



Der vollständige Bauantrag

GFZ und GRZ Berechnung



Der Inhalt der Broschüre ist auf der Internetseite mit Vorlesefunktion und als PDF zum Download unter folgender Adresse abrufbar:

<https://stadt.muenchen.de/infos/berechnung-grundflaeche-geschossflaeche.html>



Dieses Handbuch dient als Information und Arbeitshilfe im Rahmen von baurechtlichen Verfahren und basiert auf der aktuellen Sach- und Rechtslage. Ein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit besteht nicht. Insbesondere können sich Änderungen der rechtlichen Grundlagen bzw. der Rechtsprechung ergeben. Die rechtlich verbindliche Überprüfung eines Bauvorhabens bleibt den Vorbescheids- bzw. Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Impressum

Herausgeber
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lokalbaukommission
Zentrale Dienste
Blumenstraße 28 b
80331 München

www.muenchen.de/lbk

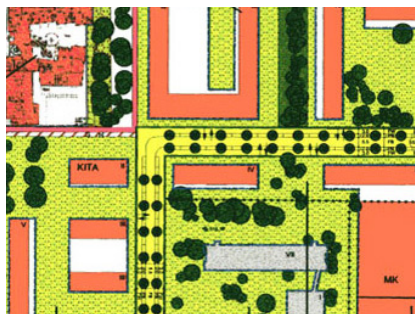
Gestaltung und Redaktion
Lokalbaukommission IV/10

Druck: Stadtkanzlei
Gedruckt auf Papier aus 100% Recyclingpapier

August 2022

Teil 4

Berechnung von GRZ und GFZ



Inhalt	
Einleitung.....	2
Begriffe	3
Maßgebliche Bemessungsgrößen	6
Vergleich der Baunutzungsverordnungen.....	8
Grundfläche	8
Geschossfläche	9
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	10
Vergleich der Baunutzungsverordnungen im Detail.....	11
BauNVO 1962	12
BauNVO 1968 und 1977	14
BauNVO 1990 und 2017	16
Musterformulare.....	18

Einleitung

Wesentliche Kenngrößen in der Bebauungsplanung sind Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF). Sie dienen dazu, das Maß der baulichen Nutzung festzulegen. Entweder werden sie als absoluter Wert für ein bestimmtes Baugebiet oder als Verhältniszahl Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) zur jeweiligen Grundstücksgröße bestimmt. Definiert werden die Zahlen in der Baunutzungsverordnung (§§ 19 und 20 BauNVO). Im Bauplanungsrecht spielen die Größen außerhalb von Bebauungsplangebieten in der Regel keine Rolle. In Gebieten, die nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen sind, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens danach, ob sich der Baukörper und die Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt – unabhängig von der Grundstücksgröße.

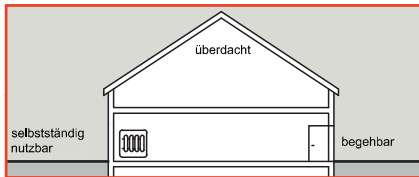
Schwierigkeiten bei der Berechnung der zulässigen Werte ergeben sich vor allem dadurch, dass grundsätzlich immer diejenige BauNVO heranzuziehen ist, die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des jeweiligen Bebauungsplans anzuwenden war. Für Bebauungspläne, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer neuen BauNVO bereits öffentlich ausgelegt worden sind, gilt die BauNVO in der vorangegangenen Fassung weiter (Überleitungsregelung).

Wird auf das Landesrecht verwiesen, so ist bei Vollgeschossen (§ 20 Abs. 1 BauNVO) die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gültigen Fassung zu verwenden.

Bei Verweisen auf das Abstandsflächenrecht ist immer der Bezug auf die aktuell gültige Fassung der BayBO herzustellen.

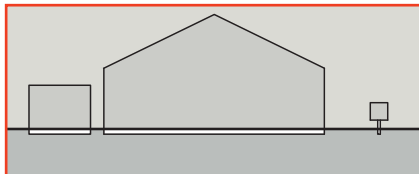
Die Vorschriften der BauNVO zu GR und GF enthalten unbestimmte Rechtsbegriffe, deren Anwendung nicht mathematisch exakt feststeht. Diese Arbeitshilfe der Lokalbaukommission (LBK) dient dazu, einen Überblick über die Festlegungen der BauNVO zum jeweiligen Zeitraum zu schaffen und die Auslegungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung transparent darzustellen. Die Vorgaben sind daher Anhaltspunkte, können aber die verbindliche Beurteilung im Einzelfall nicht ersetzen. Die Baumasse (BM) und Baumassenzahl (BMZ) des § 21 BauNVO haben in der Praxis eine untergeordnete Bedeutung. Auf spezielle Ausführungen wurde deshalb zugunsten der besseren Übersichtlichkeit verzichtet.

Begriffe



Gebäude

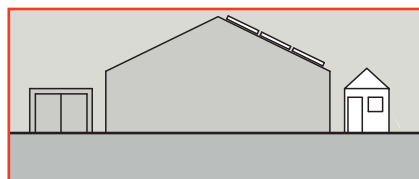
sind selbstständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.



Bauliche Anlagen

sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sowie

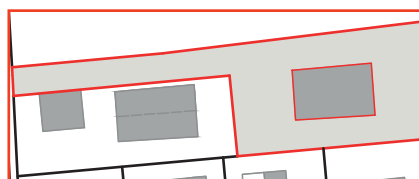
- Aufschüttungen, soweit sie nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen sind
- Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze
- Campingplätze und Wochenendplätze
- Freizeit- und Vergnügungsparks
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten



Nebenanlagen

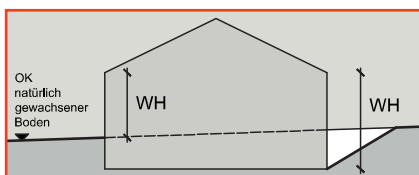
sind, im Sinne der BauNVO, bauliche Anlagen. Nichtbauliche Anlagen sind unter dem Begriff „Einrichtungen“ erfasst. Ein wesentliches Kriterium für die bauplanungsrechtliche Einordnung ist, inwieweit sie in ihrer Auswirkung eine städtebauliche Relevanz entfalten. Nebenanlagen ordnen sich sowohl funktional als auch räumlich dem Hauptzweck des Baugebietes bzw. den Hauptanlagen auf den Baugrundstücken unter. Nebenanlagen „dienen“ den Hauptanlagen, beziehungsweise dem Baugebiet und verfolgen keinen Selbstzweck. Per Definition gehören Stellplätze, Garagen sowie überdachte Stellplätze nicht zu den Nebenanlagen (§ 12 und § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Nebenanlagen können unter den genannten Bedingungen beispielsweise sein:

- Anlagen und Einrichtungen der Kleintierhaltung
- Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Kompostanlagen
- Standorte für Abfallbehälter
- Saunen, Kinderspielplätze (wenn nicht mehr untergeordnet, d. h. nicht lediglich übliche, einfache Anlage in Form Möblierung / Ausstattung der privaten Freiflächen)
- Schwimm- und Wasserbecken mit Versiegelung
- Blockheizkraftwerke, Mobilfunkstationen, Bushaltestellen, Fahrradabstellanlagen
- Solaranlagen
- Kleinkläranlagen, Behälter und Tanks



Baugrundstück

ist ein Grundstück, das aus einem Buchgrundstück besteht und zum Bauen geeignet ist. Ein Buchgrundstück kann auch aus mehreren katasterrechtlichen Flurstücken bestehen, die im Grundbuch auf einem Grundbuchblatt unter der gleichen laufenden Nummer geführt werden.



Geländeoberfläche

ist die Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens, die als Höhenkote heranzuziehen ist, es sei denn, der Bebauungsplan legt andere Parameter fest.

Geschosse

sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten* im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Eine versetzte Ebene eines Raumes oder eines Geschosses ist dann ein neues Geschoss, wenn die Höhendifferenz 1 m oder mehr beträgt; liegt dagegen die Höhendifferenz unter 1 m (also max. 99 cm), besteht kein neues Geschoss.

*grundsätzlich stellen alle Maße der BayBO auf das Fertigmaß ab

Vollgeschosse

sind Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften als Vollgeschosse definiert oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In Bayern ist der Begriff Vollgeschoss seit der BayBO 2008 entfallen. Enthalten Bebauungspläne Festsetzungen zum Begriff Vollgeschoss, so finden frühere Fassungen der BayBO auf solche Bebauungspläne weiterhin Anwendung, die unter ihrer Geltung aufgestellt worden sind (z. B. BayBO 1962, 1969, 1982 usw.).

Zum Begriff des Vollgeschosses verweist Art. 83 Abs. 6 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Dachgeschosse

sind in der BayBO nicht definiert. Sie sind grundsätzlich Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Kniestock (Drempel)

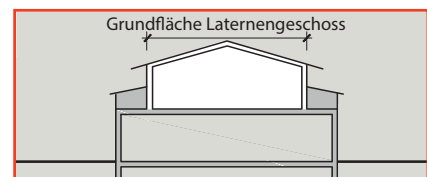
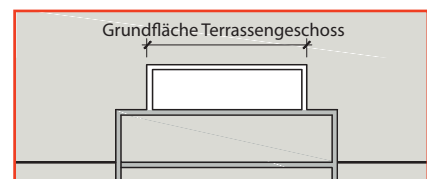
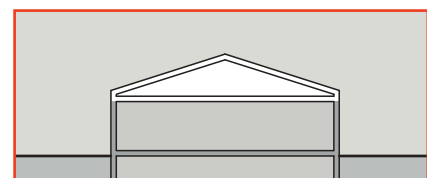
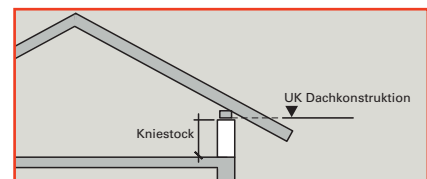
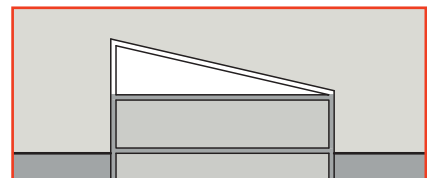
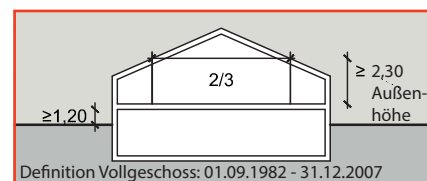
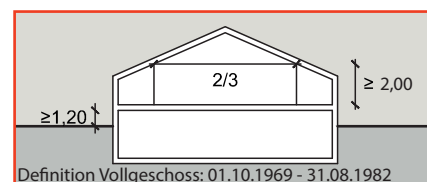
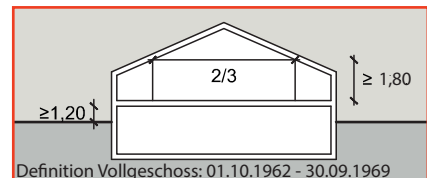
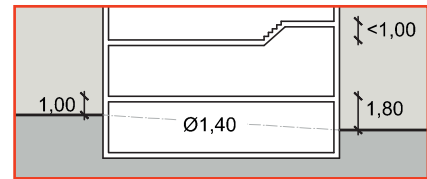
ist der Teil der Außenwand eines Gebäudes, der zwischen der obersten Geschossdecke und der Dachkonstruktion liegt. Gemessen wird der Kniestock von der Oberkante der Rohdecke bis zum Auflagepunkt der Dachkonstruktion auf der Außenwand.

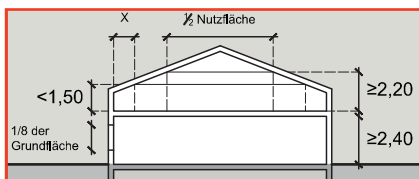
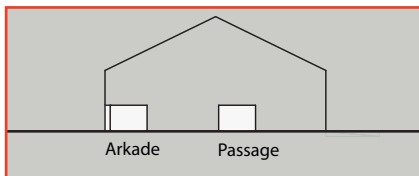
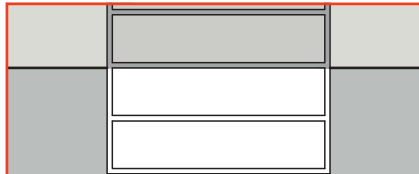
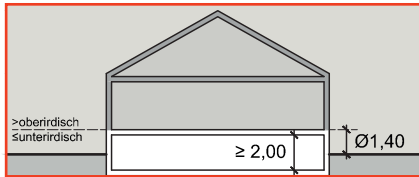
Hohlräume

befinden sich zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind.

Terrassengeschosse bzw. Staffelgeschosse und Laternengeschosse

werden in der BayBO nicht definiert. Sie sind grundsätzlich oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind. Terrassen- und Staffelgeschosse sind hinsichtlich ihrer Begrifflichkeit gleichzusetzen. In der Regel sind Terrassengeschosse Vollgeschosse und werden als solche angerechnet. Die Anrechnung der Grundfläche von Laternengeschossen erfolgt analog den Terrassengeschossen.





Garagengeschosse

sind Geschosse, in denen ausschließlich Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig sind.

Untergeschosse und Kellergeschosse

sind in der BayBO nicht definiert und sind grundsätzlich Geschosse, die unter dem untersten Vollgeschoss liegen; es können mehrere Kellergeschosse untereinander angeordnet sein. (Tiefgeschosse, Souterrain, „Basement“)

Arkaden und Passagen

sind Teil des Geschosses, wenn sie überdeckte, an zwei Seiten offene Durchgänge (Passagen) oder überdeckte Gänge, an bis zu drei Seiten offen und dabei an einer Seite von Säulen begrenzt (Arkaden) sind. Die Fläche ist somit begrenzt und Teil eines Raumes. Sie kann auch öffentlich gewidmet sein.

Aufenthaltsräume

im Sinne der BayBO sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt (subjektiv) oder geeignet (objektiv) sind. Räume sind als Aufenthaltsräume bestimmt, wenn ihnen in den Eingabeplänen eine entsprechende Nutzung zugewiesen ist oder wenn die Räume tatsächlich als Aufenthaltsräume genutzt werden, zum Beispiel Wohnen, Schlafen, Kinder, Büro.

Als Aufenthaltsraum geeignet ist ein Raum dann, wenn er aufgrund bestimmter Eigenschaften jederzeit als solcher genutzt oder mit einem vertretbaren Aufwand dazu umgebaut werden kann. Kriterien dafür sind Anforderungen der BayBO wie lichte Raumhöhe, ausreichende Fenstergröße, Heizmöglichkeit, sowie erforderliche Erschließung und Rettungswege.

Flure, Treppenträume, Aufzüge, Badezimmer, WC, Abstellräume, Garagen, Heizräume u. ä. sind grundsätzlich keine Aufenthaltsräume.

Aufenthaltsräume müssen bezüglich Raumhöhe, Belichtung und Belüftung die aktuell geltenden Vorschriften erfüllen.

Grundfläche (GR)

die GR ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. überbaut werden darf.

Grundflächenzahl (GRZ)

die GRZ bestimmt, wie groß die Grundfläche der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks sein darf.

Geschossfläche (GF)

die GF ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln.

Geschossflächenzahl (GFZ)

die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter GF je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Maßgebliche Bemessungsgrößen

Fläche des Baugrundstücks

§ 19 Abs. 3 BauNVO

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Gelten für Teile eines Grundstücks bauplanungsrechtliche Festsetzungen wie "private Grünfläche" oder "private Verkehrsfläche", fließen diese Flächen nicht in die Berechnung ein. Dagegen sind Grundstücksflächen, die aufgrund eines Geh-, Fahr- oder Leitungsrechts im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet und damit nicht überbaubar sind, als Teil des Baugrundstück in der Berechnung zu berücksichtigen. Dies gilt ebenso für Grundstücksteilflächen, für die Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt sind (etwa Spielplätze, Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze).

Sind Grundstücksflächen außerhalb des Baugrundstücks für die Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt, dann sind diese dem eigentlichen Baugrundstück (anteilig) hinzuzurechnen und in der Berechnung zu berücksichtigen, wenn der Bebauungsplan dies festlegt oder dies als Ausnahme vorsieht (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Für das Parken von Fahrzeugen zugelassene Flächen außerhalb von Baugrundstücken können als eigenständiges „Neben-Baugrundstück“ an der Ermittlung der zulässigen Grundfläche teilnehmen, wenn dies im Bebauungsplan so festgesetzt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Voraussetzung zur rechtnerischen Berücksichtigung ist die Zuordnung des Stellplatzes / der Stellplätze zum Hauptbaugrundstück im Wege der Baulast. Eine grundbuchliche Einheit mit dem Hauptbaugrundstück ist nicht erforderlich.

Berechnung der Grundfläche (GR)

Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO

(2) Die zulässige Grundfläche ist der nach Abs. 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Dabei ist die vertikale Projektion der Außenmaße einer oberirdischen Anlage als überdeckende Fläche heran zu ziehen. Bei Gebäuden mit schrägen Umfassungswänden ist die größte Grundrissausdehnung für die Überdeckung des Baugrundstücks maßgebend. Gleiches gilt für wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hinein ragen wie z. B. Erker, Balkone, ausragende Geschosse oder Ähnliches. Lediglich untergeordnete Bauteile können außer Betracht bleiben. Die zulässige Grundfläche ist gleich der Fläche des Baugrundstücks multipliziert mit einer festgesetzten Grundflächenzahl. Bei der Grundflächenzahl handelt es sich um einen absoluten Wert.

Hinweis:

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben bis zur BauNVO 1977 die Nebenanlagen unberücksichtigt. Ab 1990 sind die Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und unterirdischen Anlagen mitzurechnen (§ 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO). Mit § 19 Abs. 4 BauNVO wurde ab 1990 ebenfalls festgelegt, dass die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert, höchstens aber bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden dürfen. Darüber hinaus können im berechtigten Einzelfall Überschreitungen zugelassen werden, wenn damit die Funktion des natürlichen Bodens geringfügig beeinträchtigt wird (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen ist bis 1962 in § 19 Abs. 5 BauNVO geregelt. Ab 1968 wird dies im § 21a BauNVO gesondert geregelt. Näheres dazu in den nachfolgenden Übersichten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten immer vorrangig – bauliche Anlagen, die hier nicht aufgeführt sind, sind je nach Art entsprechend zuzuordnen.

Berechnung der Geschossfläche (GF)

Zulässige Geschossfläche § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO (hier ab 1990)

(3) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Zu beachten ist, dass die Geschossfläche nicht zwingend identisch mit der Brutto- Grundfläche (BGF nach DIN 277) ist. Die Geschossfläche ist nur für die Gebäude selbst und nicht für sonstige bauliche Anlagen zu ermitteln. Die Beurteilung der Geschosse ist entsprechend der BayBO in der jeweils zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gültigen Fassung zu treffen.

Überhohe Geschosse, Treppenräume

Aus dem Gesetzeswortlaut lässt sich nicht entnehmen, inwieweit geschossübergreifende Räume auf die Geschossfläche anzurechnen sind. Nach Auslegung der LBK wird bei Räumen, die über mehrere Geschosse reichen, die Fläche nur einmal im Bereich des Fußbodens gerechnet. Treppenräume dagegen fließen je Geschoss in die Berechnung ein, es sei denn, sie enthalten übergroße, repräsentative Lufträume. Im Zweifel kann das vorab mit der LBK geklärt werden.

Nachträgliche Maßnahmen zur Energieeinsparung

Um eine energetische Sanierung zu erleichtern, lässt § 248 BauGB zu, dass festgesetzte Baulinien oder Baugrenzen, beziehungsweise das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geringfügig überschritten werden dürfen, wenn diese Maßnahmen der Energieeinsparung dienen. Ein Antrag auf Befreiung ist in diesem Fall nicht erforderlich. Als geringfügig gelten Überschreitungen mit einer Dämmschicht von ca. 25 cm. Dies gilt ausschließlich für bestehende Gebäude, nicht für den Neubau.

Hinweis:

Nebenanlagen und unterirdische Bauteile werden je nach Geltungszeitpunkt der BauNVO unterschiedlich berücksichtigt. Näheres dazu in den nachfolgenden Übersichten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten immer vorrangig – bauliche Anlagen, die hier nicht aufgeführt sind, sind je nach Art entsprechend zuzuordnen.

Übersicht der Fassungen BauNVO

Im folgenden werden die Grundlagen zur Berechnung von GRZ und GFZ (§§ 19, 20 und 21a BauNVO) in den unterschiedlichen Fassungen der BauNVO dargestellt. Für einen Bebauungsplan ist als Rechtsgrundlage die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit gültige Fassung der BauNVO zu ermitteln und heranzuziehen. Für Bebauungspläne, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer neuen BauNVO bereits öffentlich ausgelegt worden sind, gilt die BauNVO in der vorangegangenen Fassung weiter (Überleitungsregelung).

Inkrafttreten der einzelnen Fassungen BauNVO

1962 - 1. August 1962
 1968 - 1. Januar 1969
 1977 - 1. Oktober 1977
 1990 - 27. Januar 1990
 2017 - 1. Oktober 2017

Vergleich der Baunutzungsverordnungen

Grundfläche - GR

BauNVO 1962 ab 1. August 1962	BauNVO 1968 + 1977 1. Januar 1969 - 26 Januar 1990	BauNVO 1990 + 2017 ab 27. Januar 1990
§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
<p>(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.</p> <p>(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.</p> <p>(3) ¹Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. ²Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.</p> <p>(4) ¹Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. ²Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p> <p>(5) ¹In Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten können eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden. ²In den übrigen Baugebieten werden solche Anlagen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. ³Absatz 4 findet keine Anwendung.</p>	<p>(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.</p> <p>(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.</p> <p>(3) ¹Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. ²Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.</p> <p>(4) ¹Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. ²Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	<p>(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.</p> <p>(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.</p> <p>(3) ¹Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. ²Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.</p> <p>(4) ¹Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. ²Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. ³Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. ⁴Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden <ol style="list-style-type: none"> 1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Geschossfläche - GF

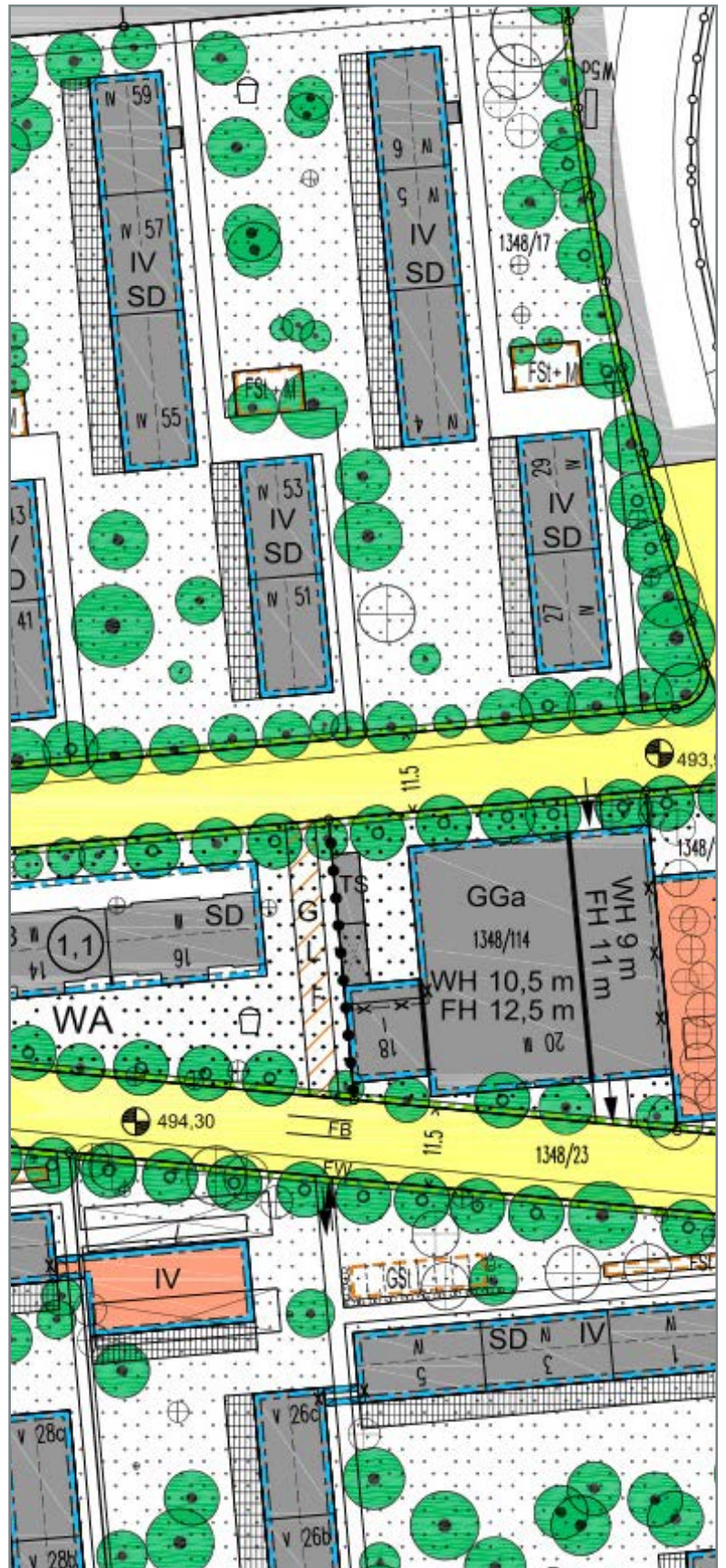
BauNVO 1962 ab 1. August 1962	BauNVO 1968 + 1977 1. Januar 1969 - 26. Januar 1990	BauNVO 1990 + 2017 ab 27. Januar 1990
§ 20 Geschossflächenzahl, Geschossfläche	§ 20 Geschossflächenzahl, Geschossfläche	§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche
<p>(1) Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.</p> <p>(2) ¹Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ²Werden im Dachraum oder in Kellergeschossen Aufenthaltsräume zugelassen, so sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.</p> <p>(3) Balkone sowie bauliche Anlagen und Gebäudeteile, deren Grundflächen nach § 19 Abs. 4 und 5 nicht angerechnet werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.</p>	<p>(1) Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.</p> <p>(2) ¹Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ²Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.</p> <p>(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.</p>	<p>(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.</p> <p>(2) Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.</p> <p>(3) ¹Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ²Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.</p> <p>(4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.</p>

Vergleich der Baunutzungsverordnungen

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

BauNVO 1962 ab 1. August 1962	BauNVO 1968 + 1977 1. Januar 1969 - 26. Januar 1990	BauNVO 1990 + 2017 ab 27. Januar 1990
nicht geregelt	§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	<p>(1) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.</p> <p>(2) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 Bundesbaugesetz hinzuzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.</p> <p>(3) ¹Auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2) sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. ²Darüber hinaus können sie ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten, 2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e des Bundesbaugesetzes im Bebauungsplan festgesetzt sind. <p>³ §19 Abs. 4 findet keine Anwendung.</p> <p>(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20) oder der Baumasse (§ 21) bleiben unberücksichtigt die Flächen oder Baumassen von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Garagengeschossen, die nach Absatz 1 nicht angerechnet werden, 2. Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen nach Absatz 3 nicht angerechnet werden, 3. Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht. <p>(5) Die zulässige Geschoßfläche (§ 20) oder die zulässige Baumasse (§ 21) ist um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.</p>	<p>(1) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.</p> <p>(2) Der Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuchs hinzuzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.</p> <p>(3) Soweit § 19 Abs. 4 nicht entgegensteht, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig; eine weitergehende Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten, 2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs im Bebauungsplan festgesetzt sind. <p>(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche oder der Baumasse bleiben unberücksichtigt die Flächen oder Baumassen von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Garagengeschossen, die nach Absatz 1 nicht angerechnet werden, 2. Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen die zulässige Grundfläche unter den Voraussetzungen des Absatzes 3 überschreiten, 3. Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht. <p>(5) Die zulässige Geschoßfläche oder die zulässige Baumasse ist um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.</p>

Vergleich der Baunutzungsverordnungen im Detail



BauNVO 1962

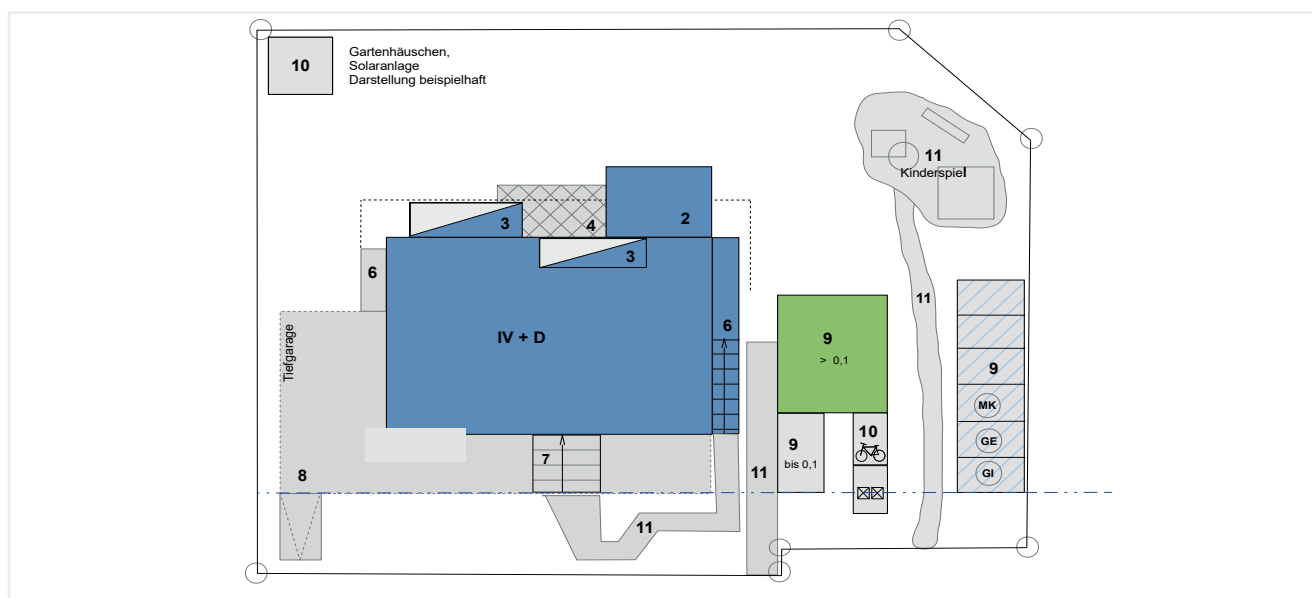
Berechnung der Grundfläche (GR) ab 1. August 1962 bis 31. Dezember 1968

Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Unterirdische Anlagen sind bei der Berechnung nicht relevant.



GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO

- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad
- 3 Erker, Arkaden, Passagen
- 6 Laubengänge, Außentreppe oberirdisch (Haupterschließung)

Mitzurechnen nach § 19 Abs. 5 BauNVO

- 9 eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze mit einer Fläche $> 0,1$ der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE, und GI nach Ermessen

Unberücksichtigt bleiben nach § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO

- 3 Balkone, Loggien
- 4 Terrassen
- 6 Lichtschacht, Außentreppe untergeordnet (keine Haupterschließung)
- 7 Hauseingangstreppe ≤ 3 Stufen, Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplatz, Betriebsflächen (wenn keine Hauptnutzung)
- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
- 9 eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze in MK, GE und GI nach Ermessen und in übrigen Baugebieten bis $0,1$ der Fläche des Baugrundstücks
- 10 Fahrradabstellflächen, Müllstandplatz, Freisitze, Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe (soweit in den Abstandsflächen zulässig gemäß BayBO)
- 11 Wege, Feuerwehrezufahrten, Kleinkläranlagen, Behälter, Tanks, Spielplätze, Pool, Teich, Stützmauern

Die Art der Flächenversiegelung (Wasserdurchlässigkeit) ist bei der GR-Berechnung nicht relevant.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

BauNVO 1962

Berechnung der Geschossfläche (GF) ab 1. August 1962 bis 31. Dezember 1968

(Nicht-) anzurechnende Flächen § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO

Mit Einführung der BauNVO 1962 wurde festgelegt, dass alle Vollgeschosse und alle Aufenthaltsräume in Dach- und Kellergeschossen mit ihren Umfassungswänden und den zu ihnen führenden Fluren und Treppenträumen inkl. Flächen für Personenaufzüge auf die GF angerechnet werden.

Abweichend von der Definition von Aufenthaltsräumen in der BayBO ist bei der Ermittlung der Geschossfläche nach § 20 BauNVO in Nicht-Vollgeschossen die Gesamtgrundfläche der Aufenthaltsräume einschließlich ihrer Umfassungswände zu berücksichtigen, bei geneigten Wänden und / oder Decken also auch Flächen unter 1,50 m lichte Raumhöhe.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone und bauliche Anlagen, die im Bauwuch und in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der GF nach BauNVO 1962 unberücksichtigt.

Wenn eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze bei der Ermittlung der GR im Sinne des § 19 Abs. 5 BauNVO 1962 unberücksichtigt bleiben, gilt dies analog auch für die Ermittlung der GF.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bleiben bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt; das sind:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Darüber hinaus bleiben Balkone immer unberücksichtigt.

Sonderregelungen des § 20 Abs. 3 in Verbindung mit 19 Abs. 5 BauNVO

Die Geschossflächen von eingeschossigen Garagen und überdachten Stellplätzen müssen nicht mitgerechnet werden, wenn diese auch nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Danach können die genannten Anlagen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten ohne Anrechnung zugelassen werden. In den anderen Baugebieten bleiben solche Anlagen bis zu einem Zehntel der Fläche des Baugrundstücks unberücksichtigt (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu § 19 Abs. 5 BauNVO 1962).

GF nach § 20 Abs. 2 Satz 1 BauNVO (BM nach § 21 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

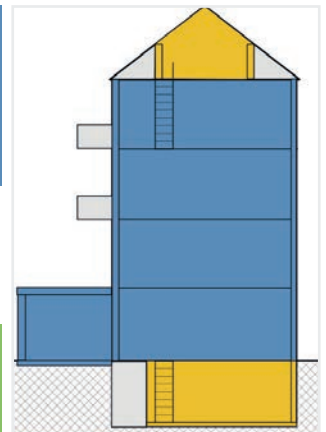
- 1 Hauptgebäude, Außenmaße in allen Vollgeschossen
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad
- 3 Loggien, Arkaden, Passagen, Erker (nicht untergeordnet)
- 6 Außentreppe oberirdisch, Laubengänge

Mitzurechnen nach § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (BM nach § 21 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

zugelassene Aufenthaltsräume in Dachraum oder Kellergeschossen, mit Erschließung (einschließlich ihrer Umfassungswände)

Mitzurechnen nach § 20 Abs. 3 und § 19 Abs. 5 BauNVO

- 9 eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze mit einer Fläche > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE und GI nach Ermessen



Unberücksichtigt bleiben § 20 Abs. 3 BauNVO

- 3 Balkone
- Erker (untergeordnet gemäß BayBO)
- 4 Terrassen
- 6 Lichtschacht
- 7 Hauseingangstreppe, Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplatz, Betriebsflächen (wenn keine Hauptnutzung)
- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
- 9 eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze in MK, GE und GI nach Ermessen und in übrigen Baugebieten bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks
- 10 Fahrradabstellflächen, Müllstandplatz, Freisitze, Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe (soweit in den Abstandsflächen zulässig gemäß BayBO)
- 11 Wege, Feuerwehrzufahrten, Kleinkläranlagen, Behälter, Tanks, Spielplätze, Pool, Teich, Stützmauern

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

BauNVO 1968 und 1977

Berechnung der Grundfläche (GR)

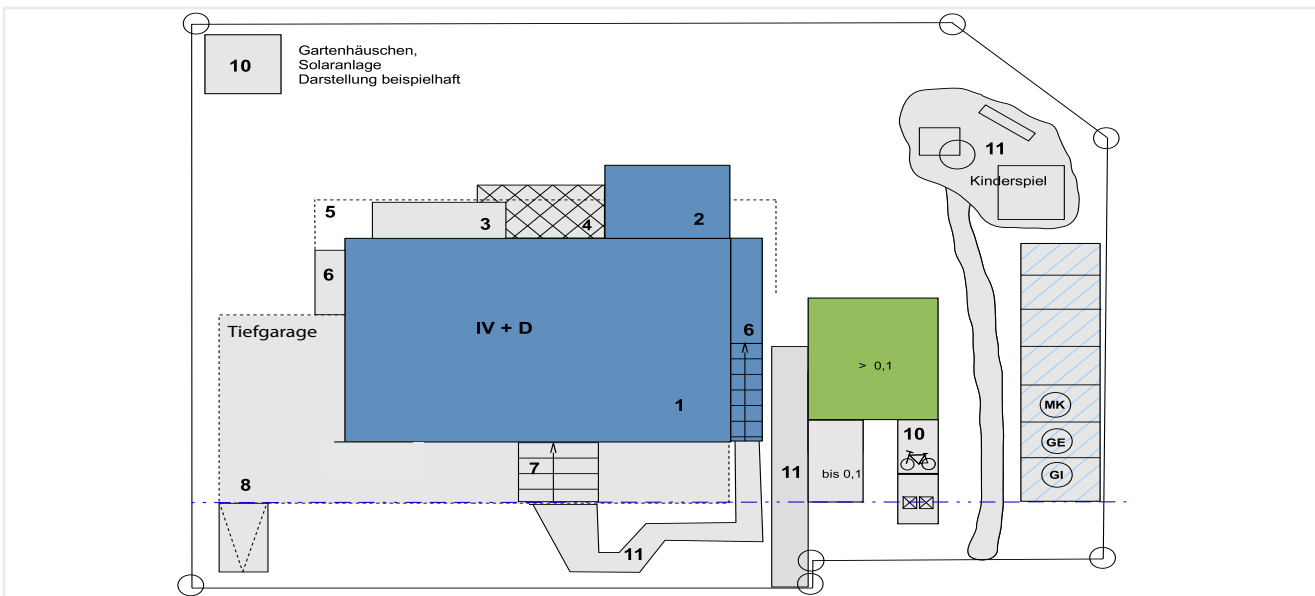
1. Januar 1969 bis 26. Januar 1990

Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Unterirdische Anlagen sind bei der Berechnung nicht relevant.



GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO

- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad, Arkaden, Passagen, Erker (nicht untergeordnet)
- 6 Außentreppe oberirdisch, Laubengänge

Mitzurechnen nach § 21a Abs. 3 BauNVO

- 9 Garagen, überdachte Stellplätze mit einer Fläche $> 0,1$ der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE und GI nach Ermessen, in übrigen Baugebieten mit entsprechenden Festsetzungen

Unberücksichtigt bleiben nach § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 3 BauNVO

- 3 Balkone, Loggien größenunabhängig
 - 4 Terrassen, Erker (untergeordnet gemäß BayBO)
 - 6 Lichtschacht
 - 7 Hauseingangstreppe ≤ 3 Stufen, Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplatz, Betriebsflächen (wenn keine Hauptnutzung)
 - 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
 - 9 Garagen, überdachte Stellplätze bis $0,1$ der Fläche des Baugrundstücks $> 0,1$ der Fläche des Baugrundstücks in MK, GE und GI nach Ermessen und in übrigen Baugebieten bei entsprechenden Festsetzungen.
 - 10 Fahrradabstellflächen, Müllstandplatz, Freisitze, Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe (soweit in den Abstandsflächen zulässig gemäß BayBO)
 - 11 Wege, Feuerwehrfahrten, Kleinkläranlagen, Behälter, Tanks, Spielplätze, Pool, Teich, Stützmauern
- Die Art der Flächenversiegelung (Wasserdurchlässigkeit) ist bei der GR-Berechnung nicht relevant.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

BauNVO 1968 und 1977

Berechnung der Geschossfläche (GF)

1. Januar 1969 bis 26. Januar 1990

Ermittlung der Geschossfläche § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO

Ist die Ermittlung der GF nach der BauNVO von 1968 oder 1977 vorzunehmen, sind alle Vollgeschosse und alle Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (z.B. Dach-, Keller- und Staffelgeschosse) mit ihren Umfassungswänden, Treppenträumen inkl. Personenaufzügen und Fluren anzurechnen. Auch hier fließen die Flächen unter 1,50 m lichte Raumhöhe in die Berechnung ein.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bleiben bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt; das sind:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Balkone, Loggien, Terrassen
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Sonderregelungen des § 21a BauNVO

Der § 21a der Baunutzungsverordnung befasst sich mit zusätzlichen Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und wurde mit der BauNVO 1968 eingeführt (davor §19 Abs. 5 BauNVO 1962). Demnach sind auf die zulässige Grundfläche überdachte Stellplätze und Garagen bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht anzurechnen. In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten können darüber hinaus noch weitere überdachte Stellplätze und Garagen zugelassen werden, ohne dass diese bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche angerechnet werden müssen. Für weitere Überschreitungen in den anderen Baugebieten müssen entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan geregelt sein.

Für die Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen unberücksichtigt, die nach § 21a Absatz 1 und 3 oder gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

GF nach § 20 Abs. 2 Satz 1 BauNVO (BM nach § 21 Abs. 2, Satz 1 BauNVO)

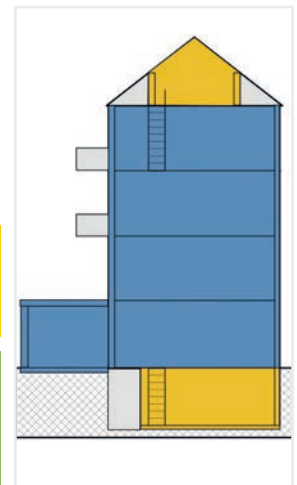
- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad, Arkaden, Passagen
- Erker (nicht untergeordnet)
- 6 Laubengänge, Außentreppe oberirdisch (Haupterschließung)

Mitzurechnen nach § 20 Abs. 2, Satz 2 BauNVO (BM nach § 21 Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

Aufenthaltsräume auch in Nichtvollgeschossen mit zugehöriger Erschließung und einschließlich ihrer Umfassungswände

Mitzurechnen nach § 21a Abs. 4 BauNVO

- 9 Garagen, überdachte Stellplätze mit einer Fläche > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks in MK, GE und GI nach Ermessen, in übrigen Baugebieten mit entsprechenden Festsetzungen



Unberücksichtigt bleiben nach § 20 Abs. 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 4 und 5 BauNVO

- 3 Balkone, Loggien, größenunabhängig
- Erker (untergeordnet gemäß BayBO)
- 4 Terrassen
- 6 Lichtschacht, Außentreppe untergeordnet (keine Haupterschließung)
- 7 Hauseingangstreppe ≤ 3 Stufen, Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplatz, Betriebsfläche (wenn keine Hauptnutzung)
- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen (ohne entsprechende Festsetzungen oder Ausnahmen) und unterirdische Anbauten
- 9 Garagen, Stellplätze bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks in MK, GE und GI nach Ermessen und in übrigen Baugebieten bei entsprechenden Festsetzungen.
- 10 Fahrradabstellflächen, Müllstandplatz, Freisitze, Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe (soweit in den Abstandsflächen zulässig gemäß BayBO)
- 11 Wege, Feuerwehrzufahrten, Kleinkläranlagen, Behälter, Tanks, Spielplätze, Pool, Teich, Stützmauern

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

BauNVO 1990 und 2017

Berechnung der Grundfläche (GR)

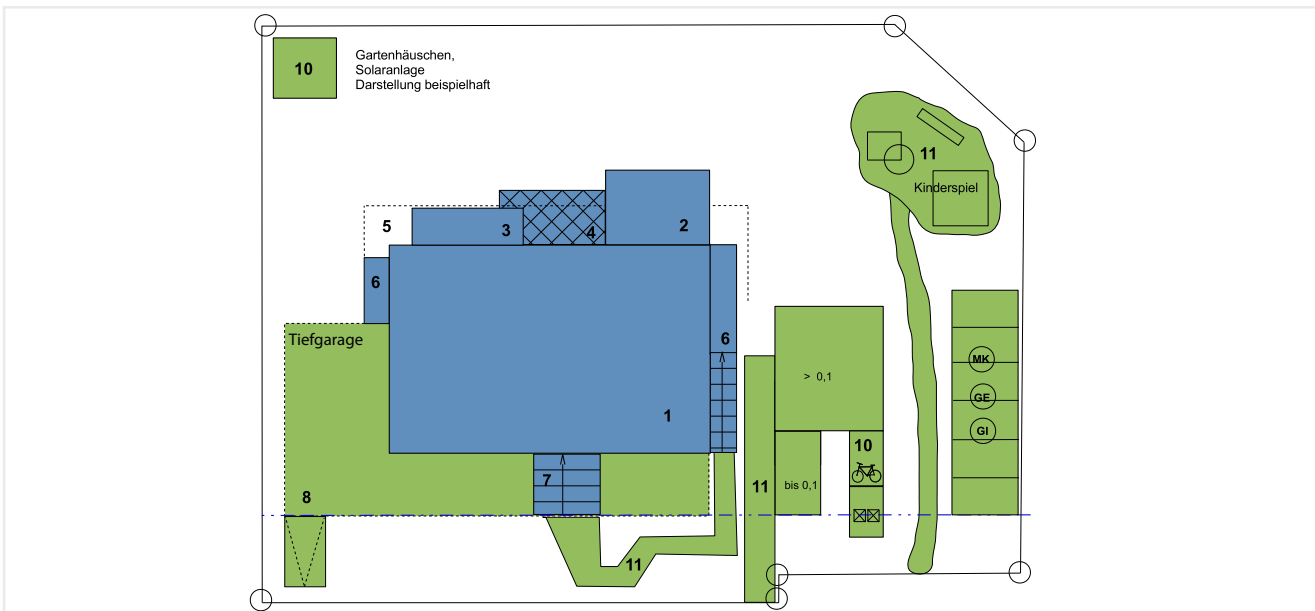
ab 27. Januar 1990

Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Mit der Neubekanntmachung der BauNVO 1990 wird das Ziel des Bodenschutzes verfolgt. Damit ist die Erfassung der gesamten versiegelten Fläche des Baugrundstücks beabsichtigt. Das heißt auch unterirdische Anlagen (z. B. Tiefgaragen) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen (vergleiche § 19 Abs. 4 BauNVO 1990). Die Privilegierung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist entfallen.

Mit der Einführung der BauNVO 1990 wird – im Gegensatz zu den Verordnungen früherer Jahre – die Anwendung des § 21a Abs. 3 BauNVO in den Fällen unterbunden, in denen § 19 Abs. 4 BauNVO entgegensteht. Da nunmehr die Regelungsinhalte des § 19 Abs. 4 BauNVO und dabei insbesondere die Kappungsgrenze von 0,8 nicht entgegen stehen dürfen, kommt das Überschreitungsprivileg des § 21a Abs. 3 BauNVO in den Wirkungsbereichen der BauNVO 1990 kaum noch zur Anwendung. Das Privileg greift faktisch nur dann, wenn im Bebauungsplan eine GRZ von $> 0,8$ festgesetzt wird.



GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO

- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad
- 3 Balkone, Loggien, Erker (untergeordnete im Sinne der BayBO bleiben unberücksichtigt), Arkaden, Passagen
- 4 Terrassen am Hauptgebäude
- 5 Dachüberstände > 70 cm
- 6 Laubengänge, Außentreppen oberirdisch, Lichtschächte
- 7 Hauseingangstreppe > 3 Stufen, Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplatz, Betriebsflächen

Mitzurechnen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
- 9 Garagen, Stellplätze, Carports mit Zufahrten und Rangierflächen
- 10 versiegelte Abstellflächen für Fahrräder, Müllstandplatz und Solaranlagen (freistehend) > 4 m², Freisitze, Gartenhäuser, Technikanlagen, Kleintierställe
- 11 Wege $> 1,5$ m Breite (Wege $< 1,50$ m werden nicht angerechnet sofern im Bebauungsplan nicht anders geregelt ist. Bei Flächen $> 1,50$ m Breite ist nur das Maß der Überschreitung anzurechnen.); Feuerwehrezufahrten versiegelt; Kleinkläranlagen; Behälter und Tanks > 4 m²; Spielplätze, Pool und Teich falls versiegelt; Stützmauern

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

BauNVO 1990 und 2017

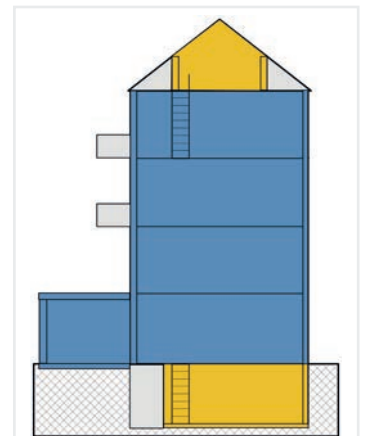
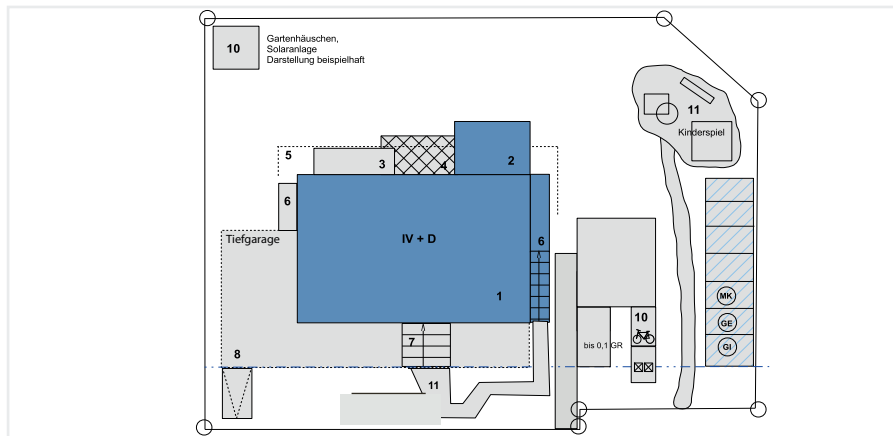
Berechnung der Geschossfläche (GF) ab 27. Januar 1990

Ermittlung der Geschossfläche § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO

Nach der BauNVO 1990 und 2017 werden auf die GF nur die Vollgeschosse im Sinne der BayBO entsprechend der gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit angerechnet. In einem Bebauungsplan, der auf Grundlage der BauNVO 1990 oder 2013 erstellt worden ist, kann festgesetzt werden, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (z. B. Dach-, Keller- und Staffelgeschosse) mit ihren Umfassungswänden, Treppenträumen und Fluren ganz oder teilweise auf die GF anzurechnen oder ausnahmsweise nicht anzurechnen sind.

Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt:

- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- Balkone, Loggien, Terrassen
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können



GF nach § 20 Abs. 3 BauNVO (BM nach § 21 Abs. 2, Satz 1 BauNVO)

- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad (wenn Vollgeschoss)
Arkaden, Passagen; Erker (nicht untergeordnet)
- 6 Außentreppen oberirdisch, Laubengänge

Mitzurechnen nach § 20 Abs. 3, Satz 2 BauNVO (BM nach § 21 Abs. 2, Satz 2 BauNVO) bzw. je nach Festsetzung ganz, teilweise oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen

Aufenthaltsräume auch in Nichtvollgeschossen mit Erschließung (einschließlich ihrer Umfassungswände)

Unberücksichtigt bleiben nach § 20 Abs. 4 und § 21 a Abs. 4 BauNVO

- 3 Balkone, Loggien,
Erker (untergeordnet gemäß BayBO)
- 4 Terrassen
- 6 Lichtschächte
- 7 Hauseingangstreppen ≤ 3 Stufen
- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
- 9 Garagen und bauliche Anlagen die in den Abstandsflächen nach BayBO zulässig sind;
Garagen, die nach § 21a Abs. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschreiten (max. 0,8 GRZ); Überschreitungen darüber hinaus in MK, GE und GI nach Ermessen und in übrigen Baugebieten nach entsprechenden Festsetzungen
- 10 Fahrradabstellflächen, Müllstandplatz, Freisitze, Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe (soweit in den Abstandsflächen zulässig gemäß BayBO)
- 11 Kleinkläranlagen, Behälter, Tanks, Spielplätze, Stützmauern

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

Musterformulare

Bebauungsplan			
Nr.	vom (Tag der öffentlichen Bekanntmachung)		
Grundfläche bauliche Anlagen			
Oberirdische Hauptanlagen sind gemäß §19 Abs. 2 BauNVO zu ermitteln. Eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß §19 Abs. 5 BauNVO zu ermitteln. Anzurechnen: > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE und GI nach Ermessen Ohne Anrechnung: ≤ 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE und GI nach Ermessen			
Grundfläche bauliche Anlagen			m ²
Grundfläche eingeschossige Garagen, überdachte Stellplätze			m ²
Anzurechnende Grundfläche Summe			m²
Grundstück			
Fläche des Baugrundstücks maßgeblich für GRZ, GFZ und BMZ			
Grundstücksgröße			m ²
Grundflächenzahl (GRZ)			
Die GRZ gibt an, wieviel m ² Grundfläche je m ² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).			
Zulässige GRZ (gemäß B-Plan)			
Ermittelte GRZ			
Über- / Unterschreitung		m ²	%
Geschoßflächenzahl (GFZ)			
Die GFZ gibt an, wieviel m ² Geschoßfläche je m ² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO).			
Zulässige GFZ (gemäß B-Plan)			
Ermittelte GFZ			
Über- / Unterschreitung			
Baumassenzahl (BMZ)			
Die BMZ gibt an, wieviel m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 21 Abs. 2 BauNVO).			
Zulässige BMZ (gemäß B-Plan)			
Ermittelte BMZ			
Über- / Unterschreitung			
Hinweise zum Datenschutz			
Für die Bearbeitung dieses Verfahrens werden personenbezogene Daten erhoben. Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) Datenschutz Art. 4 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Weitergehende Informationen über die Verarbeitung der personenbezogenen Daten, die Verarbeitung und Kontaktstellen zum Thema Datenschutz sind im Internet unter www.muenchen.de/lbk-formulare oder über die zuständigen Sachbearbeiter*innen erhältlich.			
Unterschrift			
Datum	Unterschrift	Antragsteller	

Berechnung GRZ, GFZ und BMZ gemäß BauNVO 1962 Fertigung

An die Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission
Blumenstraße 28 b
80331 München

Zureifendes bitte ausfüllen oder ankreuzen
Erläuterungstext zum Antrag
Zum Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen bezüglich GRZ, GFZ und BMZ kann dieses Formblatt dem Bauantrag beigelegt werden.
Für einen Bebauungsplan ist als Rechtsgrundlage die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit (Tag der öffentlichen Bekanntmachung) gültige Fassung der BauNVO zu ermitteln und heranzuziehen.
Zum besseren Verständnis sind die zur Berechnung herangezogenen Flächen in den jeweiligen Plänen zu kennzeichnen.

Antragsteller*in	weiblich	männlich	divers	ohne Angabe	Firma
Name			Vorname		
Firma					
Straße					Hausnummer von / Zusatz bis / Zusatz
Postleitzahl	Wohnort				
E-Mail					
Telefon (mit Vorwahl)				Fax	
Baugrundstück					
Straße					Hausnummer von / Zusatz bis / Zusatz
Gemarkung					Flurnummer
Vorhaben					
Genaue Bezeichnung des Vorhabens					
Aktenzeichen der Lokalbaukommission (soweit bekannt)					

Landeshauptstadt München – Lokalbaukommission – GRZ, GFZ, BMZ BauNVO 1962 – Juli 2022 – www.muenchen.de/lbk

Seite 1 von 2

Berechnung GRZ, GFZ und BMZ gemäß BauNVO 1962

Bebauungsplan	
Nr.	vom (Tag der öffentlichen Bekanntmachung)

Grundfläche bauliche Anlagen	
Oberirdische Hauptanlagen sind gemäß §19 Abs. 2 BauNVO zu ermitteln. Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 21a Abs.3 BauNVO zu ermitteln.	
Anzurechnen: > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks (in MK, GE und GI nach Ermessen)	
Ohne Anrechnung: ≤ 0,1 der Fläche des Baugrundstücks > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, in MK, GE und GI (Ermessen) > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nach Festsetzung im B-Plan	
Grundfläche bauliche Anlagen	m ²
Grundfläche Garagen und überdachte Stellplätze	m ²
anzurechnende Grundfläche Summe	m²

Grundstücksgröße	
gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen	
Fläche des Baugrundstücks	m ²
Flächenanteile außerhalb	m ²
Grundstücksfläche maßgeblich für GRZ, GFZ, BMZ	m²

Grundflächenzahl (GRZ)		Grundfläche je Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	
Zulässige GRZ (gemäß B-Plan)			
Ermittelte GRZ			
Über- / Unterschreitung		m ²	%

Geschoßflächenzahl (GFZ)		Geschoßfläche je Grundstücksfläche	
Zulässige GFZ (gemäß B-Plan)			
Ermittelte GFZ			
Über- / Unterschreitung			

Baumassenzahl (BMZ)		Baumasse je Grundstücksfläche	
Zulässige BMZ (gemäß B-Plan)			
Ermittelte BMZ			
Über- / Unterschreitung			

Hinweise zum Datenschutz

Für die Bearbeitung dieses Verfahrens werden personenbezogene Daten erhoben. Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Art. 4 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Weitergehende Informationen über die Verarbeitung der personenbezogenen Daten und Kontaktstellen zum Thema Datenschutz sind im Internet unter www.muenchen.de/ww oder über die zuständigen Sachbearbeiter*innen erhältlich.

Unterschrift		1 Eintrag	
Datum	Unterschrift	Antragsteller	

Berechnung GRZ, GFZ und BMZ gemäß BauNVO 1968 und 1977

Fertigung

An die
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission
Blumenstraße 28 b
80331 München

Zutreffendes bitte ausfüllen oder ankreuzen

Erläuterungstext zum Antrag

Zum Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen bezüglich GRZ, GFZ und BMZ kann dieses Formblatt dem Bauantrag beigelegt werden.
Für einen Bebauungsplan ist als Rechtsgrundlage die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit (Tag der öffentlichen Bekanntmachung) gültige Fassung der BauNVO zu ermitteln und heranzuziehen.
Zum besseren Verständnis sind die zur Berechnung herangezogenen Flächen in den jeweiligen Plänen zu kennzeichnen.

Antragsteller*in	weiblich	männlich	divers	ohne Angabe	Firma
Name					Vorname
Firma					
Straße			Hausnummer von / Zusatz bis / Zusatz		
Postleitzahl	Wohnort				
E-Mail					
Telefon (mit Vorwahl)				Fax	
Baugrundstück			Hausnummer von / Zusatz bis / Zusatz		
Straße					
Gemarkung			Flurnummer		
			/		
Vorhaben					
Genaue Bezeichnung des Vorhabens					
Aktenzeichen der Lokalbaukommission (soweit bekannt)					

Landeshauptstadt München – Lokalbaukommission – GRZ, GFZ, BMZ BauNVO 1968 und 1977 – Juli 2022 – www.muenchen.de/lbk Seite 1 von 2

GRZ, GFZ und BMZ gemäß BauNVO 1968 und 1977



Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 21a Abs. 3 Halbsatz 1 BauNVO

Überschreitung der zulässigen Grundfläche ≤ 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig bis GRZ max. 0,8	Überschreitung der zulässigen Grundfläche > 0,1 der Fläche des Baugrundstücks in MK, GE und GI (Ermessen) nach Festsetzung im B-Plan
---	--

Gesamtfläche Garagen und überdachte Stellplätze _____ m²

Über- / Unterschreitung

Geschoßflächenzahl

Zulässige GFZ (gemäß B-Plan)

Ermittelte GFZ

Über- / Unterschreitung

Baumassenzahl (BMZ)

Zulässige BMZ (gemäß B-Plan)

Ermittelte BMZ

Über- / Unterschreitung

Hinweise zum Datenerfassung

Für die Bearbeitung der
Anträge sind die Angaben
Art. 4 Bayerisches Datum
Weitergehende Informa-
tion und Kontaktstelle
die zuständigen Sach-
bearbeiterinnen

Unterschrift

Datum

Bebauungsplan

Nr. _____ vom (Tag der öffentlichen Bekanntmachung)

Grundfläche bauliche Anlagen

Hauptanlagen (I) gemäß § 19 Abs.2 BauNVO

Grundfläche Gebäude	m ²
Grundfläche Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer	m ²
Sonstige Bestandteile der Hauptanlage	m ²

Summe Grundfläche Hauptanlagen _____ m²

Nebenanlagen (II) gemäß § 19 Abs.3 BauNVO

Grundflächen § 19 Abs.4 Ziffer 1	
Grundflächen § 19 Abs.4 Ziffer 2	
Grundflächen § 19 Abs.4 Ziffer 3	
Grundfläche Freiflächen, Wege (Wege < 1,50 m werden nicht Bei Flächen > 1,50 m Breite einberechnet)	

Summe Grundfläche Nebenanlagen _____ m²

Anzurechnende Grundflächen

Grundstücksgröße

gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO anlagen hinzuzurechnen

Fläche des Baugrundstücks

Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks

Grundstücksfläche maßgebend für die Berechnung

GRZ I / Hauptanlagen gemäß § 19 Abs.2 BauNVO

Zulässige GRZ I (gemäß B-Plan)

Ermittelte GRZ I

Über- / Unterschreitung

GRZ II / Hauptanlagen gemäß § 19 Abs.3 BauNVO

Zulässige GRZ II (GRZ I + 5%)

Kappungsgrenze 0,8 oder 0,5

Ermittelte GRZ II (aus Grundflächenberechnung)

Über- / Unterschreitung

Berechnung GRZ, GFZ und BMZ gemäß BauNVO 1990 und 2017

An die Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission
Blumenstraße 28 b
80331 München

Zutreffendes bitte ausfüllen oder ankreuzen
Erläuterungstext zum Antrag
Zum Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen bezüglich GRZ, GFZ und BMZ kann dieses Formblatt dem Bauantrag beigelegt werden.
Für einen Bebauungsplan ist als Rechtsgrundlage die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit (Tag der öffentlichen Bekanntmachung) gültige Fassung der BauNVO zu ermitteln und heranzuziehen.
Zum besseren Verständnis sind die zur Berechnung herangezogenen Flächen in den jeweiligen Plänen zu kennzeichnen.

Antragsteller*in

Name weiblich männlich divers ohne Angabe Firma
Name Vorname

Firma

Straße Hausnummer von / Zusatz bis / Zusatz

Postleitzahl Wohnort

E-Mail

Telefon (mit Vorwahl) Fax

Baugrundstück

Straße Hausnummer von / Zusatz bis / Zusatz

Gemarkung Flurnummer

Vorhaben

Genauere Bezeichnung des Vorhabens

Aktenzeichen der Lokalbaukommission (soweit bekannt)

Berechnung GRZ, GFZ und BMZ gemäß BauNVO 1990 und 2017



Serviceangebote der Lokalbaukommission

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss
80331 München

Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung finden Sie unter:
www.muenchen.de/lbk

Telefonische Beratung

Telefon: 089 233-96484

E-Mail

plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de
Für Rückfragen und Erläuterungen ist in E-Mails eine Telefonnummer anzugeben.

Internet:

www.muenchen.de/lbk

Abgabe von Bauanträgen

Zentrale Postannahmestelle des
Referats für Stadtplanung
und Bauordnung

Blumenstraße 28 b, Zimmer 009
Montag, Dienstag, Donnerstag,
Freitag 8 bis 12 Uhr

Anträge, die Sie noch kurzfristig einreichen müssen, können Sie in den Amtsbriefkasten der Stadt München einwerfen. Sie finden ihn beim Pförtner im

Rathaus, Marienplatz 8,
Eingang am Fischbrunnen
Telefon: 089 233-92988

Zentralregistratur

Einblick in vorhandene Genehmigungen gegen eine Mindestgebühr von 10 Euro, für Kopien von genehmigten Plänen bitte Kleingeld bereithalten.

Die aktuellen Rahmenbedingungen für eine Akteneinsicht finden Sie unter:
www.muenchen.de/lbk

