

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

Erläuterung Praxishilfe und Beispiele

Dipl.-Ing./Oberbaurat Ken Gericke
Referat 23: Wohnen, Städtebaurecht
Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg

Was ist die GRZ?

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Prozent der Grundstücksfläche maximal versiegelt (bebaut) werden darf. In diesem Kontext definiert sie demnach die maximal zulässige Fläche der Versiegelung durch bauliche Anlagen wie Gebäude und andere befestigte Flächen im Verhältnis zur gesamten Grundstücksfläche.

Dadurch ist die Grundflächenzahl (GRZ) ist u.a. eine entscheidende Kennzahl für Bauherren.

Jede Gemeinde kann im Rahmen ihrer grundgesetzlich geschützten kommunalen Planungshoheit aus städtebaulichen Gründen in ihren Bebauungsplänen, die GRZ für verschiedene Gebiete differenziert festlegen. **Es ist wichtig zu beachten**, dass die GRZ(-Berechnung) je nach Bebauungsplan und den entsprechenden textlichen Festsetzungen variieren kann.

Recht auf kommunale Selbstverwaltung: Art. 28. Abs. 2 GG

§ 19 BauNVO

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

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

(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.

(4) ¹Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

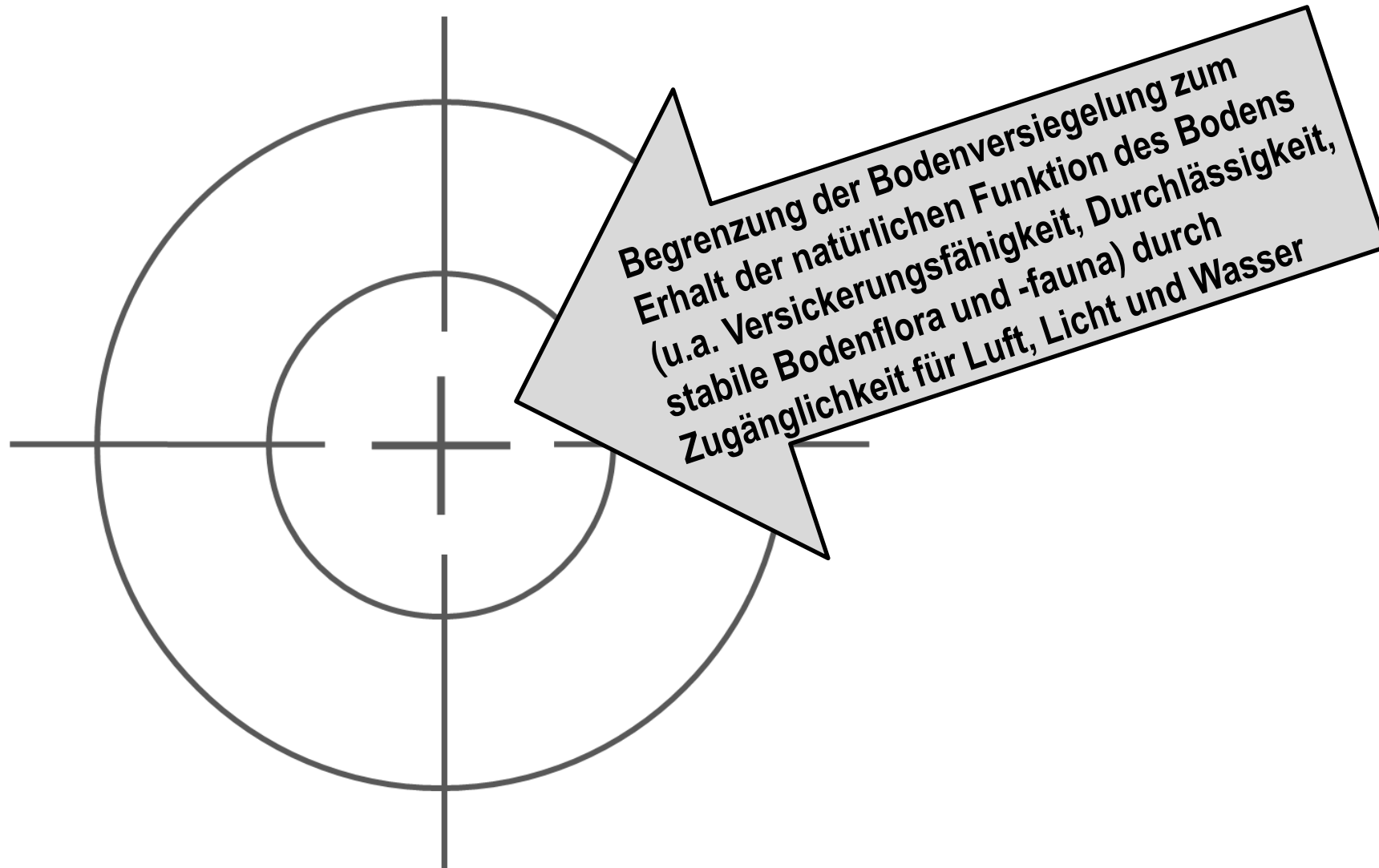
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

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

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.

GRZ- Berechnung

Bodenschutzrechtliche Zielrichtung des § 19 BauNVO



GRZ- Berechnung

Grundflächenzahl (GRZ)

= relativer Maßfaktor, der angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden dürfen

GRZ I

§ 19 Abs. 1 und 2 BauNVO



Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Zulässige Grundfläche

= durch Multiplikation von festgesetzter Grundflächenzahl und jeweiliger Grundstücksgröße errechneter Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (absoluter Wert) (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO)

GRZ II

§ 19 Abs. 4 BauNVO



Zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 Prozent (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8) durch „Nebenanlagen“ i.w.S. (einschließlich unterirdischer Anlagen)

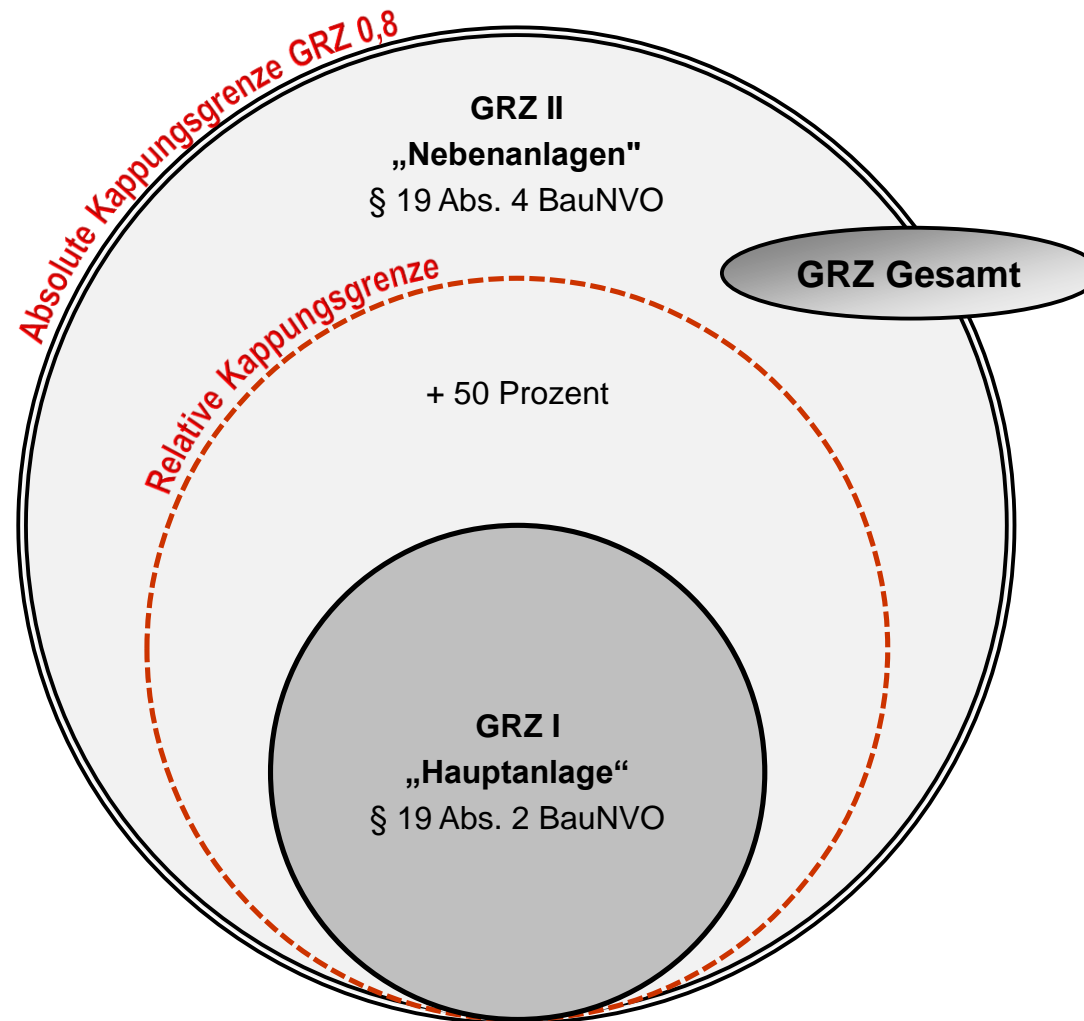
Zulässige Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

Bebaubare Grundfläche

= durch Addition von zulässiger Grundfläche und zulässigen Überschreitungen ermittelte Fläche, die insgesamt von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut, d.h. baulich genutzt, werden darf

GRZ- Berechnung

Grundflächenzahl (GRZ)



GRZ- Berechnung

Beispiele:

GRZ I	GRZ II	GRZ Gesamt	Zulässige Grundfläche (Grundstück 1.000 m ²)	Bebaubare Grundfläche (Grundstück 1.000 m ²)
0,2	0,1 Kappung (relativ)	0,3	200 m ²	300 m ²
0,4	0,2 Kappung (relativ)	0,6	400 m ²	600 m ²
0,6	0,3	0,8 Kappung (absolut)	600 m ²	800 m ²
0,8	0,4	0,8 Kappung (absolut)	800 m ²	800 m ²

GRZ- Berechnung

Baugrundstück und maßgebliche Fläche

- Das Baugrundstück ist die räumliche Bezugsgröße der GRZ- Berechnung.
- Grundsätzlich ist vom formellen (grundbuchrechtlichen) Grundstücksbegriff auszugehen:

Grundstück = jeder räumlich abgegrenzte, katastermäßig vermessene und bezeichnete Teil der Erdoberfläche (Flurstück), der im Grundbuch als Grundstück geführt wird

- Ausnahmen sind nur dann gerechtfertigt, wenn bei Verwendung des grundbuchrechtlichen Grundstücksbegriffs die Gefahr bestünde, dass der mit einer bestimmten bodenrechtlichen Regelung verfolgte Zweck augenscheinlich verfehlt würde.
- Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks, die
 1. im Bauland und
 2. hinter der (festgesetzten bzw. tatsächlichen) Straßenbegrenzungslinieliegt (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

(Fortsetzung nächste Folie)

GRZ- Berechnung

Baugrundstück und maßgebliche Fläche (Fortsetzung)

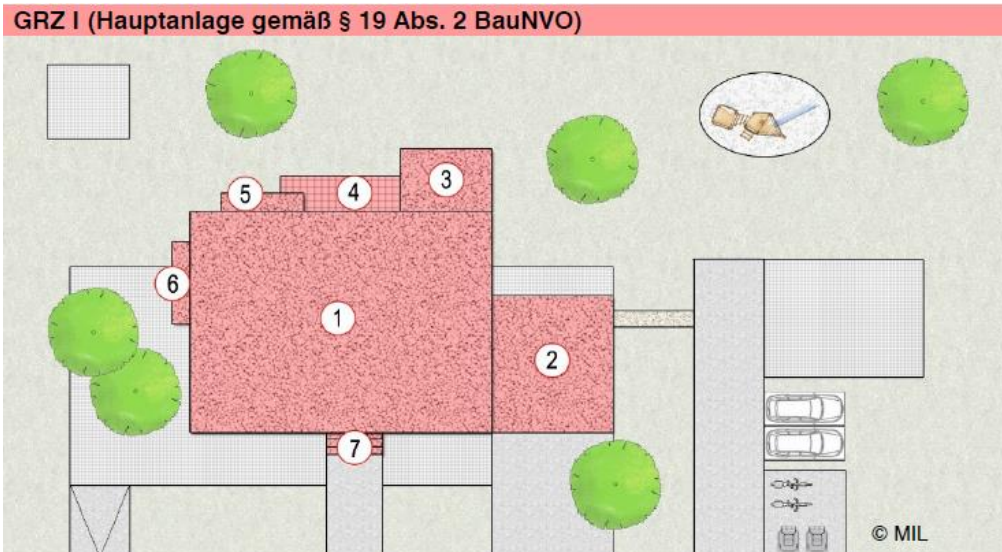
- Die Baulandeigenschaft ist anhand der Festsetzungen im Bebauungsplan zu beurteilen

Bauland = Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen vorgesehen sind

- Zum Bauland gehören insbesondere festgesetzte Baugebiete (§§ 2 - 11 BauNVO)
- Dem Nutzungszweck des Baulandes dienende Festsetzungen stellen die Baulandeigenschaft grundsätzlich nicht in Frage, selbst wenn sie mit Beschränkungen der Nutzbarkeit verbunden sind, z.B.
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO),
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO),
 - Anpflanzungsgebot, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Nicht zum Bauland gehören anderen als Bebauungszwecken dienende Flächen, z.B.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),
 - Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB),
 - Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).

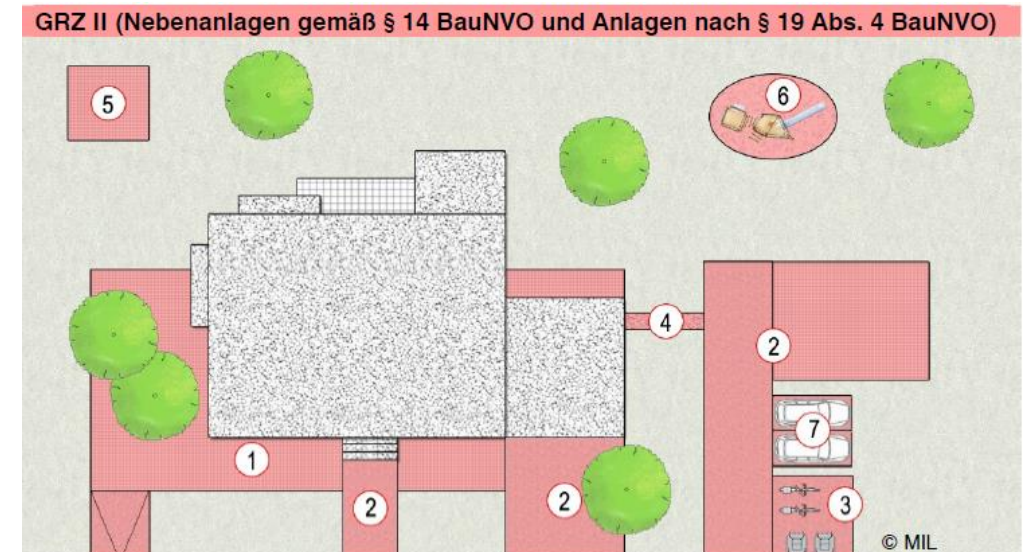
Abgrenzung zwischen Anlagen i.S.d. GRZ I und der GRZ II

„Hauptanlage“ (GRZ I)



- 1 Hauptgebäude
- 2 Garagen, Carports und Tiefgaragen als Bestandteil der Hauptanlage (s. S. 5 Punkt 11)
- 3 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad
- 4 Terrassen am Hauptgebäude
- 5 Balkone, Loggien, Erker, Arkaden, Passagen
- 6 Laubengänge, Außentreppe oberirdisch, Lichtschächte
- 7 Hauseingangstreppen

„Nebenanlagen“ i.w.S. (GRZ II)



- 1 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen (nicht Teil der Hauptanlage), unterirdische Anbauten
- 2 Garagen mit Zufahrten und Rangierflächen
- 3 versiegelte Fahrradabstellflächen, Müllplätze
- 4 Versiegelte Plätze und Zuwegungen
- 5 Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe
- 6 Terrassen (mindestens um Abstandsfläche von der Hauptanlage entfernt), Spielplätze, Poolanlagen, Schächte, Gruben, Kläranlagen, Tanks
- 7 Stellplätze und Carports

GRZ- Berechnung

Größe der Grundfläche

- Die Grundflächen der vorgesehenen Anlagen sind getrennt nach
 1. der „Hauptanlage“ i.S.d. GRZ I und
 2. den „Nebenanlagen“ i.S.d. GRZ IIzu ermitteln.
- Zentral für die Betrachtung ist die Überdeckung der Fläche mit baulichen Anlagen

Überdeckung = Die bauliche Anlage befindet sich (unmittelbar) auf der Grundfläche oder ragt über die Erdoberfläche hinaus

- Für die Anrechnung von nicht unmittelbar mit dem Erdboden verbundenen, in den Luftraum hineinragenden Anlagenteilen kommt es darauf an, ob diese im Hinblick auf die bodenschutzrechtliche Zielrichtung des § 19 BauNVO wesentlich sind ⇒ Maßgeblich sind die Auswirkungen auf Bodenschutz und Versiegelung.
- Die Größe der Grundfläche ergibt sich aus den Außenmaßen der baulichen Anlage einschließlich ihrer wesentlichen Teilen ⇒ Vertikale Projektion

Weitere (Überschreitungs-) Möglichkeiten für „Nebenanlagen“

Bebauungsplan

§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO



Im Bebauungsplan können von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Derartige Festsetzungen müssen hinreichend **bestimmt** und **städtebaulich begründet** sein.

Die Festsetzungen können sich auf die normativen Grenzen der Überschreitungsmöglichkeiten für „Nebenanlagen“ beziehen und diese nach unten oder oben verändern, d.h. Anpassungen vorsehen hinsichtlich der

- relativen Kappungsgrenze (Überschreitung festgesetzter GRZ um bis zu 50 Prozent),
- absoluten Kappungsgrenze (Überschreitung jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8).

Verwaltungsvollzug

§ 19 Abs. 4 Satz 2 Hs. 2, Satz 4 BauNVO



Im Verwaltungsvollzug (v.a. Baugenehmigungsverfahren) können unter bestimmten Voraussetzungen Überschreitungen der in § 19 Abs. 4 Satz 2 vorgesehenen Grenzen (Kappungsgrenzen) für „Nebenanlagen“ zugelassen werden.

Entsprechende Entscheidungen stehen im pflichtgemäßen **Ermessen** der zuständigen Behörde.

Im Einzelnen möglich sind

- Überschreitungen geringfügigen Ausmaßes (§ 19 Abs. 4 Satz 2 Hs. 2 BauNVO)
- Absehen von der Einhaltung der Grenzen bei geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder einer andernfalls wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO)

Festsetzungsmöglichkeiten für Gemeinden

Sowohl in Bestandsgebieten als auch in neuen Baugebieten können die städtebauliche Situation oder die Planungsziele räumlich differenzierte Regelungen zur zulässigen GR bzw. GRZ erfordern. Die BauNVO bietet hierfür unterschiedliche Instrumente:

- Differenzierte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile sowie für Teile baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO),
- Festsetzung von nach Art und Umfang bestimmten Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO),
- Abweichende Bestimmungen zur Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. (§ 19 Abs. 4 BauNVO),
- Anrechnung von Flächenanteilen an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen auf die für die Berechnung der GRZ maßgebliche Grundstücksfläche (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

GRZ- Berechnung

Beispiele für Festsetzungen in Bebauungsplänen

▶ Im besonderen Wohngebiet kann ausnahmsweise für Eckgrundstücke (Grundstücke mit Grenzen zu zwei öffentlichen Verkehrsflächen, die einen Winkel von weniger als 120° einschließen) auf einer Fläche von bis zu 500 m^2 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 0,2 zugelassen werden.

▶ Im besonderen Wohngebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

▶ Im besonderen Wohngebiet kann ausnahmsweise für Eckgrundstücke eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden.

GRZ- Berechnung

Beispiele für Festsetzungen in Bebauungsplänen

- ▶ Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet beträgt
 - für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenhäuser): $GRZ = 0,5$,
 - für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Doppelhaushälften): $GRZ = 0,4$,
 - für alle übrigen Grundstücke: $GRZ = 0,3$.

▶ In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes, für das der Bebauungsplan eine offene Bauweise festsetzt, kann bei der Errichtung von Reihen- oder Doppelhäusern ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,2 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, und um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, zugelassen werden.

GRZ- Berechnung

Beispiele für Festsetzungen in Bebauungsplänen

... Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um höchstens 20% überschritten werden. Dabei kann zugelassen werden, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nicht/ nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

... Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 25 m², zugelassen werden.

... Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um höchstens 25 m² durch Stellplätze und ihre Zufahrten zugelassen werden, wenn diese dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigt sind.

GRZ- Berechnung

Beispiele für Festsetzungen in Bebauungsplänen

- ▶ Im Wochenendhausgebiet sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.
Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 50 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.
Die zulässige Grundfläche von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes darf jeweils 150 m² nicht überschreiten.
Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 400 m².

*GR durch enge
Baukörperausweisung*

Wenn sich die Größe der zulässigen Grundfläche allein aus einer engen Baukörperausweisung ergeben soll, bedarf es dazu einer klarstellenden Festsetzung:

- ▶ Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen (und/ oder Baulinien) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

GRZ- Berechnung

Weiterführende Informationen und praxisorientierte Hinweise zur Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan und zur GRZ-Berechnung finden Sie in der **Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Kapitel B 1.15 und B 1.15.1.**

Die Arbeitshilfe ist auf unserer Internetseite abrufbar unter:

https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/210112_Arbeitshilfe_GESAMT_2020.pdf





Vielen Dank!

Weitere Fragen? Gerne! –
referat23@mil.brandenburg.de