MASS der baulichen Nutzung des neu gebildeten Grundstücks

| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche | 4.148,28 m² |
| **Grundfläche** | |
| bauliche Anlagen (Gebäude) | 1.875,00 m² |
| befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Hoffläche) | 1.352,49 m² |
| Summe Grundfläche (Gebäude + befestigte Fläche) | 3.227,49 m² |

**Grundflächenzahl GRZ**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Planung | Obergrenze |
| GRZ 1 = | Grundfläche (Gebäude) / Grundstücksfläche | = | 1.875,00 m² / 4.148,28 m² | = | 0,45 < | 0,60 |
| | | | | | Planung | Obergrenze |
| GRZ 2 = | Grundfläche (gesamt) / Grundstücksfläche | = | 3.227,49 m² / 4.148,28 m² | = | 0,78 < | 0,80 |

**Geschoßfläche**

| | |
|---|---|
| Halle Mieter 1 (Grundfläche 1.000,00 m² + Ebene ca. 400,00 m²) | 1.400,00 m² |
| Halle Mieter 2 (Grundfläche 875,00 m² + Ebene ca. 350,00 m²) | 1225,00 m² |
| Summe Geschoßfläche ca. | 2.625,00 m² |

**Geschoßflächenzahl GFZ**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Planung | Obergrenze |
| GFZ = | Geschoßfläche / Grundstücksfläche | = | 2.625,00 m² / 4.148,28 m² | = | 0,63 < | 1,50 |

NACHWEISE zu den Festsetzungen Nr. 6.4 des Bebauungsplanes

6.4.2
In der Planzeichnung sind neben den anzupflanzenden Bäumen auch zu erhaltende Bestandsbäume festgesetzt. Sofern Bestandsbäume nicht erhalten werden können, sind diese durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
Ersatz für den Bestandsbaum — Neupflanzung Laubbaum

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% = 4.148,28 m² x 20% = | 829,66 m² |
| geplante Grünfläche | 920,79 m² |

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

| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche / 350 m² = 4.148,28 m² / 350 m² = | 11,85 Stück |
| geplante Neupflanzung Bäume | 12 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 = 22 Stellplätze / 4 = | 5,5 Stück |
| geplante Neupflanzung Bäume | 6 Stück |

ABWEICHUNG von den Festsetzungen Nr. 3.2 des Bebauungsplans

3.2
überbaubare Grundstücksfläche

| | |
|---|---|
| Fläche west + ost = 1.036,48 m² + 1.098,81 m² = | 2.135,29 m² |
| geplante überbaute Grundstücksfläche | 1.875,00 m² |

3.2.1
Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Überschreitung Fläche west durch:

| | |
|---|---|
| Halle Mieter 1 = | 181,47 m² |
| Überschreitung Baugrenzen gesamt | 181,47 m² |
| zuzügl. Überschreitung d. Stellplätze = 45,65 m² + 2,75 m² + 9,49 m² = | 57,89 m² |

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:

| | |
|---|---|
| Halle Mieter 2 = | 39,72 m² |
| Überschreitung 5m - Streifen gesamt | 39,72 m² |

FLÄCHENBILANZ der Abweichungen von den Baugrenzen
geplante überbaute Grundstücksfläche / überbaubare Grundstücksfläche
1.875,00 m² / 2.135,29 m² = 0,88

| | |
|---|---|
| ca. 12% der überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht in Anspruch genommen | 260,29 m² |
| Überschreitung der Baugrenzen insgesamt | -239,36 m² |
| Überschreitung des 5m - Streifens insgesamt | -39,72 m² |
| nicht in Anspruch genommene überbaubare Grundstücksfläche | -18,86 m² |

# BAUVORANFRAGE
# Übersichtsplan - Grundstück 2

BLATT 03

Neubau von zwei Lager- und Betriebshallen

[redacted]

1:500
19.03.2020