



MASS der baulichen Nutzung des neu gebildeten Grundstücks

Grundstücksfläche				7.071,76 m ²
Grundfläche				2.568,20 m ²
bauliche Anlagen (Gebäude)				2.518,06 m ²
befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Hoffläche)				5.086,26 m ²
Summe Grundfläche (Gebäude + befestigte Fläche)				5.086,26 m ²

Grundflächenzahl GRZ				
GRZ 1	Grundfläche (Gebäude)	=	$\frac{2.568,20 \text{ m}^2}{7.071,76 \text{ m}^2}$	= 0,36 < 0,60
GRZ 2	Grundfläche (gesamt)	=	$\frac{5.086,26 \text{ m}^2}{7.071,76 \text{ m}^2}$	= 0,72 < 0,80

Geschoßfläche				
Bürogebäude (III-geschossig möglich)				720,00 m ²
Halle 1 (Grundfläche 1.000,00 m ² + Ebene ca. 400,00 m ²)				1.400,00 m ²
Halle 2 (Grundfläche 625,00 m ² + Ebene ca. 250,00 m ²)				875,00 m ²
Summe Geschoßfläche ca.				2.995,00 m ²

Geschoßflächenzahl GFZ				
GFZ	Geschoßfläche	=	$\frac{2.995,00 \text{ m}^2}{7.071,76 \text{ m}^2}$	= 0,42 < 1,50

NACHWEISE zu den Festsetzungen Nr. 6.4 des Bebauungsplanes

6.4.3 Mindestens 20% der Baugrundstücksfläche sind als zusammenhängende Fläche von jeglicher Nutzung oder Versiegelung freizuhalten sowie extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Grundstücksfläche x 20%	=	$7.071,76 \text{ m}^2 \times 20\%$	=	1.414,35 m ²
geplante Grünfläche				1.864,47 m ²

6.4.4 Für jeweils (angefangene) 350 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

Grundstücksfläche / 350 m ²	=	$\frac{7.071,76 \text{ m}^2}{350 \text{ m}^2}$	=	20,21 Stück
geplante Neupflanzung Bäume				21 Stück

6.4.5 Stellplätze sind, ... mit großkronigen, einheimischen Laubbäumen zu überstellen. Für jeweils (angefangene) 4 Stellplätze muss mindestens ein solcher Baum gepflanzt werden, ...

Stellplätze (nicht überdacht) / 4	=	$\frac{18 \text{ Stellplätze}}{4}$	=	4,50 Stück
geplante Neupflanzung Bäume				6 Stück

ABWEICHUNG von den Festsetzungen Nr. 3.2 des Bebauungsplans

3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Fläche west + ost	=	$1.875,56 \text{ m}^2 + 1.346,70 \text{ m}^2$	=	3.222,26 m ²
geplante überbaute Grundstücksfläche				2.568,20 m ²

3.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Überschreitung Fläche west durch:

Bürogeb. + Überdachung + Garagen	=	$137,86 \text{ m}^2 + 37,21 \text{ m}^2 + 7,18 \text{ m}^2$	=	182,25 m ²
Überschreitung Fläche ost durch:				
Halle 1	=	236,85 m ²	=	236,85 m ²
Überschreitung Baugrenzen gesamt				419,10 m ²
zuzügl. Überschreitung d. Stellplätze	=	$36,00 \text{ m}^2 + 38,50 \text{ m}^2 + 30,00 \text{ m}^2$	=	104,50 m ²

3.2.2 Innerhalb der Grundstücksgrenzen ist in den Gewerbegebieten jedoch ein Streifen von 5m Breite entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht bebaubar.

Überschreitung 5m - Streifen durch:

Garagen + Halle 1 + Halle 2	=	$60,21 \text{ m}^2 + 55,53 \text{ m}^2$	=	115,74 m ²
Überschreitung 5m - Streifen gesamt				115,74 m ²

FLÄCHENBILANZ der Abweichungen von den Baugrenzen

geplante überbaute Grundstücksfläche / überbaubare Grundstücksfläche	$\frac{2.568,20 \text{ m}^2}{3.222,26 \text{ m}^2}$	=	0,80
ca. 20% der überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht in Anspruch genommen			654,06 m ²
Überschreitung der Baugrenzen insgesamt			-523,60 m ²
Überschreitung des 5m - Streifens insgesamt			-115,74 m ²
nicht in Anspruch genommene überbaubare Grundstücksfläche			130,46 m ²

BAUVORANFRAGE **BLATT 02**

Übersichtsplan - Grundstück 1

Neubau eines Bürogebäudes, einer Betriebshalle, einem überdachten Abstell- und Lagerplatz sowie 4 Fertiggaragen