

Premium Bebauungsanalyse

ausgestellt für

MF Bauprojektentwicklungs GmbH

Grundstück im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB Abs. 1)

Ausgangsdaten:

Grundstücksgröße, FINr

631 m² 999/2, 1001/1

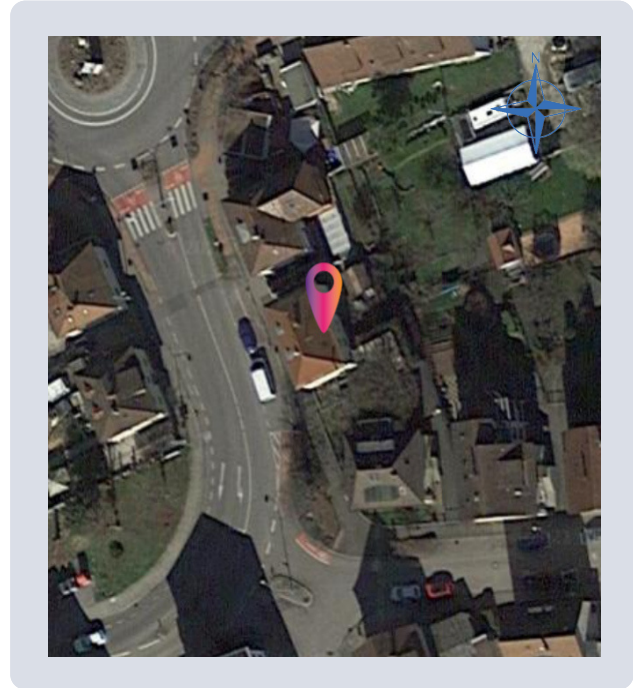
Grundstücksgröße nach Angabe des Bestellers

Postleitzahl, Stadt/Gemeinde

12345 Musterstadt

Straße, Hausnummer

Musterstrasse 1



Grundflächenzahl (GRZ)

nicht festgelegt

Grundfläche (GR)

230 m²

Geschossflächenzahl (GFZ)

nicht festgelegt

Geschossfläche (GF)

Fläche der Vollgeschosse

461 m²

Wohnfläche (Woflä)

ohne Terrassen, Balkone, KG Flächen und Erker, inkl. Flächen im DG

ca. 461 m²

Art der Baulichen Nutzung

W

Anzahl Vollgeschosse

D = ausgebautes Dachgeschoss

II (E+I+D)

Bauweise

offen
(d.h. seitlicher Grenzabstand)

Bruttogrundfläche (BGF)

ohne Terrassen, Balkone, KG Flächen und Erker, inkl. Flächen im DG

692 m²

Dachform / Dachneigung

kein Einfügekriterium nach §34 BauGB Abs. 1

Wand-/Traufhöhe (WH/TH)

entsprechend umliegender Bebauung

Firsthöhe (FH)

entsprechend umliegender Bebauung

Sonstige Hinweise

Sofern bei der Bestellung keine Hinweise angegeben worden sind, wird bei der Analyse fiktiv unterstellt, dass das Grundstück unbebaut sei; evtl. vorhandene Baulasten wurden nicht berücksichtigt. die Abstandsflächen wurden nach der gültigen LBO berücksichtigt; Baumschutzsatzung ist zu beachten, als Referenzgebäude für Gebäude A wurde die Haus Nr. 22 in der Musterstraße herangezogen, für Gebäude B wurde die Haus Nr. 19 in der Musterstraße herangezogen.

Premium Bebauungsanalyse

ausgestellt für
MF Bauprojektentwicklungs GmbH

Grundstück im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB Abs. 1)

Stellplätze/Garagen:

Keine Stellplatzsatzung vorhanden, der Stellplatzbedarf richtet sich nach der gültigen LBO und ist mit einem Stellplatz pro Wohneinheit zu errichten. Stellplätze können oberirdisch oder ggf. durch eine Tiefgarage nachgewiesen werden

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277:

ohne Balkone, Terrassen, Erker und Kellergeschoss-Flächen, inkl. Flächen im Dachgeschoss

Grundfläche Baukörper A	EG/OG/DG	10,35 m	x	11,04 m	x	3,0	Geschosse	=	343 m ²
Grundfläche Baukörper B	EG/OG/DG	12,00 m	x	9,70 m	x	3,0	Geschosse	=	349 m ²
SUMME Bruttogrundfläche (BGF) ca.									692 m²

Überschlägige Wohnflächenberechnung:

ohne Balkone, Terrassen, Erker und Kellergeschoss-Flächen, inkl. Flächen im Dachgeschoss

(überschlägige Berechnung für ausgebauten Dachgeschoss x 0,67)

(25% Abzug für Konstruktions- u. Verkehrsflächen gemäß Erfahrungswerten)

Wohnfläche Gebäude A:	EG/OG/DG	10,35 m	x	11,04 m		x	75%	=	86 m ²
		86,00 m ²	x	2,67	Geschosse			=	230 m ²
Wohnfläche Gebäude B:	EG/OG/DG	12,00 m	x	9,70 m		x	75%	=	87 m ²
		87,00 m ²	x	2,67	Geschosse			=	231 m ²
SUMME Wohnfläche Gebäude ca.									461 m²

Mögliche Bebauung/Nutzung beider Baukörper:

- Variante 1: je ein Einfamilienhaus pro Flurstück
- Variante 2: je ein Doppelhaus pro Flurstück
2 Doppelhaushälften mit je ca. 115 m² Wohnfläche für Gebäude A und je ca. 116 m² Wohnfläche für Gebäude B mit je ein Stellplatz links und rechts von beiden Gebäuden
- Variante 3: je ein Mehrfamilienhaus pro Flurstück
je zwei bis drei Wohneinheiten pro Gebäude

Weitere Hinweise:

- wir empfehlen einen Antrag auf Vorescheid einzureichen, da lt. Bauleitlinienplan ein größerer Abstand für Gebäude B für Vorgartenzwecke einzuhalten wäre als die Gebäudeflucht der Haus Nr. 12
- ob eine Bebauung in zweiter Reihe, Flurstück 1001, möglich wäre, ist ebenfalls im Zuge eines Vorbescheids rechtsverbindlich zu klären, da das Gebiet keinen Bebauungsplan vorweist und sich somit die Bebauung nach §34 richtet
- es können zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss entstehen

Premium Bebauungsanalyse

ausgestellt für
MF Bauprojektentwicklungs GmbH

Grundstück im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB Abs. 1)

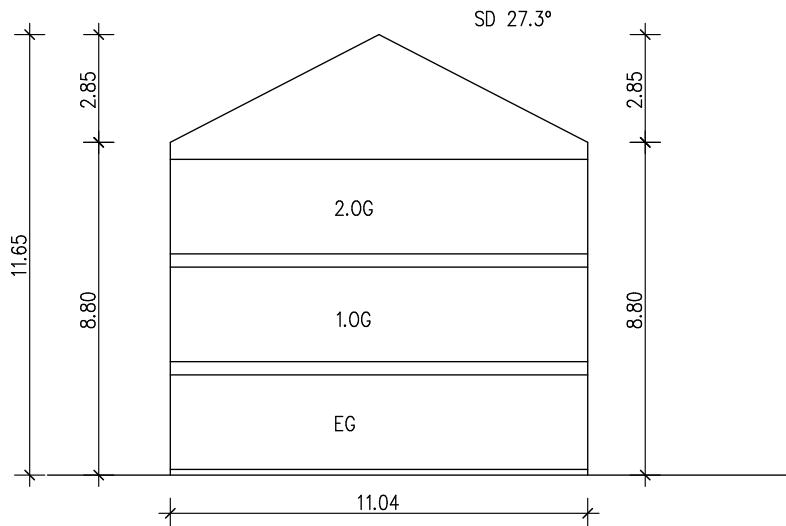
M 1: 200

Bewertungsgrundstück A

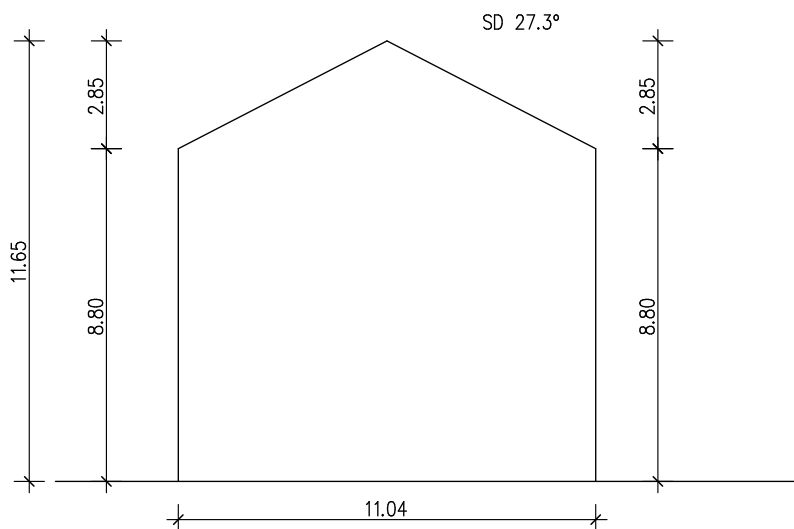
Abstandsflächenberechnung nach der gültigen LBO

$$0.4H (\text{Giebel}) = 0.4 \times (8.80\text{m} + 1/2 \times 2.85\text{m}) = 4.09\text{m}$$

$$0.4H (\text{Traufe}) = 0.4 \times 8.80\text{m} = 3.52\text{m}$$



Bezugsfall



Premium Bebauungsanalyse

ausgestellt für
MF Bauprojektentwicklungs GmbH

Grundstück im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB Abs. 1)

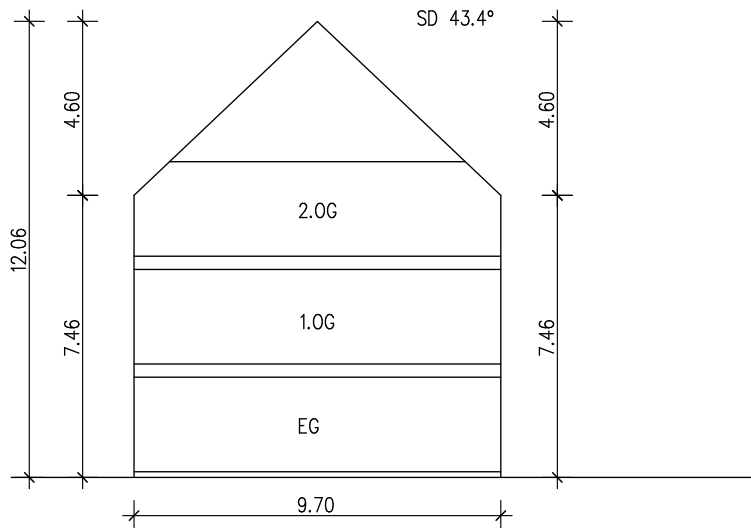
M 1:200

Bewertungsgrundstück B

Abstandsflächenberechnung nach der gültigen LBO

$$0.4H (\text{Giebel}) = 0.4 \times (7.46\text{m} + 1/2 \times 5.46\text{m}) = 4.07\text{m}$$

$$0.4H (\text{Traufe}) = 0.4 \times 7.46\text{m} = 2.98\text{m}$$



Bezugsfall

