

**Bauvorhaben:** Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Garage und drei PKW-Stellplätzen

**Bauort:** Somborer Str. 19, 63322 Rödermark  
Gemarkung Ober-Roden

**Bauherr:**

**Bau- und Nutzungsbeschreibung:**

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Zweifamilienhauses, drei PKW-Stellplätzen und einer Garage, mit Unterkellerung.

Das Gebäude ist gem. § 2 HBO Abs. 4 in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen. Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, A 20.3 „Plattenhecke“ vom 02.02.1979. Das Gebäude wird nur zu Wohnzwecken genutzt. Die erste Wohnung befindet sich im EG, die zweite Wohnung ist im Duplex Form verteilt auf OG und DG.

Das Wohnhaus wird in Massivbauweise in Stahlbeton und Mauerwerk mit Unterkellerung auf einer Stahlbeton Bodenplatte gemäß Statik errichtet. Die Außenwände und tragende Wände in Mauerwerk werden gemäß Statik und Wärmeschutz gebaut. Das Dach wird als Satteldach mit DN 30° gemäß DIN hergerichtet. Das Treppenhaus wird zur qualitativen Nutzbarkeit als untergeordnetes Bauteil und einem Zwerchhaus mit DN 2% ausgeführt. An der Südöstlichen Dachseite wird eine Gaube mit DN 2% vorgesehen. Die Dacheindeckung wird aus dunklem Dachziegel hergestellt.

Die Fassade erhält einen hellen abgetönten Farbton mit farblich abgesetztem Sockel. Die Fenster werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und dunklen Rahmenfarbton gemäß WS ausgeführt.

Sämtliche gepflasterte Flächen werden mit wasserdurchlässigem Drän- bzw. Ökopflaster belegt.

Das Aushubmaterial wird an eine dafür zugelassene Deponie entsorgt.

Die Wand-, Dach und Deckenkonstruktionen werden entsprechend Brandtechnischer Bestimmungen ausgeführt.

aufgestellt: 26.07.2024

\_\_\_\_\_  
Bauherrschaft

\_\_\_\_\_  
Entwurfsverfasser

1	<b>Ermittlung der Wohnfläche</b>							
2	<b>Baugrundstück:</b>	<b>Gemeinde, Ortsteil</b> Rödermark						
		<b>Straße und Hausnummer, Ort</b> 63322 Rödermark						
		<b>Gemarkung, Flurstücke</b> Gemarkung Ober-Roden, Flur						
3	<b>Bauvorhaben:</b>	<b>Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Garage und drei PKW-Stellplätzen</b>						
	<b>Aktenzeichen:</b>	.						
4	<b>Bauherrschaft:</b>	Manuela Weber Robert-Bloch-Str. 21 63322 Rödermark						
5	<b>Entwurfsverfasser:</b>	<b>Ingenieurbüro für Bauplanung</b>						
6	<b>Berechnung:</b>							
	<b>Raumbezeichnung</b>	<b>Faktor</b>	<b>Länge m</b>	<b>Breite m</b>	<b>Grundfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Abmind.- faktor</b>	<b>Nettofläche m<sup>2</sup></b>	
	<b>Wohnfläche</b>	mit CAD ermittelt						
	<b>EG</b>	<b>Wohnung 1</b>						
	Wohnen/Essen/Küche						44,64	
	Abst.						2,73	
	Flur						14,33	
	Gäste WC						3,79	
	Bad						7,69	
	Eltern						19,92	
	Home-Office						8,25	
	Kind 1						14,69	
	Kind 2						14,57	
	Terrasse (50%)				48,39	0,50	24,195	
	<b>Wohnfläche EG</b>	<b>Wohnung 1</b>						<b>154,805</b>
	<b>OG</b>	<b>Wohnung 2</b>						
	Wohnen/Essen/Küche						61,14	
	Abst.						5,34	
	Flur						15,07	
	Gäste WC						4,09	
	Bad						8,31	
	Eltern						21,05	
	Home-Office						16,33	
	Balkon (50%)				6,00	0,50	3,000	
	<b>Wohnfläche OG</b>	<b>Wohnung 2</b>						<b>134,330</b>
	<b>DG</b>	<b>zu Wohnung 2</b>						
	Hobbyraum						34,63	
	Abst. 1						2,73	
	Abst. 2						4,55	
	Flur						7,87	
	Bad						10,57	

Kind 1			15,30
Kind 2			13,47
Kind 3			16,77
Balkon (50%)	9,00	0,50	4,500
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>zu Wohnung 2</b>		<b>110,390</b>

**Zusammenstellung:**

Wohnfläche OG	Duplex	134,33
Wohnfläche DG		110,39
<b>Geamt Wohnfläche Duplex</b>		<b>244,72</b>

**Wohnfläche**

Wohnfläche EG	Wohnung 1 (5 Zimmer)	154,805
Wohnfläche OG + DG (Duplex)	Wohnung 2 (7 Zimmer)	244,720
<b>Gesamt Wohnfläche</b>		<b>399,525</b>

7 Unterschriften

26.07.2024  
Bauherrschaft

26.07.2024  
Entwurfsverfasser

1	<b>Ermittlung der Nutzfläche</b>						
2	<b>Baugrundstück:</b>	<b>Gemeinde, Ortsteil</b> Rödermark					
		<b>Straße und Hausnummer, Ort</b> 63322 Rödermark					
		<b>Gemarkung, Flurstücke</b> Gemarkung Ober-Roden,					
3	<b>Bauvorhaben:</b>	<b>Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Garage und drei PKW-Stellplätzen</b>					
	<b>Aktenzeichen:</b>	.					
4	<b>Bauherrschaft:</b>						
5	<b>Entwurfsverfasser:</b>	<b>Ingenieurbüro für Bauplanung</b>					
6	<b>Berechnung:</b>						
	<b>Raumbezeichnung</b>	<b>Faktor</b>	<b>Länge m</b>	<b>Breite m</b>	<b>Grundfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Abmind.- faktor</b>	<b>Nettofläche m<sup>2</sup></b>
	<b>Nutzfläche</b>	mit CAD ermittelt					
	<b>EG</b>						
	Garage						15,96
	<b>Nutzfläche EG</b>						<b>15,96</b>
	<b>KG</b>						
	Technik						20,05
	Flur						6,30
	Waschen/Trocknen						19,91
	Keller 1						19,16
	Keller 2						22,26
	<b>Nutzfläche KG</b>						<b>87,68</b>
	<b>Zusammenstellung:</b>						
	<b>Nutzfläche</b>						
	Nutzfläche EG						15,96
	Nutzfläche KG						87,68
	<b>Gesamt Nutzfläche</b>						<b>103,64</b>
7	<b>Unterschriften</b>						
	26.07.2024 Bauherrschaft			26.07.2024 Entwurfsverfasser			

1	<b>Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ I und GRZ II)</b>					
2	<b>Baugrundstück:</b>	<b>Gemeinde, Ortsteil</b> Rödermark				
		<b>Straße und Hausnummer, Ort</b> 63322 Rödermark				
		<b>Gemarkung, Flurstücke</b> Gemarkung Ober-Roden,				
3	<b>Bauvorhaben:</b>	<b>Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Garage und drei PKW-Stellplätzen</b>				
	<b>Aktenzeichen:</b>	.				
4	<b>Bauherrschaft:</b>					
5	<b>Entwurfsverfasser:</b>	<b>Ingenieurbüro für Bauplanung</b>				
6	<b>Berechnung:</b>					
		Faktor	Länge m	Breite m	Grundfläche m <sup>2</sup>	
	zul. Grundflächenzahl ( GRZ I ):	0,40				
	zul. Grundflächenz. +50% ( GRZ II ):	0,60				
	Grundstück	347			583,00 m <sup>2</sup>	
	<b>BauNVO 1968 und 1977 (1.Januar 1969 bis 26.Januar 1990)</b>					
	<b>A Grundflächenzahl GRZ I:</b>					
	<b>Bebaute Fläche:</b>					
	<b>GRZ I geplant:</b>					
	WHS	mit CAD ermittelt			158,58	
	Garage PKW 1	1	3,00	6,00	18,00	
	Bebaute Fläche (GRZ I)				176,58	
	<b>GRZ II geplant:</b>					
	Bebaute Fläche (GRZ I)				176,58	
	Erker (untergeordnete Bauteile)	2	1,50	4,00	12,00	
	Terrasse	mit CAD ermittelt			48,39	
	Stellpl. PKW 2	1	3,00	6,00	18,00	
	Stellpl. PKW 3+4	2	2,50	5,00	25,00	
	Lichtschacht	4	0,40	1,00	1,60	
	Fahrradabstellplätze	1	3,80	2,00	7,60	
	Abfalltonnen	4	0,64	0,63	1,61	
	Gepflasterte Fläche + Eingang	1	2,00	3,00	6,00	
	Bebaute Fläche (GRZ II)				296,78	
	<b>Grundflächenzahl I geplant:</b>					
			Bebauf.	Grundstck.	GRZ I	
	<b>GRZ I geplant:</b>	0,30	176,58	583,00	0,30	
			<	0,40		
	<b>Grundflächenzahl II geplant:</b>					
			Bebauf.	Grundstck.	GRZ II	
	<b>GRZ II geplant:</b>	0,51	296,78	583,00	0,51	
			<	0,60		
7	<b>Unterschriften</b>					
	26.07.2024 Bauherrschaft			26.07.2024 Entwurfsverfasser		

1	<b>Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)</b>					
2	<b>Baugrundstück:</b>	<b>Gemeinde, Ortsteil</b> Rödermark				
		<b>Straße und Hausnummer, Ort</b> 63322 Rödermark				
		<b>Gemarkung, Flurstücke</b> Gemarkung Ober-Roden, ...				
3	<b>Bauvorhaben:</b>	<b>Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Garage und drei PKW-Stellplätzen</b>				
	<b>Aktenzeichen:</b>	.				
4	<b>Bauherrschaft:</b>					
5	<b>Entwurfsverfasser:</b>	<b>Ingenieurbüro für Bauplanung</b>				
6	<b>Berechnung:</b>					
		Faktor	Länge m	Breite m	Grundfläche m <sup>2</sup>	
	<b>zul. Geschößflächenzahl ( GFZ ):</b>	0,80				
	Grundstück	347			583,0 m <sup>2</sup>	
		<b>BauNVO 1968 und 1977 (1.Januar 1969 bis 26.Januar 1990)</b>				
	<b><u>B Geschossflächenzahl GFZ:</u></b>					
	Geschossfläche EG	elektronisch ermittelt			158,58 m <sup>2</sup>	
	Geschossfläche OG	elektronisch ermittelt			158,58 m <sup>2</sup>	
	Aufenthaltsräume DG	elektronisch ermittelt			126,88 m <sup>2</sup>	
	Garage	elektronisch ermittelt			18,00 m <sup>2</sup>	
	Geschossfläche insgesamt				462,04 m <sup>2</sup>	
	<b><i>Gem. BauNVO werden untergeordnete Erker werden nicht mit berücksichtigt.</i></b>					
	Geschossfläche insgesamt		462,04	m <sup>2</sup>		
	<b>Geschossflächenz.( GFZ ):</b>		Geschossfl.	Grundstck.	GFZ	
			462,04	583,00	0,79	
	<b>GFZ geplant:</b>	0,79	<	0,80		
7	<b>Unterschriften</b>					
	26.07.2024 Bauherrschaft			26.07.2024 Entwurfsverfasser		

1	<b>Geschossigkeitsnachweis Dachgeschoss - Walmdach</b>				
2	<b>Baugrundstück:</b>	<b>Gemeinde, Ortsteil</b> Rödermark			
		<b>Straße und Hausnummer, Ort</b> _____, 63322 Rödermark			
		<b>Gemarkung, Flurstücke</b> Gemarkung Ober-Roden, _____			
3	<b>Bauvorhaben:</b>	<b>Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Garage und drei PKW-Stellplätzen</b>			
	<b>Aktenzeichen:</b>	.			
4	<b>Bauherrschaft:</b>	_____			
5	<b>Entwurfsverfasser:</b>	<b>Ingenieurbüro für Bauplanung</b>			
6	<b>Berechnung:</b>				
	Raumbezeichnung	Länge m	Breite m	Grundfläche m <sup>2</sup>	
	<b>Grundfläche OG</b>	elektronisch ermittelt		164,59	
	<b><u>Grundfläche OG:</u></b>			<b>164,59</b>	
	Dachneigung	30° (bei 2,30 m Höhe)			
	<b>Grundfläche DG</b>	elektronisch ermittelt		121,39	
	<b><u>Grundfläche DG:</u></b>			<b>121,39</b>	
	Verhältnis:	DG 121,39	/	OG 164,59	= Ver. 0,738
		<u>0,74</u>	<	<u>0,75</u>	
	<b><i>Das Dachgeschoss ist <u>kein</u> Vollgeschoss.</i></b>				
7	<b>Unterschriften</b>				
	_____	_____			
	26.07.2024 Bauherrschaft	26.07.2024 Entwurfsverfasser			

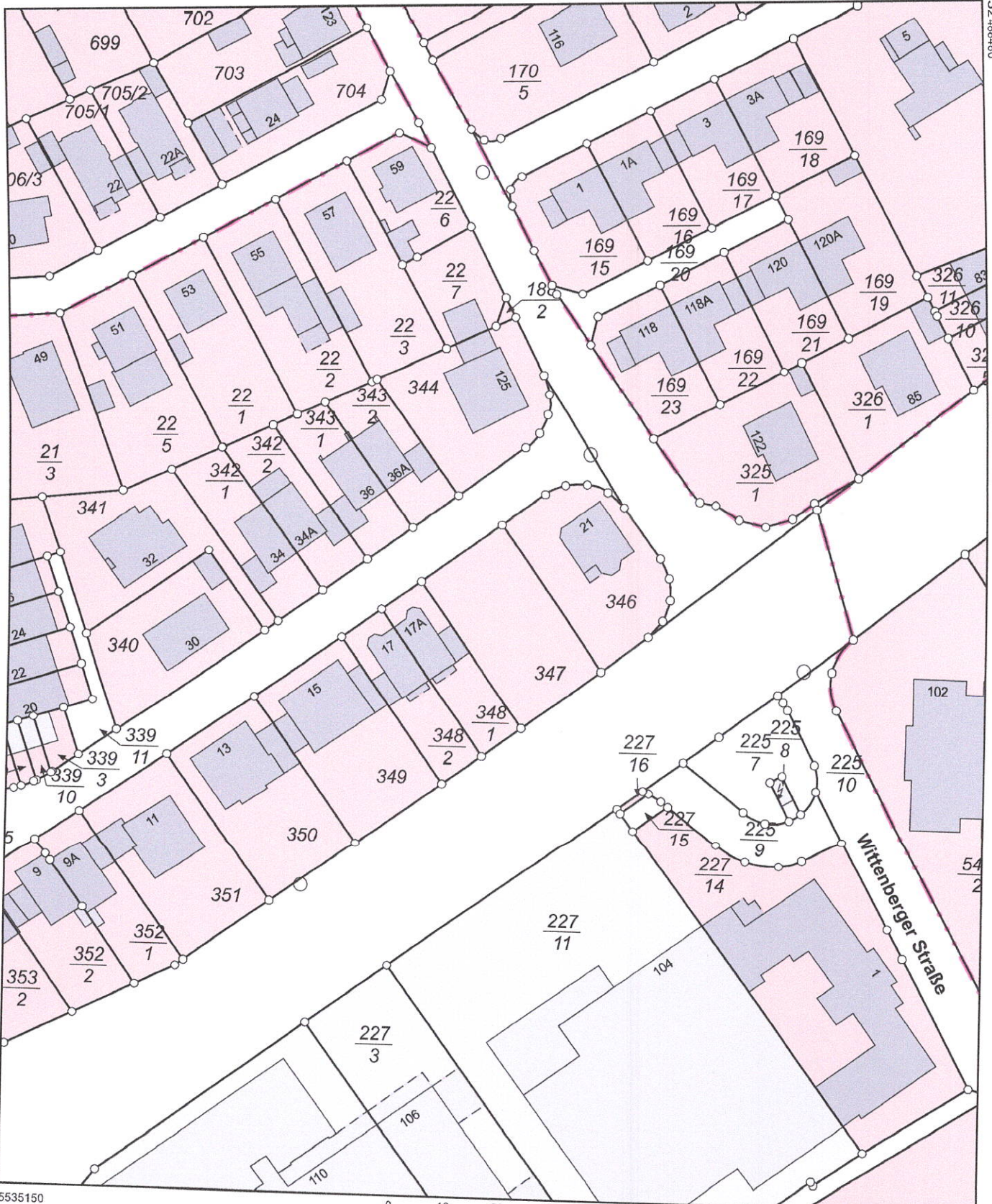


Flurstück: 347  
Flur: 20  
Gemarkung: Ober-Roden

Gemeinde: Rödermark  
Kreis: Offenbach  
Regierungsbezirk: Darmstadt

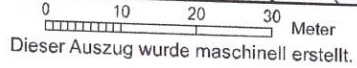
5535370

32.488480



32.488300

5535150



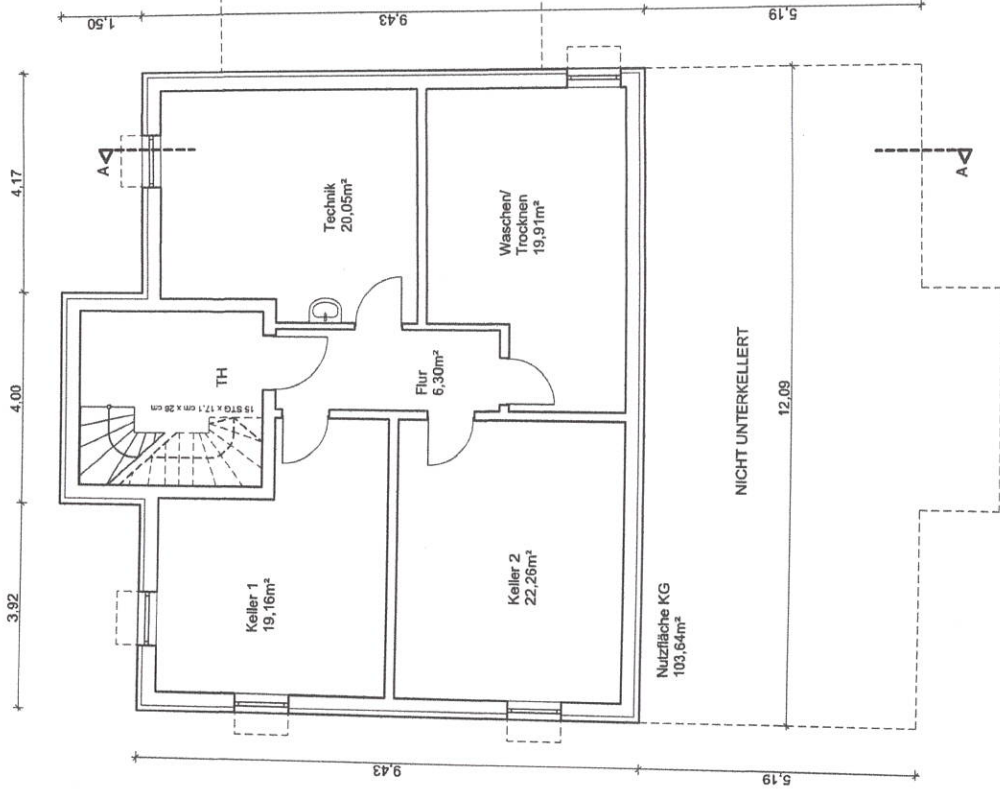
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000



# KELLERGESCHOSS

ENTWURFSVERFASSER:



Unterschrift:

**BAUVORHABEN:**

Neubau eines Zweifamilienhauses  
mit einer Garage und drei PKW-  
Stellplätzen

**BAUORT:**

63322 Rödermark

**BAUHERR/IN:**

Unterschrift:

**BAUTEIL:**

**Grundriss KG**

**GEZEICHNET:**

**PR.-NR.:**

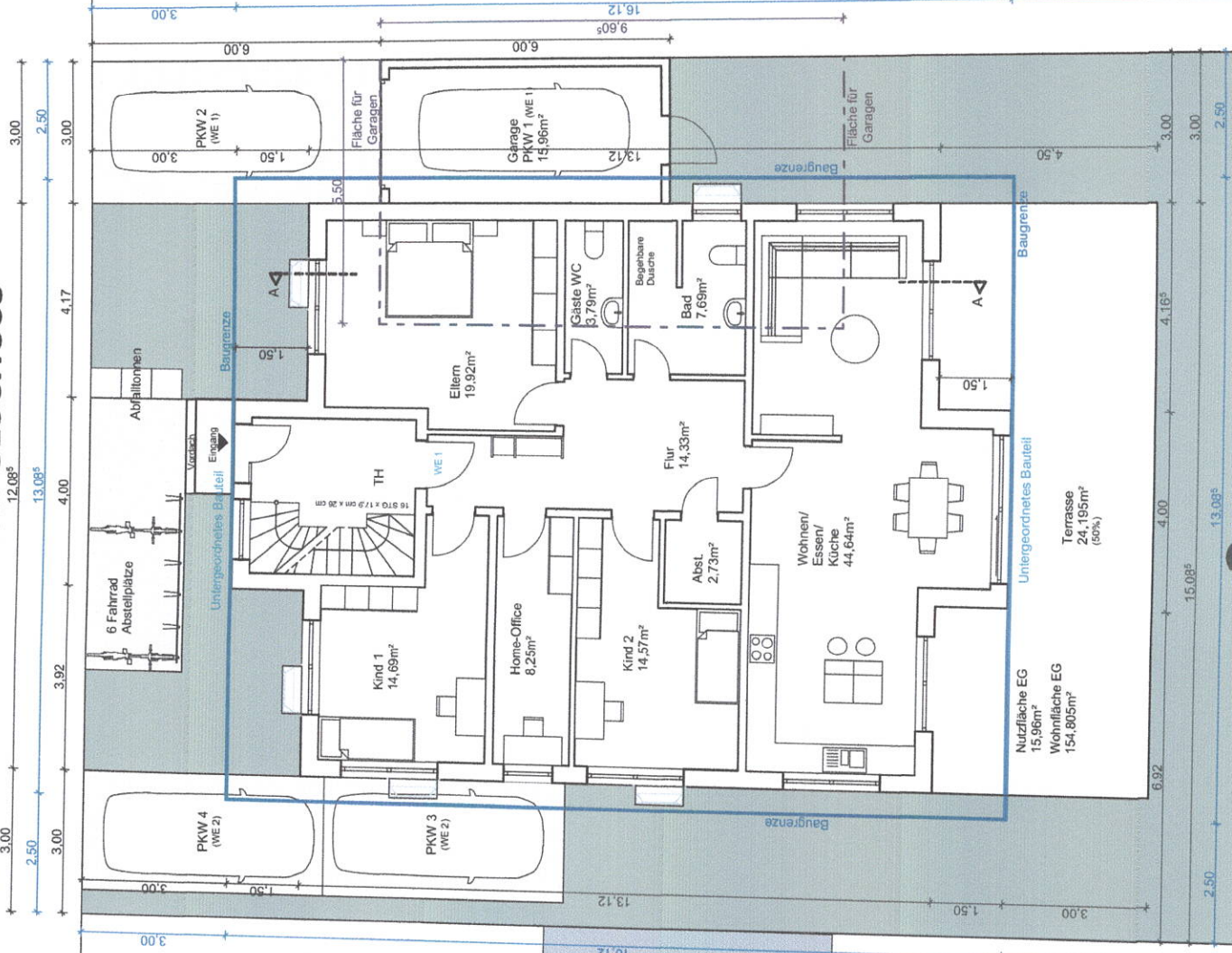
**MAßSTAB:**

M 1 : 100

**DATUM:**

26.07.2024

# ERDGESCHOSS



346

347

ENTWURFSVERFASSER:

Unterschrift:

**BAUVORHABEN:**

Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Garage und drei PKW-Stellplätzen

**BAUORT:**

63322 Rödermark

**BAUHERR/IN:**

Unterschrift:

**BAUTEIL:**

**Grundriss EG**

**GEZEICHNET:**

PR.-NR.:

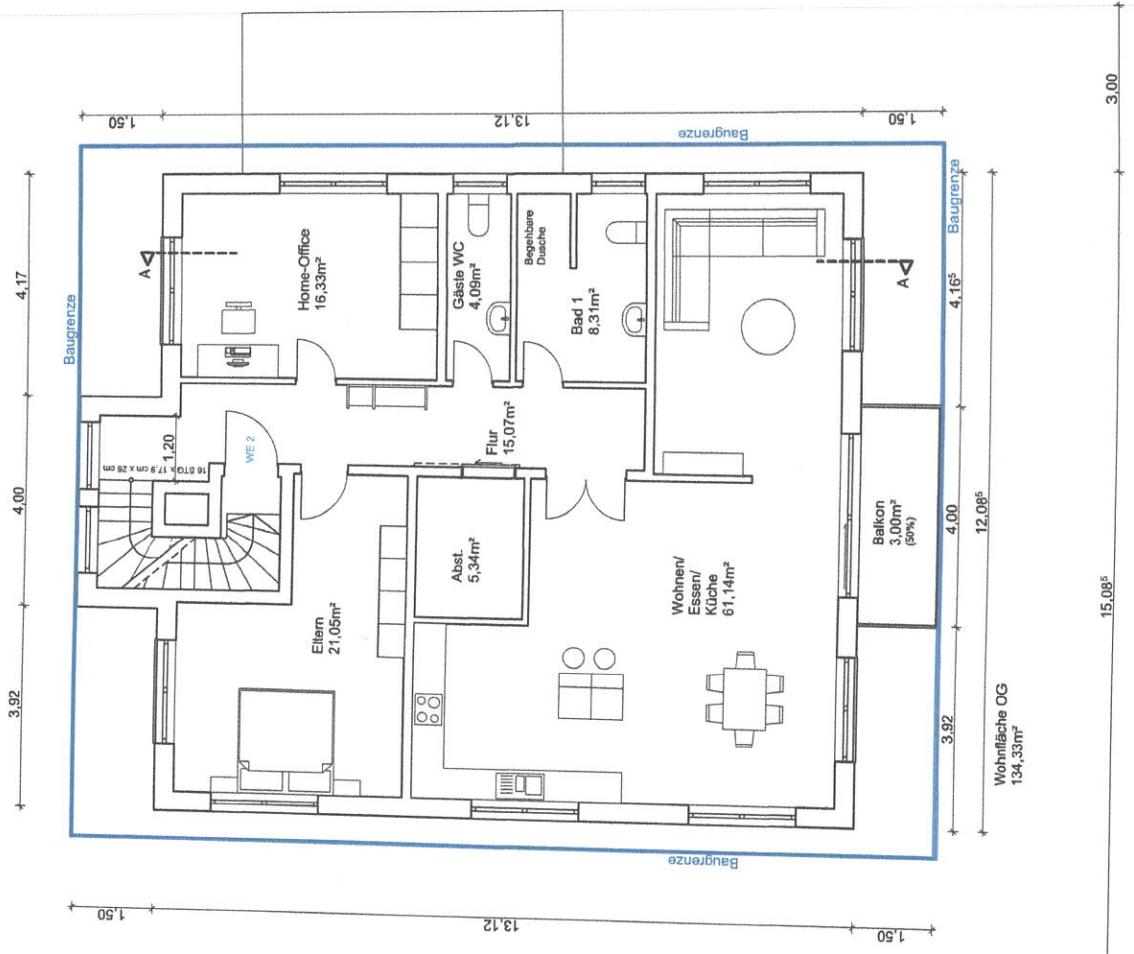
**MAßSTAB:**

M 1 : 100

**DATUM:**

26.07.2024

# OBERGESCHOSS



ENTWURFSVERFASSER:

I  
I  
J  
C  
T  
E

Unterschrift:

**BAUVORHABEN:**

Neubau eines Zweifamilienhauses  
mit einer Garage und drei PKW-  
Stellplätzen

**BAUORT:**

63322 Rödermark

**BAUHERR/IN:**

Unterschrift:

**BAUTEIL:**

**Grundriss OG**

**GEZEICHNET:**

**PR.-NR.:**

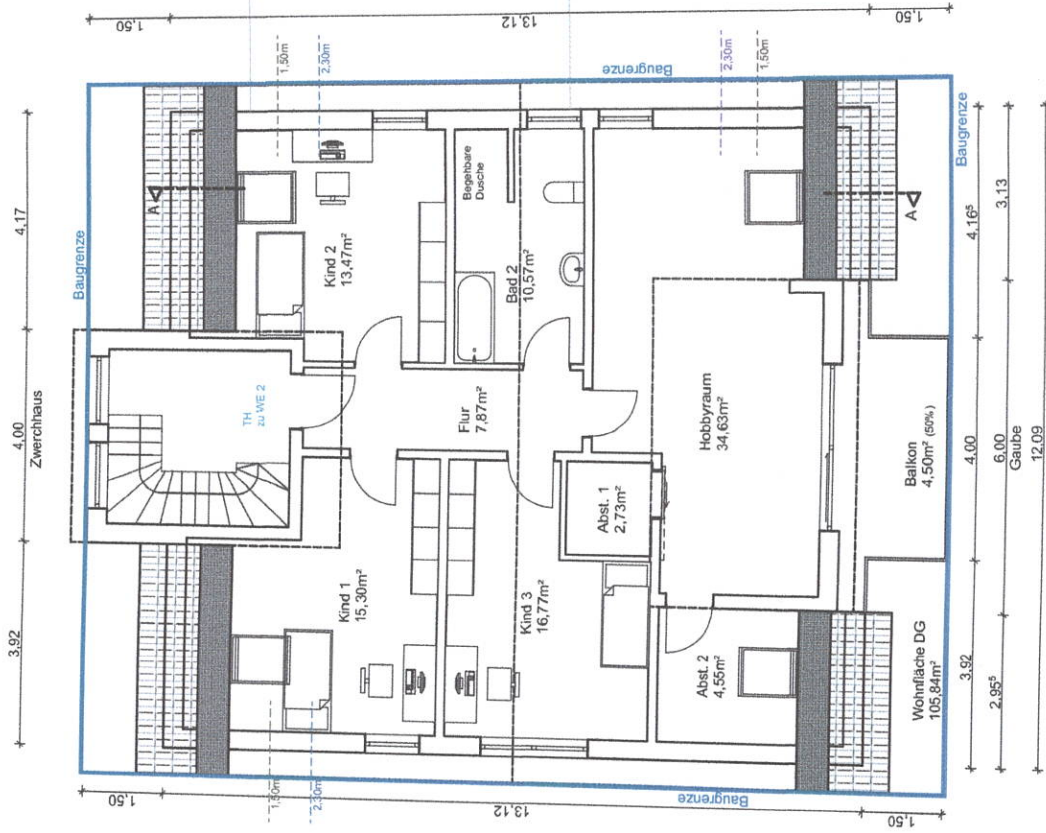
**MAßSTAB:**

M 1 : 100

**DATUM:**

26.07.2024

# DACHGESCHOSS



ENTWURFSVERFASSER:

Unterschrift:

**BAUVORHABEN:**

Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Garage und drei PKW-Stellplätzen

**BAUORT:**

**BAUHERR/IN:**

Unterschrift:

**BAUTEIL:**

**Grundriss DG**

**GEZEICHNET:**

PR.-NR.:

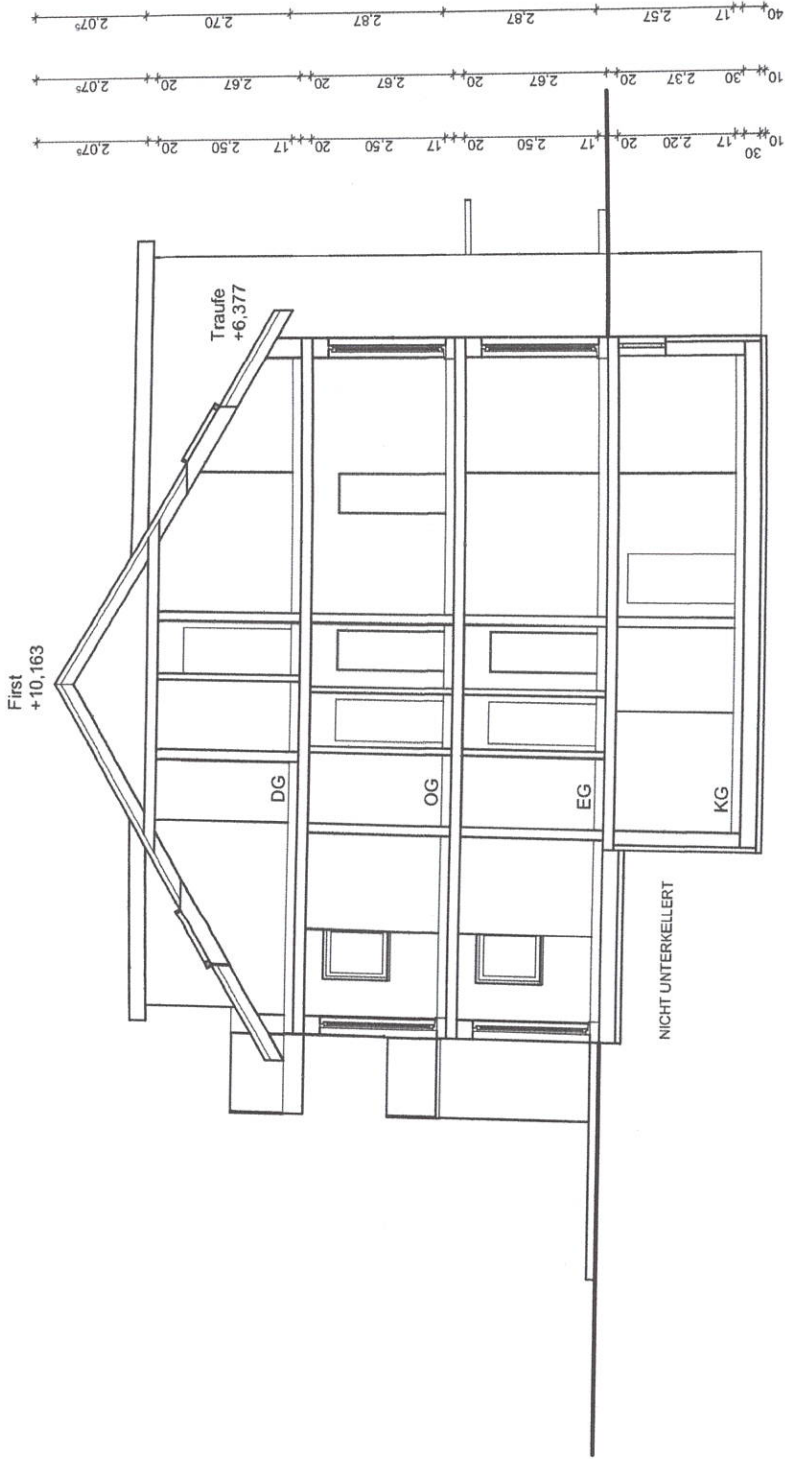
**MAßSTAB:**

M 1 : 100

**DATUM:**

26.07.2024

# SCHNITT A



ENTWURFSVERFASSER:

Dipl. - Ing. (FH) Architekt

Unterschrift:

BAUVORHABEN:

Neubau eines Zweifamilienhauses  
mit einer Garage und drei PKW-  
Stellplätzen

BAUORT:

63322 Rödermark

BAUHERR/IN:

Manuela Weber  
Robert-Bloch-Str. 21  
63322 Rödermark

Unterschrift:

BAUTEIL:

**Schnitt A**

GEZEICHNET:

PR.-NR.:

MAßSTAB:

M 1 : 100

DATUM:

26.07.2024













