

GEMEINDE REICHENAU

Bebauungsplan "Abtswiese"

KLARSTELLUNG

Bei den bisher eingegangenen Baugesuchen hat es immer wieder Probleme gegeben mit Grundflächen für

- „Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.“ (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind deren Grundflächen bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Im Gesetzestext steht weiter, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Im Bebauungsplan wurden keine abweichenden Bestimmungen getroffen.

Da im Bebauungsplan „Abtswiese“ die Grundfläche je qm Grundstücksfläche sehr eng festgesetzt worden ist und nicht die Grundflächenzahl, wird die zulässige Gesamtgrundfläche bei Mitrechnung der Garagen, Nebenanlagen usw. regelmäßig überschritten.

Es ist klarzustellen, dass bei der Berechnung der Grundfläche einschließlich der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen davon auszugehen ist, dass im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet hilfsweise von einer GRZ von 0,4 auszugehen ist und damit unter Anrechnung der zulässigen Überschreitung bis zu 50 vom Hundert eine GRZ von 0,6 nicht überschritten werden darf.

Konstanz, den 21.10.2008

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de