

Abfrageergebnisse

Infomappe

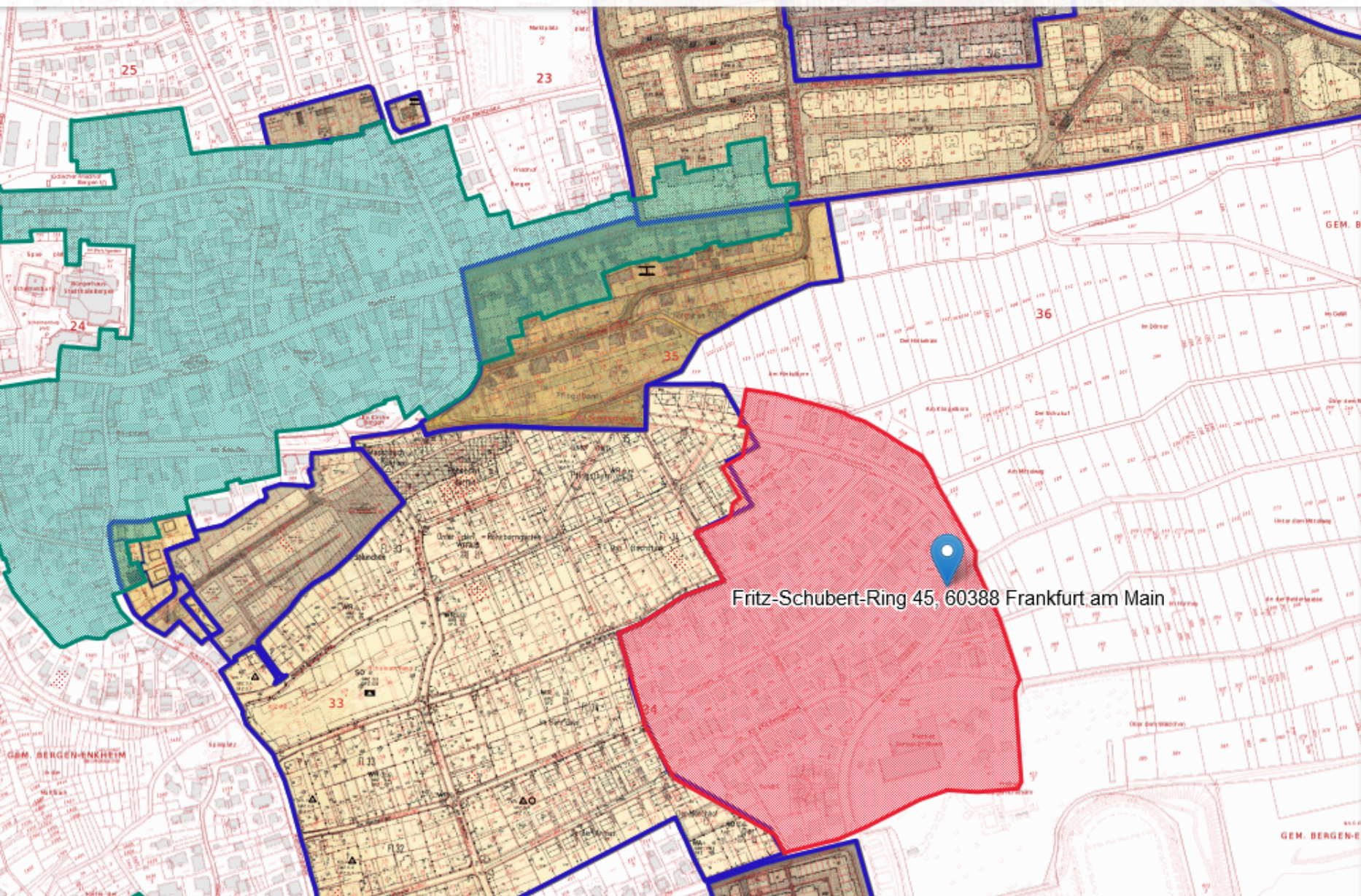
Lagekoordinaten: R: 483141.9 / H: 5555695.5 Ortsbez.: 16 Stadtteil: Bergen-Enkheim Flurstück: Bergen-Enkheim Bez 68 486, Flur 34, Flurstücknr. 445
Bebauungspläne B398, im Verfahren
Stellplatzsatzung Stellplatzeinschränkung gem. § 3: -, Keine Beschränkung der Herstellungspflicht
Planungsrechtliche Beratung 63.32 Andrea Kaps, B 334, (069) 212- 36180
+ Zuständigkeiten

Bebauungspläne
B398, im Verfahren

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

+ Zuständigkeiten





Ebenen und Legende

- ☒ **Bau- und Planungsrecht**
 - ☒ Bebauungspläne rechtsverbindlich
 - ☒ Bebauungspläne im Verfahren
 - ☒ Veränderungssperren rechtsver...
 - ☒ Veränderungssperren im Verfahr...
 - ☒ Vorkaufssatzungen rechtsverbin...
 - ☒ Vorkaufssatzungen im Verfahren
 - ☒ Sanierungsmaßnahmen rechtsv...
 - ☒ Sanierungsmaßnahmen im Verfa...
 - ☒ Entwicklungsmaßnahmen rechts...
 - ☒ Entwicklungsmaßnahmen im Verf...
 - ☒ Erhaltungssatzungen rechtsverbi...
 - ☒ Erhaltungssatzungen im Verfahren
 - ☒ Gestaltungssatzungen rechtsver...
 - ☒ Gestaltungssatzungen im Verfahr...
 - ☒ Stellplatzsatzung
- ☒ **Zuständigkeiten**
 - ☒ Planungsrechtliche Beratung
- ☒ **Grundlagendaten**
 - ☒ Stadtgrundkarte
- ☒ **Stadtgebietgliederung**
 - ☐ Gemarkungen
- ☒ Kartentipps anzeigen
- Ebene importieren

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

-- leer --

Flurstück

-- 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

Abfrage Bau- und Planungsrecht, Zuständigkeiten

Gesucht nach: Fritz-Schubert-Ring 45

Ortsbezirk: 16

Stadtteil: Bergen-Enkheim

Flurstück: Bergen-Enkheim Bez 68 486, 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 **Einfügnungsnachweis** 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

Handwritten annotations on the map include:

- GRZ** (Grundflächenzahl) and **GFZ** (Geschoßflächenzahl) labels.
- Handwritten values for GRZ and GFZ for various plots, such as 0,28, 0,32, 0,43, 0,21, 0,29, 0,38, 0,73, 0,37, 0,57, and 0,28.
- Handwritten values for floor area, such as 241,39 m², 211,09 m², 762,63 m², 761,74 m², 167,56 m², 185,44 m², 653,72 m², 967,65 m², 279,18 m², 116,80 m², 219,00 m², and 92,14 m².
- Handwritten values for floor area, such as 250 (183), 220 qm / Geschoss, and 169.
- Handwritten values for floor area, such as 442, 443, 444, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

G_{fz} = Grundflächenzahl
 G_{fz} = Geschossflächenzahl

GRZ & GFZ im Vergleich

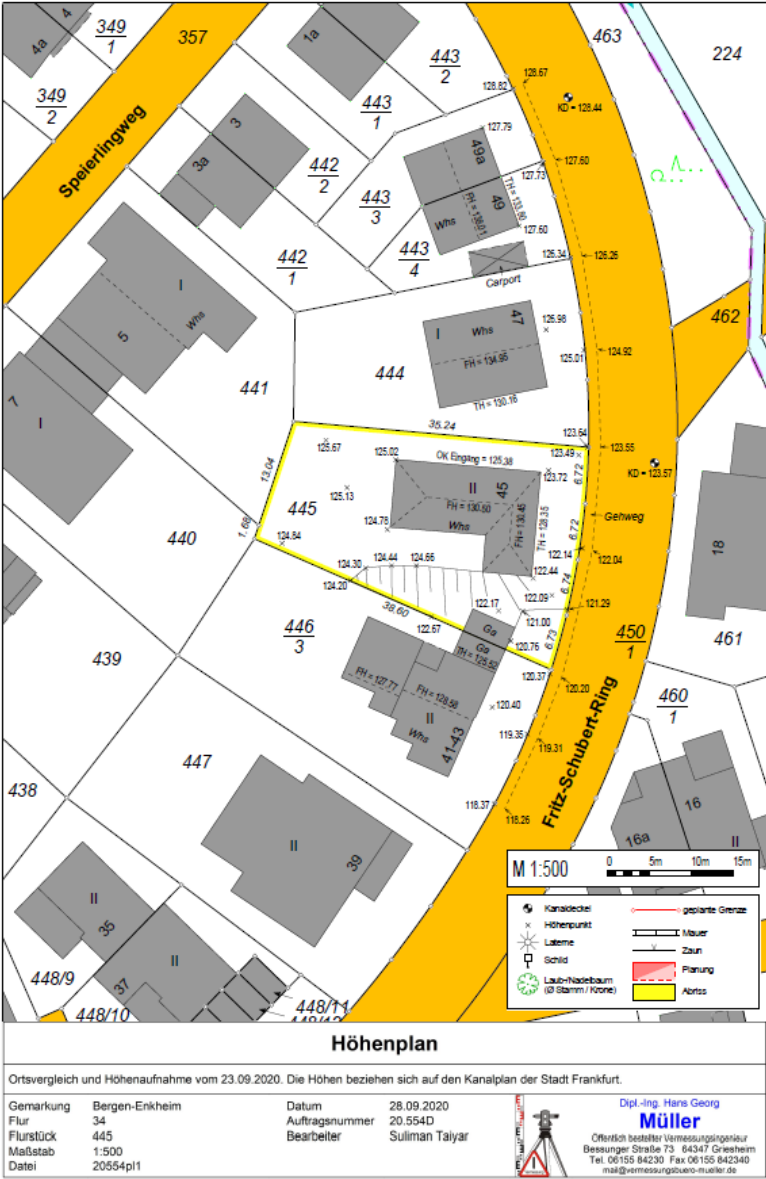
1. GRZ:

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

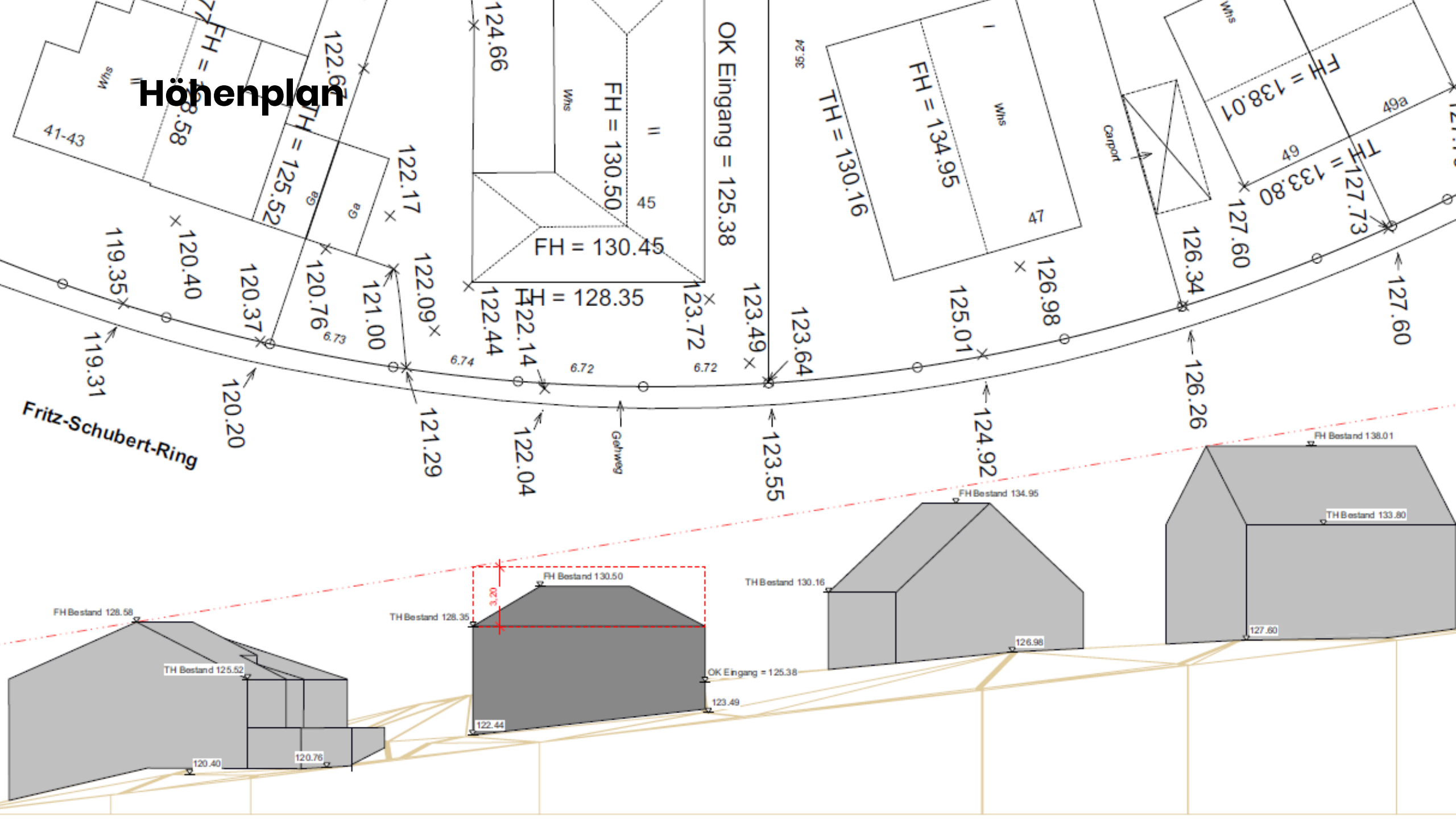
2. GFZ:

- 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)