

30.12.2015

**Bauvorhaben:** Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage  
In den Leimenäckern 31, 64390 Erzhausen

**Bauherr:** Andre und Sandra Bondzio  
Am Birkenhain 13, 64390 Erzhausen

**Nutzfläche (NF):**

<b>Funktion</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Geschoss</b>
Windfang	5,50	EG
Diele/ Flur	5,75	EG
WC	2,99	EG
Abstell	2,63	EG
Küche	20,45	EG
Wohnen / Esser	45,50	EG
<u>1/2 Terrasse</u>	<u>12,59</u>	<u>EG</u>
<b>gesamt:</b>	<b>95,41</b>	
Galerie	19,74	OG
Bad	10,54	OG
Eltern	20,99	OG
Tochter	21,30	OG
<u>1/2 Balkon</u>	<u>21,66</u>	<u>OG</u>
<b>gesamt:</b>	<b>94,23</b>	
Wohnen / Esser	32,99	DG
Bad	6,80	DG
<u>Sohn</u>	<u>16,27</u>	<u>DG</u>
<b>gesamt:</b>	<b>56,06</b>	
Hobbyraum	43,36	KG
<u>Waschen</u>	<u>24,48</u>	<u>KG</u>
<b>gesamt:</b>	<b>67,84</b>	
<b>Nutzfläche gesamt:</b>	<b>313,54</b>	

**Technische Funktionsfläche (TF):**

<b>Funktion</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> Geschoss</b>	
<u>HAR</u>	9,31	KG
<b>gesamt:</b>	<b>9,31</b>	

**Verkehrerschließung und -sicherung (VF):**

<b>Funktion</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> Geschoss</b>	
Flur	3,57	DG
Treppe	4,56	DG
Treppe	5,00	OG
Treppe	5,00	EG
<u>Treppe</u>	4,81	KG
<b>gesamt:</b>	<b>22,94</b>	

**Bauvorhaben:** Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage  
In den Leimenäckern 31, 64390 Erzhausen  
**Bauherr:** Andre und Sandra Bondzio  
Am Birkenhain 13, 64390 Erzhausen

**Umbauter Raum m<sup>3</sup>**

Bereich a

**Wohnhaus**

***Kubatur (bis Traufhöhe - ohne Dach)***

Grundfläche (m<sup>2</sup>) x h (m) (UK Boden KG - Traufhöhe)

Grundfläche = 11,5m x 8,97m + 3,75m x 0,7m = 105,78m<sup>2</sup>

105,78m<sup>2</sup> x 9,48m

1002,79 m<sup>3</sup>

***Dach (ab Traufhöhe - ohne Gauben)***

Grundfläche Dach (m<sup>2</sup>) x h/2 (m)

11,5m x 8,97m x 4m/2

206,31 m<sup>3</sup>

***Dachgauben***

Grundfläche Dachgauben (m<sup>2</sup>) x h/2 (m)

4,44m x 2,41m x 1,68m/2

8,99 m<sup>3</sup>

8,99m<sup>3</sup> x 2 (Dachgauben)

17,97 m<sup>3</sup>

**Garage**

Grundfläche (m<sup>2</sup>) x h (m)

6m x 8m x 3,15m

151,2 m<sup>3</sup>

**gesamt a:** 1378,27 m<sup>3</sup>

Bereich c

Balkon über der Garage

6m x 8m x 1m

**gesamt c:** 48 m<sup>3</sup>

**GFZ**

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet.  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale zulässige Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

**GRZ**

Grundstücksfläche x 0,4  
jedoch max. Grundfläche von **110 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte**

$$498 \text{ m}^2 \times 0,4 = 199,2 \text{ m}^2$$

$$11,5\text{m} \times 8,97\text{m} + 3,75\text{m} \times 0,7\text{m} = \\ 103,12\text{m}^2 + 2,625\text{m}^2 =$$

**geplante GRZ: 105,78 m<sup>2</sup>**

Darüber hinaus kann für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Terrassen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

$$\text{Grundstücksfläche} \times 0,6$$

$$498 \text{ m}^2 \times 0,6 = 298,8 \text{ m}^2$$

**geplante GRZ mit Überschreitungen: ca. 250 m<sup>2</sup>**

**Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt zwingend II.**

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind Vollgeschosse.

Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss, da nicht 1,4m über Oberkante Erdreich rausragt.

Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss, da es nicht 75% der darunter liegenden Fläche überschreitet.