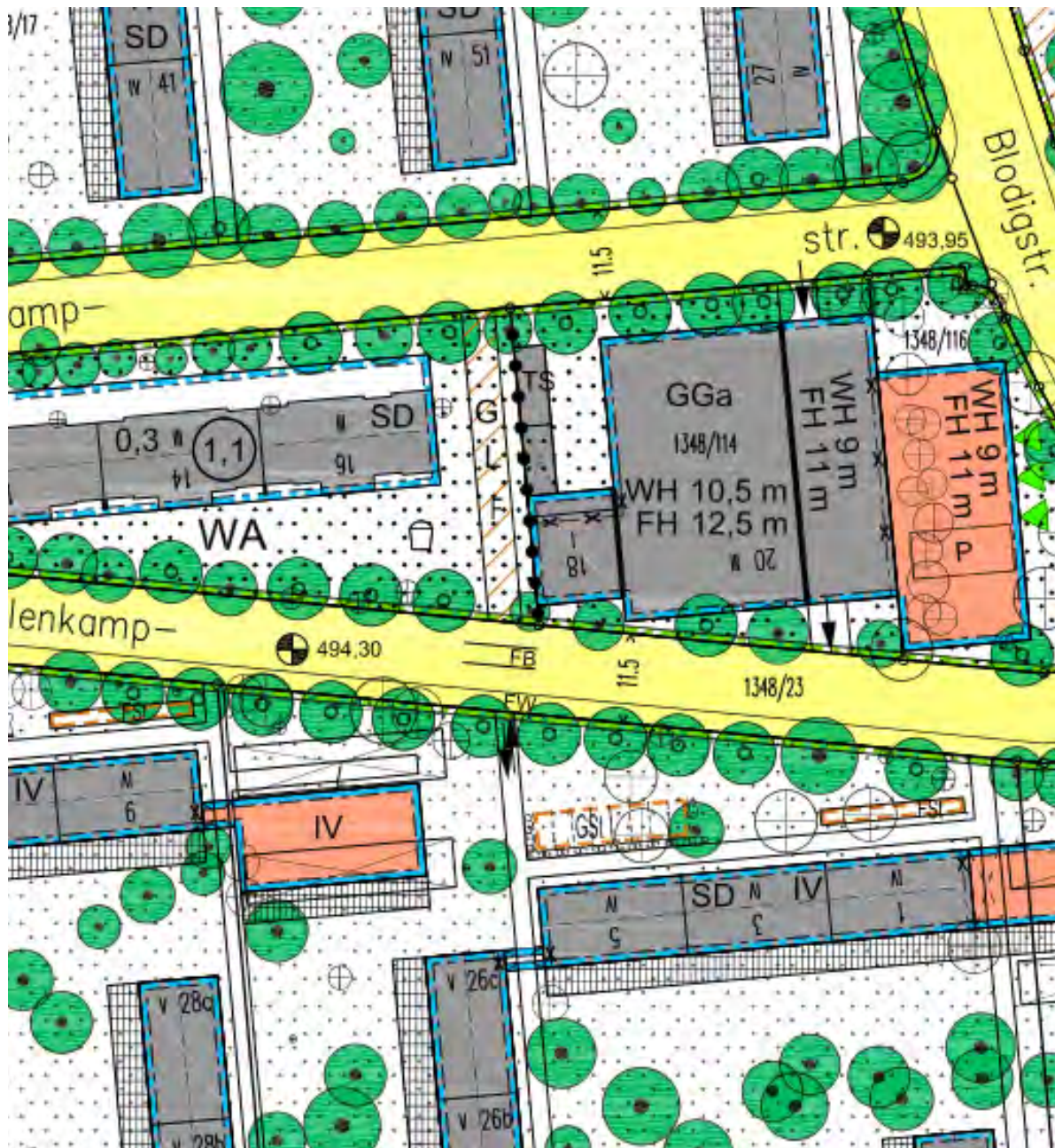




## Das Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der Grund- und Geschossfläche



## **Inhalt**

Begriffe

Maßgebliche Bemessungsgrößen

Übersicht der Fassungen

### **Vergleich der Baunutzungsverordnungen**

Grundfläche - GR

Geschossfläche- GF

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

### **Die Baunutzungsverordnungen im Detail**

BauNVO 1962

BauNVO 1968 und 1977

BauNVO 1990 und 2013

### **Musterformulare**

Berechnung gemäß BauNVO 1962

Berechnung gemäß BauNVO 1968 und 1977

Berechnung gemäß BauNVO 1990 und 2013

Serviceangebote

## Einleitung

Wesentliche Kenngrößen in der Bebauungsplanung sind die Grundfläche (GF) und die Geschossfläche (GF). Sie dienen dazu, das Maß der baulichen Nutzung festzulegen. Entweder werden sie als absoluter Wert für ein bestimmtes Baugebiet bestimmt oder aber als Verhältniszahl zur jeweiligen Grundstücksgröße – dann als Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ). Definiert werden die Zahlen in der Baunutzungsverordnung (§§ 19 und 20 BauNVO). Im Bauplanungsrecht spielen die Größen außerhalb von Bebauungsplangebieten in der Regel keine Rolle. In Gebieten, die nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen sind, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens danach, ob sich der Baukörper und die Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt – unabhängig von der Grundstücksgröße.

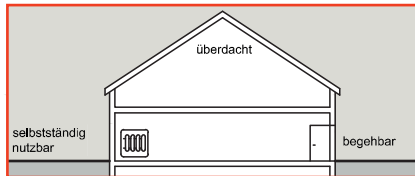
Schwierigkeiten bei der Berechnung der zulässigen Werte ergeben sich vor allem dadurch, dass immer diejenige BauNVO heranzuziehen ist, die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des jeweiligen Bebauungsplans anzuwenden war (Tag der Bekanntmachung). Die Vorschriften der BauNVO wurden seit 1962 immer wieder angepasst. Auch lässt sich aus dem Gesetz nicht immer eindeutig entnehmen, welche Gebäudeteile und bauliche Anlagen in die Kenngrößen einzurechnen sind. Zudem dürfen festgesetzte Werte durch bestimmte Nebenanlagen überschritten werden.

Diese Arbeitshilfe dient dazu, einen Überblick über die Festlegungen der BauNVO zum jeweiligen Zeitraum zu schaffen und die Auslegungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung transparent darzustellen. Die Baumassenzahl (BMZ) des § 21 BauNVO hat in der Praxis eine untergeordnete Bedeutung. Auf spezielle Ausführungen wurde deshalb zugunsten der besseren Übersichtlichkeit verzichtet.

Diese Arbeitshilfe basiert auf der aktuellen Sach- und Rechtslage. Ein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit besteht nicht. Insbesondere können sich Änderungen der rechtlichen Grundlagen bzw. der Rechtsprechung ergeben. Die rechtlich verbindliche Überprüfung bleibt den Vorbescheids- bzw. Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

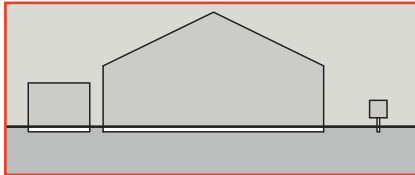
# Das Maß der baulichen Nutzung - Arbeitshilfen

## Begriffe



### Gebäude

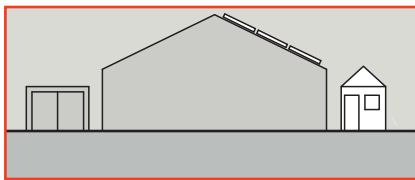
sind selbständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.



### Bauliche Anlagen

sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sowie

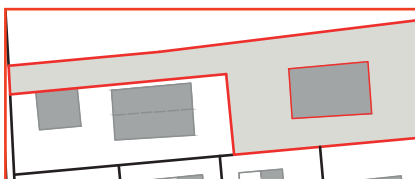
- Aufschüttungen, soweit sie nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen sind
- Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
- Campingplätze und Wochenendplätze,
- Freizeit- und Vergnügungsparks,
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge.
- Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten



### Nebenanlagen

sind, im Sinne der BauNVO, bauliche Anlagen. Nichtbauliche Anlagen sind unter dem Begriff "Einrichtungen" erfasst. Ein wesentliches Kriterium für die bauplanungsrechtliche Einordnung ist, inwieweit sie in ihrer Auswirkung eine städtebauliche Relevanz entfalten. Nebenanlagen ordnen sich sowohl funktional als auch räumlich dem Hauptzweck des Baugebietes bzw. den Hauptanlagen auf den Baugrundstücken unter. Nebenanlagen „dienen“ den Hauptanlagen, beziehungsweise dem Baugebiet und verfolgen keinen Selbstzweck. Per Definition gehören Stellplätze, Garagen sowie überdachte Stellplätze nicht zu den Nebenanlagen (§ 12 und § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO). Nebenanlagen können unter den genannten Bedingungen beispielsweise sein:

- Anlagen und Einrichtungen der Kleintierhaltung
- Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Kompostanlagen
- Standorte für Abfallbehälter
- Saunen, Kinderspielplätze (wenn nicht mehr untergeordnet, d.h. nicht lediglich übliche, einfache Anlage in Form Möblierung / Ausstattung der privaten Freiflächen)
- Schwimm- und Wasserbecken mit Versiegelung
- Blockheizkraftwerke, Mobilfunkstationen, Bushaltestellen, Fahrradabstellanlagen
- Solaranlagen
- Kleinkläranlagen, Behälter und Tanks



### Baugrundstück

ist ein Grundstück, das aus einem Buchgrundstück besteht und zum Bauen geeignet ist. Ein Buchgrundstück kann auch aus mehreren katasterrechtlichen Flurstücken bestehen, die im Grundbuch auf einem Grundbuchblatt unter der gleichen laufenden Nummer geführt werden.

## Geländeoberfläche

ist die Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens, die als Höhenkote heranzuziehen ist, es sei denn, der Bebauungsplan legt andere Parameter fest.

## Geschosse

sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten (Rohdecke) im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Eine versetzte Ebene eines Raumes oder eines Geschosses ist dann ein neues Geschoss, wenn die Höhendifferenz 1,00 m oder mehr beträgt; liegt dagegen die Höhendifferenz unter 1,00 m (also max. 0,99 m), besteht kein neues Geschoss.

## Vollgeschosse

sind Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften als Vollgeschosse definiert oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In Bayern ist der Begriff Vollgeschoss seit der BayBO 2008 entfallen. Enthalten Bebauungspläne Festsetzungen zum Begriff Vollgeschoss, so finden frühere Fassungen der BayBO auf solche Bebauungspläne weiterhin Anwendung, die unter ihrer Geltung aufgestellt worden sind (z.B. BayBO 1962, 1969, 1982 usw.).

Zum Begriff des Vollgeschosses verweist Art. 83 Abs. 7 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

## Dachgeschosse

sind in der BayBO nicht definiert. Sie sind grundsätzlich Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

## Kniestock (Drempel)

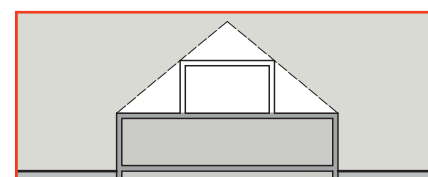
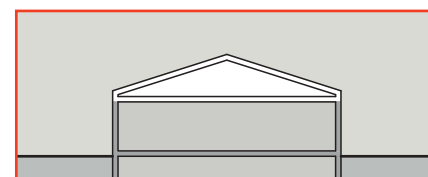
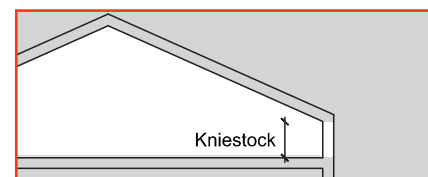
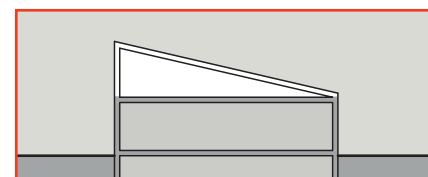
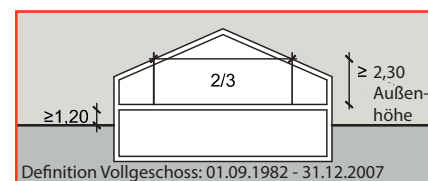
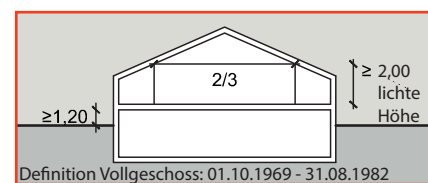
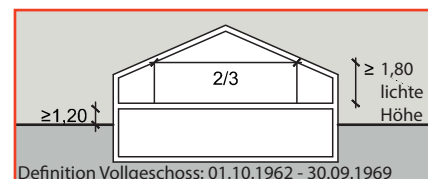
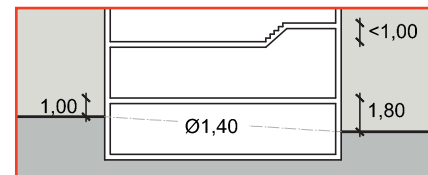
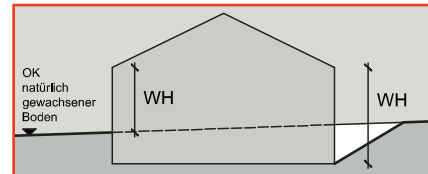
ist der Teil der Außenwand eines Gebäudes, der zwischen der obersten Geschossdecke und der Dachhaut liegt. Gemessen wird der Kniestock von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante Dachsparren.

## Hohlräume

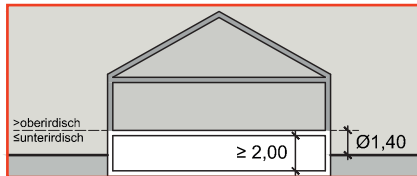
befinden sich zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind.

## Terrassengeschosse bzw. Staffelgeschosse

werden in der BayBO nicht definiert. Sie sind grundsätzlich oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind. In der Regel sind Staffelgeschosse Vollgeschosse und werden als solche angerechnet

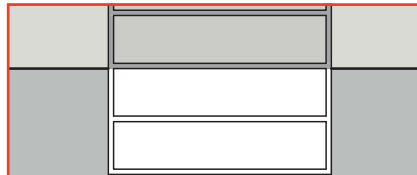






### Garagengeschosse

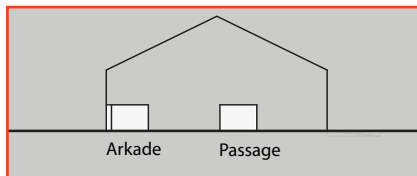
sind Vollgeschosse, in denen ausschließlich Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig sind.



### Kellergeschosse

sind in der BayBO nicht definiert und sind grundsätzlich Geschosse, die unter dem untersten Vollgeschoss liegen; es können mehrere Kellergeschosse untereinander angeordnet sein.

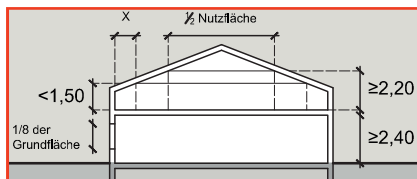
(Tief- bzw. Untergeschosse, Souterrain, „Basement“)



### Arkaden und Passagen

sind Teil des Geschosses, wenn sie überdeckte, an zwei Seiten offene Durchgänge (Passagen) oder überdeckte Gänge, an bis zu drei Seiten offen und dabei an einer Seite von Säulen begrenzt (Arkaden) sind.

Die Fläche ist somit begrenzt und Teil eines Raumes. Sie kann auch öffentlich gewidmet sein.



### Aufenthaltsräume

im Sinne der BayBO sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt (subjektiv) oder geeignet (objektiv) sind. Räume sind als Aufenthaltsräume bestimmt, wenn ihnen in den Eingabep länen eine entsprechende Nutzung zugewiesen ist oder wenn die Räume tatsächlich als Aufenthaltsräume genutzt werden, zum Beispiel Wohnen, Schlafen, Kinder, Büro.

Als Aufenthaltsraum geeignet ist ein Raum dann, wenn er aufgrund bestimmter Eigenschaften jederzeit als solcher genutzt oder mit einem vertretbaren Aufwand dazu umgebaut werden kann. Kriterien dafür sind Anforderungen der BayBO wie lichte Raumhöhe, ausreichende Fenstergröße, Heizmöglichkeit, sowie erforderliche Erschließung und Rettungswege.

Flure, Treppenträume, Aufzüge, Badezimmer, WC, Abstellräume, Garagen, Heizräume u.ä. sind grundsätzlich keine Aufenthaltsräume.

Aufenthaltsräume müssen bezüglich Raumhöhe, Belichtung und Belüftung die aktuell geltenden Vorschriften erfüllen.

### Grundfläche (GR)

die GR ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. überbaut werden darf.

### Grundflächenzahl (GRZ)

die GRZ bestimmt, wie groß die Grundfläche der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks sein darf.

### Geschossfläche (GF)

die GF ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter GF je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

# Maßgebliche Bemessungsgrößen

## Fläche des Baugrundstücks

*§ 19 Abs. 3 BauNVO*

*(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.*

Gelten für Teile eines Grundstücks bauplanungsrechtliche Festsetzungen wie private Grünfläche oder private Verkehrsfläche, fließen diese Flächen nicht in die Berechnung ein. Dagegen sind Grundstücksflächen, die aufgrund eines Geh-, Fahr- oder Leitungsrechts im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet und damit nicht überbaubar sind, als Teil des Baugrundstück in der Berechnung zu berücksichtigen. Dies gilt ebenso für Grundstücksteilflächen, für die Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt sind (etwa Spielplätze, Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze).

Sind Grundstücksflächen außerhalb des Baugrundstücks für die Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt, dann sind diese dem eigentlichen Baugrundstück (anteilig) hinzuzurechnen und in der Berechnung zu berücksichtigen, wenn der Bebauungsplan dies festlegt oder dies als Ausnahme vorsieht (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Für das Parken von Fahrzeugen zugelassene Flächen außerhalb von Baugrundstücken können als eigenständiges „Neben-Baugrundstück“ an der Ermittlung der zulässigen Grundfläche teilnehmen, wenn dies im Bebauungsplan so festgesetzt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Voraussetzung zur rechnerischen Berücksichtigung ist die Zuordnung des Stellplatzes / der Stellplätze zum Hauptbaugrundstück im Wege der Baulast. Eine grundbuchliche Einheit mit dem Hauptbaugrundstück ist nicht erforderlich.

## Berechnung der Grundfläche (GR)

*Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO*

*(2) Die zulässige Grundfläche ist der nach Abs. 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.*

Dabei ist die vertikale Projektion der Außenmaße einer oberirdischen Anlage als überdeckende Fläche heran zu ziehen. Bei Gebäuden mit schrägen Umfassungswänden ist die größte Grundrissausdehnung für die Überdeckung des Baugrundstücks maßgebend. Gleiches gilt für wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hinein ragen wie z.B. Erker, Balkone, auskragende Geschosse oder Ähnliches. Lediglich untergeordnete Bauteile können außer Betracht bleiben. Die zulässige Grundfläche ist gleich der Fläche des Baugrundstücks multipliziert mit einer festgesetzten Grundflächenzahl. Bei der Grundflächenzahl handelt es sich um einen absoluten Wert.

Hinweis:

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben bis zur BauNVO 1977 die Nebenanlagen unberücksichtigt. Ab 1990 sind die Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und unterirdischen Anlagen mitzurechnen (§ 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO). Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen ist bis 1962 in § 19 Abs. 5 BauNVO geregelt. Ab 1968 wird dies im § 21a BauNVO gesondert geregelt. Näheres dazu in den nachfolgenden Übersichten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten immer vorrangig – bauliche Anlagen, die hier nicht aufgeführt sind, sind je nach Art entsprechend zuzuordnen.

### **Berechnung der Geschossfläche (GF)**

*Zulässige Geschossfläche § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO (hier ab 1990)*

*(3) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.*

*(4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.*

Zu beachten ist, dass die Geschossfläche nicht zwingend identisch mit der Brutto- Grundfläche (BGF nach DIN 277) ist. Die Geschossfläche ist nur für die Gebäude selbst und nicht für sonstige bauliche Anlagen zu ermitteln. Die Beurteilung der Geschosse ist entsprechend der BayBO zum Zeitpunkt der Beurteilung des Vorhabens zu treffen.

#### **Überhohe Geschosse, Treppenräume**

Aus dem Gesetzeswortlaut lässt sich nicht entnehmen, inwieweit geschossübergreifende Räume auf die Geschossfläche anzurechnen sind. Nach Auslegung der LBK wird bei Räumen, die über mehrere Geschosse reichen, die Fläche nur einmal im Bereich des Fußbodens gerechnet. Treppenräume dagegen fließen je Geschoss in die Berechnung ein, es sei denn, sie enthalten übergroße, repräsentative Lufträume. Im Zweifel kann das vorab mit der LBK geklärt werden.

#### **Nachträgliche Maßnahmen zur Energieeinsparung**

Um eine energetische Sanierung zur erleichtern, lässt § 248 BauGB zu, dass festgesetzte Baulinien oder Baugrenzen, beziehungsweise das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geringfügig überschritten werden dürfen, wenn diese Maßnahmen der Energieeinsparung dienen. Ein Antrag auf Befreiung ist in diesem Fall nicht erforderlich. Als geringfügig gelten Überschreitungen mit einer Dämmschicht von ca. 25 cm. Dies gilt ausschließlich für bestehende Gebäude, nicht für den Neubau.

### **Übersicht der Fassungen BauNVO**

Im Folgenden werden die Grundlagen zur Berechnung von GRZ und GFZ in den unterschiedlichen Fassungen der BauNVO dargestellt. Für einen Bebauungsplan ist als Rechtsgrundlage die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit (Tag der öffentlichen Bekanntmachung) gültige Fassung der BauNVO zu ermitteln und heranzuziehen.

Sofern bei einer Änderung der BauNVO die §§ 19, 20 und 21a gleichbleibend anzuwenden sind, sind die Fassungen zusammengefasst. Die unterschiedlichen Texte sind hervorgehoben.

#### **Inkrafttreten der einzelnen Fassungen BauNVO**

1962 - 01.08.1962  
1968 - 01.01.1969  
1977 - 01.10.1977  
1990 - 27.01.1990  
2013 - 20.09.2013



## Vergleich der Baunutzungsverordnungen Grundfläche - GR

### BauNVO 1962 ab 01.08.1962

#### § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) <sup>1</sup>Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. <sup>2</sup>Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) <sup>1</sup>Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. <sup>2</sup>Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

(5) <sup>1</sup>In Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten können eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden. <sup>2</sup>In den übrigen Baugebieten werden solche Anlagen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. <sup>3</sup>Absatz 4 findet keine Anwendung.

### BauNVO 1968 + 1977 01.01.1969 - 26.01.1990

#### § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) <sup>1</sup>Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. <sup>2</sup>Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) <sup>1</sup>Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. <sup>2</sup>Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### BauNVO 1990 + 2013 ab 27. 1. 1990

#### § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) <sup>1</sup>Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. <sup>2</sup>Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) <sup>1</sup>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. <sup>2</sup>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. <sup>3</sup>Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. <sup>4</sup>Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder

2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

## Geschossfläche - GF

<b>BauNVO 1962</b> ab 01.08.1962 <hr/> <b>§ 20 Geschossflächenzahl,            Geschossfläche</b>	<b>BauNVO 1968 + 1977</b> 01.01.1969 - 26.01.1990 <hr/> <b>§ 20 Geschossflächenzahl,            Geschossfläche</b>	<b>BauNVO 1990 + 2013</b> ab 27. 1. 1990 <hr/> <b>§ 20 Vollgeschosse,            Geschossflächenzahl, Geschossfläche</b>
<p>(1) Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. <sup>2</sup>Werden im Dachraum oder in Kellergeschossen Aufenthaltsräume zugelassen, so sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.</p> <p>(3) Balkone sowie bauliche Anlagen und Gebäudeteile, deren Grundflächen nach § 19 Abs. 4 und 5 nicht angerechnet werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.</p>	<p>(1) Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.</p> <p>(2) <sup>1</sup>Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. <sup>2</sup>Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.</p> <p>(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.</p>	<p>(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.</p> <p>(2) Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.</p> <p>(3) <sup>1</sup>Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. <sup>2</sup>Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.</p> <p>(4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.</p>

## Vergleich der Baunutzungsverordnungen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

### BauNVO 1962 ab 01.08.1962

nicht geregelt

### BauNVO 1968 + 1977 01.01.1969 - 26.01.1990

#### § 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(1) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(2) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 Bundesbaugesetz hinzuzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(3) <sup>1</sup>Auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2) sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. <sup>2</sup>Darüber hinaus können sie ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden

1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten,
2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e des Bundesbaugesetzes im Bebauungsplan festgesetzt sind.

<sup>3</sup> §19 Abs. 4 findet keine Anwendung.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20) oder der Baumasse (§ 21) bleiben unberücksichtigt die Flächen oder Baumassen von

1. Garagengeschossen, die nach Absatz 1 nicht angerechnet werden,
2. Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen nach Absatz 3 nicht angerechnet werden,
3. Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(5) Die zulässige Geschoßfläche (§ 20) oder die zulässige Baumasse (§ 21) ist um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

### BauNVO 1990 + 2013 ab 27. 1. 1990

#### § 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(1) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(2) Der Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuchs hinzuzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(3) Soweit § 19 Abs. 4 nicht entgegensteht, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig; eine weitergehende Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden

1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten,
2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs im Bebauungsplan festgesetzt sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche oder der Baumasse bleiben unberücksichtigt die Flächen oder Baumassen von

1. Garagengeschossen, die nach Absatz 1 nicht angerechnet werden,
2. Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen die zulässige Grundfläche unter den Voraussetzungen des Absatzes 3 überschreiten,
3. Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(5) Die zulässige Geschoßfläche oder die zulässige Baumasse ist um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

## Die Baunutzungsverordnungen im Detail

1962  
1968 - 1977  
1990 - 2013

## BauNVO 1962

### Berechnung der Grundfläche (GR)

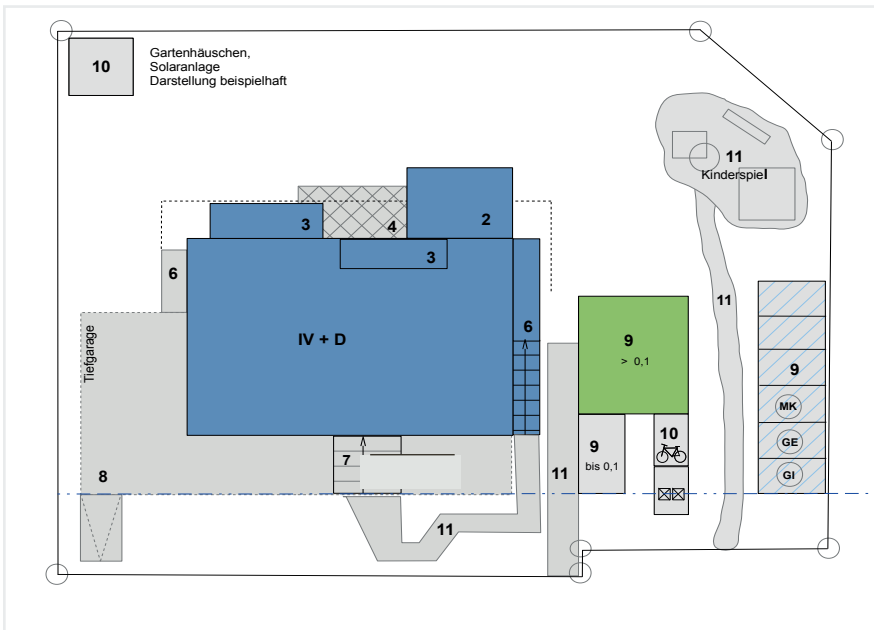
ab 01.08.1962 bis 31.12.1968

#### Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Unterirdische Anlagen sind bei der Berechnung nicht relevant.



#### GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO

- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad
- 3 Erker, Arkaden, Passagen
- 6 Laubgänge, Außentreppe oberirdisch (Haupterschließung)

#### Mitzurechnen nach § 19 Abs. 5 BauNVO

- 9 eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze mit einer Fläche > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE, und GI nach Ermessen

#### Unberücksichtigt bleiben nach § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO

- 3 Balkone, Loggien
- 4 Terrassen
- 6 Lichtschacht, Außentreppe untergeordnet (keine Haupterschließung)
- 7 Hauseingangstreppe ≤ 3 Stufen, Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplatz, Betriebsflächen (wenn keine Hauptnutzung)
- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
- 9 eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze in MK, GE und GI nach Ermessen und in übrigen Baugebieten bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks
- 10 Fahrradabstellflächen, Müllstandplatz, Freisitze, Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe (soweit in den Abstandsflächen zulässig gemäß BayBO, gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit)
- 11 Wege, Feuerwehrzufahrten, Kleinkläranlagen, Behälter, Tanks, Spielplätze, Pool, Teich, Stützmauern

Die Art der Flächenversiegelung (Wasserdurchlässigkeit) ist bei der GR-Berechnung nicht relevant.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

## BauNVO 1962

### Berechnung der Geschossfläche (GF)

ab 01.08.1962 bis 31.12.1968

#### (Nicht-) anzurechnende Flächen § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO

Mit Einführung der BauNVO 1962 wurde festgelegt, dass alle Vollgeschosse und alle Aufenthaltsräume in Dach- und Kellergeschossen mit ihren Umfassungswänden und den zu ihnen führenden Fluren und Treppenträumen inkl. Flächen für Personenaufzüge auf die GF angerechnet werden. Aufenthaltsräume in Staffelgeschossen sind analog zu denen in Dachgeschossen zu behandeln, auch wenn diese nicht explizit erwähnt sind.

Abweichend von der Definition von Aufenthaltsräumen in der BayBO ist bei der Ermittlung der Geschossfläche nach § 20 BauNVO in Nicht-Vollgeschossen die Gesamtgrundfläche der Aufenthaltsräume einschließlich ihrer Umfassungswände zu berücksichtigen, bei geneigten Wänden und / oder Decken also auch Flächen unter 1,50 m lichte Raumhöhe.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone und bauliche Anlagen, die im Bauwuch und in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der GF nach BauNVO 1962 unberücksichtigt.

Wenn eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze bei der Ermittlung der GR im Sinne des § 19 Abs. 5 BauNVO 1962 unberücksichtigt bleiben, gilt dies analog auch für die Ermittlung der GF.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bleiben bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt; das sind:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Darüber hinaus bleiben Balkone immer unberücksichtigt.

#### Sonderregelungen des § 20 Abs. 3 in Verbindung mit 19 Abs. 5 BauNVO

Die Geschossflächen von eingeschossigen Garagen und überdachten Stellplätzen müssen nicht mitgerechnet werden, wenn diese auch nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Danach können die genannten Anlagen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten ohne Anrechnung zugelassen werden. In den anderen Baugebieten bleiben solche Anlagen bis zu einem Zehntel der Fläche des Baugrundstücks unberücksichtigt (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu § 19 Abs. 5 BauNVO 1962).

#### GF nach § 20 Abs. 2 Satz 1 BauNVO (BM nach § 21 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

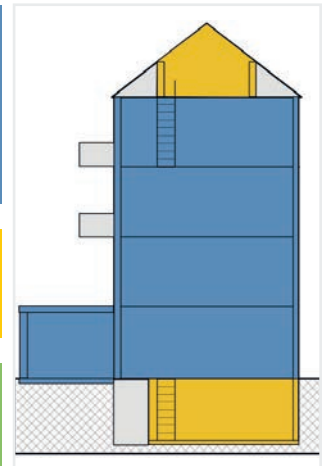
- 1 Hauptgebäude, Außenmaße in allen Vollgeschossen
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad
- 3 Loggien, Arkaden, Passagen  
Erker (nicht untergeordnet)
- 6 Außentreppen oberirdisch, Laubengänge

#### Mitzurechnen nach § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (BM nach § 21 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

zugelassene Aufenthaltsräume in Dachraum oder Kellergeschossen, mit Erschließung (einschließlich ihrer Umfassungswände)

#### Mitzurechnen nach § 20 Abs. 3 und § 19 Abs. 5 BauNVO

- 9 eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze mit einer Fläche > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE und GI nach Ermessen



#### Unberücksichtigt bleiben § 20 Abs. 3 BauNVO

- 3 Balkone  
Erker (untergeordnet gemäß BayBO, gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit)
- 4 Terrassen
- 6 Lichtschacht
- 7 Hauseingangstreppen, Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplatz, Betriebsflächen (wenn keine Hauptnutzung)
- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
- 9 eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze in MK, GE und GI nach Ermessen und in übrigen Baugebieten bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks
- 10 Fahrradabstellflächen, Müll, Freisitze, Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe
- 11 Wege, Feuerwehrrzufahrten, Kleinkläranlagen, Behälter, Tanks, Spielplätze, Pool, Teich, Stützmauern

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

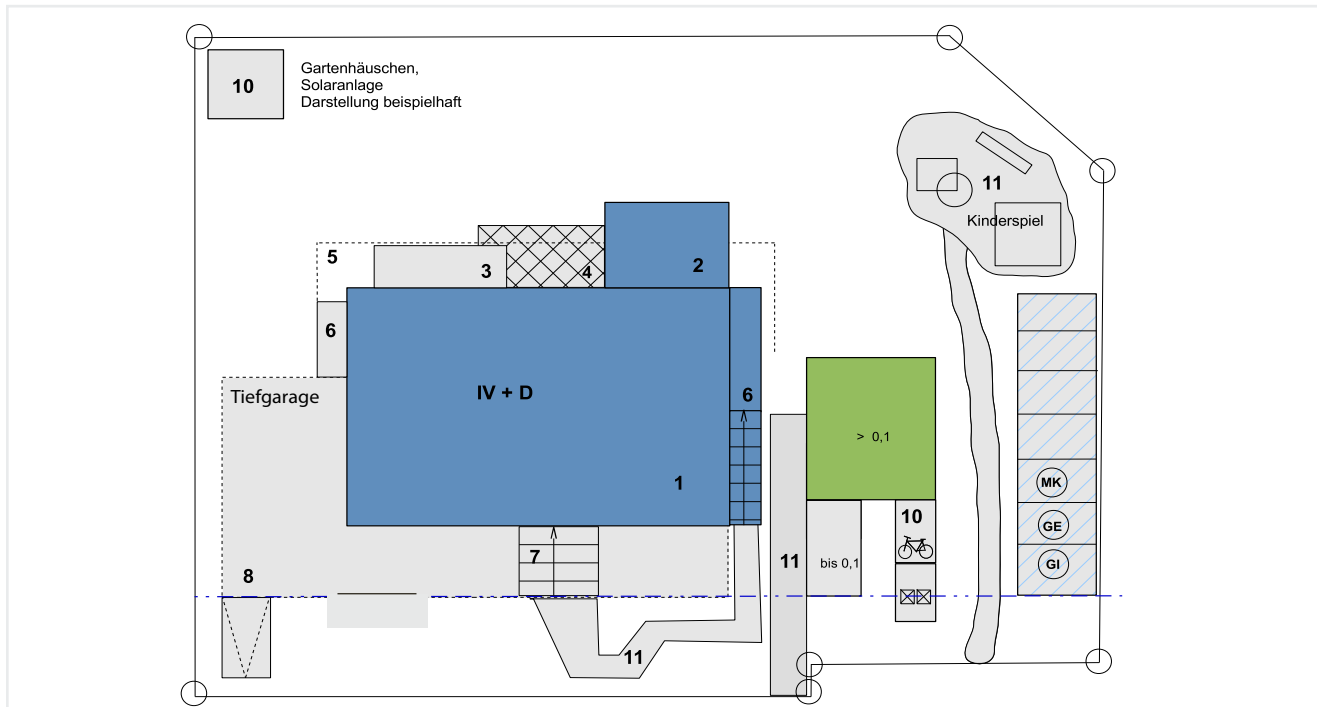


## BauNVO 1968 und 1977

### Berechnung der Grundfläche (GR)

01.01.1969 bis 26.01.1990

Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO



#### GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO

- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad, Arkaden, Passagen, Erker (nicht untergeordnet)
- 6 Außentreppe oberirdisch, Laubengänge

#### Mitzurechnen nach § 21a Abs. 3 BauNVO

- 9 Garagen, überdachte Stellplätze mit einer Fläche  $> 0,1$  der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE und GI nach Ermessen, in übrigen Baugebieten mit entsprechenden Festsetzungen

#### Unberücksichtigt bleiben nach § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. BauNVO

- 3 Balkone, Loggien größenunabhängig
  - 4 Terrassen, Erker (untergeordnet gemäß BayBO, gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit)
  - 6 Lichtschacht
  - 7 Hauseingangstreppe  $\leq 3$  Stufen, Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplatz, Betriebsflächen (wenn keine Hauptnutzung)
  - 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
  - 9 Garagen, überdachte Stellplätze bis  $0,1$  der Fläche des Baugrundstücks  $> 0,1$  der Fläche des Baugrundstücks in MK, GE und GI nach Ermessen und in übrigen Baugebieten bei entsprechenden Festsetzungen.
  - 10 Fahrradabstellflächen, Müll, Freisitze, Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe (soweit in den Abstandsflächen zulässig gemäß BayBO, gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit)
  - 11 Wege, Feuerwehrzufahrten, Kleinkläranlagen, Behälter, Tanks, Spielplätze, Pool, Teich, Stützmauern
- Die Art der Flächenversiegelung (Wasserdurchlässigkeit) ist bei der GR-Berechnung nicht relevant.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

## BauNVO 1968 und 1977

### Berechnung der Geschossfläche (GF)

#### 01.01.1969 bis 26.01.1990

##### Ermittlung der Geschossfläche § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO

Ist die Ermittlung der GF nach der BauNVO von 1968 oder 1977 vorzunehmen, sind alle Vollgeschosse und alle Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (z.B. Dach-, Keller- und Staffelgeschosse) mit ihren Umfassungswänden, Treppenträumen inkl. Personenaufzügen und Fluren anzurechnen. Auch hier fließen die Flächen unter 1,50 m lichte Raumhöhe in die Berechnung ein.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bleiben bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt; das sind:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Balkone, Loggien, Terrassen
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

##### Sonderregelungen des § 21a BauNVO

Der § 21a der Baunutzungsverordnung befasst sich mit zusätzlichen Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und wurde mit der BauNVO 1968 eingeführt. (davor §19 Abs. 5 BauNVO 1962) Nach den BauNVO 1968 und 1977 darf die durch die GRZ festgesetzte zulässige Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden. Hierbei kommen die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO (1968 und 1977) nicht zur Anwendung. In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten können darüber hinaus noch weitere überdachte Stellplätze und Garagen zugelassen werden, ohne dass diese bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche angerechnet werden müssen. Für weitere Überschreitungen in den anderen Baugebieten müssen entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan geregelt sein.

##### GF nach § 20 Abs. 2 Satz 1 BauNVO (BM nach § 21 Abs. 2, Satz 1 BauNVO)

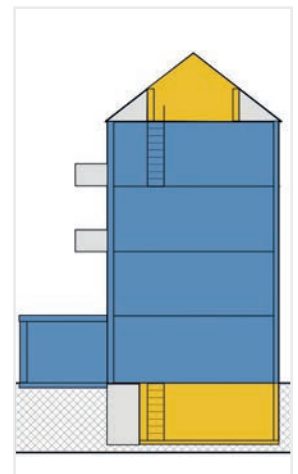
- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad, Arkaden, Passagen  
Erker (nicht untergeordnet)
- 6 Laubengänge, Außentreppen oberirdisch (Haupterschließung)

##### Mitzurechnen nach § 20 Abs. 2, Satz 2 BauNVO (BM nach § 21 Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

Aufenthaltsräume auch in Nichtvollgeschossen mit zugehöriger Erschließung und einschließlich ihrer Umfassungswände

##### Mitzurechnen nach § 21a Abs. 4 BauNVO

- 9 Garagen, überdachte Stellplätze mit einer Fläche > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks in MK, GE und GI nach Ermessen, in übrigen Baugebieten mit entsprechenden Festsetzungen



##### Unberücksichtigt bleiben nach § 20 Abs. 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 4 und 5 BauNVO

- 3 Balkone, Loggien, größenunabhängig  
Erker (untergeordnet gemäß BayBO, gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit)
- 4 Terrassen
- 6 Lichtschacht, Außentreppen untergeordnet (keine Haupterschließung)
- 7 Hauseingangstreppe ≤ 3 Stufen, Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplatz, Betriebsfläche (wenn keine Hauptnutzung)
- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen (ohne entsprechende Festsetzungen oder Ausnahmen) und unterirdische Anbauten
- 9 Garagen, Stellplätze bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks  
> 0,1 der Fläche des Baugrundstücks in MK, GE und GI nach Ermessen und in übrigen Baugebieten bei entsprechenden Festsetzungen.
- 10 Fahrradabstellflächen, Müll, Freisitze, Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe (soweit in den Abstandsflächen zulässig gemäß BayBO, gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit)
- 11 Wege, Feuerwehrezufahrten, Kleinkläranlagen, Behälter, Tanks, Spielplätze, Pool, Teich, Stützmauern

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

## BauNVO 1990 und 2013

### Berechnung der Grundfläche (GR)

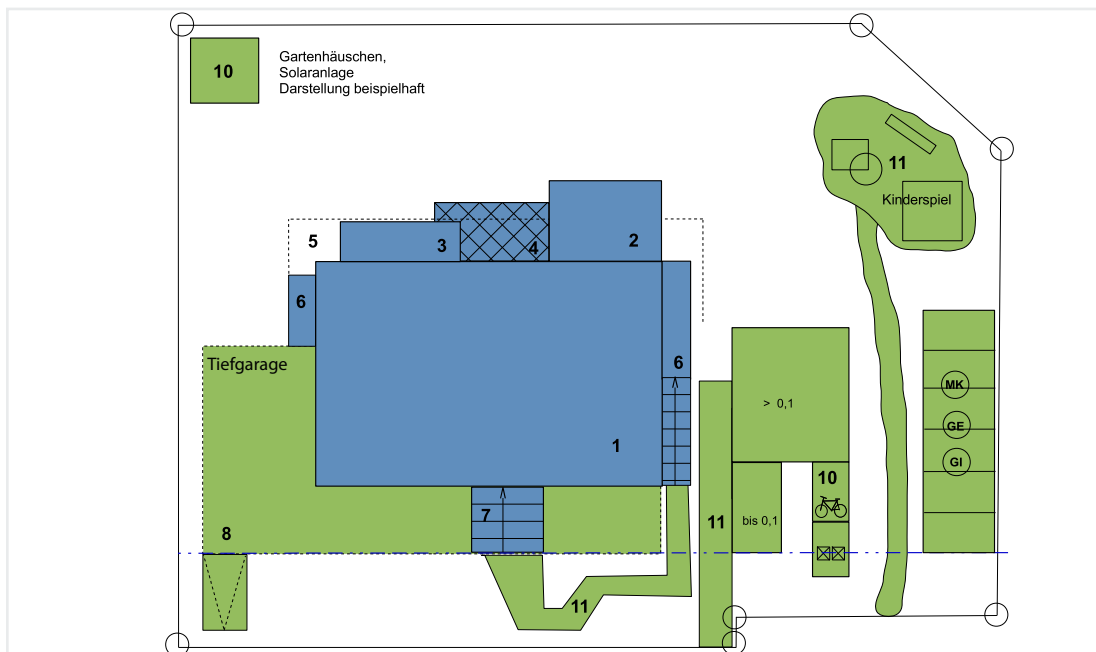
ab 27.01.1990

#### Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Mit der BauNVO 1990 kann der Begriff der „Überdeckung“ nicht mehr im engeren Wortsinn ausgelegt werden. Das heißt auch unterirdische Anlagen (z.B. Tiefgaragen) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit zu rechnen (vergleiche § 19 Abs. 4 BauNVO 1990). Die Privilegierung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist entfallen.

Mit der Einführung der BauNVO 1990 wird – im Gegensatz zu den Verordnungen früherer Jahre – die Anwendung des § 21a Abs. 3 BauNVO in den Fällen unterbunden, in denen § 19 Abs. 4 BauNVO entgegensteht. Da nunmehr die Regelungsinhalte des § 19 Abs. 4 BauNVO und dabei insbesondere die Kappungsgrenze von 0,8 nicht entgegen stehen dürfen, kommt das Überschreitungsprivileg des § 21a Abs. 3 BauNVO in den Wirkungsbereichen der BauNVO 1990, kaum noch zur Anwendung. Das Privileg greift faktisch nur dann, wenn im Bebauungsplan eine GRZ von  $> 0,8$  festgesetzt wird.



#### GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO

- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad
- 3 Balkone, Loggien, Erker (untergeordnete im Sinne der BayBO bleiben unberücksichtigt), Arkaden, Passagen
- 4 Terrassen am Hauptgebäude
- 5 Dachüberstände  $> 70$  cm
- 6 Laubengänge, Außentreppen oberirdisch, Lichtschächte
- 7 Hauseingangstreppe  $> 3$  Stufen, Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplatz, Betriebsflächen

#### mitzurechnen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
- 9 Garagen, Stellplätze, Carports mit Zufahrten und Rangierflächen
- 10 versiegelte Abstellflächen für Fahrräder, Müll und Solaranlagen (freistehend)  $> 4\text{m}^2$ , Freisitze, Gartenhäuser, Technikanlagen, Kleintierställe
- 11 Wege  $> 1,5$  m Breite, Feuerwehrezufahrten versiegelt, Kleinkläranlagen, Behälter und Tanks  $> 4\text{m}^2$ , Spielplätze, Pool und Teich falls versiegelt, Stützmauern

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

## BauNVO 1990 und 2013

### Berechnung der Geschossfläche (GF)

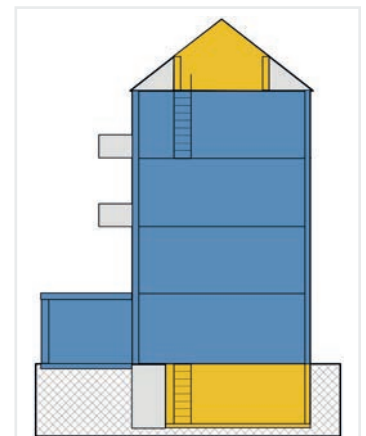
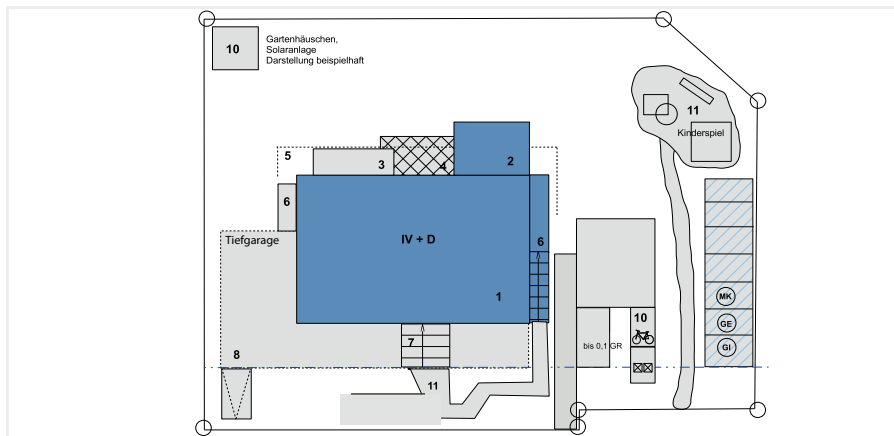
ab 27.01.1990

#### Ermittlung der Geschossfläche § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO

Nach der BauNVO 1990 und 2013 werden auf die GF nur die Vollgeschosse im Sinne der BayBO entsprechend der gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit angerechnet. In einem Bebauungsplan, der auf Grundlage der BauNVO 1990 oder 2013 erstellt worden ist, kann festgesetzt werden, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (z.B. Dach-, Keller- und Staffelgeschosse) mit ihren Umfassungswänden, Treppenträumen und Fluren ganz oder teilweise auf die GF anzurechnen oder ausnahmsweise nicht anzurechnen sind.

Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt:

- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- Balkone, Loggien, Terrassen
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können



#### GF nach § 20 Abs. 3 BauNVO (BM nach §21 Abs. 2, Satz 1 BauNVO)

- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad, wenn Vollgeschoss  
Arkaden, Passagen; Erker (nicht untergeordnet)
- 6 Außentreppen oberirdisch, Laubengänge

#### Mitzurechnen nach § 20 Abs. 3, Satz 2 BauNVO (BM nach §21 Abs. 2, Satz 2 BauNVO) bzw. je nach Festsetzung ganz, teilweise oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

Aufenthaltsräume auch in Nichtvollgeschossen mit Erschließung (einschließlich ihrer Umfassungswände)

#### Unberücksichtigt bleiben nach § 20 Abs. 4 und § 21 a Abs. 4 BauNVO

- 3 Balkone, Loggien,  
Erker (untergeordnet gemäß BayBO, gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit)
- 4 Terrassen
- 6 Lichtschächte
- 7 Hauseingangstreppen ≤ 3 Stufen
- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
- 9 Garagen und bauliche Anlagen die in den Abstandsflächen nach BayBO (gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit) zulässig sind  
Garagen, die nach § 21a Abs. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschreiten (max. 0,8 GRZ). Überschreitungen darüber hinaus in MK, GE und GI nach Ermessen und in übrigen Baugebieten nach entsprechenden Festsetzungen
- 10 Fahrradabstellflächen, Müll, Freisitze, Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe (soweit in den Abstandsflächen zulässig gemäß BayBO, gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit)
- 11 Kleinkläranlagen, Behälter, Tanks, Spielplätze, Stützmauern

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

# Musterformulare

## Berechnung GRZ, GFZ und BMZ gemäß BauNVO 1962

An die  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission  
Blumenstraße 28 b  
80331 München

<b>Antragsteller/in</b>	
Name(n), Vorname(n), Firma ↓	Geb. Datum ↓*
Handelsregisternummer bei Firmen ↓*	
Straße, Hausnummer ↓	
Postleitzahl, Wohnort ↓	
E- Mail ↓	
Telefon / Mobiltelefon ↓	Fax ↓
* Rechnungen werden in einem zentralen Buchungssystem der Stadt bearbeitet. Damit die Zuordnung eindeutig erfolgen kann, wird bei natürlichen Personen das Geburtsdatum und bei Firmen die Handelsregisternummer benötigt	

Zum Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen bezüglich GRZ, GFZ und BMZ kann dieses Formblatt dem Bauantrag beigelegt werden. Für einen Bebauungsplan ist als Rechtsgrundlage die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit (Tag der öffentlichen Bekanntmachung) gültige Fassung der BauNVO zu ermitteln und heranzuziehen ist. Es ist das entsprechende Formblatt zu verwenden.

<b>Baugrundstück</b>	Straße/ Platz, Hausnummer ↓	B-Plan Nummer / vom: ↓	
	Gemarkung, Flurnummer ↓	Bauvorhaben ↓	
<b>Grundfläche bauliche Anlagen</b> oberirdische Hauptanlagen sind gemäß §19 Abs. 2 BauNVO zu ermitteln eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß §19 Abs. 5 BauNVO zu ermitteln. <b>anzurechnen:</b> > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE und GI nach Ermessen <b>ohne Anrechnung:</b> ≤ 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE und GI nach Ermessen	Grundfläche bauliche Anlagen		m <sup>2</sup>
	Grundfläche eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze		m <sup>2</sup>
	<b>anzurechnende Grundfläche</b>	<b>Summe</b>	
<b>Grundstücksgröße</b> Fläche des Baugrundstücks maßgeblich für GRZ, GFZ und BMZ			m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b> (Grundfläche / Grundstücksfläche)	zulässige GRZ (gemäß B-Plan)		
	ermittelte GRZ		
	Über- / Unterschreitung	m <sup>2</sup>	%
<b>GFZ</b> (Geschoßfläche / Grundstücksfläche)	zulässige GFZ (gemäß B-Plan)		
	ermittelte GFZ		
	Über- / Unterschreitung	m <sup>2</sup>	%
<b>BMZ</b> (Baumasse / Grundstücksfläche)	zulässige BMZ (gemäß B-Plan)		
	ermittelte BMZ		
	Über- / Unterschreitung	m <sup>3</sup>	%

BauNVO 1962 - März 2016 - www.muenchen.de/lbk - Landeshauptstadt München - Lokalbaukommission - Formular 04 - Berechnung GRZ gem.

Musterformular, unter [www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk) stehen die Formulare zum Download bereit.

### Berechnung GRZ, GFZ und BMZ gemäß BauNVO 1968 und 1977

An die  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission  
Blumenstraße 28 b  
80331 München

<b>Antragsteller/in</b>	
Name(n), Vorname(n), Firma ↓	Geb. Datum ↓*
Handelsregisternummer bei Firmen ↓*	
Straße, Hausnummer ↓	
Postleitzahl, Wohnort ↓	
E- Mail ↓	
Telefon / Mobiltelefon ↓	Fax ↓
* Rechnungen werden in einem zentralen Buchungssystem der Stadt bearbeitet. Damit die Zuordnung eindeutig erfolgen kann, wird bei natürlichen Personen das Geburtsdatum und bei Firmen die Handelsregisternummer benötigt	

Zum Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen bezüglich GRZ, GFZ und BMZ kann dieses Formblatt dem Bauantrag beigelegt werden. Für einen Bebauungsplan ist als Rechtsgrundlage die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit (Tag der öffentlichen Bekanntmachung) gültige Fassung der BauNVO zu ermitteln und heranzuziehen ist. Es ist das entsprechende Formblatt zu verwenden.

<b>Baugrundstück</b>	Straße/ Platz, Hausnummer ↓	B-Plan Nummer / vom: ↓	
	Gemarkung, Flurnummer ↓	Bauvorhaben ↓	
<b>Grundfläche bauliche Anlagen</b> oberirdische Hauptanlagen sind gemäß §19 Abs. 2 BauNVO zu ermitteln Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß §21a Abs.3 BauNVO zu ermitteln. <b>anzurechnen:</b> > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE und GI (Ermessen) <b>ohne Anrechnung:</b> ≤ 0,1 der Fläche des Baugrundstücks > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE und GI (Ermessen) > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nach Festsetzung im B-Plan	Grundfläche bauliche Anlagen		m <sup>2</sup>
	Grundfläche Garagen und überdachte Stellplätze		m <sup>2</sup>
	<b>anzurechnende Grundfläche</b>	<b>Summe</b>	
<b>Grundstücksgröße</b> gemäß §21a Abs. 2 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen	Fläche des Baugrundstücks		m <sup>2</sup>
	Flächenanteile außerhalb		m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche maßgeblich für GRZ, GFZ, BMZ</b>	<b>Summe</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
<b>GRZ</b> (Grundfläche / Grundstücksfläche)	zulässige GRZ (gemäß B-Plan)		
	ermittelte GRZ		
	Über- / Unterschreitung	m <sup>2</sup>	%
<b>GFZ</b> (Geschoßfläche / Grundstücksfläche)	zulässige GFZ (gemäß B-Plan)		
	ermittelte GFZ		
	Über- / Unterschreitung	m <sup>2</sup>	%
<b>BMZ</b> (Baumasse / Grundstücksfläche)	zulässige BMZ (gemäß B-Plan)		
	ermittelte BMZ		
	Über- / Unterschreitung	m <sup>3</sup>	%

lkn.de/inchenneuwww-2016März-1977und1968NVOBaugem.GRZgchmBere04-HierForm-ssionmmibauLokal-henMunccatuplistesthalLand



## Berechnung GRZ, GFZ und BMZ gemäß BauNVO 1990 und 2013

An die  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission  
Blumenstraße 28 b  
80331 München

<b>Antragsteller/in</b>	
Name(n), Vorname(n), Firma ↓	Geb. Datum ↓*
Handelsregisternummer bei Firmen ↓*	
Straße, Hausnummer ↓	
Postleitzahl, Wohnort ↓	
E- Mail ↓	
Telefon / Mobiltelefon ↓	Fax ↓
* Rechnungen werden in einem zentralen Buchungssystem der Stadt bearbeitet. Damit die Zuordnung eindeutig erfolgen kann, wird bei natürlichen Personen das Geburtsdatum und bei Firmen die Handelsregisternummer benötigt	

Zum Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen bezüglich GRZ, GFZ und BMZ kann dieses Formblatt dem Bauantrag beigelegt werden. Für einen Bebauungsplan ist als Rechtsgrundlage die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit (Tag der öffentlichen Bekanntmachung) gültige Fassung der BauNVO zu ermitteln und heranzuziehen ist. Es ist das entsprechende Formblatt zu verwenden.

<b>Baugrundstück</b>	Straße/ Platz, Hausnummer ↓	B-Plan Nummer / vom: ↓	
	Gemarkung, Flurnummer ↓	Bauvorhaben ↓	
<b>Hauptanlagen (I) gemäß §19 Abs.2 BauNVO</b>	Grundfläche Gebäude		m <sup>2</sup>
	Grundfläche Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer		m <sup>2</sup>
	Sonstige Bestandteile der Hauptanlage		m <sup>2</sup>
	<b>Summe Grundflächen Hauptanlage</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Nebenanlagen (II) gemäß §19 Abs.4 BauNVO</b>	Grundflächen §19 Abs.4 Ziffer 1 Garagen, Stellplätze mit Zufahrten		m <sup>2</sup>
	Grundflächen §19 Abs.4 Ziffer 2 Nebenanlagen im Sinne des §14		m <sup>2</sup>
	Grundflächen §19 Abs.4 Ziffer 3 unterirdische Bauteile, nur unterbaut		m <sup>2</sup>
	Grundfläche Freiflächen, Wege, Becken		m <sup>2</sup>
	<b>Summe Grundflächen Nebenanlagen</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
<b>anzurechnende Grundfläche</b>	<b>Summe</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksgröße</b>  gemäß §21a Abs. 2 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen	Fläche des Baugrundstücks		m <sup>2</sup>
	Flächenanteile außerhalb		m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche maßgeblich für GRZ, GFZ, BMZ</b>	<b>Summe</b>		<b>m<sup>2</sup></b>

<b>GRZ I</b> <b>Hauptanlagen gemäß §19 Abs.2 BauNVO</b> (Grundfläche / Grundstücksfläche)	zulässige GRZ I (gemäß B-Plan)		
	ermittelte GRZ I		
	Über- / Unterschreitung	m <sup>2</sup>	%
<b>GRZ II</b> <b>Haupt- und Nebenanlagen gemäß §19 Abs.4 BauNVO</b> (Grundfläche / Grundstücksfläche)	Zulässige GRZ II (GRZ I + 50%)		
	Kappungsgrenze 0,8 oder abweichende Bestimmung nach B-Plan		
	Ermittelte GRZ II (aus Grundfläche I+II )		
	Über- / Unterschreitung	m <sup>2</sup>	%
<b>Garagen und überdachte Stellplätze</b> <b>gemäß §21a Abs.3 Halbsatz 1 BauNVO</b>  <b>Überschreitung der zulässigen Grundfläche</b> <b>≤ 0,1 der Fläche des Baugrundstücks</b> zulässig bis GRZ max. 0,8  <b>Überschreitung der zulässigen Grundfläche</b> <b>&gt; 0,1 der Fläche des Baugrundstücks</b> in MK, GE und GI (Ermessen) nach Festsetzung im B-Plan	Gesamtfläche Garagen und überdachte Stellplätze		
	Über- / Unterschreitung	m <sup>2</sup>	%
<b>GFZ</b> (Geschoßfläche / Grundstücksfläche)	zulässige GFZ (gemäß B-Plan)		
	ermittelte GFZ		
	Über- / Unterschreitung	m <sup>2</sup>	%
<b>BMZ</b> (Baumasse / Grundstücksfläche)	zulässige BMZ (gemäß B-Plan)		
	ermittelte BMZ		
	Über- / Unterschreitung	m <sup>2</sup>	%

## **Serviceangebote der Lokalbaukommission**

### **Persönliche Beratung**

Montag bis Freitag (außer Mittwoch)

9 bis 12 Uhr

Dienstag und Donnerstag

13.30 bis 16 Uhr

Mittwochs bis auf Weiteres nur telefonische Beratung.

### **Telefonische Beratung**

Telefon: (089) 233- 964 84

Montag bis Donnerstag

9 bis 16 Uhr

Freitag

9 bis 12 Uhr

### **E-Mail**

[plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de](mailto:plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de)

(Bitte geben Sie in E-Mails unbedingt Ihre Telefonnummer an, damit wir Sie zurück rufen können)

### **Internet**

[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)

### **Städtebauliche Begutachtungen**

Auskünfte zu den Bebauungsplänen und Einsicht in Zweitschriften dieser Bebauungspläne erhalten Sie bei den jeweils zuständigen Begutachtungen der Planungsbezirke Mitte, Ost und West. Die zuständigen Sachbearbeiter erfahren Sie über das Servicetelefon (233-964 84).

**Impressum**

Herausgeber  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Lokalbaukommission  
Zentrale Dienste  
Blumenstraße 28 b  
80331 München  
[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)

Text:  
PLAN HA II / IV

Formulare:  
Simone Thols

Grafiken:  
Claudia Hiltl,  
Ines Sedlmeyer,  
Tobias Genal

Gestaltung:  
Barbara Opitsch

Druck: Stadtkanzlei  
Gedruckt auf Papier aus 100%  
Recyclingpapier

2. überarbeitete Auflage  
Januar 2018



[www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)