

Abfrageergebnisse

Infomappe

Lagekoordinaten: R: 483141.9 / H: 5555695.5

Ortsbez.: 16

Stadtteil: Bergen-Enkheim

Flurstück: Bergen-Enkheim Bez 68 486, Flur 34, Flurstücknr.
445

Bebauungspläne

B398, im Verfahren

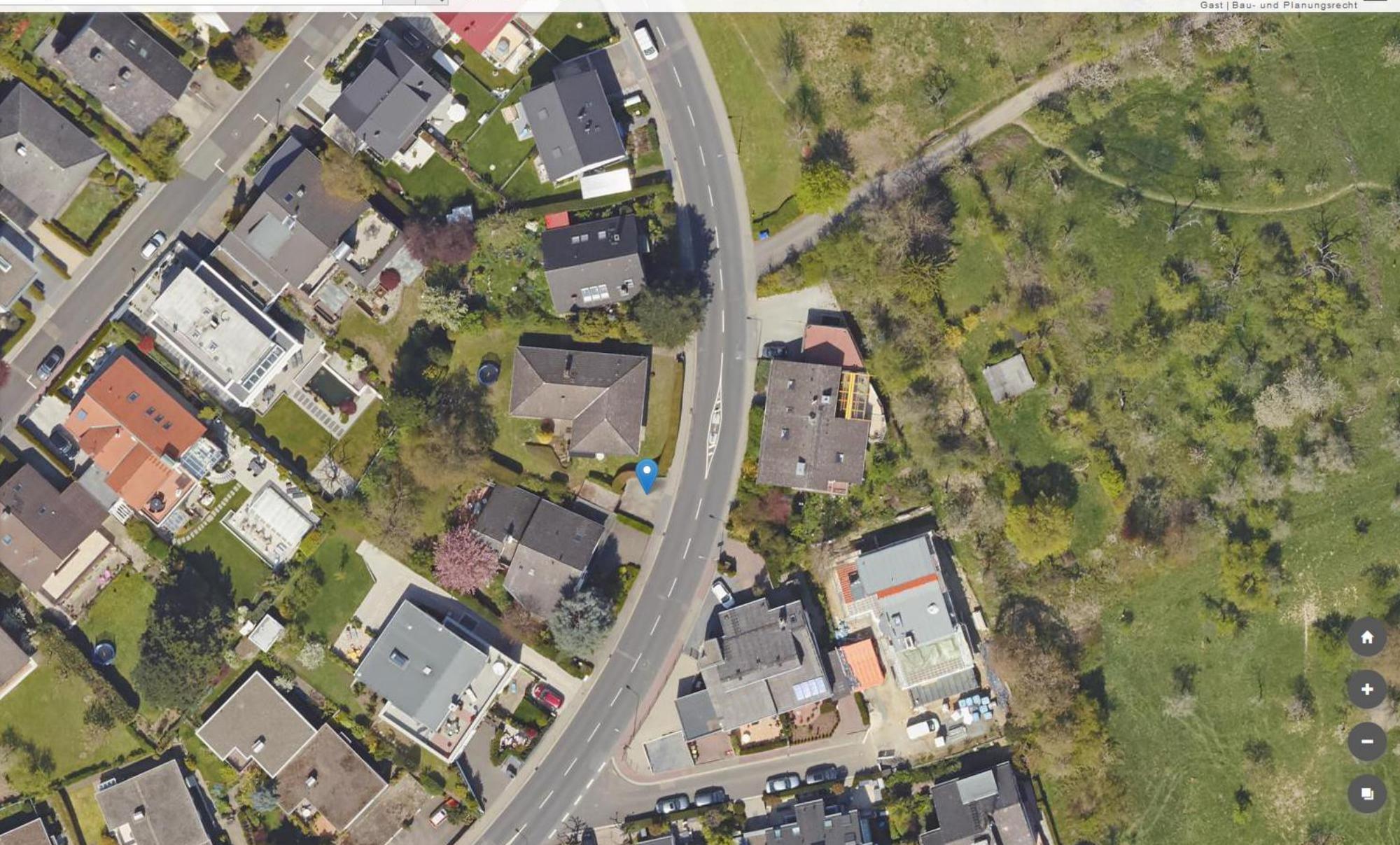
Stellplatzsatzung

Stellplatz einschränkung gem. § 3:
- Keine Beschränkung der Herstellungspflicht

Planungsrechtliche Beratung

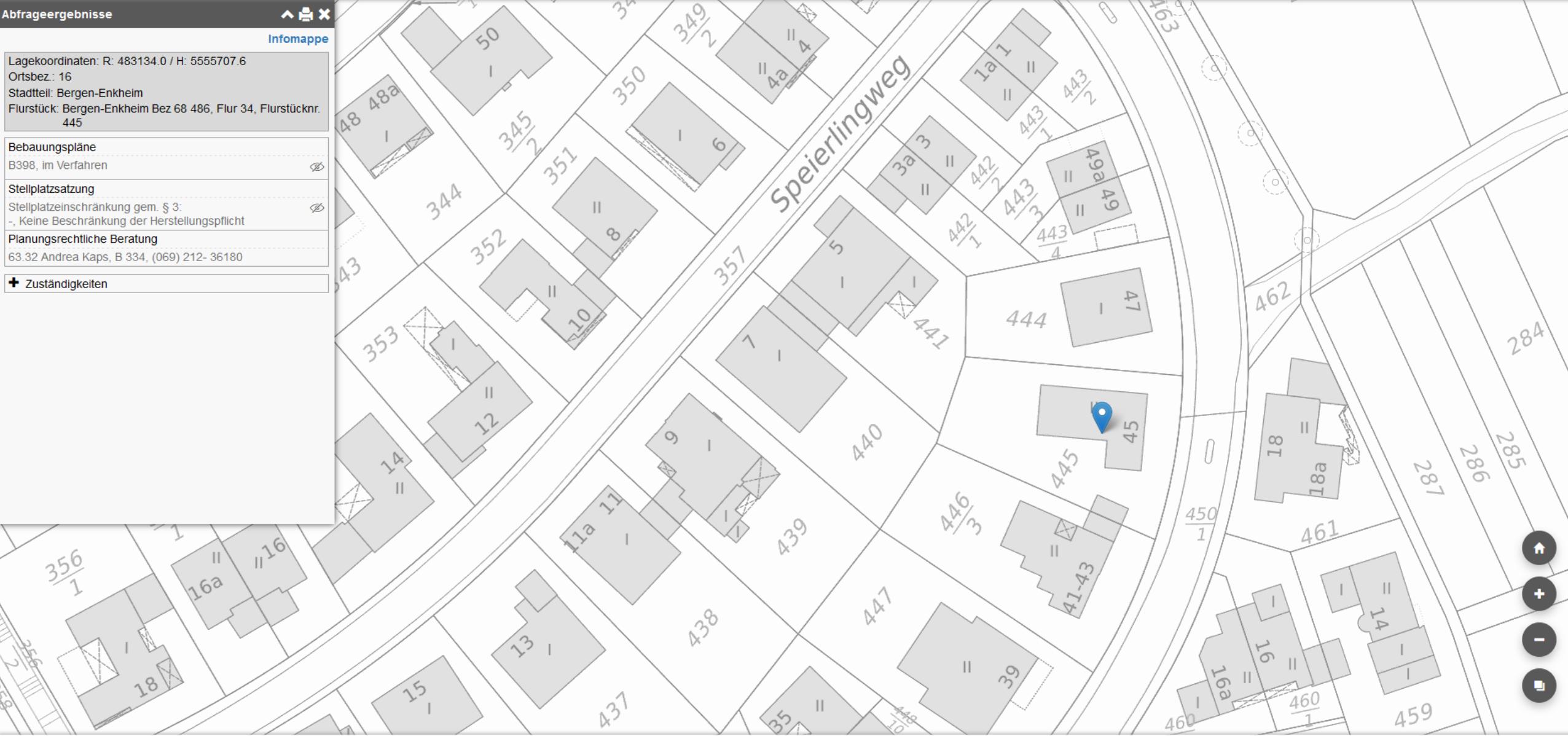
63.32 Andrea Kaps, B 334, (069) 212- 36180

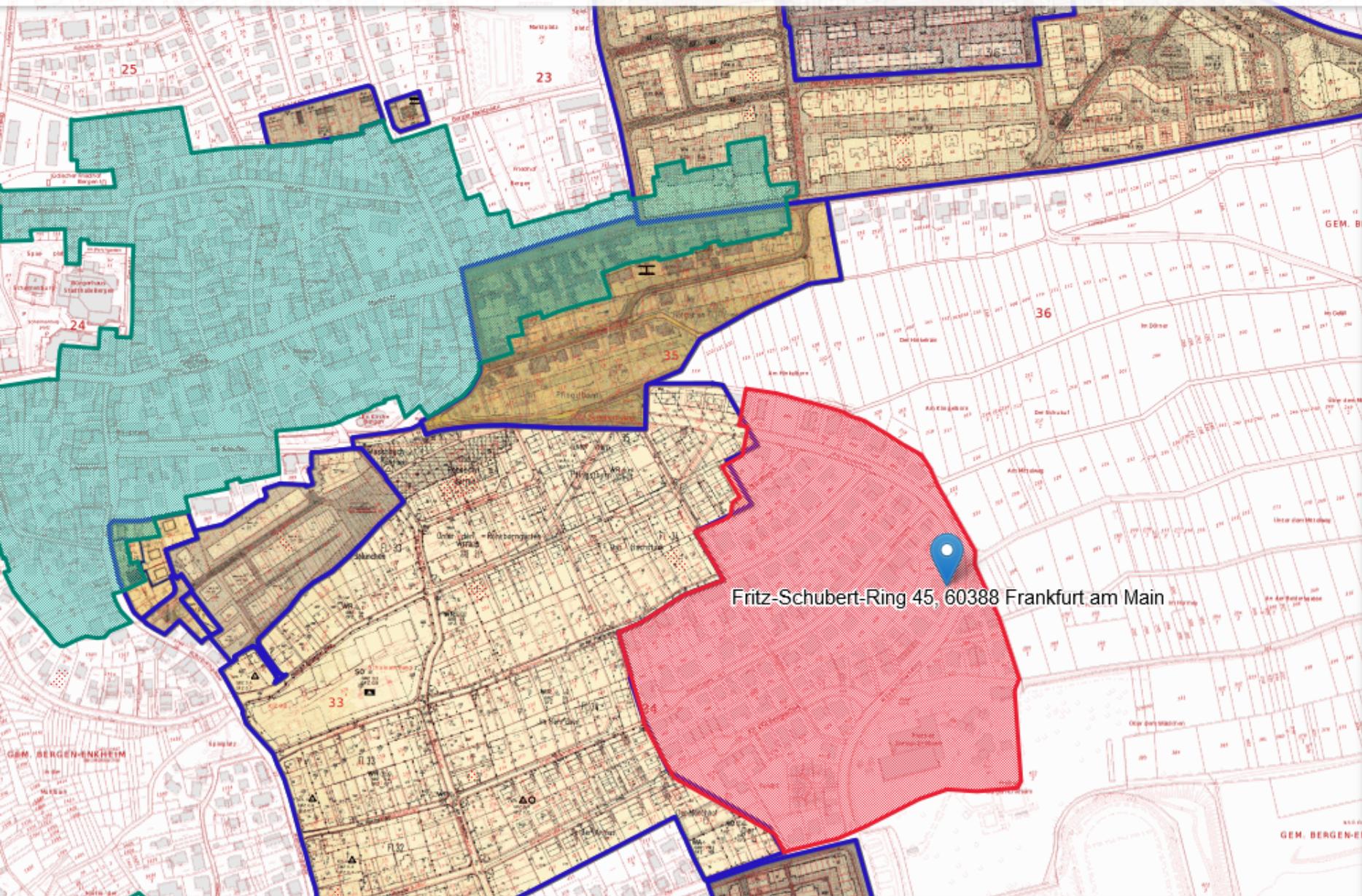
+ Zuständigkeiten



planAS | Stadtplanungsamt Frankfurt am Main
PLANUNGSauskunftssystem

ritz-Schubert-Ring 45





Ebenen und Legende

Bau- und Planungsrecht

- Bebauungspläne rechtsverbindlich ⓘ ⓘ
- Bebauungspläne im Verfahren ⓘ ⓘ
- Veränderungssperren rechtsverbindlich ⓘ ⓘ
- Veränderungssperren im Verfahren ⓘ ⓘ
- Vorkaufssatzungen rechtsverbindlich ⓘ ⓘ
- Vorkaufssatzungen im Verfahren ⓘ ⓘ
- Sanierungsmaßnahmen rechtsverbindlich ⓘ ⓘ
- Sanierungsmaßnahmen im Verfahren ⓘ ⓘ
- Entwicklungsmaßnahmen rechtsverbindlich ⓘ ⓘ
- Entwicklungsmaßnahmen im Verfahren ⓘ ⓘ
- Erhaltungssatzungen rechtsverbindlich ⓘ ⓘ
- Erhaltungssatzungen im Verfahren ⓘ ⓘ
- Gestaltungssatzungen rechtsverbindlich ⓘ ⓘ
- Gestaltungssatzungen im Verfahren ⓘ ⓘ
- Stellplatzsatzung ⓘ ⓘ



Zuständigkeiten

- Planungsrechtliche Beratung ⓘ ⓘ

Grundlagendaten

- Stadtgrundkarte ⓘ ⓘ

Stadtgebietsgliederung

- Gemarkungen ⓘ ⓘ

Kartentipps anzeigen

► Ebene importieren

Thema: Bau- und Planungsrecht Kartenhintergrund: Stadtkarte / B-Plan

Bau- und Planungsrecht

Ebenen Aktuell Suchen Info Ansichten

Suche nach Adresse
Straße
Fritz-Schubert-Ring
Hausnr. Zoommaßstab
45 1 : 1.000 zeigen

Suche nach Flurstück
Gemarkung -- wählen --
Flurnummer Flurstück
-- leer -- -- leer --

Freie Eingabe der Flurstücksnummer:
Gemarkung Flur Zähler Nenner
____ - ____ - ____ / ____
Zoommaßstab 1 : 1.000 zeigen

Suche nach Koordinate
Rechtswert Hochwert
____ m ____ m (in ETRS89/UTM-32N)
Zoommaßstab 1 : 1.000 zeigen

Suche nach Projektnummer
Projektnummer
____ zeigen

1 : 1.000

Abfrage Bau- und Planungsrecht, Zuständigkeiten

Gesucht nach: Fritz-Schubert-Ring 45
Ortsbezirk: 16
Stadtteil: Bergen-Enkheim
Flurstück: Bergen-Enkheim Bez 68 486, Flur 34, Flurstücksnr. 445

Städtebauliche Satzungen und Gebiete:
Die gewählte Lage befindet sich im Geltungsbereich nachfolgender Städtebaulicher Satzungen und Gebiete. Durch Anklicken eines Listeneintrages erhalten Sie die zugehörigen Satzungsinformationen.

Bebauungsplan B398 im Verfahren

Gemäß Stellplatzsatzung gilt für das gewählte Flurstück folgende Einschränkung:
Keine Beschränkung der Herstellungspflicht

Planungsrechtliche Beratung:
63.32 ANDREA KAPS, B 334, (069) 212-36180

Drucken Zur Infomappe wechseln Schließen

Es liegt kein Bebauungsplan vor? Was nun?

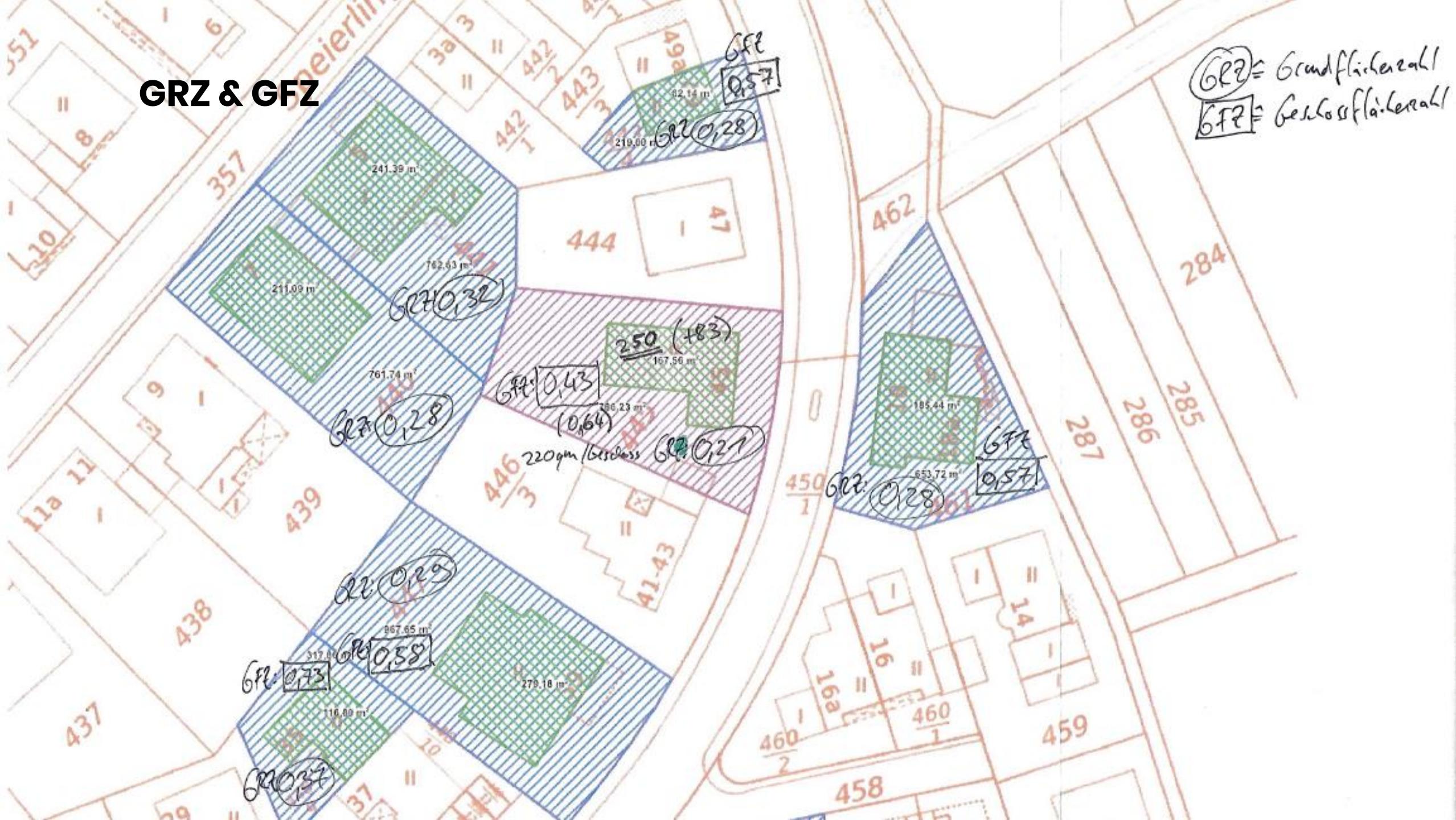
- Sollte für ein Grundstück kein Bebauungsplan vorliegen, greifen die Vorgaben gemäß **Paragraph 34 im BauGB**. Denn auch wenn kein B-Plan existiert, ist dies kein Freifahrtschein für ein beliebiges Bauen.
- § 34 Baugesetzbuch ist die maßgebende, in Deutschland bundesweit gültige Vorschrift für Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich, also außerhalb von Bebauungsplangebieten. Das wichtigste Prinzip dieser Vorschrift ist das Einfügungsgebot.
- Das heißt, die Baubehörde prüft, ob sich das Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Der dabei zu prüfende Sachverhalt ist den meisten Laien und oft auch vielen Architekten nicht ganz klar. Die Begriffe „nähere Umgebung“ und „einfügen“ sind nicht eindeutig geklärt und können nur mit Hilfe der umfangreichen Kommentierungen eingegrenzt werden.
- Der Paragraph regelt bspw., dass die Nutzungsart, das Ausmaß der Nutzung und die Bauweise der unmittelbaren Nachbarschaft angepasst sein müssen...

Welche Maßnahmen wären denn lt. §34 BauGB möglich?

- Nach Rücksprache mit dem **Architekturbüro PLAN-22** aus Darmstadt war es erforderlich für eine **Grundlagenermittlung** ein offizielles **Vermessungsbüro** zu beauftragen.
- Für einen **Einfügungsnachweis** haben wir die umliegenden **First und Traufhöhen** straßenseitig sowie eine Bezugshöhe vom FSR45 (Fertigfußboden Erdgeschoss) ebenso wie zwei **Geländehöhen** ermitteln lassen.
- PLAN-22 hat die Umgebungsgebäude und –grundstücke sodann entsprechend digitalisiert und die GRZ- und GFZ-Flächen berechnet.
- **GRZ (Grundflächenzahl):** Grundflächenanzahl gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der überbaut werden darf (Bsp.: GRZ = 0,3 bedeutet 30% der Grundstücksfläche darf überbaut werden).
- **GFZ (Geschoßflächenzahl):** Maximales Verhältnis der gesamten Geschoßfläche aller Vollgeschosse (kein Keller und Dachgeschoß nur wenn es ein Vollgeschoß ist) auf einem Grundstück zu der Fläche des Grundstückes.

GRZ & GFZ

GfZ = Grundflächenzahl
GfZ = Geschossflächenzahl



GRZ & GFZ im Vergleich

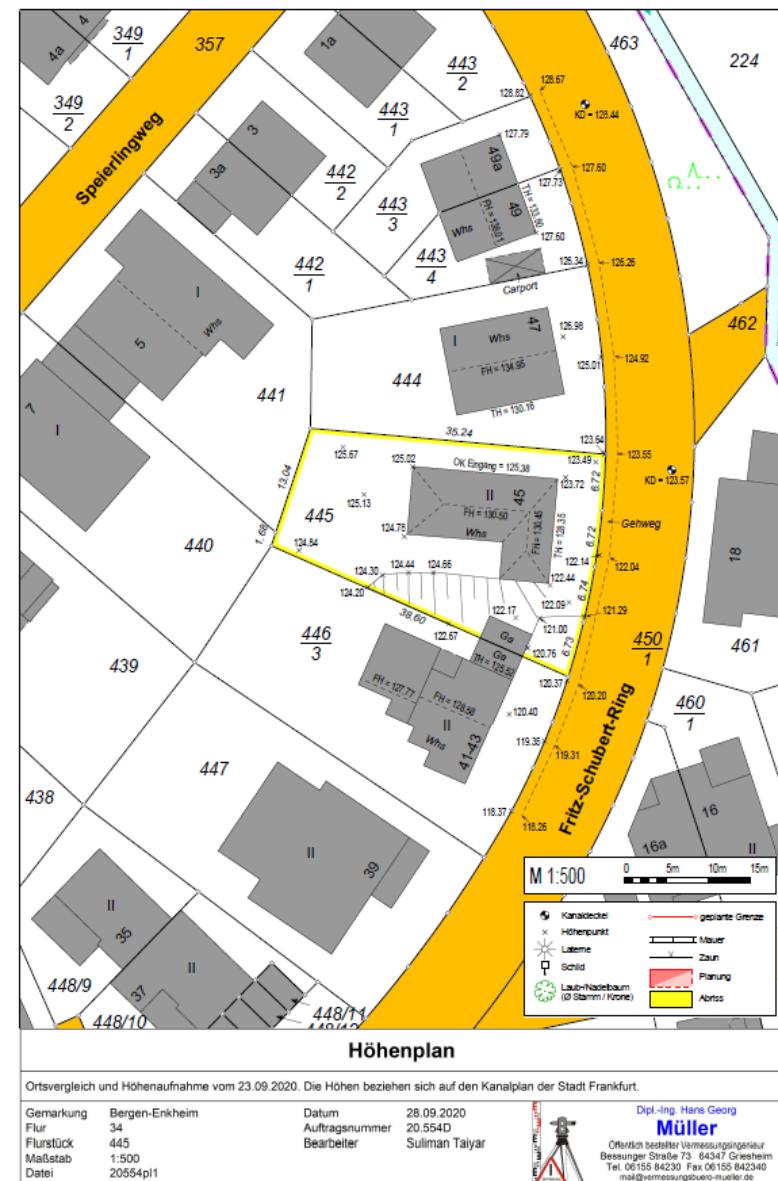
1. GRZ:

- FSR45: 0,213
- „nähere“ Umgebung: 0,28 | 0,28 | 0,29 | 0,32

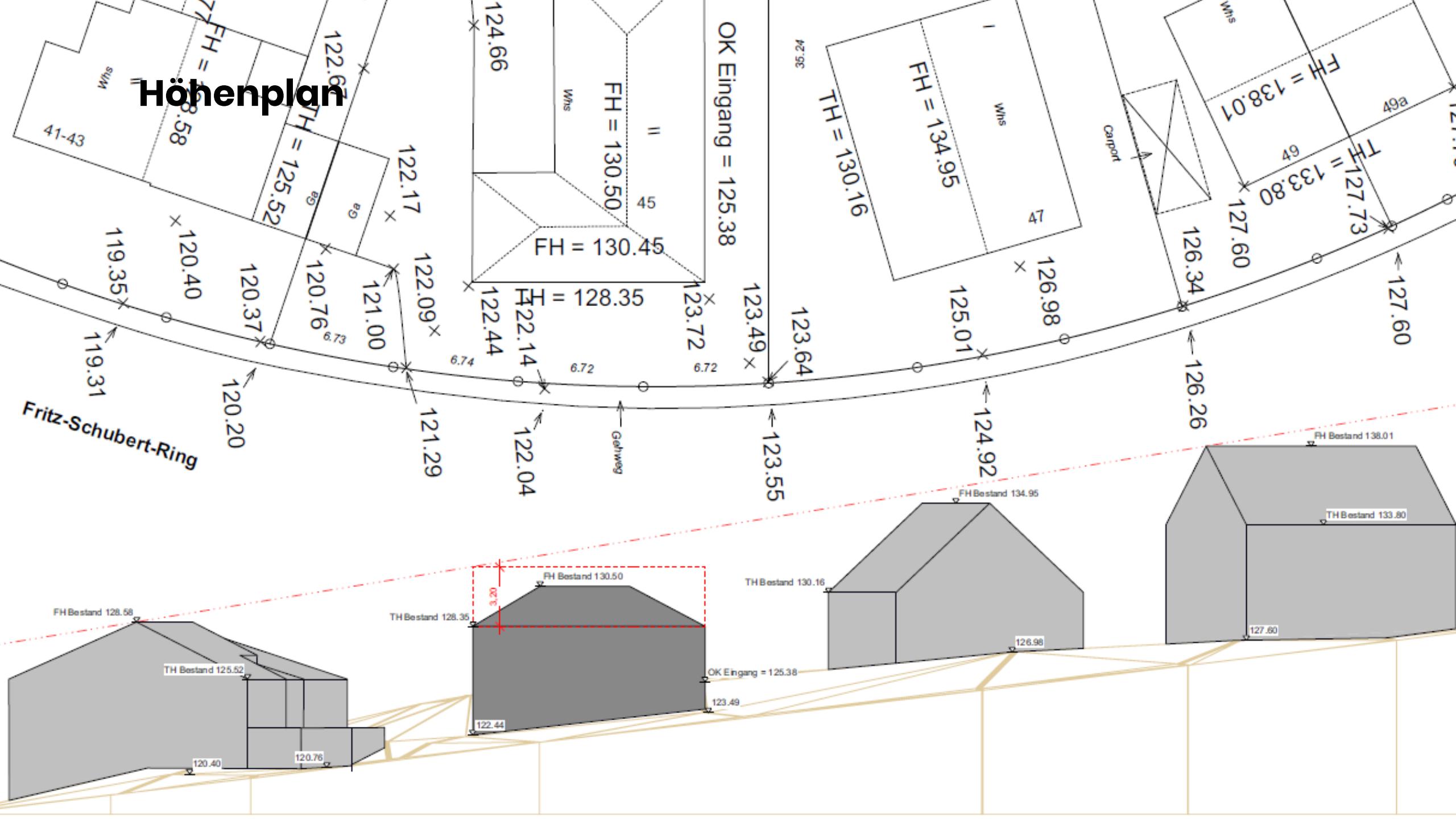
2. GFZ:

- FSR45: 0,32
- „nähere“ Umgebung: 0,57 | 0,57 | 0,58

Höhenplan



Höhenplan



Überlegungen auf Basis von GFZ-/GRZ-Daten und Höhenplan

1. Anstelle des „L“-förmigen Verlaufs der bestehenden Grundfläche des Gebäudes, Vergrößerung zu einem Rechteck. Es würden sich so ca. 50m² mehr pro Geschoss ergeben.
2. Realisierung eines weiteren Vollgeschosses auf Basis der EG-Grundfläche

⇒ GRZ-Berechnung neu:

- Überbaute Fläche = 167,5m² (alt) + ca. 50m² (neu) = ca. 220qm
- Grundstücksfläche: 786,23m²
- **GRZ neu = 0,28** (Umgebungs-GRZ-Werte: 0,28 | 0,32 | 0,34 | 0,37)

⇒ GFZ-Berechnung neu:

- 2x Vollgeschoss von ca. 220m² = 440m²
- Grundstücksfläche: 786,23m²
- **GFZ neu = 0,43** (Umgebungs GRZ-/GFZ-Werte: 0,29/0,58 | 0,28/0,57)