

Markt Rohr i. NB

Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern



**Bebauungs- und Grünordnungsplan
(verbindlicher Bauleitplan)
durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
für das Wohngebiet**

„An der Rinntalstraße“

- VORENTWURF -

Planungsstand (Textteil):

Vorentwurf 18.4.2023

Entwurf

Endfassung

Planverfasser:

Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

Tel. 09661 1047-0

Fax 09661 1047-8

Mail info@neidl.de

Inhaltsverzeichnis		Seite
A)	Grundlagen / allgemeine Beschreibung des Plangebietes	4
1.	Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen	4
2.	Lage / Verkehrsanbindung / ÖPNV / Größe	5
3.	Kinderspielplatz	6
4.	Ver- und Entsorgung	7
B)	Begründung	8
1.	Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	8
2.	Beschleunigtes Verfahren	9
3.	Vorbereitende Bauleitplanung	9
C)	Inhalt des Bebauungsplans - textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)	10
Siehe Planzeichnung		
D)	Hinweise	11
1.	Denkmalschutz	11
2.	Bodenschutz (Bodenmanagement)	11
3.	Landwirtschaft	11
4.	Altlasten	11
5.	Grünordnerische Hinweise – Hinweise zum Natur- und Umweltschutz	12
5.1	Barrierefreiheit	12
5.2	Pflege und Instandhaltung	12
5.3	Grünbereiche	12
5.4	Schutz von Vögeln	12
5.5	Organische Abfälle	12
5.6	Kleinstlebensräume	12
6.	Sonstiges	13

	Seite
E) Belange des Umweltschutzes	14
1. Kurzbeschreibung der Ausgangssituation, Bestand	14
2. Artenschutzrechtliche Betrachtung	15
3. Verfahren	15
F) Anlagen	16
1. Ermittlung der bebauten Flächen.....	16
G) Satzung	
H) Ausfertigung	
I) Verfahrensvermerke	

Anlagen

Lageplan zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Rinntalstraße“
i.d.F. vom 18.4.2023

A) Grundlagen / allgemeine Beschreibung des Plangebietes

1. Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- PlanZV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- BayBO** Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22).
- GaStellV** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
- WoFIV** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche - Wohnflächenverordnung - in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- BayNatSchG** Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).
- BayDSchG** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199).

- NWFreiV Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
- TrinkwV Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 22.09.2021 (BGBl. I S. 4343).
- TRENGW Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl. 1/2009, S. 4).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- BayBodSchG Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640).
- LEP Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 03.12.2019 (GVBl. S. 751).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661 510-0) eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

2. Lage / Verkehrsanbindung / ÖPNV / Größe

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortskerns von Rohr (s. Abb. 1). Es ist erschlossen durch die Ortsstraße „Rinntalstraße“. Diese Ortstraße mündet im Osten in die Römer- und Wildenbergerstraße.

Busverbindungen werden durch die Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim bereitgestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Landshuter Straße in ca. 200 m Entfernung.... Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 3,1 ha.



Abb. 1: Lage Baugebiet ; Quelle:Bayern-Atlas

3. Kinderspielplatz

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist im Bereich des Verkehrsberuhigten Bereiches in der Mitte des Planungsgebietes vorgesehen. Ein weiterer ist in der Starenstraße in ca 300 m Entfernung zum neuen Baugebiet.

4. Ver- und Entsorgung

Wasser: Erdanschlüsse* an das Netz des Wasserversorgers (Rottenburger Gruppe). In den Erschließungsstraßen wird eine neue Wasserleitung verlegt

Löschwasser: Der Grundschutz erfolgt über Erweiterung des bestehenden Trinkwassernetzes. Unterflurhydranten des Wasserversorgers (gewährleistete Löschwasserversorgung mind. 48 m³/h). Im Plangebiet werden neue Überflurhydranten errichtet werden.

Abwasserbeseitigung: Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem über das vorhandene städtische Kanalsystem. Regenwasser wird über ein vorhandenes Becken im Süden, bzw. über ein neu zu schaffendes Becken im Süd-Ostbereich des Baugebietes abgeleitet.

Strom: Erdanschlüsse* durch die Bayernwerk GmbH.

Fernmeldeanschluss: Erdanschlüsse* durch die Telekom Deutschland GmbH.

Breitbandanschluss: wird noch abgeklärt.

Gasanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an ein Ferngasleitungssystem.

Abfallwirtschaft: Abfallentsorgung durch den Landkreis Kelheim

* Erdanschluss ist der unterirdische Anschluss zu dem Plangebiet.

B) Begründung nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

1. Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.

Trotz Leerstands-Management für den Marktbereich Rohr, der großzügig angewandten Zulassung von Nachverdichtungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie Hinweise und Beratung Bauwilliger zu bestehenden Gebäuden ist die Nachfrage zu Grundstücken für eine Wohnbebauung, ungebremst. Nachdem z.Zt. keine Flächen für Wohnen, insbesondere Bauleitplanungen der Innenentwicklung für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen, besteht für den Markt Rohr keine andere Möglichkeit, einen neuen Bebauungsplan für eine Wohnnutzung aufzustellen, auch wenn dies eine Außenentwicklung darstellt (vgl. LEP-Ziel (Z) 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Im Übrigen hat der Markt seinen Bedarf an Wohnen nachgewiesen

Mit der Bauleitplanung Wohngebiet „An der Rinntalstraße“ soll die städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung des Ortes fortgeführt werden. Bauwilligen, insbesondere Ortsansässigen oder aus der näheren Umgebung Stammenden, wird eine Bebauung für eine Wohnnutzung ermöglicht.

Das Plangebiet ist an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (s. Abb. 1). Die Planung führt nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur, da es sich nicht um eine Streubebauung, sondern um eine geordnete Erweiterung des Marktes Rohr handelt.

Um den Anforderungen des LEP-Grundsatzes (G) 3.1 bezüglich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen gerecht zu werden, werden im Plangebiet auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Der Süd-östliche Ortsbereich von Rohr verfügt über alle technischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, welche ohne großen wirtschaftlichen Aufwand erweitert und unterhalten werden können. Die vorhandene Infrastruktur kann durch die Planung genutzt werden.

Negative Auswirkungen für die bestehenden Ortsteile sind auf Grund der Zunahme der Bevölkerung und des Verkehrs durch das Neubaugebiet nicht zu erwarten.

In den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans ist festgesetzt, dass im Plangebiet fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden dürfen (vgl.

Teil C Nr. 16). Der Grund für die Festsetzung war insbesondere, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestgehend zu vermeiden.

Die Festsetzungen zu Niederschlagswassernutzungsanlagen (vgl. Teil C Nr. 18) dienen der Entlastung der städtischen Kanalisation sowie der Verbesserung des Grundwasserhaushaltes.

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas wurden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung sowie zur Reduzierung versiegelter Flächen und sog. Schottergärten getroffen (vgl. Pkt 9 Planzeichnung).

2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans liegen vor, da die in das beschleunigte Verfahren einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einem im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen und weniger als 10.000 m² anrechenbare Grundfläche für eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Der Planungsbereich „Rinntalstraße“ schließt an den bebauten Ortsteil an.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind dem Teil E zu entnehmen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Rinntalstraße“ ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als eine Fläche für die Wohnbebauung nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB dargestellt (s. Abb. 3). Der Bebauungsplan „Rinntalstraße“ entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

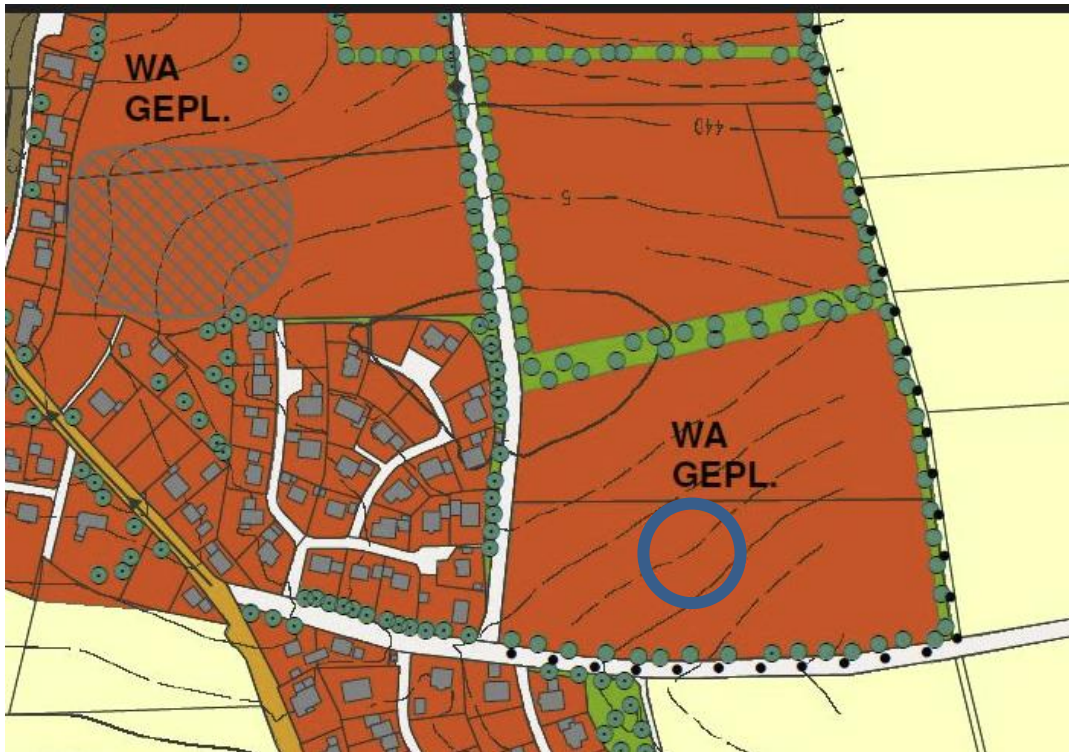


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (ohne Maßstab)

C) Verbindliche Festsetzungen – s. Planzeichnung

D) Hinweise

1. Denkmalschutz

Im Zuge von Erdarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Regensburg, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz (Tel. 0941 595748-0) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661 510-0).

Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

2. Bodenschutz (Bodenmanagement)

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen, wenn möglich, auf dem Grundstück wiederzuverwenden. Hierzu wird die DIN 19 731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial vom Mai 1998 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV möglichst ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

3. Landwirtschaft

Die Flächen des Wohngebiets liegen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zeitweilige Geruchs- und Staubemissionen sowie Lärm, die bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nachbarflächen auftreten, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

4. Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes vor. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht (Tel. 09441/207-0) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Auf die abfallrechtliche Relevanz wird hingewiesen.

5. Grünordnerische Hinweise – Hinweise zum Natur- und Umweltschutz

5.1 Barrierefreiheit

Wo immer möglich, ist auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

5.2 Pflege und Instandhaltung

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

5.3 Grünbereiche

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollten zur Erhöhung der Artenvielfalt zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden.

5.4 Schutz von Vögeln

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (s.a. Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von 2010.)

5.5 Organische Abfälle

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

5.6 Kleinstlebensräume

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

6. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Entwässerungssatzung des Marktes Rohr in der Fassung von 08.01.2020
- b) Merkblatt Nr. 4.4/22 Anforderungen an die Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).
- c) Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989).
- d) Arbeitsblatt GW 125 über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerk)
- e) Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA M20).

E) Belange des Umweltschutzes

1. Kurzbeschreibung der Ausgangssituation, Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südöstlich des Ortskerns, nördlich, bzw. längs der Rinntalstraße.

Überplant werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortskerns von Rohr



Auszug Bayern Atlas © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Dezember 2018

Durch die bereits vorhandenen Bebauung im Westen (mit dichte Heckeneingrünung), sowie die topografische Lage werden Auswirkungen auf die Fernsicht vermieden. Auch von bestehenden Ortsteilen besteht kaum oder keine Einsicht in den neuen Baubereich. Die grünordnerischen Maßnahmen kompensieren mögliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes.

Auf den Flächen befindet sich kein Gehölzbestand. Durch die intensive Bewirtschaftung besteht die begrenzte Gefahr von Erosion. (Die Baufläche ist mit ca 5 -7 % nach Süd-osten geneigt) Die Böden (Löß, pleistozän, schluffig, feinsandig – Lo) übernehmen keine wesentlichen Funktionen zum Regenrückhalt und/oder zur klimatischen Verbesserung und weisen keine Artenvielfalt auf. Die Landschaft wird durch Pflanzgebote aufgewertet, die Artenvielfalt

durch die Schaffung neuer Lebensräume erhöht. Die Flächenversiegelung wird durch die Festsetzung GRZ 0,30 – 0,4 begrenzt.

Wesentliche Beeinträchtigen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlage durch die landschaftsverändernden Maßnahmen sind daher nicht zu erwarten.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

2. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Natura 2000 Gebiete (FFH – und Vogelschutzrichtlinie) sind von der Ausweisung des Baugebietes nicht betroffen. Anzeichen auf Vorhandensein gefährdeter und/oder streng geschützter Arten sind nach aktuellem Wissenstand, vorrangig auf Grund der hohen Nutzungsintensität im Bestand, nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung und/oder Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind somit nicht gegeben.

3. Verfahren

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist nicht zu erwarten. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB oder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,1 ha. Artenschutzrechtliche Aspekte sprechen nicht gegen die Anwendung des § 13b BauGB. Bei Bebauungsplänen mit einer Größe der festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² gilt der durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartende Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Rinntalstraße“, Rohr i. NB

Geltungsbereich: 31.009,00 m²

GRZ 0,30			GRZ
Fläche gesamt	16.039,00 m ²		0,30
GRZ 0,30	4.811,70 m ²	4.811,70 m ²	

GRZ 0,35			GRZ
Fläche gesamt	4.914,00 m ²		0,35
GRZ 0,35	1.719,90 m ²	1.719,90 m ²	

GRZ 0,40			GRZ
Fläche gesamt	7.214,00 m ²		0,40
GRZ 0,40	2.885,60 m ²	2.885,60 m ²	

Grünflächen	2.846,00 m ²	9.417,20 m ²	Mögliche Baufläche
-------------	-------------------------	-------------------------	-----------------------

GRZ ermittlung lt Bau NVO

Bereich DDH und EFH

Grundstücksfläche	390 m ²	GRZ	0,35
Wohngebäude mit angebauten Gärten etc.	100 m ²	136,5 m ²	Maximalsoll bei 0,35
Resultierende GRZ	0,26		
Differnze Gebäude real zu Vorgabe GRZ	36,50 m ²		
mögliche Nebenanlagen nach Überschreitung 50 %	54,75 m²		

Bereich EFH

Grundstücksfläche	430 m ²	GRZ	0,3
Wohngebäude mit angebauten Gärten etc.	110 m ²	129 m ²	Maximalsoll bei 0,30
Resultierende GRZ	0,26		
Differnze Gebäude real zu Vorgabe GRZ	19,00 m ²		
mögliche Nebenanlagen nach Überschreitung 50 %	28,50 m²		

Bereich MFH

Grundstücksfläche	1170 m ²	GRZ	0,4
Wohngebäude mit angebauten Gärten etc.	260 m ²	468 m ²	Maximalsoll bei 0,4
Resultierende GRZ	0,22		
Differnze Gebäude real zu Vorgabe GRZ	208,00 m ²		
mögliche Nebenanlagen nach Überschreitung 50 %	312,00 m²		