schwimmbad Loggien, Arkaden, Passagen, Erker, Laubengänge und oberirdische Außentrepfen

In Bezug auf die Geschossfläche bleiben Balkone, bauliche Anlagen und Gebäudeteile unberücksichtigt, sofern diese gem. § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO 1962 auch nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

Sind die mit Nr. ⑦ bezeichneten eingeschossigen Garagen und überdachten Stellplätze bei der Berechnung der Grundfläche zu berücksichtigen, d.h. deren Fläche ist > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, so sind diese auch in die Geschossfläche einzurechnen.

Sofern sich in baulichen Anlagen wie in dem mit Nr. ⑥ bezeichneten Gartenhaus Aufenthaltsräume, wie z.B. ein Hobbyraum und oder eine Sauna mit Aufenthaltsbereichen befinden, handelt es sich nicht mehr um eine Neben-, sondern um eine Hauptanlage. Diese Flächen sind somit ebenfalls vollständig mit zur Geschossfläche hinzuzurechnen.

4.3 GFZ nach BauNVO 1968 und 1977 (in Kraft getreten am 01.01.1969 bzw. am 01.10.1977)



Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Es gilt hier immer das Fertig-Außenmaß, nicht das Roh-Außenmaß.

Nicht in die Geschossflächenzahl einzurechnen sind:

- ② Balkone, Loggien
- ③ Terrassen
- ⑤ Tiefgaragen, unterirdische Anlagen, unterirdische Anbauten
- ⑦ eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten nach Ermessen und in übrigen Baugebieten bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks
- ⑧ Pools und Terrassen (sofern sie nicht an das Gebäude angebaut sind)
- ⑨ Wege, Zufahrten

Die Ziffern ① bis ⑨ sind den vorherigen Lageplänen zur Bestimmung der Grundflächenzahl zu entnehmen, **siehe Seite 20.**

Zur GFZ sind folgende Flächen des Hauptgebäudes Nr. ① mit einzuberechnen: alle Vollgeschosse zu 100% unabhängig von ihrer Nutzung

alle Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände, der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Zuwegungen zu 100%

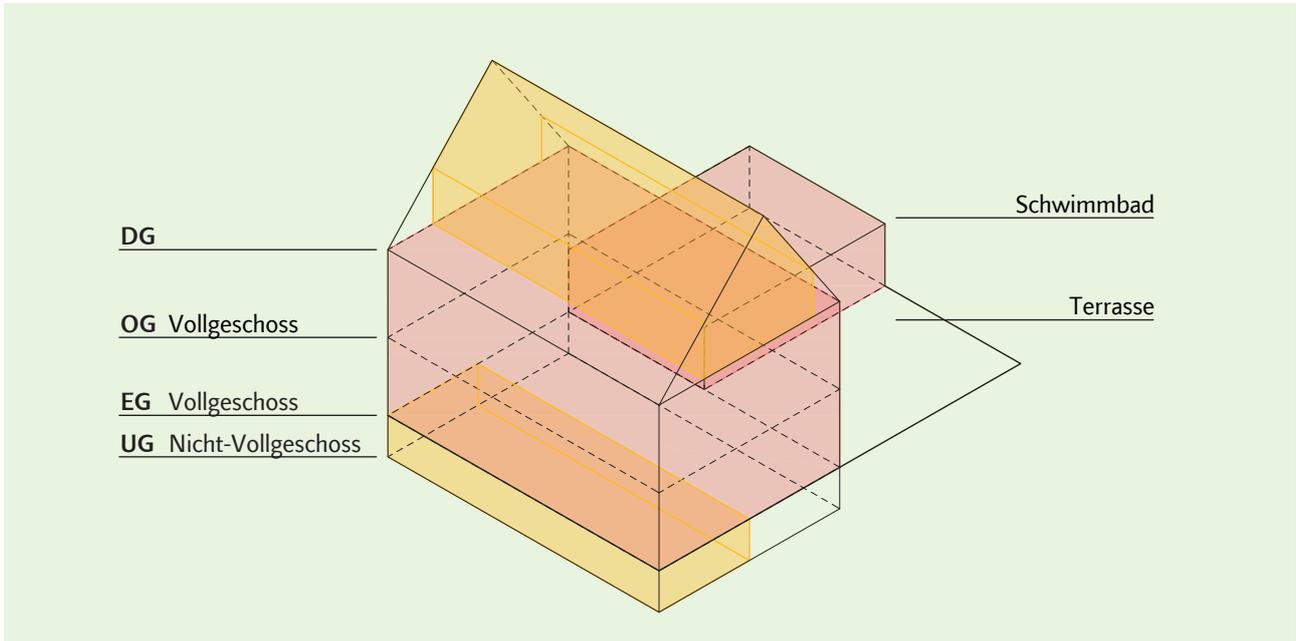
④ mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, eingehautes Schwimmbad Arkaden, Passagen, Erker, Laubengänge und oberirdische Außentreppen (Haupterschließung)

Sofern sich in baulichen Anlagen wie in dem mit Nr. ⑥ bezeichneten Gartenhaus Aufenthaltsräume, wie z.B. ein Hobbyraum und oder eine Sauna mit Aufenthaltsbereichen befinden, handelt es sich nicht mehr um eine Neben-, sondern um eine Hauptanlage. Diese Flächen sind somit ebenfalls vollständig mit zur Geschossfläche hinzuzurechnen.

Sind die mit Nr. ⑦ bezeichneten Garagen und überdachten Stellplätze bei der Berechnung der Grundfläche zu berücksichtigen, d.h. deren Fläche ist > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, so sind diese auch in die Geschossfläche einzurechnen.

4.4 GFZ nach BauNVO 1990, 2013, 2017 und 2021

(in Kraft getreten am 27.01.1990 bzw. am 20.09.2013 und zuletzt geändert am 14.06.2021)



Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Es gilt hier immer das Fertig-Außenmaß, nicht das Roh-Außenmaß.

Nicht in die Geschossflächenzahl einzurechnen sind:

- ② Balkone, Loggien
- ③ Terrassen
- ⑤ Tiefgaragen, unterirdische Anlagen, unterirdische Anbauten
- ⑦ eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten nach Ermessen und in übrigen Baugebieten bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks
- ⑧ Pools und Terrassen (sofern sie nicht an das Gebäude angebaut sind)
- ⑨ Wege, Zufahrten

Die Ziffern ① bis ⑨ sind den vorherigen Lageplänen zur Bestimmung der Grundflächenzahl zu entnehmen, **siehe Seite 21.**

Zur GFZ sind folgende Flächen des Hauptgebäudes Nr. ① mit einzuberechnen: alle Vollgeschosse zu 100% unabhängig von ihrer Nutzung

alle Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände, der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Zuwegungen zu 100%, wenn dies im Bebauungsplan festgesetzt ist. In Fällen, in denen diese Festsetzung nicht getroffen ist, werden diese nicht mit zur GFZ hinzugerechnet

④ mit der Hauptanlage verbundene bauliche Anlagen, wie z.B. ein eingehautes Schwimmbad, Wintergarten, wenn Vollgeschoss Arkaden, Passagen, Erker

Sofern sich in baulichen Anlagen wie in dem mit Nr. ⑥ bezeichneten Gartenhaus Aufenthaltsräume, wie z.B. ein Hobbyraum und oder eine Sauna mit Aufenthaltsbereichen befinden, handelt es sich nicht mehr um eine Neben-, sondern um eine Hauptanlage. Diese Flächen sind somit ebenfalls vollständig mit zur Geschossfläche hinzuzurechnen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, eine weitergehende Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gem. § 21 a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt die Flächen von

1. Garagenschossen, die nach § 21a Abs. 1 BauNVO, nicht angerechnet werden,
2. Stellplätze und Garagen, deren Grundflächen die zulässige Grundfläche unter den Voraussetzungen des § 21a Abs. 3 BauNVO überschreiten,
3. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.



Dieser Leitfaden basiert auf der aktuellen Sach- und Rechtslage. Ein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit besteht nicht. Insbesondere können sich Änderungen der rechtlichen Grundlagen bzw. der Rechtsprechung ergeben. Die rechtlich verbindliche Prüfung bleibt dem Vorbescheids- bzw. Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

