

BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) BAUNVO 1990 UND 2017

In einem Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung über verschiedene (Regelungs-) Festsetzungen näher bestimmt werden. Hierzu zählen u.a. die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Grundfläche (GR) (☞ B 1.15 A). Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren und der Beratung von potentiellen Bauherren kommt es in der Praxis dennoch vor, dass die Berechnung der GRZ auch bei geübtem Fachpersonal Fragen bzgl. der Auslegung, der Umsetzung und dem Ausüben des Ermessens aufwirft. Dies hat verschiedene Ursachen. Einerseits ist der Regelungsinhalt des § 19 BauNVO durchaus komplex und andererseits, z.B. aufgrund seiner Entstehungsgeschichte und der im Laufe der Jahre vollzogenen Änderungen, nicht immer eindeutig nachvollziehbar. Hier ist es wichtig festzuhalten, dass sich durch die Verabschiedung des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BauNVO 2017) keine Änderungen im Hinblick auf die GRZ ergeben haben.

**Keine Änderung durch
Neufassung der BauNVO**

Die GRZ hat vor allem das Ziel die natürliche Funktion des Bodens (u.a. Versickerungsfähigkeit und Durchlässigkeit) zu erhalten. Aus diesem Grund, hat die GRZ als Festsetzung im Zuge der Bebauungsplanung und planungsrechtliches Instrument die Funktion, die zulässige überbaubare Grundstücksfläche (Versiegelung) zu definieren.

**Ziel und Funktion
der Grundflächenzahl
(GRZ)**

Die nachfolgenden Ausführungen zur GRZ und den einzelnen Bestandteilen der Berechnung sowie die Fallbeispiele sind im Einzelnen nur als Orientierung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörden gedacht. Sie sollen vor allem dazu dienen, eine einheitliche Auslegung und Berechnung zu unterstützen und somit die Entscheidungsgrundlagen in Baugenehmigungsverfahren und der Bauberatung bzgl. der Bestimmung/Berechnung der GRZ nach außen transparent und nachvollziehbar zu gestalten.

Der Anwendungsbereich des § 19 BauNVO (Fassung 1990 und 2017) beschränkt sich auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen, welche nach dem 27. Januar 1990 öffentlich bekannt gemacht wurden. Die nachfolgenden Aussagen zur Nutzungsberechnung bzgl. der GRZ beziehen sich nicht auf Bebauungspläne, welche vor diesem Datum förmlich in Kraft getreten sind.

**Abweichungen in der
GRZ-Berechnung
(BauNVO vor 1990)**

Im Wesentlichen sind für die Bestimmung der GRZ zwei Komponenten zu unterscheiden. Die Grundflächenzahl die im Bebauungsplan festgesetzt wird (GRZ I) und die (Neben-)Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO (GRZ II). Für die GRZ I und GRZ II gilt, dass alle Flächen, (zunächst) unabhängig vom Versiegelungsgrad und Materialität, zu 100 Prozent in die Berechnung mit einfließen. Die Summe aus GRZ I und GRZ II ergibt die auf einem Baugrundstück insgesamt zulässige bebaubare Grundfläche.

**Zulässige Grundfläche
gemäß § 19 Abs. 2
BauNVO
(GRZ I)**

Die im Bebauungsplan definierte und festgesetzte Grundfläche oder GRZ steht immer in direktem Verhältnis zum Baugrundstück und definiert, welche Teile des Grundstücks von baulichen Anlagen zulässigerweise überdeckt (versiegelt) bzw. unterbaut werden können. Die Multiplikation der Baugrundstücksfläche mit der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ ergibt hierbei die zulässige Grundfläche. Ausschlaggebend für die Berechnung der GRZ sind grundsätzlich die Außenmaße (Brutto-Maße) der baulichen Anlagen. Die vertikale Projektion einer oberirdischen baulichen Anlage ergibt in diesem Kontext die überdeckte Fläche in m², welche für die Berechnung relevant ist. Für den Fall, dass eine bauliche Anlage schräge oder abgerundete Umfassungswände aufweist, ist die Grundrissausdehnung mit dem höchsten Wert für die überdeckte Fläche maßgebend. Die GRZ I umfasst in diesem Zusammenhang die Fläche der baulichen (Haupt-)Anlagen, welchem dem Vorhabenbegriff gemäß § 29 BauGB entsprechen – unabhängig davon, ob sie nach § 61 BbgBO genehmigungsfrei, nach § 62 BbgBO anzuzeigen oder nach § 63 bzw. § 64 BbgBO baugenehmigungspflichtig sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (auch GRZ II genannt) dürfen die zulässige GRZ (GRZ I) um maximal 50 Prozent überschreiten. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 jedoch maximal bis zu einem Wert von 0,8 (absolute Kappungsgrenze). In der Praxis ist es dessen ungeachtet die Regel, dass die Überschreitung der GRZ I durch die Flächen der baulichen Anlagen der GRZ II weniger als 0,8 beträgt. In diesem Fall wird von der relativen Kappungsgrenze gesprochen. Dies lässt sich an nachfolgendem Beispiel einfach verdeutlichen:

**relative und absolute
Kappungsgrenze
(GRZ II)**

Fallbeispiel 1:

$GRZ I (0,4) + GRZ II (0,4 \times 0,5) = GRZ \text{ Gesamt } (0,6)$ Diese wäre zulässig.

Die GRZ von 0,6 stellt im Fallbeispiel 1 die *relative* Kappungsgrenze dar. Die absolute Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 ist nicht relevant, da diese im vorliegenden Fallbeispiel 1 durch die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 maximal 50-prozentige Überschreitung nicht erreicht wird.

Fallbeispiel 2:

$GRZ I (0,6) + GRZ II (0,6 \times 0,5) = GRZ \text{ Gesamt } (0,9)$ – Diese wäre nicht zulässig.

Hier greift nach § 19 Abs. 4 Satz 2 die absolute Kappungsgrenze. Dies bedeutet im Fallbeispiel 2, dass die zulässige GRZ I (0,6) nicht mehr um 50 Prozent überschritten werden darf, sondern maximal bis zur GRZ von 0,8.

Eine GRZ höher als 0,8 wäre daher nur in zwei denkbaren Konstellationen möglich. Erstens, der Bebauungsplan beinhaltet eine oder mehrere dementsprechende Gebietsfestsetzungen (z.B. MK - Kerngebiet), oder zweitens, seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens von den Ausnahmetatbeständen des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO Gebrauch gemacht.

Im Einzelfall und sofern im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen wurden, ist die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Ermessensausübung berechtigt, von den Vorgaben des § 19. Abs. 4 Satz 2 BauNVO abzuweichen. In diesem Kontext ist es der zuständigen Genehmigungsbehörde gestattet einzelne Anlagen bei Überschreitungen der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mit geringfügigen Auswirkungen auf die Funktion des Bodens (z.B. Versickerungsfähigkeit, geringer Versiegelungsgrad) in einem reduzierten Flächenumfang zu berücksichtigen. Gleiches gilt, wenn die Einhaltung der zulässigen überbaubaren Grundfläche zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (Vgl. § 19. Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 und 2 BauNVO). Hierbei ist es wichtig zu beachten, dass es sich jeweils um Einzelfallentscheidungen handeln muss und keine regelmäßige Überschreitung der durch die Bebauungsplanung festgelegten GRZ zulässig ist.

**Ermessensausübung
der zuständigen
Baugenehmigungs-
behörde**

Die nachfolgend grafisch wie tabellarisch zusammengefassten Informationen über die Anrechnung einzelner baulicher Anlagen zur Berechnung der GRZ (GRZ I und GRZ II) dienen als Empfehlungen, welche die einheitliche Auslegung und Berechnung der Grundflächenzahl im Land Brandenburg fördern sollen. In diesem Kontext umfasst die Arbeitshilfe ebenfalls ein PDF-Formular, welches den unteren Bauaufsichtsbehörden im Rahmen der GRZ-Berechnung als Hilfsmittel dienen soll.

Tabelle: GRZ-Berechnung nach BauNVO 1990 und 2017

Anlage		GRZ I Hauptanl. gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GRZ II gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Keine Anrechnung
1	Arkaden und Passagen	x		
2	Erker und ähnliche Vorbauten, Loggien, Balkone ≤ 1,0 m > 1,0 m	x		x
3	Terrassen - am Wohnhaus bzw. gewerblich genutzte Terrassen unabhängig von ihrer Lage - vom Wohnhaus mind. um Abstandsfläche entfernt	x	x	
4	Kellerlichtschächte, Kellertreppen, Laderampen Auskragung ≤ 60 cm Auskragung > 60 cm	x		x
5	Eingangstreppe, -rampen ≤ 1,40 m über Gelände > 1,40 m über Gelände	x		x
6	Dachüberstände und Eingangsüberdachungen ≤ 1,0 m > 1,0 m	x		x
7	Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen		x	
8	Anlieferungswege auf gewerblich genutzten Grundstücken		x	
9	Versiegelte Plätze, auch wenn nicht befahrbar ≤ 5 m ² > 5 m ²		x	x
10	Feuerwehrwege -aufstellflächen -bewegungsflächen			x x x
11	Garagen, Carports, Tiefgaragen (sofern nicht Teil der Hauptanlage) und Stellplätze Tiefgaragen und Keller als Teil der Hauptanlage	x	x	
12	Schuppen, Gewächshäuser, bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung, Ställe, Schwimmbecken u. ä. ≤ 5 m ² > 5 m ²		x	x
13	Spielplatzanlagen, Maste, Klopfstangen u. ä.			x
14	Fahrradstellplätze, Grill, Außenkamine, Mülltonnenschränke, Trafo u. ä. ≤ 5 m ² > 5 m ²		x	x
15	Einfriedungsmauern und Pfeiler, Stützmauern			x
16	Anlagen für Abwasser und zur Niederschlagsbeseitigung ≤ 5 m ² > 5 m ²		x	x
17	Schächte, Gruben, Kläranlagen, Tanks (ober- oder unterirdische) u. ä. ≤ 5 m ² > 5 m ²		x	x

**Empfehlungen
zur Berechnung
(GRZ I und GRZ II)**

 ergänzende Hinweise zur Tabelle, siehe nachfolgende Seite

Nr. 2:

Gilt grundsätzlich für Gebäudeteile die nicht erdberührend sind.

Nr. 3:

Sobald eine Terrasse ganz oder teilweise innerhalb von Abstandsflächen des Wohnhauses (Hauptanlage) liegt, ist ihre gesamte Fläche der GRZ I zuzurechnen.

Nur Terrassen, die sich vollständig außerhalb der Abstandsflächen des Wohnhauses (Hauptanlage) befinden, sind auf die GRZ II anzurechnen.

Nr. 5

Rampen: Entladungsrampen (Rampentisch) z.B. bei Supermärkten sind immer Teil der Hauptanlage.

Rampen bei gewerblichen Grundstücken, die wie Treppen der Überwindung von Höhenunterschieden dienen, sind Nebenanlagen.

Nr. 9

Reine Wohnwege, Gartenwege usw. werden gar nicht angerechnet, sofern sie nicht über Gebühr versiegelt sind. (sh. versiegelte Plätze > 5 m²)

Stufen, Rampen, Mauern, Teiche, die ausschließlich der Gartengestaltung dienen, werden gar nicht angerechnet.

Sonstige breitere Fahrwege, Vorfahrten usw. sind Nebenanlagen und werden nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet. (sh. versiegelte Plätze > 5 m²)

Nr. 9/12/14/16/17:

Bei der 5 m²-Grenze sind gleichartige Nebenanlagen zusammenzufassen (z.B. zwei Mülltonnenschränke je 4 m² = Anrechnung). Wird die 5 m²-Grenze überschritten, ist die gesamte Grundfläche anzurechnen (also im o. g. Beispiel 8 m²). Gleiches gilt für die anderen in der Tabelle genannten Größenbeschränkungen.

Nr. 10:

Feuerwehrwege (-aufstellflächen und -bewegungsflächen) sind nicht anzurechnen, wenn es sich um Wege handelt, die tatsächlich nur im Notfall (oder bei Feuerwehrübungen) genutzt werden sollen. Sie sind meist Bestandteil von Rasenflächen und so befestigt, dass die Feuerwehrfahrzeuge nicht einsinken und auch sicher abgestützt werden können. Für zusätzliche reine Feuerwehrwege und -flächen gilt, wenn diese > 5 m² und versiegelt sind, sind diese analog zur Nr. 9 in die Berechnung der GRZ II mit einzubeziehen.

Nr. 11:

Garagen, die mit dem Dach der Hauptanlage überdacht sind, gehören zur Hauptanlage.

Tiefgaragen und Keller, die mit der Hauptanlage baulich verbunden sind, werden nur dann in die erhöhte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingerechnet, wenn sie mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen (natürliche Bodenfunktion ist noch gewährleistet).

Baugrundstück (Straße und Hausnr.):
 Gemarkung, Flur, Flurstück:

Formular zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß BauNVO 1990 und 2017

GRZ (I) gemäß Bebauungsplan:

GRZ (I) + GRZ II (50 Prozent):

ACHTUNG!

Die absolute Kappungsgrenze liegt gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei **0,8**.
 Der prozentuale Zuschlag/die Kappungsgrenze können im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ggfs. abweichend festgesetzt sein. Bitte vorab überprüfen!

Grundstücksgröße: m²

GRZ I (Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)	
Grundfläche Hauptgebäude	m ²
Grundfläche Terrassen, Balkone	m ²
Grundfläche Dachüberstände, Vordächer (sofern nicht innerhalb der Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 6 BbgBO)	m ²
Sonstige Bestandteile der Hauptanlage	m ²
Summe aller Grundflächen (GRZ I)	m²
GRZ II (Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	
Grundfläche Garagen, Carports, Tiefgaragen, offene Stellplätze	m ²
Grundfläche Zufahrten und Gehwege	m ²
Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Spielplatz usw.)	m ²
Sonstiges (z.B. Unterbauungen des Grundstücks)	m ²
Summe aller Grundflächen (GRZ II)	m²

Summe aller Grundflächen (I) und (II) m²

$$\text{GRZ I} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (GRZ I)}}{\text{Grundstücksgröße}} \frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} =$$

$$\text{GRZ II} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (GRZ I + II)}}{\text{Grundstücksgröße}} \frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} =$$

 Datum und Unterschrift