



BDVI

**Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V.
Landesgruppe Berlin**



BAUORDNUNGS- UND BAUPLANUNGSRECHT FÜR BERLIN

**Erläuterungen unter Berücksichtigung
der Belange des Vermessungswesens**

Bearbeitung:

Peter Brall Ulrich Holdt Günter Noormann Hartmut Zoll

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI)

Herausgegeben vom

**Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V. (BDVI)
Landesgruppe Berlin**

6. Auflage 2007



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Vorwort**

2. **Erläuterung zu einigen Paragrafen der Bauordnung für Berlin
(BauO Bln 2005)**
 - 2.1 **Allgemeine Erläuterungen zu § 2**
 - 2.1.0 **Text § 2 (Begriffe), Begründung (Senatsvorlage – 5. Referenten-
Entwurf)**

Spezielle Erläuterungen zu den Absätzen

 - 2.1.1 **§ 2 Absatz 1: Bauliche Anlagen**
 - 2.1.2 **§ 2 Absatz 2: Gebäude**
 - 2.1.3 **§ 2 Absatz 3: Gebäudeklassen**
 - 2.1.4 **§ 2 Absatz 3: Brutto-Grundfläche**
 - 2.1.5 **§ 2 Absatz 4: Sonderbauten**
 - 2.1.6 **§ 2 Absatz 5: Aufenthaltsräume**
 - 2.1.7 **§ 2 Absatz 6: Geschosse**
 - 2.1.8 **§ 2 Absatz 7: Stellplätze, Garagen**
 - 2.1.9 **§ 2 Absatz 11: Vollgeschosse**
 - 2.1.9.1 **Vollgeschossbegriff im Bauplanungsrecht (Exkurs)**
 - 2.1.9.2 **Vollgeschossprüfung nach § 2 Abs. 4 BauO Bln 1985**
 - 2.1.9.3 **Vollgeschossprüfung nach § 2 Abs. 4 BauO Bln 1997 /
§ 2 Abs. 11 BauO Bln 2005**

 - 2.2 **Allgemeine Erläuterungen zu § 6**
 - 2.2.0 **Text § 6 (Abstandsflächen), Begründung**

Spezielle Erläuterungen zu den Absätzen

 - 2.2.1 **§ 6 Absatz 1**
 - 2.2.2 **§ 6 Absatz 2**
 - 2.2.3 **§ 6 Absatz 3**
 - 2.2.4 **§ 6 Absatz 4**



- 2.2.5 § 6 Absatz 5
- 2.2.6 § 6 Absatz 6
- 2.2.7 § 6 Absatz 7
- 2.2.8 § 6 Absatz 8
- 2.2.9 § 6a Abstandsflächen, Abstände für Lauben in Kleingärten

- 2.3 Weitere ÖbVI-relevante Bestimmungen der BauO Bln
- 2.3.1 Zu § 7 Teilung von Grundstücken
- 2.3.2 Zu § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke,
Kinderspielplätze
- 2.3.3 Zu § 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen
- 2.3.4 Zu § 63 Genehmigungsfreistellung
- 2.3.5 Zu § 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- 2.3.6 Zu § 65 Baugenehmigungsverfahren
- 2.3.7 Zu § 68 Abweichungen

- 3. Planungsrecht

- 3.1 Einordnung nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit
- 3.1.1 Qualifizierter Bebauungsplan
- 3.1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 3.1.3 Einfacher Bebauungsplan
- 3.1.4 Nicht beplanter Innenbereich
- 3.1.5 Außenbereich
- 3.1.6 Zitierte Rechtsgrundlagen Kapitel 3.1
- 3.1.6.1 Weitergehende planungsrechtliche Vorschriften der Bauordnung
Berlin von 1958 (BO 58)
- 3.1.6.2 Inhalt der A-Bebauungspläne vom 09. Juni 1971
- 3.1.6.3 Ausgewählte Paragraphen aus dem Baugesetzbuch

- 3.2 Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung
- 3.2.1 Zum Begriff "Baugrundstück"
- 3.2.2 Abhängigkeit von der Planfestsetzung



- 3.2.3** Berechnung des Maßes der Nutzung nach der BauNVO 1968/77
 - 3.2.3.1** Vollgeschosse (§ 18 BauNVO 1977)
 - 3.2.3.2** Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO 1977)
 - 3.2.3.3** Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO 1977)
- 3.2.4** BauNVO 1990
- 3.2.5** Textauszüge aus den BauNVO 1962 - 1990

- 3.3** Spezielle Fragen / Probleme
 - 3.3.1** Rechengenauigkeit
 - 3.3.2** Überbauung von öffentlichen Verkehrsflächen / Nachbargrenzen
 - 3.3.3** Besonderheiten zum Begriff "Geschoss"
 - 3.3.4** "Varianten" bei der Nutzungsberechnung
 - 3.3.5** Außerkrafttreten von Festsetzungen wegen Funktionslosigkeit
 - 3.3.6** B-Plan-Grenze inmitten eines Baugrundstückes
 - 3.3.7** Teilung von Grundstücken
 - 3.3.7.1** Teilungsentwürfe, Besonderheiten
 - 3.3.8** Zurückstellung von Baugesuchen

- 4.** Besonderheiten bei der Lageplanherstellung in Gebieten des § 34 BauGB
 - 4.1** Voraussetzungen für die Anwendung der Abs. 1 und 2 § 34 BauGB
 - 4.2** Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung
 - 4.3** Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung

- 5.** Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO)
 - 5.1** Allgemeine Erläuterungen
 - 5.1.0** Text § 1, Begründung
 - 5.1.1** Zu § 1 BauVerfVO
 - 5.2.0** § 2, Begründung
 - 5.3.0** § 3, Begründung



- 5.3.1** Zu § 3, Absatz 1: Auszug aus der Flurkarte
- 5.3.2** Zu § 3, Absatz 2 – 7: Lageplan
- 5.4.0** § 4, Begründung
- 5.5.0** § 5, Begründung
- 5.6.0** § 6, Begründung
- 5.7.0** § 7, Begründung
- 5.8.0** § 8, Begründung
- 5.9.0** § 9, Begründung
- 5.10.0** § 10, Begründung
- 5.11.0** § 11, Begründung
- 5.12.0** § 12, Begründung
- 5.13.0** § 13, Begründung
- 5.14.0** § 14, Begründung
- 5.15.0** § 15, Begründung
- 5.16.0** § 16, Begründung
- 5.17.0** § 17, Begründung
- 6.** Baumschutzverordnung
- 7.** Literaturverzeichnis
- 8.** Stichwortverzeichnis
- 9.** Abkürzungen
- 10.** Liste der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure im BDVI-Landesverband Berlin



1. Vorwort zur 6. Auflage

Mit der Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 - im Folgenden BauO Bln 2005 genannt -, welche am 01. Februar 2006 in Kraft getreten ist und mittlerweile erste Korrekturen erfahren hat, hat die Berliner Landesregierung umfangreiche Änderungen des Bauordnungsrechts vorgelegt, welche sich stark an der Musterbauordnung (MBO 2002) orientieren. Mit der Erleichterung von Bauvorhaben durch starke Reduzierung von Genehmigungstatbeständen geht eine starke Erhöhung der Eigenverantwortung des Bauherrn und der am Bau beteiligten Planer und Ingenieure einher.

Der Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI) - Landesgruppe Berlin - konnte bereits im Anhörungsverfahren Vorschläge und Anregungen einbringen. Trotzdem ist jede neue Rechtsnorm eine Herausforderung für die Anwender und erst in der täglichen Anwendung zeigen sich die Vor- und Nachteile, die jede Neuerung mit sich bringt. Ferner werden mit jedem Einzelfall Fragen aufgeworfen, die sich nicht sofort und eindeutig beantworten lassen.

Aus den Erfahrungen der vorangegangenen Auflagen dieses Kommentars ist die Arbeitsgruppe Baurecht der Landesgruppe Berlin des BDVI daher aufgefordert gewesen, diesen unter Berücksichtigung der neuen Rechtsnormen weiterzuführen und zu aktualisieren. Da die hier kommentierten Belange mit den zuständigen Abteilungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Referat VI D als oberste Bauaufsicht und das für Bauplanungsrecht zuständige Referat II C) - wie auch bei den bisherigen Auflagen - durchdiskutiert und abgestimmt sind, konnte schon in der Vergangenheit dieses Werk nicht nur eine Hilfe für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Büros der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI), Architekten und Planern, sondern auch bei den am Bauantragsverfahren beteiligten Behörden, insbesondere den Bauaufsichtsämtern und Stadtplanungsämtern, sein. Bei Einzelfragen dient es als Nachschlagewerk. Durch die zahlreichen Zeichnungen können Sachverhalte anschaulicher als nur mit Texten dargestellt werden.

In dieser 6. Auflage wurde das Konzept, erst die Auszüge aus dem Gesetzestext der Bauordnung und im Anschluss die Kommentierung wiederzugeben, weiter ausgebaut. Auch andere zitierte Rechtsvorschriften wurden (in Kapitel 3 aus praktischen Gründen im Anschluss) auszugsweise mit abgedruckt, um dem Benutzer das Nachschlagen zu vereinfachen. Neben den Gesetzes- bzw. Verordnungstexten wurden - soweit zugänglich - die Begründungen der Vorlagen mit abgedruckt, da diese für die Lösung mancher Einzelfragen eine weitere Hilfestellung bieten, zumal sie die Ideen des Gesetz- und Verordnungsgebers näher erläutern. Die Auszüge aus den Rechtsnormen und Begründungen sind drucktechnisch abgehoben, um die Unterscheidung zu vereinfachen.

Die Form der Loseblattsammlung wurde beibehalten, da erfahrungsgemäß der Nutzer seine eigenen Notizen oder ergänzende Beispiele einfach zwischenheften kann. Ferner ist damit eine abschnittsweise Ergänzung oder Korrektur leichter möglich; allerdings ist keine routinemäßige, sondern nur eine bedarfsweise Ergänzung vorgesehen. Des Weiteren ist der Kommentar erstmals auch digital (auf CD im PDF-Format) zu erwerben.



Die Verfasser danken allen Beteiligten, die an diesem Kommentar mitgewirkt und dazu beigetragen haben, dass er nun vorgelegt werden kann.

Der BDVI hofft, dass dieses Werk, das in ehrenamtlicher Tätigkeit der Verfasser erstellt wurde, eine gute Hilfestellung für alle Betroffenen sein wird. Für Anregungen und Ergänzungsvorschläge sind wir jederzeit dankbar.

Berlin, November 2007

Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure, Landesverband Berlin
Arbeitsgruppe Baurecht

Peter Brall, ÖbVI
Ulrich Holdt, ÖbVI
Günter Noormann, ÖbVI
Hartmut Zoll, ÖbVI

Leseprobe

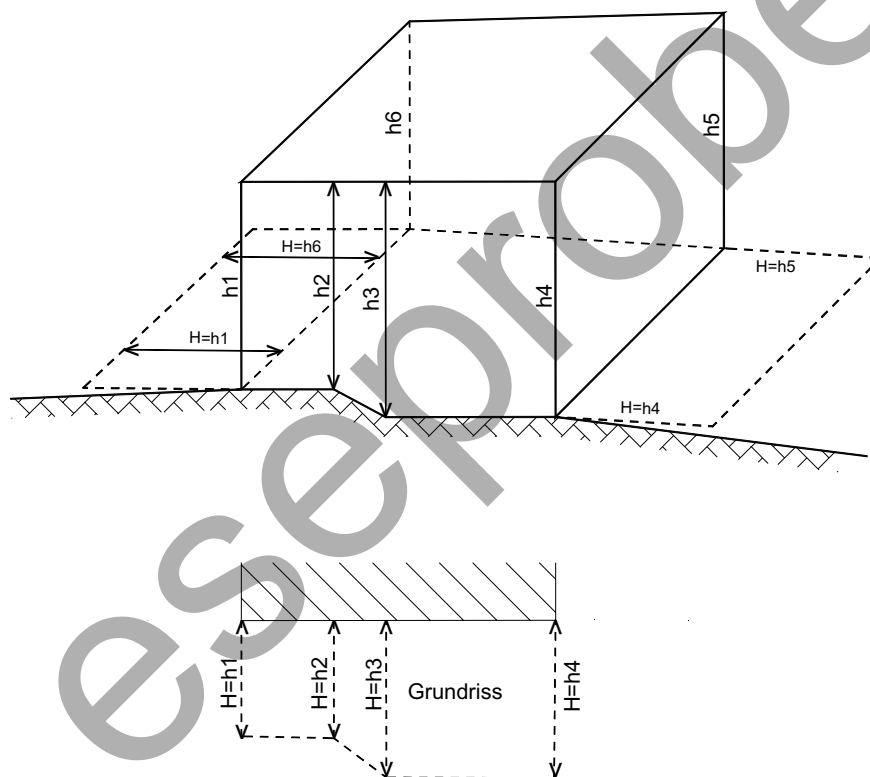


Die untere Bezugsebene zur Berechnung der Wandhöhe ist der natürliche generalisierte Geländeverlauf vor der Wand. Bei geplanten Geländeänderungen ist das untere Bezugsmaß die geplante Geländeoberfläche.

$H = h_i$ haben somit verschiedene Höhen.

Die Größe von H ist vom Geländeprofil vor der Wand abhängig.

Abbildung 1:



Geschlossene Umwehungen (z. B. wenn bei Anlegung einer Dachterrasse oberhalb des obersten Geschosses die Gebäudewände die Dachterrasse als Wind- und Sichtschutz umgeben) sind zwar im engeren Sinne keine Außenwände von Gebäuden, sie sind aber zumindest bauliche Anlagen, die gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 den gleichen Regelungen unterworfen sind und damit in der Bemessung der Abstandsfläche Außenwänden gleichzusetzen sind.

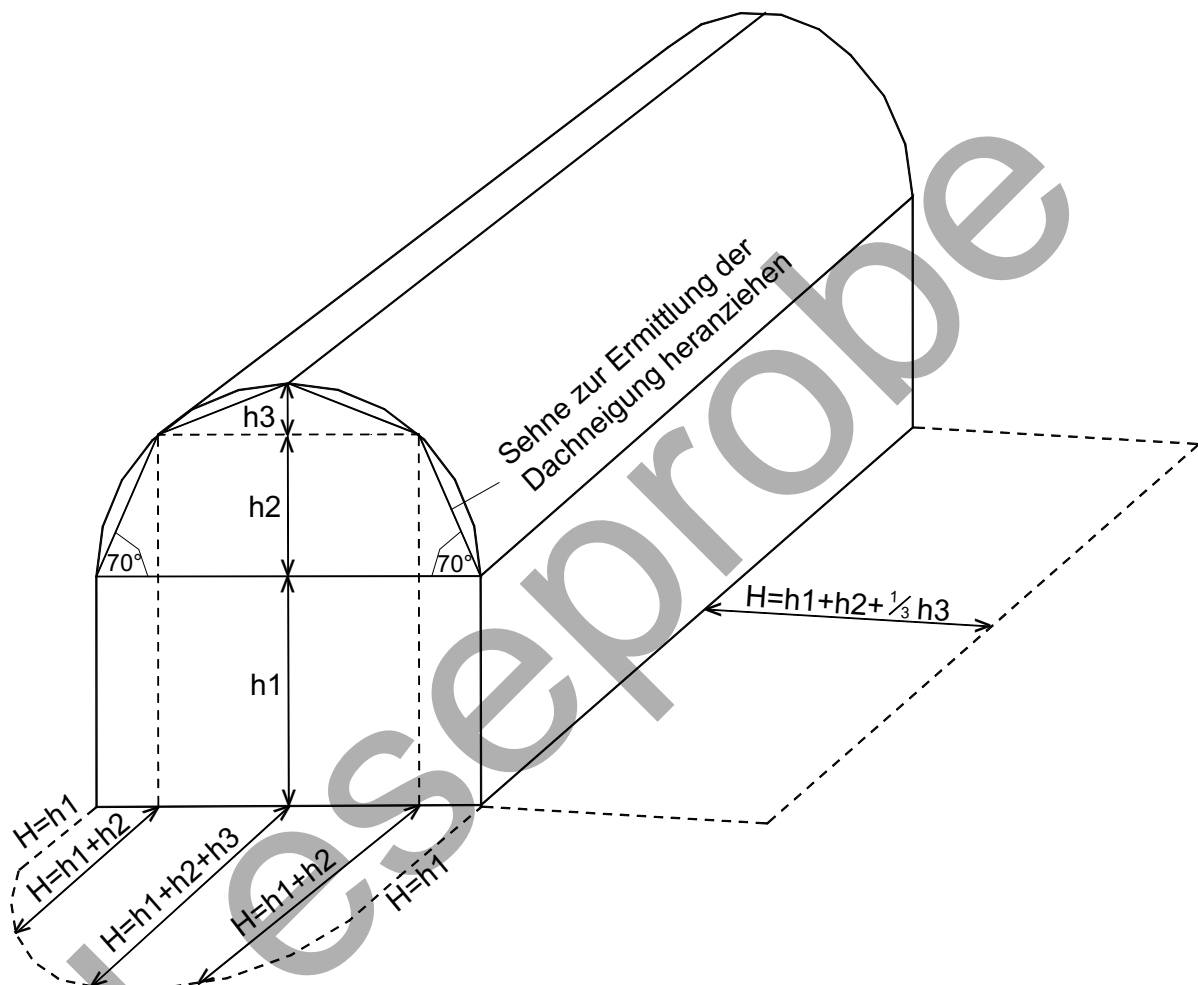
Offene Umwehungen können unberücksichtigt bleiben.

Einzelfallentscheidungen der Verwaltungsgerichte, die offene Umwehungen mit in die Berechnung des Maßes H einbeziehen, wurden von den OVG noch nicht bestätigt.

Somit erhalten offene Umwehungen gemäß Auffassung der Senatsverwaltung keine Abstandsflächen.

Ermittlung von H bei einem Tonnendach

Abbildung 9:



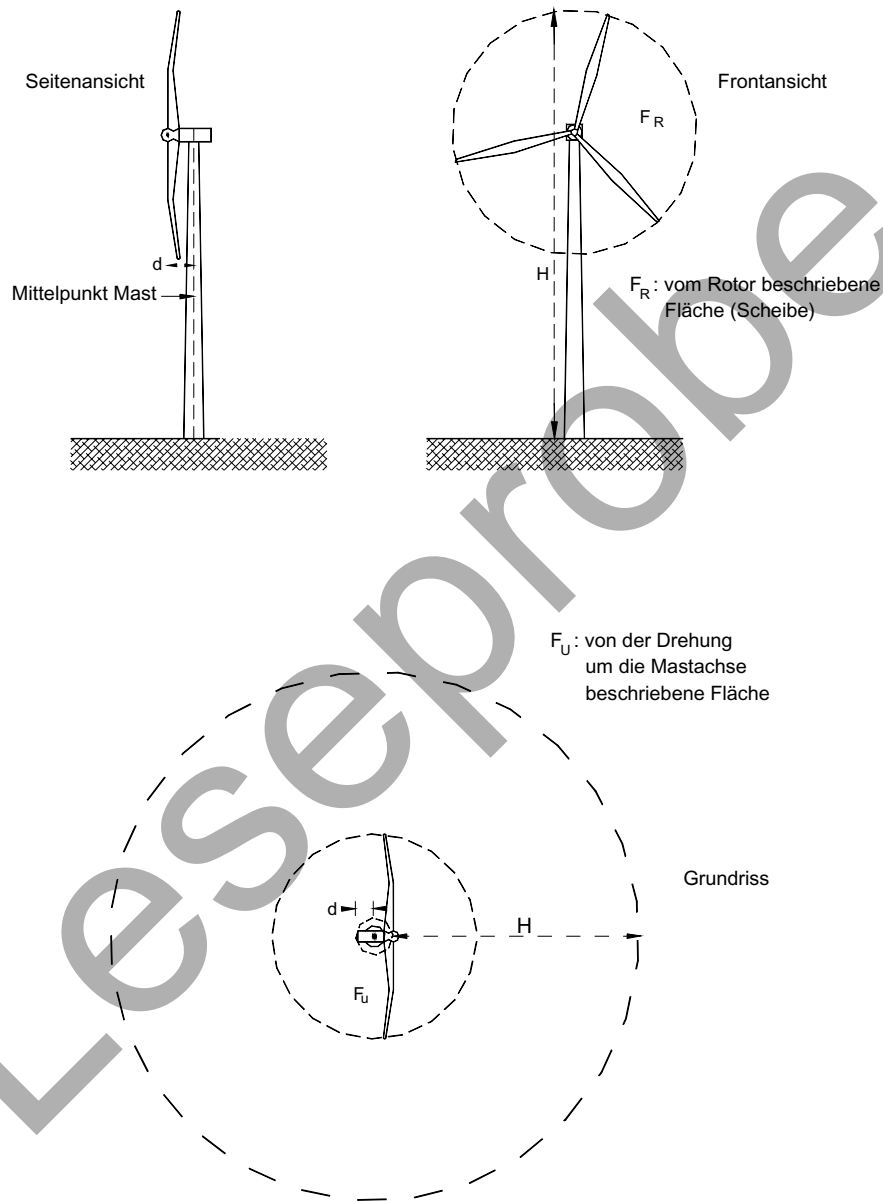
Voraussetzung für gleiches Maß h_1 : gleiches Geländeniveau

Das Maß H an der Giebelseite ist von der Dachneigung unabhängig.

Die auch denkbare Möglichkeit, die Grenze zwischen den Dachneigungen an der Tangente mit der Neigung von 70° zu ziehen, soll hier nicht angewandt werden.

Windenergieanlagen (Windrad)

Abbildung 19:



Die Entwicklung der Abstandsfläche in der Ebene F_R würde sich analog zur Abbildung 9 (2.2.4 S. 10) ergeben. Durch die Rotation um die Vertikalachse entsteht jedoch ein zylindrischer Körper mit der Höhe H und der Grundfläche F_U , so dass sich die unten abgebildete Figur ergibt. Der Radius für den Kreis um den Mastmittelpunkt, der zur Ermittlung der Abstandsfläche dient, beträgt dann $R=H+d$.



3.2.4 BauNVO 1990

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die unter der Geltung der BauNVO 90 aufgestellt wurden, (also ab Januar 1990), sind bei der Nutzungsberechnung die Vorschriften der BauNVO 90 zu beachten.

Die wesentlichen Änderungen gegenüber der BauNVO 1968/77 von denen auch die Vermessungsingenieure betroffen sind, sind folgende:

§ 19 Absatz 4:¹⁾

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gehen in die Grundfläche mit ein, ebenso Nebenanlagen im Sinne des § 14 und unterirdische bauliche Anlagen.

Dies bedeutet, dass schon bei der Lageplanmessung auf solche Anlagen verstärkt geachtet werden muss und das Aufmaß so erfolgen muss, dass die Anlagen entsprechend berechnet werden können.

Bezüglich der Planung haben die Architekten die entsprechenden Flächen (Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze usw.) auszuweisen (ggf. Außenanlagen - Plan).

Die zulässige GRZ darf durch diese Grundfläche um 50 % überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 ("Kappungsgrenze"), sofern der B-Plan nichts anderes festsetzt.

Diese Grundflächen werden in der Nutzungsberechnung daher getrennt berechnet (Hauptanlagen / Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO).

Hinweis:

Balkone, Loggien, Erker und sonstige Vorbauten, die nach der BauNVO 1968/1977 nicht in die GR einfließen, sind nach der BauNVO 90 als Bestandteil der Hauptanlagen in die GR mit einzubeziehen!

Für diese gilt die mögliche Überschreitung von 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht.

¹⁾Text siehe 3.2.5 S. 3



Garagen und Stellplätze

Bei der Vorschrift des § 19 Abs. 4 Nr. 1 kann sich eine Einschränkung aus dem schon bekannten § 21a Abs. 3 ergeben.

Nach § 21a Abs. 3 BauNVO alter Fassung waren Garagen und überdachte Stellplätze auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen, soweit ihre Fläche 0,1 der Grundstücksfläche nicht überschritt. Das gilt im Grundsatz nach wie vor, nach der Neufassung des Abs. 3 Halbsatz 1 jedoch mit der Einschränkung, dass § 19 Abs. 4 nicht entgegensteht, d. h. wenn die Anrechnungsregeln des § 19 Abs. 4 erreicht sind.

Hat also ein Bauherr mehrere anrechnungspflichtige Anlagen, kann dies dazu führen, dass er die Überschreitungsmöglichkeit von 0,1 nicht ausnutzen kann. Während in den Fassungen der BauNVO vor 1990 eine Tiefgarage überhaupt nicht in die Grundfläche einging und die 0,1 für oberirdische Stellplätze anwendbar war, dürfen jetzt beide zusammen - einschließlich weiterer Nebenanlagen - die Anrechnungsregel nicht überschreiten.

BEISPIELE:

Annahme: 500 m² Grundstücksfläche, die zulässige GRZ wird schon durch die Hauptbebauung erreicht.

1.) zulässig sei GRZ = 0,3

nach § 21a darf die Garage nur 10 % = 50 m² groß sein. Nach § 19 Abs. 4 darf eine Garage maximal 0,15 x 500 = 75 m² groß sein (wenn keine weiteren Flächen für Stellplätze, Zufahrt, Nebenanlagen und dgl. vorhanden sind).

---- die Garage darf nur 50 m² groß sein.

2.) zulässig sei GRZ = 0,1

nach § 21a ergibt sich 0,1 x 500 = 50 m²
nach § 19 Abs. 4 ergibt sich 0,05 x 500 = 25 m²,

--- die Garage darf nur 25 m² erreichen.

Durch die Hauptbebauung nicht ausgeschöpftes Potential kann durch Nebenanlagen bzw. Garagen und Stellplätze zusätzlich in Anspruch genommen werden:

3.) zulässig sei GRZ = 0,2 + 50 % => 0,3
Hauptanlage ausgenutzt : GRZ = 0,16
Nebenanlagen möglich : GRZ = 0,14
Gesamtausnutzung GRZ = 0,30
Diese Konstellation ist zulässig.



Zu beachten ist, dass in § 21a BauNVO nur von überdachten Stellplätzen die Rede ist, während in § 19 Abs. 4 auch nicht überdachte Stellplätze erfasst sind.

Weitere Überschreitungen können nach § 19 Abs. 4 Satz 4 zugelassen werden.

Beispiel zu Satz 4 Nr. 1: wenn Stellplätze und Zufahrt aus Rasengittersteinen hergestellt sind.

Beispiel zu Satz 4 Nr. 2: Anlegung eines Stellplatzes nicht möglich (sehr lange Zufahrt, die die Überschreitungsmöglichkeit verbraucht).

Über die Zulässigkeit entscheidet die Genehmigungsbehörde.

Nebenanlagen

Es handelt sich hier nicht etwa um jeden Schuppen und Kaninchenstall, sondern nur um genehmigungspflichtige Nebenanlagen! Dies ergibt sich aus § 29 BauGB ("Vorhaben") im Zusammenhang mit der amtlichen Begründung zur BauNVO 90:

"Satz 1 sieht vor, dass die Grundfläche der dort bezeichneten Anlagen grundsätzlich bei der Ermittlung der Einhaltung der zulässigen Grundfläche, d. h. der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche, mitzurechnen ist.

Bei diesen Anlagen handelt es sich um solche, die nicht der Hauptanlage zuzurechnen sind (vgl. § 19 Abs. 2) und die - wie die von § 14 Abs. 1 erfassten Nebenanlagen - einem Verfahren im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB unterliegen."

Kriterien, die ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB erfüllen muss, sind

- Es muss sich um eine bauliche Anlage handeln, die errichtet oder in ihrer baulichen Substanz oder Nutzung verändert wird.
- Als einschränkendes Merkmal muss eine bodenrechtliche Relevanz (Bedürfnis nach Planung) bestehen.

Wenn diese Kriterien erfüllt sind, handelt es sich um ein Vorhaben i. S. des BauGB, für das die §§ 30-37 gelten.

Bei den Nebenanlagen im Sinne des § 14 handelt es sich um bauliche Anlagen und Einrichtungen, die den im Baugebiet liegenden Grundstücken nach ihrem Nutzungszweck dienen und um Anlagen der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Entwässerung etc.

Diese Anlagen müssen von untergeordneter Bedeutung sein (sowohl sachlich als auch vom Ausmaß her), für die Hauptanlage(n) eine dienende Funktion haben (also für sich allein keine Berechtigung haben) und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.



Nun ist es sicherlich nicht erforderlich, jede kleine Anlage in der Grundflächenberechnung zu erfassen. Die Genehmigungsbedürftigkeit gemäß der Bauordnung als ein Kriterium für die Berechnung heranzuziehen (wie es in der Vergangenheit praktiziert wurde), ist nicht sachgerecht, zumal die Ausweitung von verfahrensfreien Vorhaben ein erhebliches Ausmaß angenommen hat.

Wichtigstes Kriterium ist bodenrechtliche Relevanz, auf die die entsprechenden Anlagen zu überprüfen sind. Da hierüber naturgemäß unterschiedliche Auffassungen bestehen, dient die nachstehende Tabelle, welche in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgestellt wurde, zur Klarstellung und zur einheitlichen Verfahrensweise in den Bezirken des Landes Berlin.

Danach sind künftig auch Terrassen (unabhängig von Art und Grad der Versiegelung), die an den Häusern direkt angeordnet sind, nicht mehr der Hauptanlage zuzurechnen, sondern gehen als Nebenanlage in die Grundflächenberechnung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ein.

Lichtschächte vor Kellerfenstern sollen wegen ihrer geringen städtebaulichen Bedeutung erst (in der Hauptanlage) Berücksichtigung finden, wenn sie mehr als 60 cm vor die Außenwand vortreten.

Eingangstrepfen sowie Rampen als barrierefreie Zugänge sollen keine Anrechnung finden, wenn sie in üblicher Größe errichtet werden.

Ferner soll zur Vermeidung der Anrechnung besonders kleiner Flächen (z. B. Mülltonnenschränke) eine Obergrenze von 5 m² gelten, bis zu der Nebenanlagen anrechnungsfrei bleiben. Gleichartige Anlagen sind zusammen zu rechnen.

Nach wie vor gelten Wohnwege (auch gepflasterte Zuwegungen zu den Gebäuden) sowie Feuerwehrezufahrten, -aufstellflächen und -bewegungsflächen zu den nicht anrechenbaren Anlagen.

Anlieferungswege und -rampen auf gewerblich genutzten Grundstücken sind dagegen auf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 mit anzurechnen. Da diese bei Supermärkten, die schon durch Stellplätze hochgradig versiegelt sind, nicht unerhebliche Flächenanteile ausmachen, ist bei der Planaufstellung ggf. zu berücksichtigen, dass hier eine relativ hohe GRZ zuzulassen ist.

Einfriedungsmauern und deren Pfeiler sind für die bodenrechtliche Relevanz ebenfalls von Bedeutung. Hier wird jedoch zur Vermeidung von Härten für die Bauherren und um den Aufwand für die Erfassung solcher Flächenanteile nicht zu übertreiben, eine "Freigrenze" von 30 cm Breite eingeführt, unter der eine Anrechnung nicht erfolgt.

Zusammenfassend – jedoch nicht abschließend – werden in der folgenden Tabelle die Anrechnungskriterien für die Berechnung der Grundfläche zusammengestellt:



Tabelle: GRZ-Berechnung nach BauNVO 1990

Anlage	GRZ Hauptanl. gem. § 19 Abs. 2	erhöhte GRZ gem. § 19 Abs. 4	keine Anrech- nung
Erker und ähnliche Vorbauten, Treppenhäuser	x	-	-
Loggien, Balkone	x	-	-
Kellerlichtschächte, Kellertreppen			
Tiefe > 60 cm	x	-	-
Tiefe ≤ 60 cm	-	-	x
Eingangstreppe, -rampen			x
Dachüberstände und Eingangsüberdachungen			
≤ 1,0 m			x
> 1,0 m	x		
Feuerwege			
- aufstellflächen			x
- bewegungsflächen			
Anlieferungswege und -rampen auf gewerblich genutzten Grundstücken		x	
Zuwegungen zum Gebäude			x
versiegelte Plätze, auch wenn nicht befahrbar			
≤ 5 m ²			x
> 5 m ²		x	
Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen (unabhängig vom Versiegelungsgrad)		x	
Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze		x	
Schuppen, Gewächshäuser, bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung, Ställe, Schwimmbecken u. ä.			
≤ 5 m ²			x
> 5 m ²		x	
Spielplatzanlagen, Maste, Klopfstangen u. ä.			x
Grill, Außenkamine, Mülltonnenschränke, Trafo u. ä.			
≤ 5 m ²			x
> 5 m ²		x	
Einfriedungsmauern und Pfeiler, Stützmauern oberirdische Breite ≤ 30 cm oberirdische Breite > 30 cm			
≤ 30 cm			x
> 30 cm		x	
Terrassen (unabhängig vom Versiegelungsgrad und der Entfernung vom Hauptgebäude)			
≤ 5 m ²			x
> 5 m ²		x	
Anlagen für Abwasser und Niederschlagsbeseitigung			
≤ 5 m ²			x
> 5 m ²		x	
Schächte, Gruben, Kläranlagen, Tanks (ober- oder unterirdische) u. ä.			
≤ 5 m ²			x
> 5 m ²		x	



Bei der 5 m²-Grenze sind gleichartige Nebenanlagen zusammenzufassen (z. B. 2 Mülltonnenschränke je 4 m² → Anrechnung). Wird die 5 m²-Grenze überschritten, ist die gesamte Grundfläche anzurechnen (also im o. g. Beispiel 8 m²). Gleiches gilt für die anderen in der Tabelle genannten Größenbeschränkungen.

Beispiel:

Auf einem Grundstück befinden sich folgende (Neben-)anlagen:

	anzurechnen:
- ein versiegelter Platz mit 6,5 m ² Grundfläche	6,5 m ²
- eine Garage mit 21 m ²	21,0 m ²
- Zufahrt zur Garage mit Rasengittersteinen (2 Spuren mit 30 cm Breite) Länge 10 m, Breite 2,3 m	23,0 m ²
- ein Stall mit 4 m ²	k. A.
- ein Schuppen mit 4,8 m ²) ein Schuppen mit 2,9 m ²)	7,7 m ²
- ein Schwimmbecken mit 6,9 m ²	6,9 m ²
- ein Grill mit 1,8 m ²	k. A.
- 3 Mülltonnenschränke mit je 2 m ²	6,0 m ²
- 4 Schächte je 0,8 m ²	k. A.
- 1 unterirdischer Tank mit 6 m ²	6,0 m ²
Summe:	77,1 m ²

Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die Genehmigungsbehörde gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz und Satz 4 Ausnahmen zulassen. Diese sind mit der Behörde abzustimmen und liegen nicht in der Entscheidungsbefugnis der Vermessungsstelle, die den Lageplan fertigt.

So kann eine Überschreitung der GRZ zugelassen werden, wenn auf Grund der Grundstückssituation eine lange Zufahrt zu einem Stellplatz erforderlich ist (Hinterlieger). Diese Ausnahme kann mit der Auflage verbunden werden, eine möglichst geringe Versiegelung bei Befestigung der Zufahrt vorzunehmen.

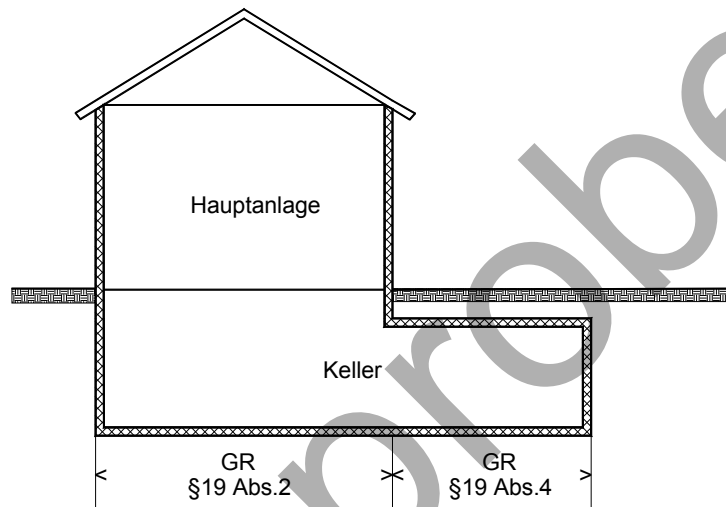
Eine Anrechnung von Zufahrten zu Stellplätzen oder befahrbaren Wohnwegen auf anderen Grundstücken erfolgt nicht, auch nicht anteilig, da sich die Berechnung der GRZ grundsätzlich auf die Fläche des Baugrundstücks (i. S. von § 19 Abs. 3) bezieht. Städtebaulich unerwünschte Entwicklungen, die auf Grund dieser Tatsache entstehen (können), müssen durch entsprechende planerische Festsetzungen geregelt werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan (die z. B. auch Flächen von Erschließungsanlagen wie Privatstraßen außerhalb des Baugrundstücks einbeziehen können) sind in jedem Falle einzuhalten.



Fallbeispiel zu § 19 Abs. 4 Nr. 3

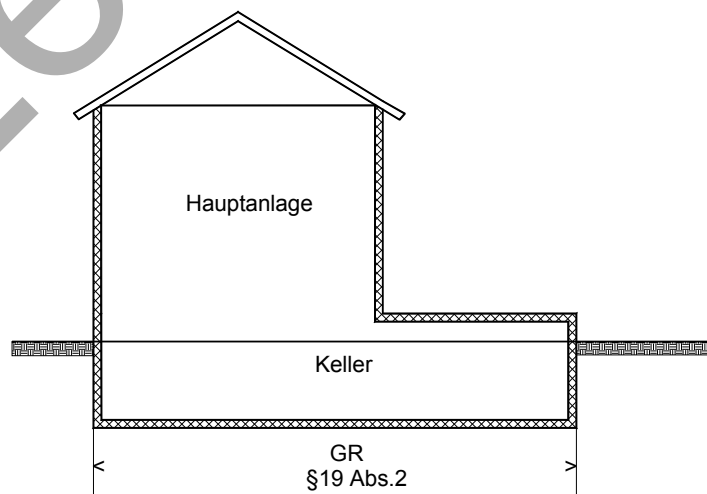
Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die erhöhte GR anzurechnen. Dies gilt auch für Teilkeller einer Hauptanlage.

Abbildung 1:



Sobald der Keller aus dem Gelände herausragt, ist er der Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2 hinzuzurechnen.

Abbildung 2:



3.3.6 B-Plangrenze inmitten eines Baugrundstücks

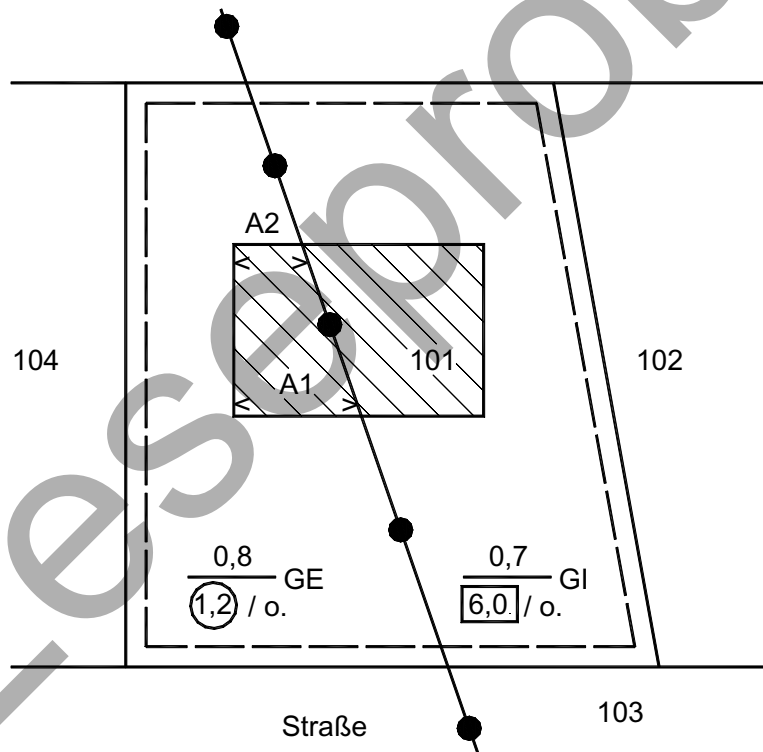
Da die Begrenzung von Bebauungsplänen nicht unbedingt an Grundstücksgrenzen orientiert ist, gibt es Fälle, in denen die Bebauung eines Baugrundstückes durch zwei oder mehr verschiedene Festsetzungen geregelt wird.

Hier ist folgendermaßen zu verfahren:

Die Fläche jedes Teils ist gesondert zu ermitteln. Dann ist jeder Teil für sich zu betrachten und die erreichte Ausnutzung für jeden Baugrundstücksteil getrennt zu berechnen.

Beispiel:

Abbildung 1:



Katasternachweis:

Gemarkung Y, Flur X
Flurstück 101 = 1.750 m²
Gewerbegebiet: ca. 869 m²
Industriegebiet: ca. 881 m²
1.750 m²

Bebauungsplan XY-234
festgesetzt am 24.03.1982