

Kapellmann | Postfach 190 115 | 40111 Düsseldorf

Per E-Mail: stadtplanung@monheim.de
Stadt Monheim
Rathausplatz 2
40789 Monheim am Rhein

Düsseldorf, 18.12.2023

**Unser Zeichen: 2131/2022basa
Stübler / Stadt Monheim am Rhein**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 74B „Eschenweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bekanntlich vertretenen wir die rechtlichen Interessen der [REDACTED]
[REDACTED] 40789 Monheim am
Rhein.

Gegenstand unserer anwaltlichen Tätigkeit ist der von der Stadt
Monheim am Rhein angestrebte Bebauungsplan 74B „Eschenweg“.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung haben wir im Namen
unserer Mandanten am 16.08.2023 ein Einwendungsschreiben ge-
gen die Bauleitplanung eingereicht.

Nachdem nunmehr der Geltungsbereich des Bebauungsplans be-
grenzt wird und die textlichen Festsetzungen Ziff. 2.1, 2.2, 7.6 sowie
8 angepasst wurden und die textliche Festsetzung Ziff. 4.1 gestri-
chen wurde, findet derzeit eine erneute Offenlage statt.

Nach Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen ist trotz
der Änderungen immer noch absehbar, dass unsere Mandanten als
Eigentümer und Bewohner des unmittelbar mit seiner gesamten
Länge an das Plangebiet angrenzende Grundstück [REDACTED]
von den Auswirkungen der beabsichtigten Planung beeinträchtigt

Kapellmann
Rechtsanwälte

Berlin
Brüssel
Düsseldorf
Frankfurt/Main
Hamburg
Mönchengladbach
München

Dr. Sarah Baudis

sarah.baudis@kapellmann.de
Durchwahl: +49 211 600 500 432
Telefax: +49 211 600 500 91
Assistenz: Sandra Uhl
basa/basa 8672401_4

Büro Düsseldorf

Stadtter 1
D-40219 Düsseldorf
Telefon: +49 211 600 500 -0

www.kapellmann.de

Deutsche Bank

BLZ 300 700 10
Konto 311338803
BIC / SWIFT DEUTDE33XXX
IBAN DE66 3007 0010 0311 3388 03

**Kapellmann und Partner
Rechtsanwälte mbB**

Rechtsform: Partnerschaft mbB
Sitz: Mönchengladbach
Registrierung: AG Essen, PR 18
UID: DE120485916

werden.

1 Einwendungen und Anregungen:

Eine Befassung mit den neu offengelegten Unterlagen verdeutlicht, dass gegen die rechtlich geschützten Belange unserer Mandantschaft verstoßen wird.

Die bereits mit Einwendungsschreiben vom 16.08.2023 erhobenen Einwendungen halten wir – soweit die Bauleitplanung nicht geändert wurde – uneingeschränkt aufrecht. Nachfolgend erheben wir Namens unserer Mandantschaft im Rahmen der noch bis zum 18.12.2023 andauernden Einwendungsfrist zusätzlich bzw. vertieft die nachfolgenden Einwendungen und Anregungen:

1.1 Festsetzung der Höhenlage

Der Entwurf des Bebauungsplans verstößt aufgrund der Festsetzung zur Geländehöhe weiterhin gegen § 2 Abs. 3 BauGB. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Derzeit ist das Höhenniveau entlang der westlichen Grenze des Grundstücks unserer Mandantschaft zum Plangebiet in etwa ausgeglichen, sodass es auf beiden Seiten der Grenz annähernd gleich ist (Höhenunterschied von bis zum -7 cm und +19 cm). Das Höhenniveau des Plangebiets hinter der nördlichen Grundstücksgrenze unserer Mandantschaft fällt zurzeit deutlich ab.

Durch Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen i.V.m. den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nunmehr neue Geländehöhen für das Plangebiet festgesetzt. Das Plangebiet soll an den Grenzen zum Grundstück unserer Mandantschaft auf 44,4 m ü. NHN aufgeschüttet werden.

Diese Aufschüttung führt dazu, dass es zu einer Höhendifferenz zwischen den Grundstücken **von bis zu 87 cm** kommen wird. Zur Verdeutlichung überreichen wir **anliegendes** Höhenprofil.

Die hierdurch auf dem Grundstück unserer Mandantschaft entstehenden Beeinträchtigungen wurden nicht ausreichend geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Im Rahmen der Begründung heißt es nach der Änderung der Planunterlagen, dass diese Festsetzungen vor dem Hintergrund erfolgt sind, dass die geplante Erschließungsstraße und damit auch die angrenzenden Nachbargrundstücke bis 0,9 m über der bestehenden Geländeoberfläche errichtet werden, um eine sachgerechte Entwässerung der Straße und der privaten Grundstücke gewährleisten zu können. Weiter heißt es, dass eine sensible Entwicklung zu den Nachbarn gewährleistet und eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Nachbargrundstück oder eine unverhältnismäßige Einsehbarkeit nicht zu erkennen sei. Nachbarn stehe es frei, die Einsehbarkeit auf ihrem eigenen Grundstück beispielsweise durch die Anpflanzung von Bäumen zu beschränken.

Hiermit sind die Belange unserer Mandantschaft nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt worden. Zum einen erfordert die Anhebung des Höhenniveaus eine Regelung zur Grenzsicherung der öffentlichen Verkehrsflächen. Unserer Mandantschaft ist die Grenzsicherung nicht zuzumuten. Auch sind ihr die Gefahren des Abrutschens der Geländeaufschüttung nicht zuzumuten. Gleiches gilt für Abfließendes Oberflächenwasser. Darüber hinaus wurde die besondere Schutzbedürftigkeit unserer Mandantschaft nicht erkannt. Die öffentliche Verkehrsfläche verläuft entlang der gesamten Länge des Grundstücks unserer Mandanten und insbesondere im rückwärtigen Gartenbereich befindet sich die Terrasse unserer Mandanten. Dieser Ruhebereich soll durch die Umsetzung des Bebauungsplans 87 cm tiefer liegen als die öffentliche Verkehrsfläche. Damit entsteht eine Aussichtsplattform, wodurch das Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird. Der Verweis auf die Anpflanzung von Bäumen ist nicht zumutbar. Zum einen aufgrund der Länge der gemeinsamen Grenze und zum anderen aufgrund des Höhenunterschieds von bis zu 87 cm. Unsere Mandantschaft müsste zahlreiche Bäume von einer Höhe von min. 2,5 m anpflanzen, damit überhaupt ein Sichtschutz wirken kann. Dieser Aufwand ist unserer Mandantschaft nicht abzuverlangen. Für das Grundstück unserer Mandantschaft bedeutet die Festsetzung der Höhenlage, dass **kein ungestörter Rückzugsbereich nach Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs übrigbleiben** wird.

Durch die Anpassung der Planunterlagen wurde lediglich der Versuch unternommen, die von Anfang an unberücksichtigten Belangen unserer Mandantschaft „wegzuwägen“. Dies gelingt jedoch nicht.

1.2 Verstoß gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche widersprechen dem Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 bzw. 0,4 sowie die eingezeichneten Baugrenzen und den sonstigen gemäß der BauNVO in die GRZ einzubeziehenden und in dem Bebauungsplan eingezeichneten Flächen sind nicht ausreichend aufeinander abgestimmt.

Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen so aufeinander abgestimmt sein, dass das, was eine Festsetzung zulässt, nicht nach einer anderen zu einem wesentlichen Teil unzulässig ist. Diese Anforderung ergeben sich aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dies gilt nicht nur für die Planung insgesamt, sondern auch für jede einzelne Festsetzung.

BVerwG, Urteil vom 18. März 2004 – 4 CN 4/03 –, juris, Rn. 9.

Die Erforderlichkeit fehlt, wenn Festsetzungen objektiv betrachtet ihren Zweck nicht erfüllen können. Letzteres ist auch dann der Fall, wenn einzelne Festsetzungen so wenig aufeinander abgestimmt sind, dass die ihnen jeweils zugedachte zulassende und begrenzende Funktion im Widerspruch zu dem Regelungsgehalt anderer Festsetzungen steht.

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 14. Juli 2009 – 1 N 07.2977 –, juris, Rn. 51.

Solche Mängel liegen bei der Festsetzung der GRZ im Zusammenhang mit den eingezeichneten Baufenstern und den sonstigen gemäß der BauNVO in die GRZ einzubeziehenden und in dem Bebauungsplan eingezeichneten Flächen vor. Denn unter Berücksichtigung sämtlicher Baufenster und der sonstigen befestigten Flächen errechnet sich gemäß der **anliegenden** Berechnung für das WA 1 eine GRZ von 0,55, was eine **Überschreitung von 11 %** der festgesetzten GRZ von 0,5 bedeutet, für das WA 2 eine GRZ von 0,66, was eine **Überschreitung von 32 %** der festgesetzten GRZ von 0,5 bedeutet und für das WA 3 eine GRZ von 0,58, was eine **Überschreitung von 16 %** der festgesetzten GRZ von 0,5 bedeutet. Hinzukommt, dass gemäß Ziff. 2.1 und 2.2 weitere Ausnahmen von der festgesetzten GRZ zugelassen werden, wodurch es zu einer weiteren Überschreitung kommen wird.

Ein Verstoß gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz begründen zudem die festgesetzten Baugrenzen des WA 2. Die östliche Baugrenze kann nicht ausgeschöpft werden, da dessen Ausschöpfung zu einem Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht führen würde. Zwischen dieser Baugrenze und der Grundstücksgrenze zu unserer Mandantschaft liegen zwar 4,1 m, jedoch befindet sich dort gleichsam an der Grundstücksgrenze eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Die Abstandsfläche des etwaigen Bauvorhabens darf nur bis zur Hälfte auf dieser öffentlichen Verkehrsflächen liegen, § 6 Abs. 2 BauO NRW. Dies bedeutet, dass lediglich 1,8 m dieser öffentlichen Verkehrsfläche ausgenutzt werden dürfen, was eine maximale Abstandsfläche von lediglich 2,3 m begründet. Der gleiche Verstoß wird im WA 3 durch das nördliche Baufenster begründet.

1.3 Sonstige Einwendungen und Belange

Im Übrigen halten wir daran fest, dass die Umsetzung des Planentwurfs das Gebot der Rücksichtnahme verletzen wird.

Unter Ziff. 1.1 wurde bereits ausgeführt, dass durch die Festsetzung der neuen Höhenlage und der dadurch entstehenden Geländedifferenzierung insbesondere zwischen dem hinteren Grundstücksbereich unserer Mandantschaft, in dem der Terrassenbereich liegt, und der öffentlichen Verkehrsfläche des Bebauungsplangebiets eine erhöhte Einsichtnahme gewährt wird. Diese Einsichtnahme wird dadurch verstärkt, dass entlang der gesamten Länge des Grundstücks unserer Mandantschaft zweieinhalb und dreieinhalbgeschossige Gebäude errichtet werden sollen, welche gemäß den Ansichten sämtlich zahlreiche bodentiefe Fenster bzw. eine Dachterrasse aufweisen werden. Für das Grundstück unserer Mandantschaft bedeutet dies, dass **kein ungestörter Rückzugsbereich nach Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs übrigbleiben** wird.

Darüber hinaus widerspricht die derzeit geplante Geschossigkeit von bis zu dreieinhalb Vollgeschossen einer harmonischen Entwicklung innerhalb des Viertels. Derzeit ist die Umgebung geprägt von einer lockeren Anordnung von überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Die nunmehr geplante Disharmonie soll sich gemäß dem Protokoll des Bürgerabends noch vertiefen. In Aussicht gestellt wurde, dass es für das Sportplatzgelände bereits Pläne für eine viergeschossige Bebauung gebe. Die Gebäude [REDACTED] wären sodann umzingelt von massivem und dicht bebautem, die ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern weit überragenden Geschosswohnungsbau.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs wird die aktuell lockere und offene Aussicht unserer Mandantschaft durch die zweieinhalb bis dreieinhalbgeschossigen Gebäude durchbrochen werden. Dies begründet eine erhebliche nachteilige optische Wirkung. Durch die Höhe und Breite der geplanten Gebäude wird ein Gefühl des Eingemauertseins entstehen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs und die dadurch verursachte Beeinträchtigung der Wohnqualität würde sich auch der Wert des Grundstücks unserer Mandantschaft erheblich mindern.

2 Zusammenfassung und Anregungen

Der Bebauungsplan in seiner jetzigen Fassung verstößt weiterhin gegen höherrangiges Recht. Seine Festsetzungen verstoßen gegen das Erforderlichkeitsgebot und die Interessen unserer Mandanten wurden nicht hinreichend in die Abwägung eingestellt und gewichtet.

Die Rechtsverstöße sind auszuräumen und die Interessen unserer Mandantschaft hinreichend in die Abwägung einzustellen.

Namens unserer Mandantschaft regen wir daher an, die vorstehenden Ausführungen, Bedenken und Anregungen bei der Entscheidung über die weitere Fortsetzung der Planung sowie deren Gestaltung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Sarah Baudis
Rechtsanwältin

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

Berlin

Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
D-10178 Berlin
Telefon: +49 30 399769-0
Telefax: +49 30 399769-91

Prof. Dr. Christian Bönker ¹
Prof. Dr. Martin Jung ^{1, 15}
Dr. Guido Schulz, Notar ^{1, 11}
Dr. Michael Wolters ¹
Prof. Dr. Martin Lailach ¹
Dr. Harald Pott ¹
Dr. Jan Redmann ¹
Dr. Oskar Maria Geitel ^{1, 8}
Dr. Andreas Papp ¹
Dr. Martin Jansen ⁸
Dr. Juliane Hoffmann
Andreas Rietzler ³
Kai Krimlowski
Andreas Berger
Nils Romanautzky, LL.M. ¹
Tobias Freiberg
Dr. Carolin Huber
Stephan Ehbets
Christopher Lück
Dr. Victor Vogt
Dr. Daniel Weinke, LL.M.
(King's College London)
Steffen Noffke, LL.M.
Yael Gutmacher
Laura Erbe

Brüssel

Boulevard Louis Schmidt 26
B-1040 Brüssel
Telefon: +32 2 23411-60
Telefax: +32 2 23411-69

Dr. Axel Kallmayer
Prof. Dr. Robin van der Hout, LL.M.
Dr. Ivo du Mont, LL.M.
Dr. Christian Wagner
Valentine Lemonnier, LL.M.
Stine Walter
Hanna Stratmann

Düsseldorf

Stadttor 1
D-40219 Düsseldorf
Telefon: +49 211 600500-0
Telefax: +49 211 600500-91

Prof. Dr. Klaus Eschenbruch ^{1, 2}
Prof. Dr. M.-Maximilian Lederer ¹
Marino Loy ⁴
Prof. Dr. Kai-Uwe Hunger ¹
Prof. Dr. Ralf Steding
Dr. Hans-Peter Kulartz ¹²
Dr. Walter Scheerbarth ⁶
Dr. Harald Brock ¹
Dr. Hans-Claudius Scheef ¹
Prof. Dr. Antonius Ewers ⁶
Dr. Jürgen P. Schlösser, LL.M.
(Tulane University) ¹
Dr. Thomas Jelitte
Dr. Hendrik Röwekamp ⁸
Dr. Hendrik Schilder ³
Dr. Florian Kirchhof
Dr. Martin Wittemeier ¹
Dr. Dennis O. Vorsmann
Dr. Stefan Matthies ¹
Dr. Sven K. Hannes ¹
Dr. Michael Steinhauer, LL.M.
(University of Technology, Sydney)
Dr. Michael Bosse
Dr. Christoph Carstens
Dr. Alexander Fandrey ⁸
Dr. Johannes Grüner ³
Dr. Christine Janhsen, LL.M. (UCLA) ⁶
Dr. Stefanie Selle
Dr. Robert Elixmann ¹

Dr. Simona Liauw ¹
Dr. Jörg L. Bodden ¹
Janina Winz ¹⁹
Kathrin Gossen ⁸
Robert Schneidenbach
Dr. Max Mommertz
Dr. Peter Coenen ⁶
Dr. Thomas Bunz ⁶
Dr. Christopher Pape, LL.M.
Dr. Patrick Mainka
Dr. Henrik Kühl
Dr. Sarah Baudis
Dr. Daniel Weidemann
Dr. Laura Kubach, LL.M.
Dr. André Buzari, LL.M. ⁴
Sultan Bostan
Dr. Marcel Krengel ²⁰
Dr. Inga Maaske ¹⁹
Jonathan Pott
Dr. Sebastian Zeysn
Friederike Schoenauer
Fabienne M. Brackmann
Juliane Meiser
Dr. Marius Krudewig
Dr. Britta Hartmann
Vincent Goetz, LL.M. (Dundee)
Dr. Carolin Schneider
Neele Bockholdt

Frankfurt / Main

Ulmenstraße 37 - 39
D-60325 Frankfurt / Main
Telefon: +49 69 719133-0
Telefax: +49 69 719133-91

Prof. Dr. Martin Havers
Prof. Dr. Markus Planker
Dr. Kerstin Müller ^{1, 14, 15}
Prof. Dr. Stefan Pützenbacher, Notar ³
Prof. Dr. Christian Lührmann ¹
Dr. Michael Schlemmer, LL.M.
Dr. Thorsten Schlier, LL.M. ¹
Dr. Marc Opitz ⁸
Dr. Julian Linz ^{1, 8}
Dr. Maximilian Jordan ¹
Oliver Havers
Anna Ruth Leo ¹⁴
Elisa Galir
Fabian Ranitzsch
Sophie Gotthold
Lena Gutherlet-Wendorff
Marcus Mandl

Hamburg

Am Sandtorkai 50
D-20457 Hamburg
Telefon: +49 40 3009160-0
Telefax: +49 40 3009160-61

Dr. Claus von Rintelen ^{1, 10}
Dr. Peter Leicht ¹
Dr. Mathias Finke ¹
Dr. Sebastian Mellwig ¹
Dr. Christoph Carstens
Hauke Schüler ⁸
Dr. Nikolas Brunstamp ¹
Dr. Stefan Bruinier ¹
Dr. David Mattern, LL.M.
(Stellenbosch University) ¹
Anne Baureis ¹
Michael Koblizek
Stefan Latosik ^{1, 18, 21}
Frederik Ulbrich ¹
Mario Ludäscher
Ntilek Sachin Amet
Louisa Krümpelmann
Dr. Fabian Drude
Maria Weiss
Carolin Droop

Mönchengladbach

Viersener Straße 16
D-41061 Mönchengladbach
Telefon: +49 2161 811-8
Telefax: +49 2161 811-777

Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann ¹
Prof. Dr. Werner Langen ¹
Dr. Ewald Hansen
Dr. Alexander Kus ^{1, 8}
Dr. Reinhard Lethert ¹
Dr. Thomas Spiritus
Jochen Piefenbrink ^{2, 13}
Prof. Dr. Heiko Fuchs ¹
Dr. Frank Verfürth ^{2, 5, 8, 13}
Dr. Anja Birkenkämper ¹
Dr. Tom Giesen ⁴
Prof. Dr. Günter Krings, LL.M.
(Temple University)
Dr. Andreas Berger ¹
Dr. Gerolf Sonntag ¹
Dr. Axel Kallmayer
Dr. Thomas Rütten ¹
Dr. Gregor Schiffrers, LL.M.
(University of Pennsylvania)
Dr. Ivo du Mont, LL.M.
Dr. Martin Stelzner ¹
Dr. Malte Schulz ¹
Dr. Julia Wiemer, LL.M.
Dr. Johannes Langen ¹
Dr. Sebastian Konrads, LL.M.
Dr. Julia Lange, LL.M.
(University of Virginia) ¹⁷
Dr. Caroline Siegel, LL.M. ⁴
Dr. Sven Marco Hartwig ¹
Dr. Kai Peters ¹
Dr. Marvin Schippers ¹
Bianca Strobel, M.Sc.
Dr. Heider Thomas
Prof. Dr. Kay H. Schumann
Dr. Felix Bleckmann
Kira-Therese Teigeler
Dr. Natalie Adrians
Dr. Dominik Hark
Hanna Stratmann
Luana Maria Lindow
Maria Pape

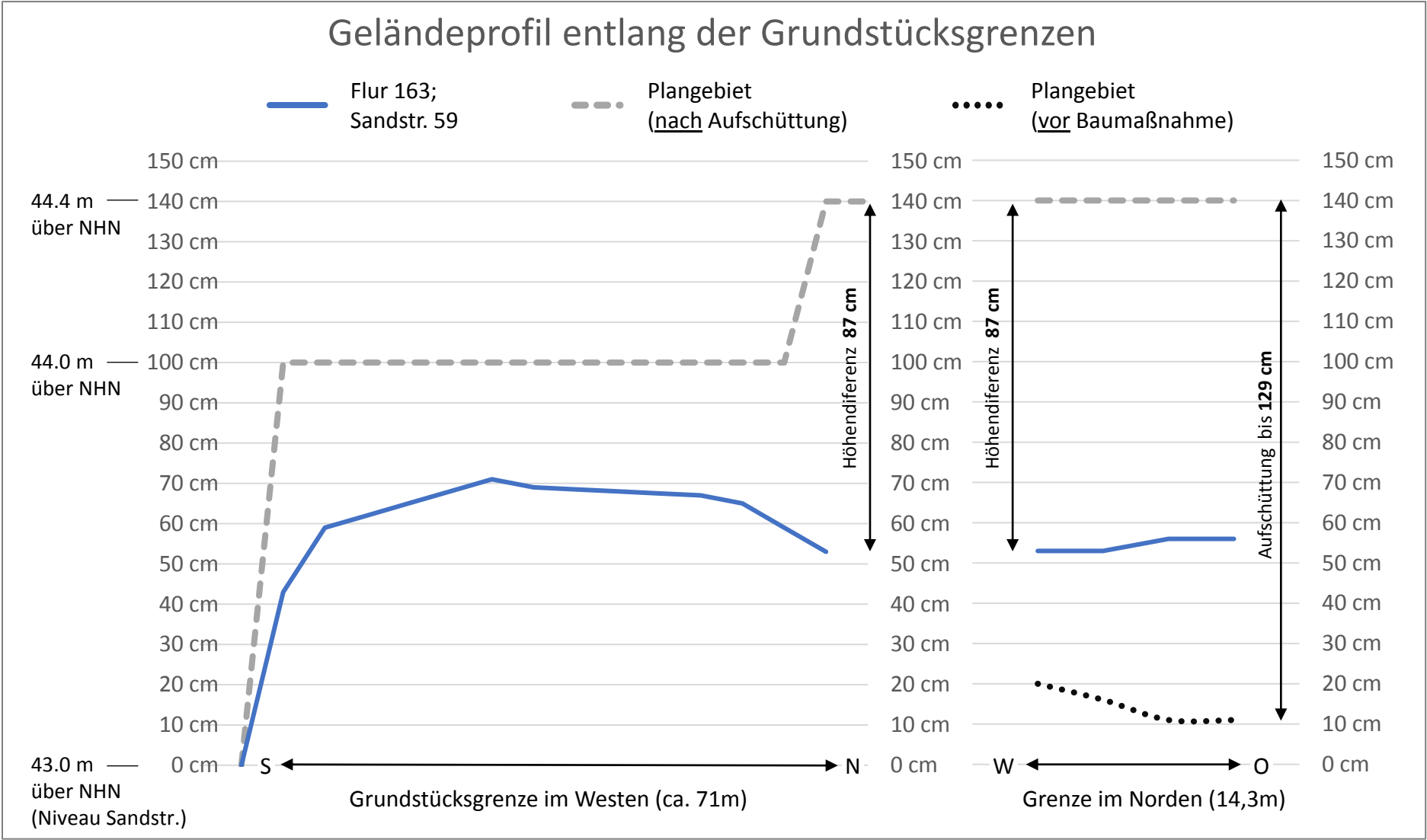
München

Josephspitalstraße 15
D-80331 München
Telefon: +49 89 242168-0
Telefax: +49 89 242168-61

Prof. Dr. Jochen Markus ¹
Dr. Alexander Haibt ⁴
Dr. Susanne Kapellmann ¹
Dr. Marcus Hödl ^{1, 8}
Dr. Tobias Schneider ¹
Dr. Bernd Wust, LL.M.
(Columbia University) ^{1, 3}
Dr. Adam Polkowski ¹
Dr. Julia Herdy ⁸
Katrin Prectl
Ervis Caja
Katharina Bader, LL.M.
(University of Auckland)
Lisa Müller
Dr. Philip Egle
Dr. Lena-Sophie Deißler
Maximilian Schmidt
Dr. Tobias Algasinger
Dr. Jana Abt

Fachanwälte (1–10) für

- 1 Bau- und Architektenrecht
- 2 Steuerrecht
- 3 Verwaltungsrecht
- 4 Arbeitsrecht
- 5 Erbrecht
- 6 Handels- und Gesellschaftsrecht
- 7 Strafrecht
- 8 Vergaberecht
- 9 Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 10 Versicherungsrecht
- 11 Licencié spécial en droit européen (Brüssel)
- 12 Mag. rer. publ.
- 13 Dipl.-Finanzwirt
- 14 Dipl.-Verwaltungswirtin
- 15 Wirtschaftsmediator / in
- 16 Certified Investigation Expert (CIE)
- 17 Healthcare Compliance Officer (HCO)
- 18 Bauingenieur
- 19 Certified Information Privacy Professional Europe (CIPP/E)
- 20 Steuerberater
- 21 DGNB Registered Professional



Das Höhenniveau entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist zurzeit ausgeglichen, d.h. beidseitig der Grenze annähernd gleich. Nach B-Plan bestehen geringe Höhenunterschiede von -7cm (Plangebiet liegt tiefer) bis +19cm (Plangebiet liegt höher). Es ist vorgesehen das Geländeprofil des Plangebietes auf einem höheren Niveau zu nivellieren (44m bzw. 44,4m über NHN).

Das Plangebiet hinter der nördlichen Grundstücksgrenze fällt zurzeit deutlich ab. Um ein Planniveau von 44,4m über NHN zu erreichen, müssten bis zu 129cm Bodenmaterial aufgeschüttet werden.

Plangebiet B-Plan Nr. **74B** gegenüber Flurstück [REDACTED] Sandstr. [REDACTED] (=‘Westliche Grundstücksgrenze’ des Flurstücks [REDACTED])



Fotos vom 2023-12-01

Zusammenfassung der vorläufigen Berechnungen* der GRZ in Plangebiet WA1, WA2 und WA3

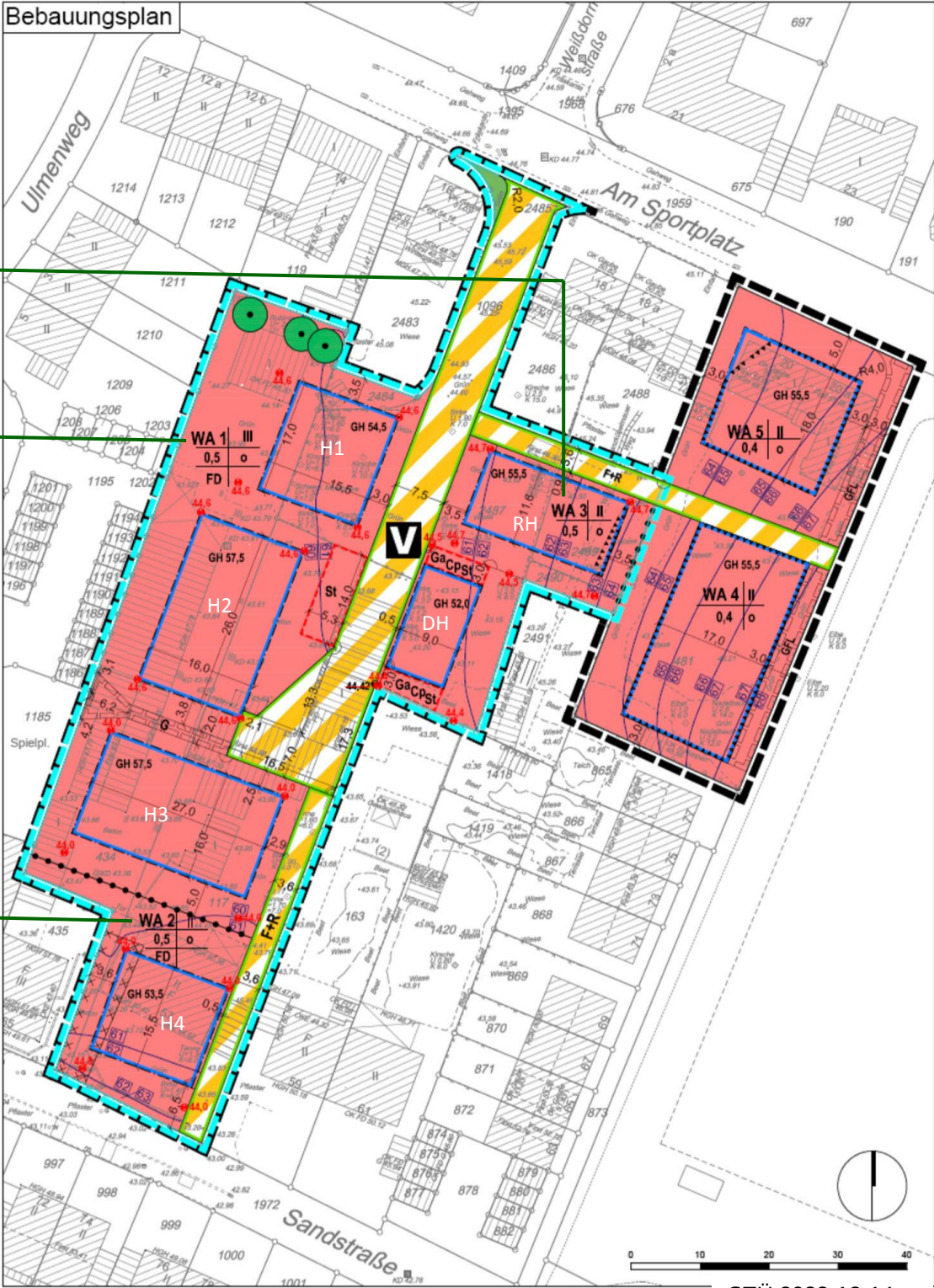
Grundstücksfläche	836,50 m²	WA 3 (RH & DH)
Bebaute & befestigte Fläche	486,40 m²	
GRZ	0,58	Überschreitung der Festsetzung um 16%

Grundstücksfläche	2887,60 m²	WA 1 (Häuser 1 -3)
Bebaute & befestigte Fläche	1599,00 m²	
GRZ	0,55	Überschreitung der Festsetzung um 11%

Grundstücksfläche	592,50 m²	WA 2 (Haus 4)
Bebaute & befestigte Fläche	392,50 m²	
GRZ	0,66	Überschreitung der Festsetzung um 32%

→ Die im B-Plan ausgewiesenen „Öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ wurden als vermeintlich separates Flurstück in der Berechnung nicht berücksichtigt.

* Die vorläufigen Berechnungen wurden anhand der maßstäblichen Zeichnung im B-Plan-Entwurf vorgenommen, sofern Angaben zu Flächenmaßen nicht verfügbar waren.



Berechnung der Grundflächen, BGF und GRZ
Bebauungsplan Nr. 74B "Eschenweg" (Bereich: 1. BA)

Stand 14.12.2023

Bebaute Flächen		
Berechnung nach Zeichnung		
	m ²	
Haus 4	248,00	248 m ²
Haus 3	432,00	
Haus 2	416,00	
Haus 1	263,50	1.112 m ²
DH	144,00	
RH	249,40	393 m ²
Summe Grundflächen der Gebäude (H1-4, RH&DH)		1.752,90 m²

Grundstücksflächen			
Berechnung nach Zeichnung			
	m	m	m ²
Grundstück Haus 4	20,0	28,0	560,00
	2,5	13,0	32,50
Grundstück Häuser 1-3	31,0	82,0	2.542,00
	18,0	6,0	108,00
	33,0	7,2	237,60
Grundstück RH & DH	28,5	17,0	484,50
	22,0	16,0	352,00
Summe H1-4, RH&DH			4.316,60 m²
	nach Angabe		5.300,00
	öffentl. Verkehrsfläche		-985,20
	ges. Fläche neu		4.314,80
Nachrechnung	23,00	24,00	552,00
	40,00	90,00	3.600,00
	22,00	15,00	330,00
	20,00	27,50	550,00
	30,00	9,00	270,00
			5.302,00

Bruttogrundfläche		BGF		
Haus 4		II+		
	Berechnung nach Zeichnung			
		m	m	m²
	EG	15,5	16,0	248,00
	1.OG	15,5	16,0	248,00
	2.OG	13,0	12,5	162,50
				658,50
Haus 3		III+		
	Berechnung nach Zeichnung			
		m	m	m²
	EG	16,00	27	432,00
	1.OG	16,00	27	432,00
	2.OG	16,00	27	432,00
	3.OG	12,00	24	288,00
			1.584,00	
Haus 2		III+		
	Berechnung nach Zeichnung			
		m	m	m²
	EG	16,0	26,0	416,00
	1.OG	16,0	26,0	416,00
	2.OG	16,0	26,0	416,00
	3.OG	10,0	22,0	220,00
			1.468,00	
Haus 1		III		
	Berechnung nach Zeichnung			
		m	m	m²
	EG	17	15,5	263,50
	1.OG	17	15,5	263,50
	2.OG	17	15,5	263,50
				790,50
Angabe in der Zeichnung BFG 615 m2				
DH	Doppelhäuser	II		
	Berechnung nach Zeichnung			
		m	m	m²
	EG	16	9	144,00
	1.OG	16	9	144,00
			288,00	
RH	Reihenhäuser	II		
	Berechnung nach Zeichnung			
		m	m	m²
	EG	11,6	21,5	249,40
	1.OG	11,6	21,5	249,40
	2.OG	5,5	21,5	118,25
			617,05	

Verkehrsflächen befestigt										
	m	m	m ²	Haus 4	Haus 3	Haus 2	Haus 1	DH	RH	"Öffentliche Flächen"
Tiefgaragenzufahrt B 4	20,5	3,0	61,50	61,50						
Tiefgaragenzufahrt B 1	17,0	3,0	51,00				51,00			
Durchfahrt A	3,6	30,0	108,00							108,00
	3,6	23,0	82,80							82,80
	7,5	92,0	690,00							690,00
	7,0	9,0	63,00			63,00				
	3,6	29,0	104,40							104,40
Zugang zu Bau 4	9,0	2,5	22,50	22,50						
Stich zum Spielplatz	3,0	3,5	10,50	10,50						
Stich zu Bau 3	22,0	2,0	44,00		44,00					
Stich zu Bau 2	7,5	2,0	15,00			15,00				
Stich zu Bau 1	24,5	2,0	49,00				49,00			
Stich zum Spielplatz	22,0	2,0	44,00				44,00			
	3,0	3,0	9,00				9,00			

	22,0	2,0	44,00				44,00		
	12,5	3,0	37,50				37,50		
Stellplätze Haus 2	14,0	4,5	63,00		63,00				
Garagen Doppelhäuser	6,0	3,0	18,00				18,00		
	6,0	3,0	18,00				18,00		
Fahrrad	4,0	2,0	8,00		8,00				
	4,0	2,0	8,00		8,00				
Terassen Reihenhäuser	3,0	2,0	6,00					6,00	
	3,0	2,0	6,00					6,00	
	3,0	2,0	6,00					6,00	
	3,0	2,0	6,00					6,00	
Terassen Doppelhäuser	3,0	5,5	16,50				16,50		
	3,0	5,5	16,50				16,50		
Terassen Haus 4	14,0	3,0	42,00	42,00					
Fahrrad	2,0	1,0	2,00	2,00					
Terassen Haus 3	3,5	2,0	7,00		7,00				
	3,5	2,0	7,00		7,00				
	3,5	2,0	7,00		7,00				
	3,5	2,0	7,00		7,00				
Fahrrad	3,0	2,0	6,00	6,00					
Terassen Haus 2					0,00				
Fahrrad	3,0	2,0	6,00		6,00				
Terassen Haus 1	2,0	3,0	6,00				6,00		
	2,0	3,0	6,00				6,00		
Fahrrad	3,0	2,0	6,00				6,00		
Einzelsummen Verkehrsflächen			145 m²	72 m²	163 m²	253 m²	69 m²	24 m²	985 m²
Summe Verkehrsflächen Haus 4			144,50 m²	Rel. Verkehrsflächen (H 1-4, RH&DH)					725,00 m²
Summe Verkehrsflächen Häuser 1-3			487,50 m²	"Öffentliche Verkehrsflächen"					985,20 m²
Summe Verkehrsflächen RH & DH			93,00 m²	Gesamt					1.710,20

Grundflächenzahl	GRZ		
Gesamtes Baugebiet (1. BA; WA 1-3): Häuser 1-4, RH & DH			
Grundstücksfläche nach Textangabe	4.314,80 m²		
Summe bebaute & befestigte Flächen (gem. Entwurf)	2.477,90 m²		
das entspricht einer GRZ von	0,57		
Baugebiet Haus 4 (WA 2)			
GRZ Festsetzung nach B-Plan	0,5		
Grundstücksfläche nach Zeichnung	592,50 m²		
daraus ergibt sich eine maximal mögliche Bebauung von	296,25 m²		
Summe bebaute & befestigte Flächen (gem. Entwurf)	392,50 m²		
das entspricht einer GRZ von	0,66	Überschreitung:	+ 32 %
Baugebiet Häuser 1-3 (WA 1)			
GRZ Festsetzung nach B-Plan	0,5		
Grundstücksfläche nach Zeichnung	2.887,60 m²		
daraus ergibt sich eine maximal mögliche Bebauung von	1.443,80 m²		
Summe bebaute & befestigte Flächen (gem. Entwurf)	1.599,00 m²		
das entspricht einer GRZ von	0,55	Überschreitung:	+ 11 %
Baugebiet Doppelhäuser & Reihenhäuser (WA 3)			
GRZ Festsetzung nach B-Plan	0,5		
Grundstücksfläche nach Zeichnung	836,50 m²		
daraus ergibt sich eine maximal mögliche Bebauung von	418,25 m²		
Summe bebaute & befestigte Flächen (gem. Entwurf)	486,40 m²		
das entspricht einer GRZ von	0,58	Überschreitung:	+ 16 %