

Gemeinde

Kirchheim b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 73

für das „Gewerbegebiet südlich der Erdinger Straße, östlich der Übrerrheinerstraße und westlich der Oskar-von-Miller-Straße im Ortsteil Kirchheim“.

2. Änderung

umfassend die Flurnummern 195/7 und 198
der Gemarkung Kirchheim

Plandatum

20.11.2012

Planfassung vom

08.04.2013

Planfertiger 2. Änderung

Architekten und Stadtplaner SRL
Lutz-Neugebauer · Baumann
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

Begründung:

Inhalt

- 1 Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation zur 2. Änderung
 - 2 Anlass und Ziele der 2. Änderung
 - 3 Inhalt der 2. Änderung
 - 4 Auswirkungen der 2. Änderung
 - 5 Planfertiger der 2. Änderung
- Anhang 1 und 2

1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation zur 2. Änderung

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 für das „Gewerbegebiet südlich der Erdinger Straße, östlich der Übrheimer Straße und westlich der Oskar-von-Miller-Straße im Ortsteil Kirchheim“ ist am 15.10.2012 durch den Gemeinderat gefasst und am 31.10.2012 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Damit verbunden ist keine Änderung der Darstellung als Gewerbegebiet im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim.

Die Änderung umfasst die Flurnummern 195/7 und 198 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 73. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird umgrenzt

- im Norden von der Erdinger Straße (Fl.Nr. 204) und den Grundstücken Domagkstraße 3 (Fl.Nr. 195/4), Liebigstraße 6 (Fl.Nr. 195/2), Liebigstraße 8 (Fl.Nr. 195/1) und dem Flurstück 198/2;
- im Osten durch die St 2082 / Oskar-von-Miller-Straße (Fl.Nr. 190/6);
- im Süden von den Grundstücken Domagkstraße 7 (Fl.Nr. 195), Fraunhoferstraße 2 (Fl.Nr. 190/4) und der Wegfläche Fl.Nr. 191/8;
- im Westen von der Domagkstraße (Fl.Nr. 195), dem Grundstück Fl.Nr. 198/2 und der Wegfläche Fl.Nr. 198/1.

Gem. den für das Verfahren maßgeblichen Regelungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB war eine „Vorprüfung“ des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 (zum BauGB) genannten Kriterien durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung beteiligt.

Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Umwelt nicht nachhaltig berührt.

Die betreffende Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.11.2012 bis 19.11.2012.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2013 wurde in der Sitzung vom 21.01.2013 gebilligt. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 01.02.2013 bis 01.03.2013 durchgeführt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 in der Fassung vom 08.04.2013 wurde am 08.04.2013 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

2. Anlass und Ziele der 2. Änderung

Die Einleitung des Änderungsverfahrens vorangegangen war die erklärte Absicht des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 195/7, der Firma SEW EURODRIVE GmbH Co., im Rahmen einer beabsichtigten Betriebserweiterung von dem östlich angrenzenden Nachbarn, vormaliges „Karstadtareal“ auf Fl.Nr. 198, Flächen zu erwerben.

Die beabsichtigte „Expansion“ der auf einer Teilfläche des als GE 5 festgesetzten Anwesens Domagkstraße 5 auf Teilflächen des als GE 6 festgesetzten Anwesens Oskar-von-Miller-Straße 2 wird bereichsweise eine Neuordnung der ausgewiesenen Bauquartiere GE 5 und GE 6 auslösen.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 für diese bereichsweise Neuordnung der Quartiere GE 5 und GE 6 eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten und damit den Erhalt und die Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen in der Gemeinde Kirchheim bauplanungsrechtlich zu sichern.

Zwischen der Gemeinde Kirchheim und der SEW EURODRIVE GmbH Co. wird ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der anfallenden Planungskosten für das Bebauungsplanänderungsverfahren geschlossen.

3. Inhalt der 2. Änderung

Hinweis: Soweit Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 73 unverändert geblieben sind wurden sie in die vorliegende Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 übernommen – dies gilt z.B. für die Festsetzungen zur Art der Nutzung, zur Höhenlage von Gebäuden etc. Die betreffenden Belange wurden im Rahmen der Verfahrensdurchführung zum „ursprünglichen“ Bebauungsplans Nr. 73 bereits abgewogen.

3.1 Abgrenzung von Teilen des Plangebiets mit unterschiedlichem Maß der Nutzung:

Entsprechend der oben beschriebenen, bereichswisen Neuordnung der Quartiere GE 5 und GE 6 wird das Flurstück 195/7 zusammen mit den für den beabsichtigten Erwerb vorgesehenen Teilflächen aus dem Flurstück 198 als GE 5.1 festgesetzt. Für das verbleibende Flurstück 198 wird die Bezeichnung GE 6 beibehalten. Die Abgrenzung zwischen den Quartieren GE 5.1 und GE 6 erfolgt mit „Knödellinie“.

3.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Ausweisung der höchstzulässigen Grundfläche, der maximal zulässigen Geschossfläche, der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der höchst zulässigen Wandhöhen. Die zulässige Wandhöhe und die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Gebiet GE 5.1 entspricht derjenigen des bisherigen GE 5, dies gilt entsprechend für das Gebiet GE 6.

Summenmaß: Unter Würdigung der ergangenen Urteile des Bay. VGH vom 13.04.2006 und 10.08.2006 wurde für die zulässigen Grundflächen ein „Summenmaß“ ausgewiesen.

Das festgesetzte Summenmaß beinhaltet die Hauptanlagen - differenziert nach deren Zulässigkeit innerhalb („Hauptgebäude“) und außerhalb der Baugrenzen - als auch die Größe der zulässigen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO als maximale prozentuale Überschreitung.

Entsprechend der Belange einer eindeutigen Zuordnung der Grundflächen für Haupt- und Nebenanlagen wurde das Plangebiet in Teilgebiete untergliedert (Abgrenzung mit „Knödellinie“). Im **Anhang 2** ist in Tabellenform für jedes Teilgebiet eine betreffende Beispielrechnung für die Ermittlung der Haupt- und Nebenanlagen ausgeführt.

Grundfläche: Im **Anhang 1** sind die betreffenden Nutzungsziffern dargestellt. Die aus den maximal zulässigen Grundflächen ermittelten Grundflächenzahlen orientieren sich weitestgehend an denjenigen der bisherigen GRZ-Festsetzung. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete werden die „Hauptanlagen“ betreffend nicht ausgeschöpft.

Dies gilt entsprechend für die festgesetzten maximal zulässigen Geschossflächen / resultierenden Geschossflächenzahlen.

Auch im Zusammenhang mit den – für jedes Teilgebiet separat festgesetzten - zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,8 für Haupt- und Nebenanlagen nicht überschritten.

3.3 Bauweise

Durch den baulichen Bestand auf Fl.Nr. 198 sind Gebäudelängen über 50 Meter ausgebildet. Im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 73 ist dies mehrfach ausgeprägt. Aus Gründen der Maßstäblichkeit wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 keine geschlossene Bauweise festgesetzt – die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 1 bis 6 und Abs. 8 bis 9 BayBO wird angeordnet. Die Bauweise ist entsprechend abweichend gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

3.4 Baugrenzen

Im Rahmen der beabsichtigten Maßnahme erstreckt sich die östliche Baugrenze des GE 5.1 auf Fl.Nr. 198, die westliche Baugrenze des GE 6 weicht demgemäß um ca. 35 Meter gegenüber der bisherigen Festsetzung zurück. Im weiteren Verlauf entspricht die Linienführung der Baugrenze im GE 6 derjenigen des Bebauungsplans Nr. 73 „alt“.

Die Maßstäblichkeit des dargestellten Bauraums im GE 5.1 korrespondiert mit dem nördlich nachfolgenden Teilgebieten GE 4 mit GE 4.1. Gegenüber dem maßstabssprengenden ehemaligen Karstadtgebäude mit seiner quartiersbestimmenden Dominanz (GE 6) ist die moderate Erweiterung im GE 5 / GE 5.1 nach Osten in „zweiter Reihe“ städtebaulich untergeordnet.

- 3.5 Wandhöhen: Wie bereits bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 wird der verwendete Begriff Traufhöhen unter Bezugnahme der Darstellung in Art. 6 Abs.4 BayBO aktualisiert.
- 3.6 Dächer: Wie bereits bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 werden die in der „Altfassung“ nur ausnahmsweise zulässigen Flachdächer regelmäßig als begrünte Flachdächer zugelassen. Die Einschränkung, dass bei Gebäudebreiten über 20 Meter Flachdächer zwingend festgesetzt werden trägt dem Umstand Rechnung, die Ausbildung räumlich maßstabssprengender geneigter Dächer in Folge der resultierenden Höhenentwicklung einzudämmen.
- 3.7 Erschließung: Die Festsetzung für das GE 6 entspricht der Darstellung in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 (Andienung ausschließlich über die St. 2082 Oskar-von-Miller-Straße). Die Erschließung des GE 5.1 ist über die Domagkstraße sichergestellt.
- 3.8 Stellplätze und Garagen: Wie bereits bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 wurde festgesetzt, dass der erforderliche Nachweis für den Stellplatzbedarf gem. den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim zu führen ist.
- 3.9 Immissionsschutz

Wie bereits für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 wurden Festsetzungen und Hinweise hinsichtlich der Auswirkungen der bereichsweisen Neuordnung der Quartiere im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans durch die Steger & Partner Lärmschutzberatung GmbH untersucht. Die betreffenden Festsetzungen und Hinweise werden dem gem. aktualisiert.

Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. Gerhard Steger in seiner Stellungnahme vom 14.11.2012:

Die Gewerbegebiete waren bereits in den ursprünglichen Bebauungsplänen Nr. 73 in der Fassung vom 01.02.1995 und Nr. 73 - 1. Änderung vom 01.03.2011 gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu war in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt.

Dieses Verfahren ist mittlerweile in der Norm DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ beschrieben und definiert. Um nun nicht zu anderen, von den vorhandenen Festsetzungen der nicht geänderten Bebauungspläne Nr. 73 in der Fassung von 1995 und Nr. 73 - 1. Änderung vom 01.03.2011 abweichenden Definitionen zu kommen, wurde die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel beibehalten. Es wurde lediglich die Beschreibung des Verfahrens in der Festsetzung den heutigen Anforderungen angepasst.

In der ursprünglichen Festsetzung von 1995 waren die Flächen nicht definiert, auf die sich die flächenbezogenen Schalleistungspegel bezogen; ebenso war das Berechnungsverfahren nicht festgelegt.

Diese strukturellen Mängel wurden nun durch genauere Festsetzungen beseitigt.

Die neue Definition der Kontingentflächen führt zu keiner Änderung der flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Hinsichtlich ihrer Wirkung bleibt die Geräuschkontingentierung deshalb sowohl für die Fläche selbst als auch für die Nachbarschaft gegenüber der Fassung der bestehenden Bebauungspläne unverändert.

Auch die Festsetzung hinsichtlich der Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen an Gebäuden wurde beibehalten.

3.10 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung des Bebauungsplans Nr. 73 und dessen 1. Änderung wurden im Wesentlichen beibehalten.

Entsprechend der veränderten Lage der Abgrenzung des Teilgebiets GE 5.1 zum Teilgebiet GE 6 in der 2. Änderung des Bebauungsplans gegenüber der alten Planfassung (Abgrenzung zwischen GE 5 und GE 6) wird der Verlauf der „Grundstücks- bzw. Gebietsrandeingrünung“ in der bisherigen Breite von 6 Metern (jeweils 3 Meter beidseitig der Grenzlinie) lagemäßig angepasst.

4. Auswirkungen der 2. Änderung

4.1 Festzustellen ist, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 die zulässige „Flächenversiegelung“ innerhalb des Geltungsbereichs gegenüber der bisherigen Planung nicht erhöht wurde.

Die Neuordnung im Bereich des GE 5.1 impliziert keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Die Erweiterung des Teilgebiets GE 5 / GE 5.1 nach Osten zu „Lasten“ des Teilgebiets GE 6 ist von der Erschließungsstraße Domagkstraße kaum wahrnehmbar (Lage in „zweiter Reihe“). Die östliche Baugrenze des GE 5.1 korrespondiert mit der nördlich nachfolgenden des Teilgebiets GE 4.1 (Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73), entsprechend wird die westliche Baugrenze im GE 6 „fluchtend“ fortgeführt. D.h. die aktuelle Neuarrondierung im Baugebiet versteht sich städtebaulich als Fortführung des bereits mit der 1. Änderung geschaffenen, veränderten Quartierskontexts.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes - gegenüber den bisherigen Planfassungen - nicht berührt.

4.2 Eine unangemessene Beeinträchtigung der planerischen Grundzüge – auch i.Z. des § 1a Abs. 3 BauGB – oder nachbarlicher Interessen können durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 nicht konstatiert werden.

5. Planfertiger der 2. Änderung

Die Gemeinde Kirchheim hat mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 gemäß den gemeindlichen Beschlüssen die Architekten und Stadtplaner SRL Lutz-Neugebauer • Baumann beauftragt.

Gemeinde: Kirchheim, den 10.04.2013

.....
(Heinz Hilger, Erster Bürgermeister)

Anhang 1

Städtebauliche Nutzungswerte

Stand: Planfassung vom 08.04.2013 - Auswertung GE 5.1, GE 6

Teilgebiet GE 5.1	GE 5.1	Summen (m ²)
Grundstücksfläche Fl.Nr. 195/7 gem. Katasterauszug (m ²)	5000,0	
anteilige Grundstücksteilfläche aus Fl.Nr. 198 (m ²)	1637,0	
Brutto-/ Nettobauland GE 5.1 (m²)		6637,0
GR Hauptanlagen (m ²)	3800,0	
GR Nebenanlagen (m ²)	1520,0	
GR gesamt		5320,0
GRZ nur Hauptanlagen	0,57	
GRZ Haupt+Nebenanlagen	0,80	
GF Hauptanlagen (m ²)	7965,0	7965,0
GFZ	1,20	
Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	III	

Teilgebiet GE 6	GE 6	Summen (m ²)
Grundstücksfläche Fl.Nr. 198 Circaangabe (m ²)	58741,0	
anteilige Grundstücksteilfläche Veräußerung (m ²)	-1637,0	
Brutto-/ Nettobauland GE 6 (m²)		57104,0
GR Hauptanlagen (m ²)	38000,0	
GR Nebenanlagen (m ²)	7600,0	
GR gesamt		45600,0
GRZ nur Hauptanlagen	0,67	
GRZ Haupt+Nebenanlagen	0,80	
GF Hauptanlagen (m ²)	38000,0	38000,0
GFZ	0,67	
Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	I	

Anhang 2

Beispielberechnung Haupt- und Nebenanlagen

- **Auswertung GE 5.1, GE 6**

Erläuterung:

- Festgesetzt wird in A 3.1.1 und A 3.1.2 eine zulässige Überschreitung der Baugrenzen als Längenmaß (Überschreitung bis max. 3,0 Meter). Der betreffende Grundflächenwert wird ergänzend als max. zulässige Überschreitung der Grundfläche ausgeführt.
- Hinweis: Gem. dem dargelegten Beispiel lässt sich erkennen, dass die aufgeführten Nebenanlagen innerhalb der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kontingentiert werden können. Gem. dem Gebot einer möglichst sparsamen Flächenversiegelung wird die Festsetzung A 3.1.1 bis A 3.1.2 entsprechend dargestellt: Festgesetzt werden nur die zulässigen Grundflächen (Summenmaß) zzgl. einer bezifferten zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen.

Festsetzung in A 3.1.1:

3.1.1 GR 3.800 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit GE 5.1 bezeichnete Teilgebiet.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 5 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 35 vom Hundert begrenzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Rampen, Hauseingangstreppen, Eingangsvorbauten und Treppenhäuser bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Rampen, Hauseingangstreppen, Eingangsvorbauten und Treppenhäuser) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 100 m² begrenzt.

Begründung – Beispielberechnung:

GE 5.1 gem. Festsetzung A 3.1.1

3.800 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen

3.700 m² Anteil Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)

100 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen:

100 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

70 m² anteilig davon Hauseingangstreppen, Eingangsvorbauten, Treppenhäuser

20 m² anteilig davon Lichtschächte

10 m² Sonstiges (Vordächer etc.)

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 zulässig außerhalb der Baugrenzen:

190 m² zuläs. Überschreitung der GR um 5% durch Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2
25 m² anteilig davon Geräte- und Fahrradabstellschuppen
140 m² anteilig davon Müllhäuschen, Müllcontainer, Einfriedung etc.
25 m² Sonstiges

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 zulässig außerhalb der Baugrenzen

1.330 m² zuläs. Überschreitung der GR um 35% durch Anlagen gem. §19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3
1.330 m² Stellplätze / Stellplatzanlagen mit Zufahrten

*5.320 m² Gesamtsumme „Versiegelung“ im GE 5.1
(max. zuläs. GR + zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um 5%
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO um 35%)*

Festsetzung in A 3.1.2:

3.1.2 GR 38.000 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit GE 6 bezeichnete Teilgebiet.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 5 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 15 vom Hundert begrenzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Rampen, Hauseingangstreppen, Eingangsvorbauten und Treppenhäuser bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Rampen, Hauseingangstreppen, Eingangsvorbauten und Treppenhäuser) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 3.000 m² begrenzt.

Begründung – Beispielberechnung:

GE 6 gem. Festsetzung A 3.1.2

38.000 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen
35.000 m² Anteil Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
3.000 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen:

3.000 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen
1.000 m² anteilig davon Hauseingangstreppen, Eingangsvorbauten, Treppenhäuser
1.000 m² anteilig davon Rampen
1.000 m² Sonstiges (Vordächer etc.)

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 zulässig außerhalb der Baugrenzen:

1.900 m² zuläs. Überschreitung der GR um 5% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2
400 m² anteilig davon Geräte- und Fahrradabstellschuppen
700 m² anteilig davon Müllhäuschen, Müllcontainer, Einfriedung etc.

800 m² Sonstiges

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 zulässig außerhalb der Baugrenzen

5.700 m² zuläs. Überschreitung der GR um 15% durch Anlagen gem. §19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3
5.700 m² Stellplätze / Stellplatzanlagen mit Zufahrten

*45.600 m² Gesamtsumme „Versiegelung“ im GE 6
(max. zuläs. GR + zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um 5%
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO um 15%)*