

EMPFANGSZEIT
17. September 2020 12:09:34 MESZ

REMOTE-CSID

DAUER
5:08

SEITEN
17

STATUS
Empfangen

17. Sep. 2020 12:00

Nr. 0081 S. 1

Verwaltungsgericht Sigmaringen

~~Abschrift~~

Az.: 5 K 4810/18

Protokoll

über die öffentliche Verhandlung der 5. Kammer
am Mittwoch, 16.09.2020 in Rathaus Immenstaad, Bürgersaal, 1.OG
in der Verwaltungsrechtssache

Falterweg 1, 88090 Immenstaad

- Klägerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte Kues u. Koll.,
Obere Laube 42, 78462 Konstanz, Az: 993/17DM08

gegen

Stadt Friedrichshafen,
Bauordnungsamt
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen, Az: 00029-04

- Beklagte -

beigeladen:

wegen Anfechtungsklage Duldungsverfügung

Beginn: 14:40 Uhr

Anwesend:

als Vorsitzender: Vors. Richter am VG Müller
als Richter: Richterin am VG Mader, Richterin Remer
als ehrenamtliche Richter: Frau Allgaier, Frau Natalis
mit der Protokollführung beauftragt: Richterin am VG Mader

Bei Aufruf erscheinen:

die Klägerin mit RA Dr. Muñoz und dem Ehemann der Klägerin,
für die Beklagte: Frau Preiß

Die Beteiligten verzichten auf den Vortrag des wesentlichen Akteninhalts.

Die Antragstellung wird einvernehmlich zurückgestellt.

Die Sach- und Rechtslage wird erörtert.

b.u.v.:

Das streitige Baugrundstück und seine nähere Umgebung sollen in Augenschein genommen werden.

Im Einvernehmen aller Beteiligten findet der Augenschein öffentlich statt. Die Beteiligten verzichten insoweit auf eventuelle Verfahrensrügen.

- 2 -

v.u.g.

Die Sitzung wird um 15.11 Uhr zur Einnahme des Augenscheins unterbrochen.

(zum Ergebnis des Augenscheins siehe Anlage)

Die Sitzung wird – auch nach interner Beratung der Kammer – sodann um 16.45 Uhr im Rathaus fortgesetzt.

Das Gericht erörtert mit den Beteiligten die Sinnhaftigkeit einer einvernehmlichen endgültigen Lösung des jahrelangen Rechtsstreits. Zu diesem Zweck wird es von den Beteiligten für sinnvoll erachtet, den in der mündlichen Verhandlung anwesenden Ehemann der Klägerin beizuladen. Nach Anhörung aller Beteiligten wie auch des in der mündlichen Verhandlung anwesenden Ehemanns der Klägerin berät das Gericht intern hierüber.

b.u.v.:

Falterweg 1, 88098 Immenstaad, wird zum Verfahren beigelegt.

Der Beigeladene erklärt, unter Verzicht auf die Einhaltung jeglicher Ladungsfrist und unter Verzicht auf jegliche Verfahrensrügen den Inhalt der von ihm mitverfolgten mündlichen Verhandlung einschließlich des Augenscheins gegen sich gelten zu lassen.

v.u.g.

Die Beteiligten (unter Einschluss des neu beigelegten Ehemanns der Klägerin) schließen nach ausführlicher Erörterung der Sach- und Rechtslage unter Vermittlung des Gerichts folgenden Vergleich:

1. Die streitige Duldungsverfügung vom 31.07.2017 ist bestandskräftig. Die Klägerin verzichtet auf jegliches weitere Rechtsmittel gegen diese Duldungsverfügung.
2. Die Beklagte gibt der Klägerin und dem Beigeladenen als alleinigen Miteigentümern des Baugrundstücks die Gelegenheit, einen Rückbau des streitigen Anbaus in der vom Bauantrag 198-18 vorgesehenen Weise mit einem Rückbau über alle Geschosse (ohne das Dach und den Keller) durchzuführen, wobei dieser Rückbau dazu führen muss, dass das Gesamtgebäude danach im Erdgeschoss eine Grundfläche von max. 113 qm aufweist (wie die Vergleichsgebäude im Falterweg); dieser Rückbau wird mehr als die im Bauantrag 198-18 vorgesehenen 89 cm betragen.
3. Führen die Klägerin und der Beigeladene den nach Nr. 2 vorgesehenen Rückbau bis zum 30.09.2021 durch, erklärt die Beklagte, den danach geschaffenen baulichen Zustand (verbleibender Anbau) in der Form nach Nr. 2 dieses Vergleichs über die Baugenehmigung vom 04.12.2003 hinaus zu dulden und aus den Verfügungen vom 22.08.2011 und 31.07.2017 nicht weiter zu vollstrecken. Bis zum 30.09.2021 vollstreckt die Beklagte aus den Verfügungen vom 22.08.2011 und 31.07.2017 nicht weiter.
4. Wird der Rückbau nicht fristgerecht durchgeführt, sind sich die Beteiligten darüber einig, dass die Beklagte aus der Rückbauverfügung vom 22.08.2011 und der Duldungsverfügung vom 31.07.2017 vollstrecken kann.
5. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.
6. Dieser Vergleich ist für die Beklagte widerruflich bis zum 11.11.2020 (Eingang schriftlich bei Gericht).

v.u.g. (von allen Beteiligten)

Die Kammer führt zur Begründung des im Zusammenwirken mit den Beteiligten gefundenen vorstehenden Vergleichs und auch im Hinblick die noch ausstehende Beteiligung der Gemeinde aus:

Nach vorläufiger Bewertung der Kammer auf der Grundlage des eingenommenen Augenscheins ist die Kammer der Auffassung, dass für die nähere Eingrenzung der näheren Umgebung des Bauvorhabens für den Parameter des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht allein auf die drei Gebäude Falterweg 1, 3 und 5 abgestellt werden kann. Vielmehr stellt sich die Sachlage für die Kammer so dar, dass zumindest das Flurstück Nr. 16 (Kirchbergstr. 1) in diese Betrachtung mit einzubeziehen sein dürfte. Die Rechtskraft der dem Beigeladenen gegenüber verfügten und letztinstanzlich vom Verwaltungsgerichtshof bestätigten Rückbauverfügung spielt bei dieser Betrachtung rechtlich keine Rolle.

Vor diesem Hintergrund und insbesondere unter Berücksichtigung der jahrelangen streitigen und emotionalen Führung von Rechtsstreitigkeiten um die Genehmigungsfähigkeit des formell illegal errichteten Anbaus sowie dessen Rückbaus hält die Kammer eine endgültige, aber einvernehmliche Beilegung des Rechtsstreits, wie durch den Vergleich gefunden, für sachangemessen und hochgradig sinnvoll.

Die Beteiligten verzichten für den Fall des Widerrufs des Vergleichs auf weitere mündliche Verhandlung.

v.u.g.

Für diesen Fall beantragt die Klägerin,

die Duldungsverfügung vom 31.07.2017 und den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.07.2018 aufzuheben.

Für diesen Fall beantragt die Beklagte, die Klage abzuweisen.

Für diesen Fall stellt der Beigeladene keinen Antrag.

Der Vorsitzende schließt die Verhandlung.

Ende: 18.26 Uhr

Der Vorsitzende: Müller

Die Protokollführerin: Mader

**VERWALTUNGSGERICHT
SIGMARINGEN**

Sigmaringen, den 16.09.2020

Az.: 5 K 4810/18**Anlage zur Niederschrift**

in Sachen

gegen die Stadt Friedrichshafen

Das Gericht begibt sich mit den Beteiligten zur Einnahme des Augenscheins zum Grundstück der Klägerin. Es wird eine Sichtposition eingenommen auf dem Weg zwischen der Obstanbaufläche und dem klägerischen Grundstück. Von dort aus ist das klägerische Gebäude gut einsichtig. Es stellt sich dar wie auch auf den Lichtbildern, die vom Gebäude gefertigt wurden und zur Akte genommen worden sind. Der Gartenbereich des Grundstücks ist von dichtem und hohem Bewuchs geprägt, auch zu den Bereichen hin, die an der Kirchberger Straße liegen. Das Gericht nimmt sodann zusammen mit den Beteiligten einen Standort ein, der leicht erhöht, bereits im Bereich des Obstanbaus liegt, oberhalb des Falterwegs. Dieser Standort befindet sich zwischen den Gebäuden Kirchberger Straße 1 und dem klägerischen Gebäude. Von dieser Sichtposition aus kann der Blick genommen werden in den Bereich zwischen dieser Reihenbebauung. Es lässt sich feststellen, dass am Ende des Blickpunktes bereits der Kirchturm der Dorfkirche zu erkennen ist. Es ist feststellbar, dass die Topographie des Geländes mit dem Falterweg ortsauwärts leicht abfällt, die Erdgeschossfußbodenhöhe des klägerischen Gebäudes liegt deutlich tiefer als die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes Kirchberger Straße 1. Gleichwohl lässt sich rein optisch wahrnehmbar kein deutlich ausgeprägter Höhenunterschied mit Blick auf die Dachfirste dieser beiden Gebäude feststellen. Zwischen den Gebäuden befindet sich hoher Bewuchs mit hohen Bäumen, die die Sichtbeziehungen zwischen diesen beiden Gebäuden nach den optischen Wahrnehmungen beim Augenschein deutlich beeinträchtigen dürften. Von der Örtlichkeit werden entsprechende Lichtbilder gefertigt. Von dieser Sichtposition aus sind die beiden weiteren im Falterweg errichteten Gebäude mit der Hausnummer 3 und 5 nicht erkennbar.

Das Gericht begibt sich sodann zusammen mit den Beteiligten zu einem Standort direkt im Eingangsbereich vor dem Gebäude der Klägerin, Falterweg 1. Von dieser Sichtposition aus ist erkennbar, dass auch die Erschließung für die beiden Gebäude Falterweg 3 und 5

über das Grundstück der Klägerin und ihres Ehemanns verläuft, konkret über das Flurstück 16/5. Die Klägerin erklärt hierzu, dass die Zuwegung zu den beiden Nachbargrundstücken nur über diesen privaten Grund erfolgt.

Die beiden Gebäude Falterweg 3 und 5 sind von hier aus erkennbar. Sie setzen aus dieser Sichtposition die Bebauung in einer Linie, wenn auch mit Rücksprüngen, fort. Am Ende des Blickes entlang der Bebauung lässt sich wieder die Spitze der Dorfkirche erkennen.

Ortsauswärts gewandt zu den Flurstücken 16/5, 16/6 und 16/7 lässt sich dichter Bewuchs mit Streuobst und auch hochstämmigen Bäumen feststellen. Dort sind zum Teil kleinere Nebengebäude errichtet, ein Schuppen und ein abgestellter Wohnwagen lassen sich erkennen. Die Ausführung der Gebäude Falterweg 1, 3 und 5 lässt sich von dieser Position aus gut erkennen. Insbesondere ist deutlich wahrnehmbar, wenn nicht gar auffällig, dass das Gebäude der Klägerin versetzt gebaut ist mit der Giebelseite ortsauswärts gerichtet. Die Giebelseite tritt in diese Richtung auch deutlich in Erscheinung, insbesondere deshalb, weil das Gebäude mit zwei Vollgeschossen ausgebaut ist, woran sich ein weiterer Giebel anschließt, der seinerseits ausgebaut ist, und weil auch im Kellergeschoss eine Fensterreihe hervortritt, die nach dem optischen Eindruck ungefähr einem knappen halben Vollgeschoss entsprechen könnte, das indes nur auf diese Gebäudeseite hin ausgeführt ist; im Übrigen ist der Keller der Topographie geschuldet in den Hang gebaut.

Die Gebäude Falterweg 3 und 5 sind nach dem optischen Eindruck deutlich geringer dimensioniert. Insbesondere das Gebäude Falterweg 3 ist ein rein eingeschossiges Gebäude. Auch das Gebäude Falterweg 5 tritt dahinter höher in Erscheinung, jedenfalls von der Firsthöhe her betrachtet. Das Gebäude der Klägerin und ihres Ehemanns ist indes deutlich wahrnehmbar das Gebäude mit dem höchsten First.

Sodann begibt sich das Gericht zusammen mit den Beteiligten auf den Feldweg, der an der ortsauswärts gelegenen Seite des klägerischen Grundstücks 16/5 rechtwinklig vom Falterweg abzweigt. Von dieser Sichtposition aus wird der Blick nochmals gerichtet auf das Gebäude der Klägerin, das auch von hier aus mit der Giebelseite deutlich in Erscheinung tritt. Von dieser Sichtposition aus, mit etwas mehr Abstand, tritt der Größenvergleich zwischen den Gebäuden Falterweg 1, 3 und 5 noch deutlicher in Erscheinung. Es ist deutlich wahrnehmbar, dass das klägerische Gebäude, auch wenn es von hochstämmigem

Bewuchs abgedeckt ist, das bei weitem massivste Gebäude ist, sowohl hinsichtlich der Kubatur, der Wandgestaltung, wie auch der Firsthöhe.

Sodann schreitet das Gericht zusammen mit den Beteiligten den beschrifteten Feldweg weiter ab, der eine Zuwegung zu einem sich anschließenden Obsthof darstellt, der zum Zeitpunkt des Augenscheins auch in Betrieb ist. Das Gericht begibt sich mit den Beteiligten zu einem Standort auf diesem Weg im Bereich der Flurstücke 15/1 und 15/2. Diese beiden Flurstücke stellen sich zum Zeitpunkt des Augenscheins so dar wie auch auf den aktuellen Luftbildern des Geoportals Baden-Württemberg ersichtlich. Dort stehen zwei hochstämmige Bäume, auch ein Pavillon und Spielgeräte sind errichtet. Im Übrigen sind diese Flurstücke aber unbebaut, mit Ausnahme eines augenscheinlichen Schuppengebäudes, das sich bis auf das Flurstück Nr. 15 erstreckt und gleichermaßen auf den Luftbildern abgebildet ist. Von dieser Sichtposition beim Augenschein sind des dichten Bewuchses wegen die Gebäude Falterweg 1 und 3 nicht zu erkennen, demgegenüber aber das Gebäude Falterweg 5. Zudem sind über die unbebauten Wiesenflächen der Flurstücke 15/1 und 15/2 die Gebäude erkennbar, die an der Kirchberger Straße errichtet sind. Diese weisen optisch eine deutlich größere Dimensionierung auf. Dort finden sich zum Teil Dachausbauten über zwei Geschosse hinweg. Auch aus dieser Blickperspektive werden Lichtbilder gefertigt.

Weiter ist aus dieser Sichtposition erkennbar die weitere Bebauung entlang der Kirchberger Straße aus der rückwärtigen Perspektive, wie sie sich ortseinwärts erstreckt. Hier finden sich großflächige Gaubenausbauten auswärts in Richtung Außenbereich hinein gerichtet. Ferner ist das Gelände und die Bebauung des Obsthofs deutlich erkennbar, in den der beschriftete Feldweg einmündet. Zuletzt begibt sich das Gericht mit den Beteiligten an einen Standort, der unmittelbar in den bereits in Bezug genommenen Obsthof mündet. Von dieser Blickrichtung aus lässt sich der Blick zurückrichten, so dass durch den Bewuchs auch das Gebäude der Klägerin bzw. jedenfalls dessen Dach erkennbar ist, wie es sich hinter dem Gebäude Falterweg 5 darstellt. Auch aus dieser Sichtposition wird ein Lichtbild gefertigt.

Das Gericht gibt den Beteiligten die Gelegenheit, auch diese Blickposition zu bewerten. Aus dieser Blickposition sind jedenfalls die Größen- und Höhenverhältnisse der Gebäulichkeiten erkennbar, jedenfalls der Gebäude Falterweg 1 und 3, deren Dachflächen in Erscheinung treten, im Verhältnis zu den deutlich größeren Gebäuden entlang der Kirch-

berger Straße, wobei mit der Bezeichnung „größer“ nicht unbedingt die Firsthöhe, sondern auch die Baumasse gemeint sein soll.

Sodann durchschreitet das Gericht zusammen mit den Beteiligten und im Einverständnis mit einem anwesenden Sohn des Grundstückseigentümers des Obsthofs diesen privaten Bereich und begibt sich über das Flurstück Nr. 13 hoch zur Kirchberger Straße. Beim Weg zur Kirchberger Straße hoch lassen sich wegen der Bebauung und wegen des Bewuchses keine valide verwertbaren Blickbeziehungen zur Bebauung der Klägerin hin herstellen. Das Gericht trifft zusammen mit den Beteiligten im Bereich des Landhotels Elfenhof auf die Kirchberger Straße. Von hier aus lässt sich die Bebauung der Straßenseite entlang der Kirchberger Straße deutlich wahrnehmen. Sie ist deutlich erkennbar historisch gewachsen mit Fachwerkhäusern, entsprechend einer klassischen dörflichen Siedlungsstruktur. Das ergibt jedenfalls der optische Eindruck der Gebäulichkeiten, unabhängig von ihrer derzeitigen tatsächlichen Nutzung.

Sodann läuft das Gericht mit den Beteiligten die Kirchberger Straße entlang und begibt sich vor das Gebäude Kirchberger Straße 3. Dieses Gebäude ist neu ausgestaltet bzw. renoviert. Es ist andersartig verputzt. Es ist mit zwei Vollgeschossen bis zur Traufe ausgestaltet. Im Dach befinden sich mit zahlreichen Dachfenstern ausgestaltet noch zwei offenkundig genutzte Geschosse. Insgesamt ist deutlich erkennbar, dass die Nutzungsdichte und die Baumasse der Gebäude Kirchberger Straße 3 und - wie auch von hier bereits erkennbar - Kirchberger Straße 1, deutlich intensiver ausgeprägt ist.

Zuletzt begibt sich das Gericht mit den Beteiligten in der Kirchberger Straße vor das Gebäude mit der Hausnummer 1. Es lässt sich feststellen, dass das Gebäude von seinem Erscheinungsbild und auch von seiner Kubatur her ähnlich ausgestaltet ist wie bereits das Gebäude Kirchberger Straße 3. Auch hier lässt sich ein zweigeschossiger Ausbau bis zur Traufe feststellen. Das Gebäude weist auch eine beträchtliche Gebäudelänge auf, ebenso wie das Gebäude Kirchberger Straße 3. Im Dachgeschoss, das sich ebenfalls über zwei Geschosse erstreckt, sind zwar weniger Fenster ausgestaltet und es ist vornehmlich eine PV-Anlage montiert. Es befinden sich allerdings zusätzlich auch Gaubenausbauten im Dach.

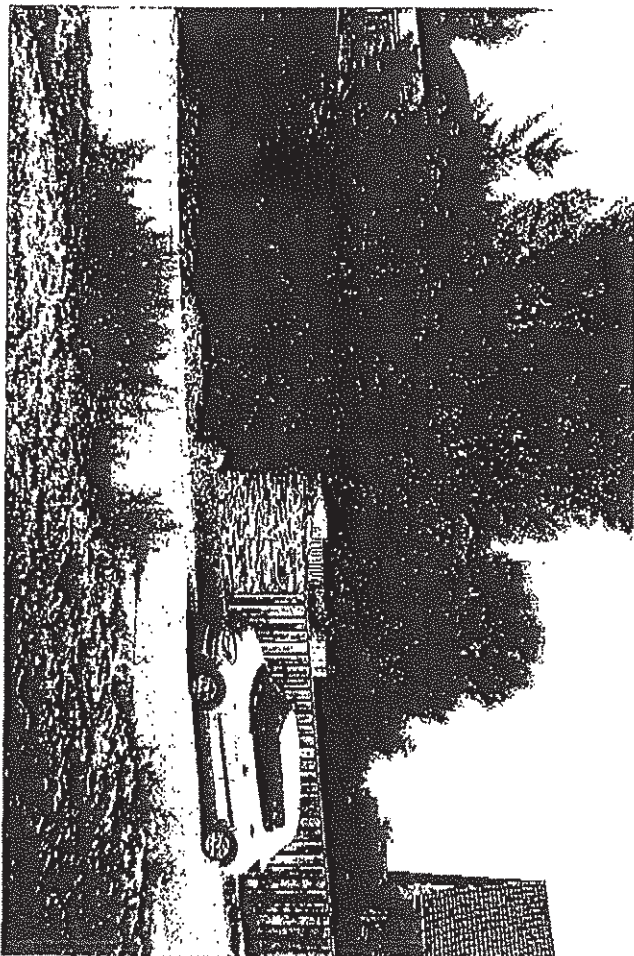
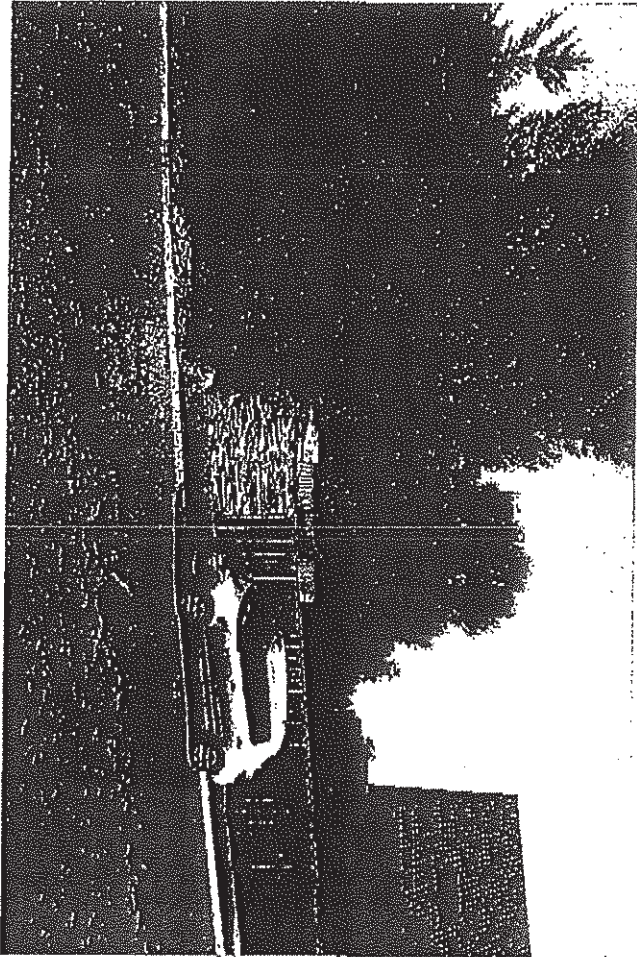
Das Gebäude wird zum Teil als Ferienhaus genutzt. Ferner erscheint der Beschilderung zufolge auch ein Ingenieurbüro in dem Gebäude untergebracht zu sein.

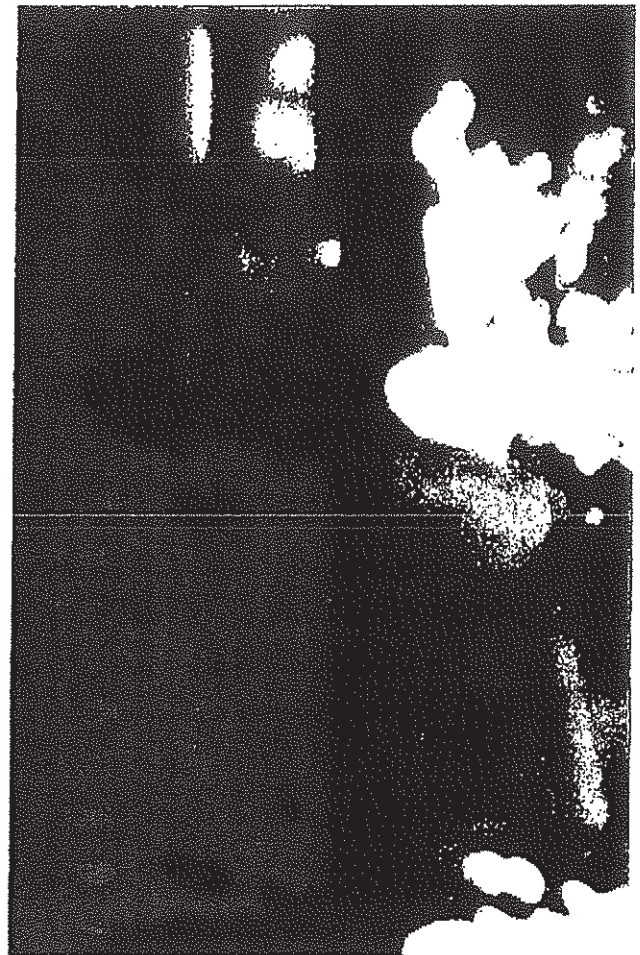
Es lässt sich feststellen, dass diese beiden Gebäude, Kirchberger Straße 1 und 3, die die letzten Gebäude in der Kirchberger Straße ortsauwärts betrachtet darstellen, ein optisch deutlich anderes Erscheinungsbild aufweisen als die zuvor abgeschrittenen Gebäude Kirchberger Straße 5 und 7, die noch immer einen dörflichen Charakter vermitteln.

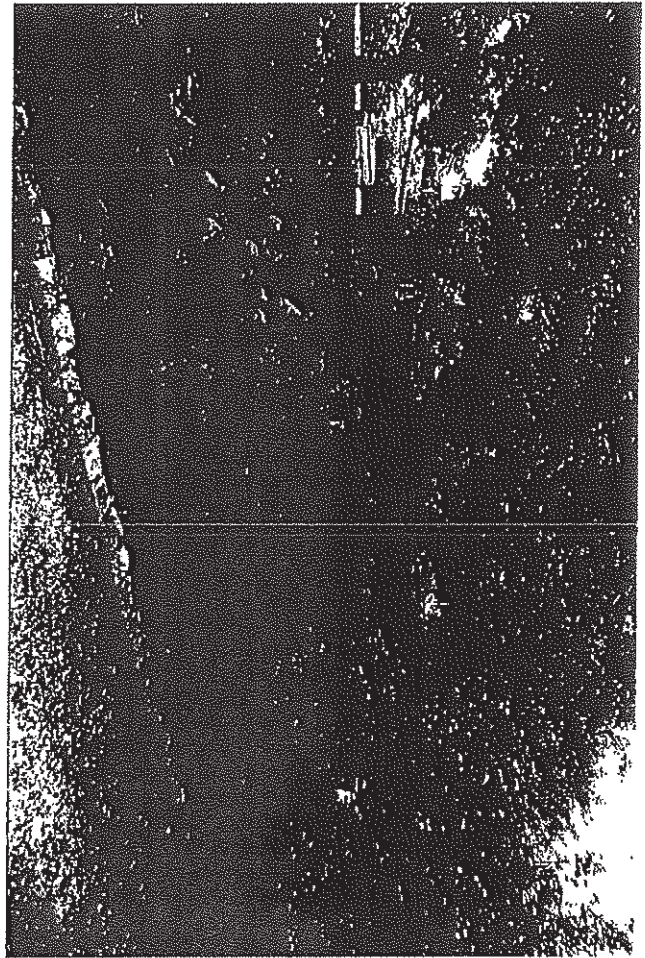
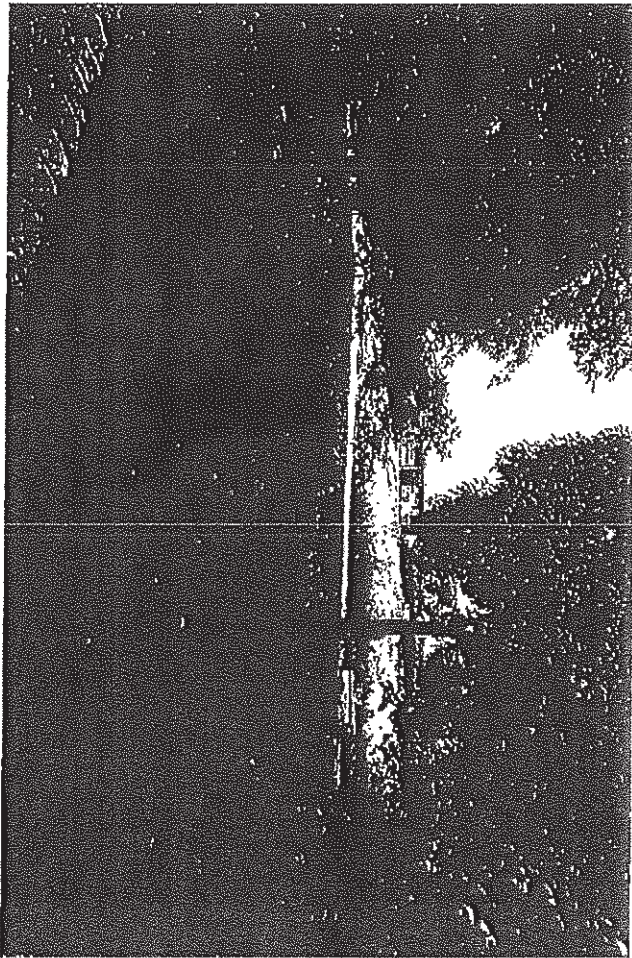
Sodann begibt sich das Gericht zusammen mit den Beteiligten nochmals auf einen leicht erhöhten Bereich, der bereits im Bereich des Obstanbaus liegt, unmittelbar am Ortsausgang. Von dort lässt sich der Blick zurück- und herabrichten auf die Kirchberger Straße, insbesondere auf das deutlich in Erscheinung tretende Gebäude Kirchberger Straße 1. Von dieser Blickrichtung aus lässt sich auch der Blick richten den Falterweg hinab, wo der Giebel des klägerischen Gebäudes hinter einem Garagenanbau in Erscheinung tritt. Auch von dieser Blickposition werden Lichtbilder gefertigt. Es lässt sich aus dieser Blickrichtung optisch wahrnehmen, dass das Gebäude Falterweg 1 deutlich niedriger liegt, auch nach der optischen Wahrnehmung hinsichtlich der Firsthöhe. Gleichmaßen lässt sich der Umstand wahrnehmen, dass auch durch die Topographie bedingt ein leichtes Zurückversetzen erkennbar ist. Der Blick wird bei alledem geprägt durch die zwischen den Gebäudlichkeiten hervortretenden hochstämmigen Bäume.

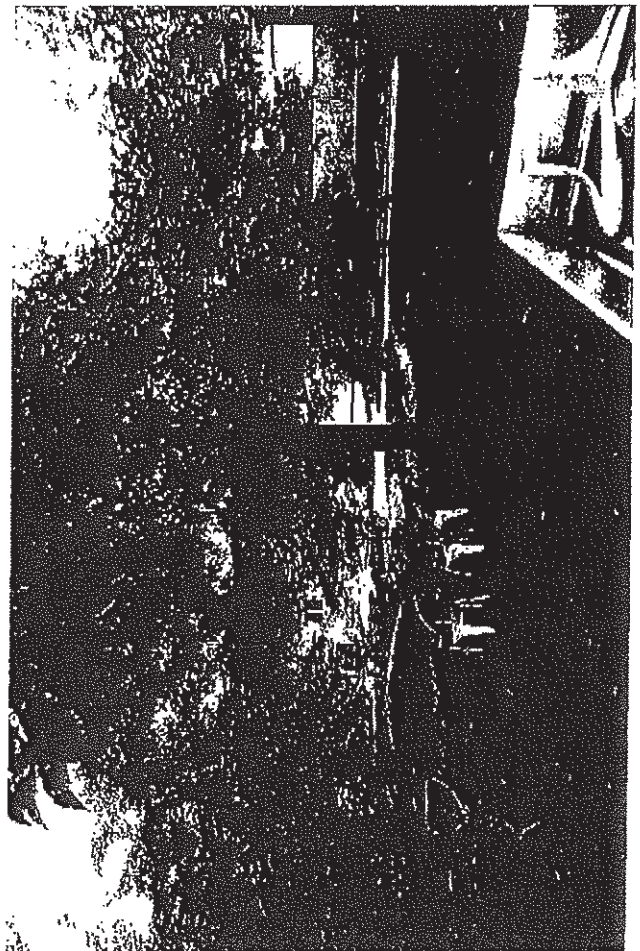
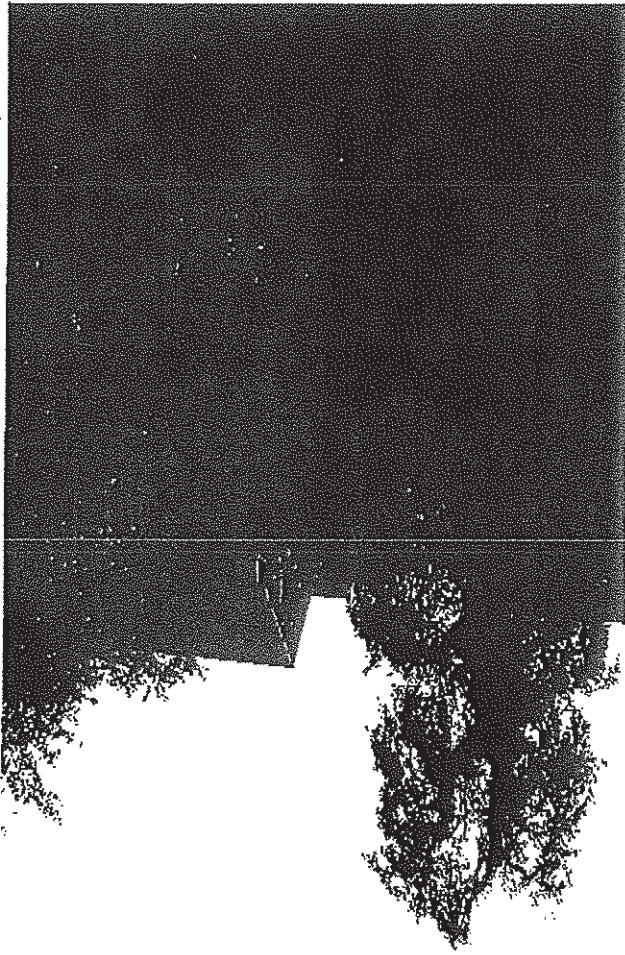
Die Beteiligten wünschen keine weiteren Feststellungen vor Ort. Der Augenschein wird sodann im allseitigen Einverständnis um 16:10 Uhr beendet.

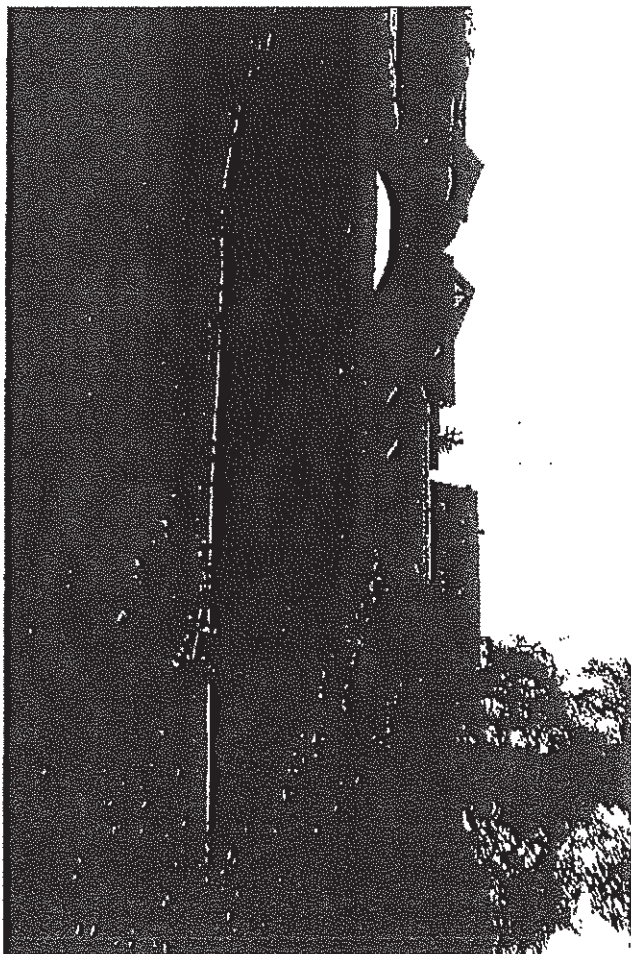
Müller, VRVG

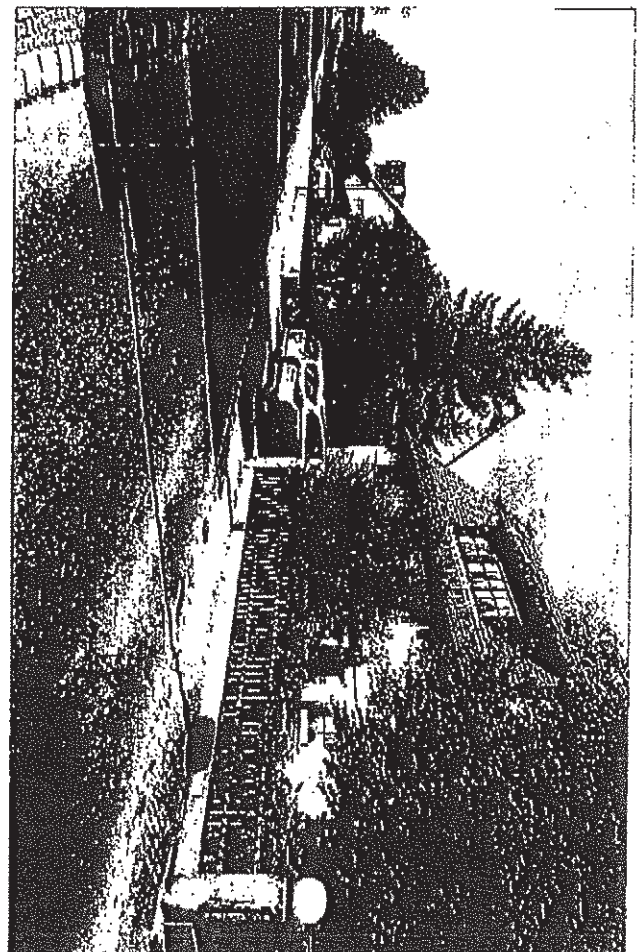
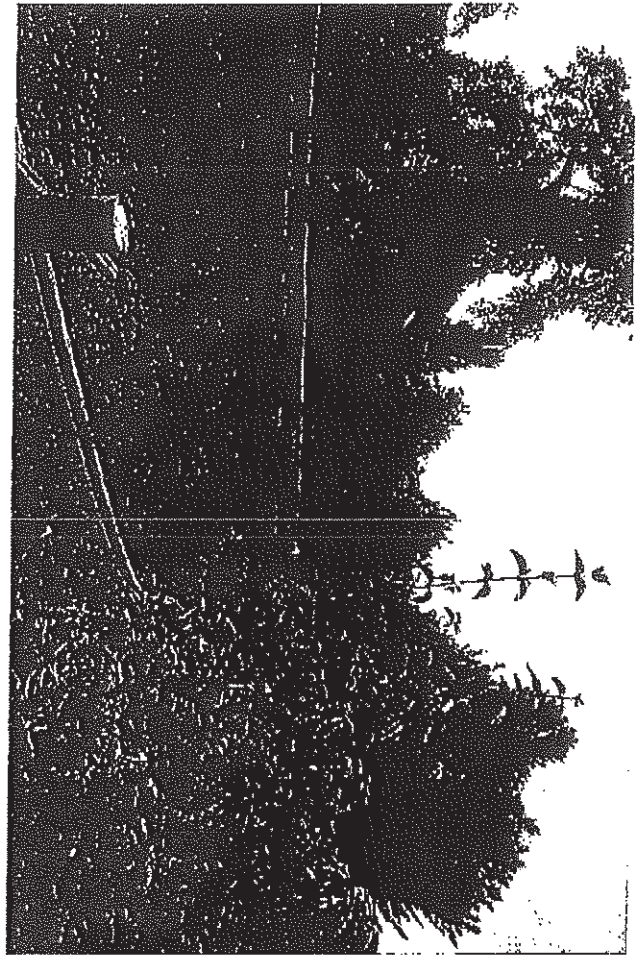


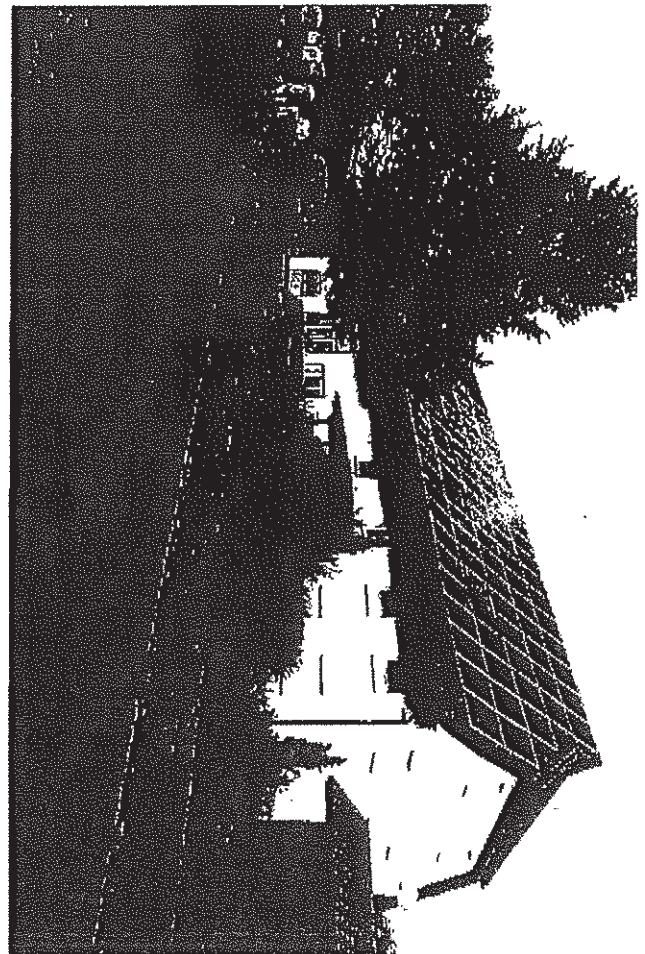
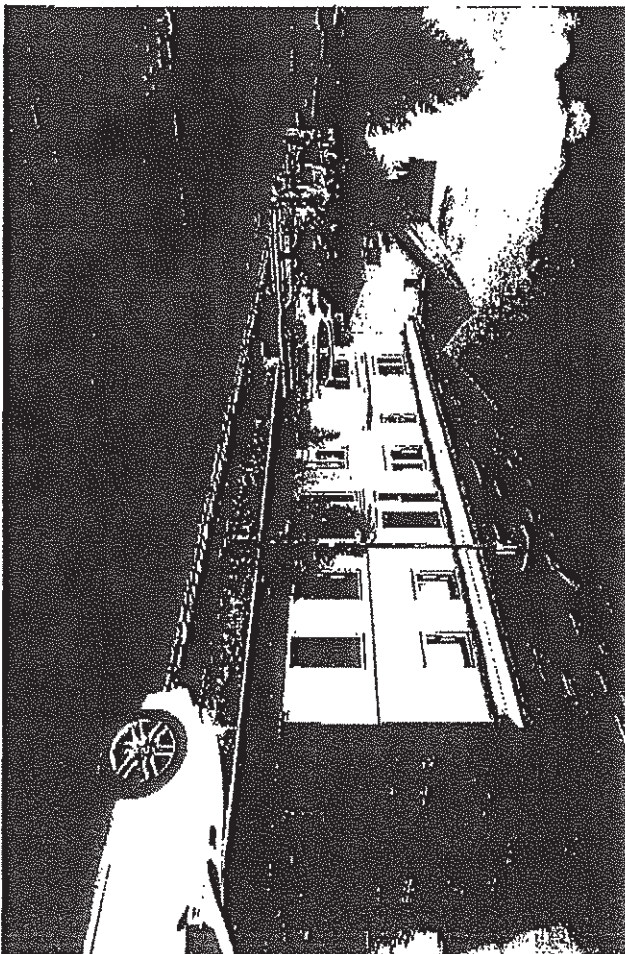
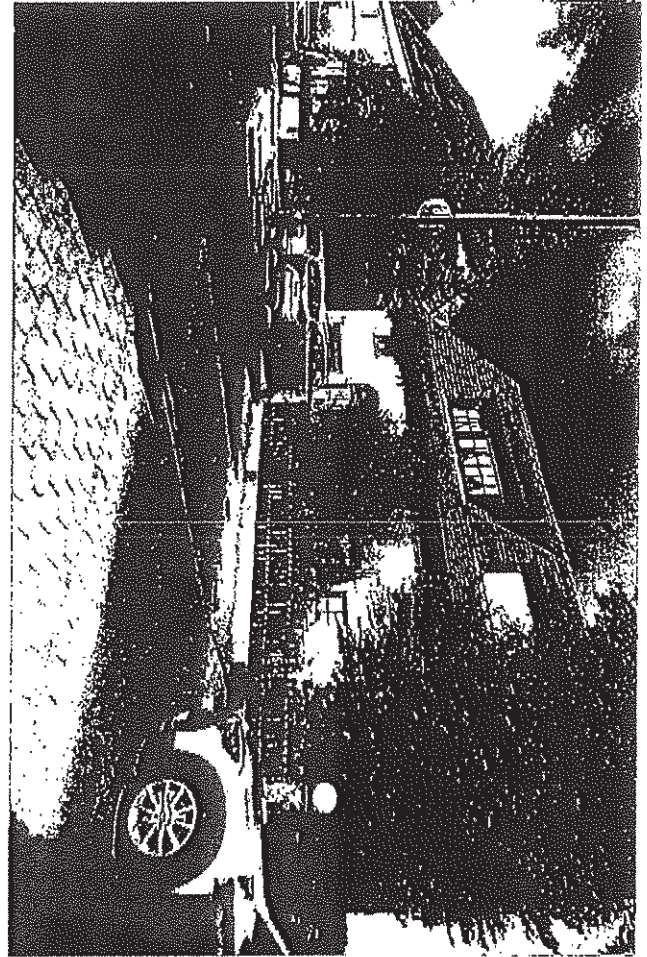


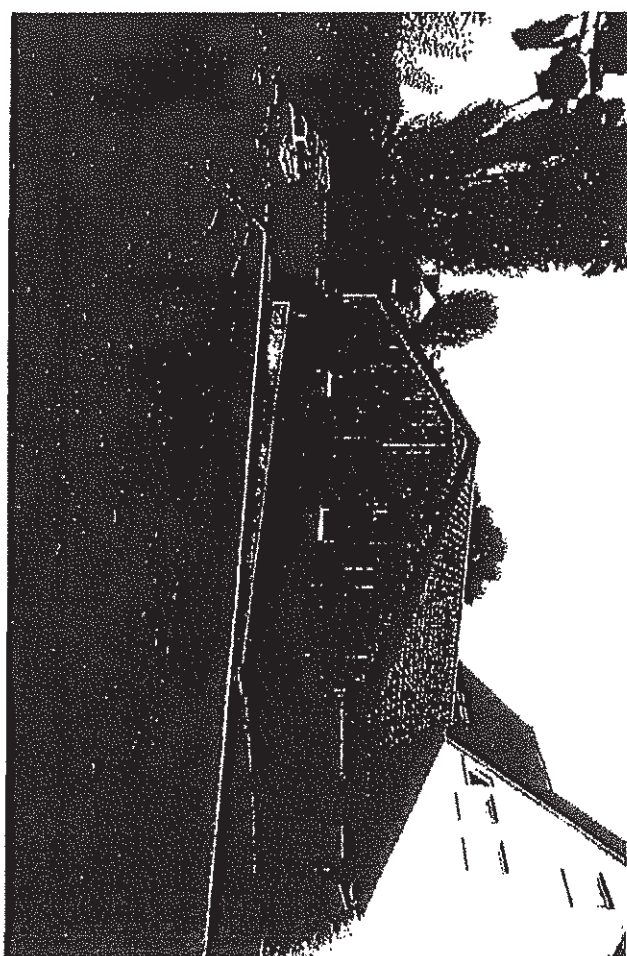
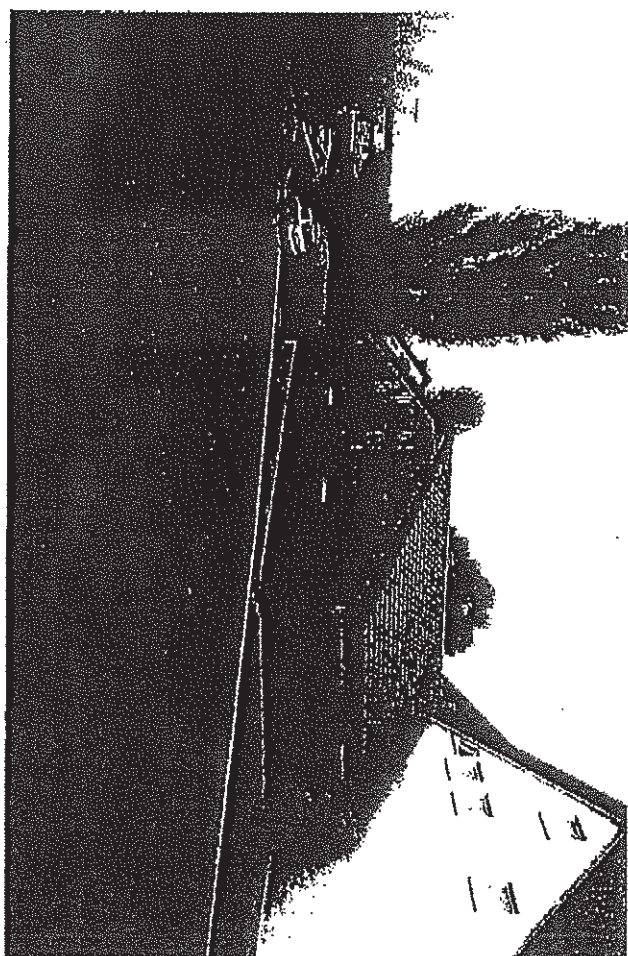
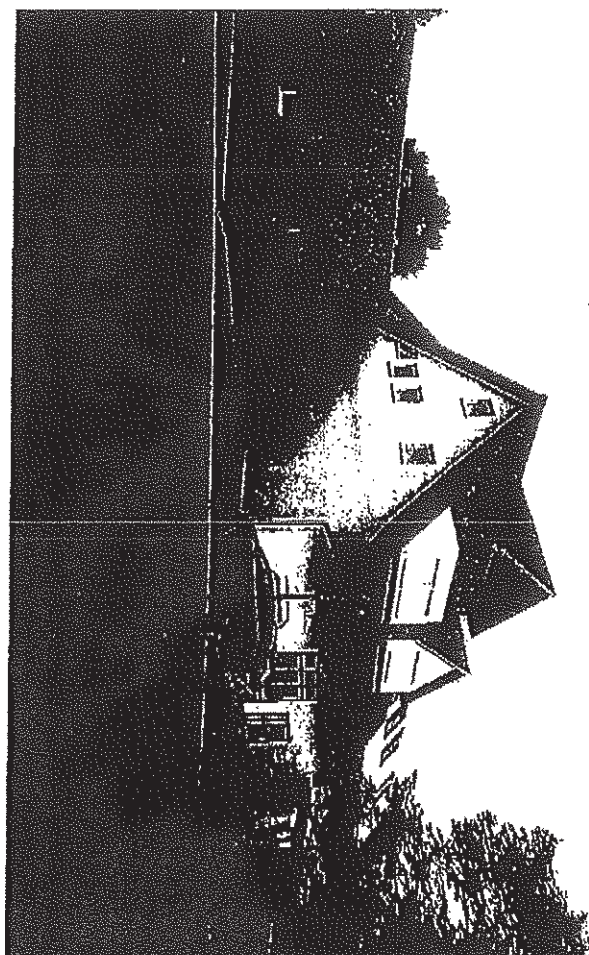
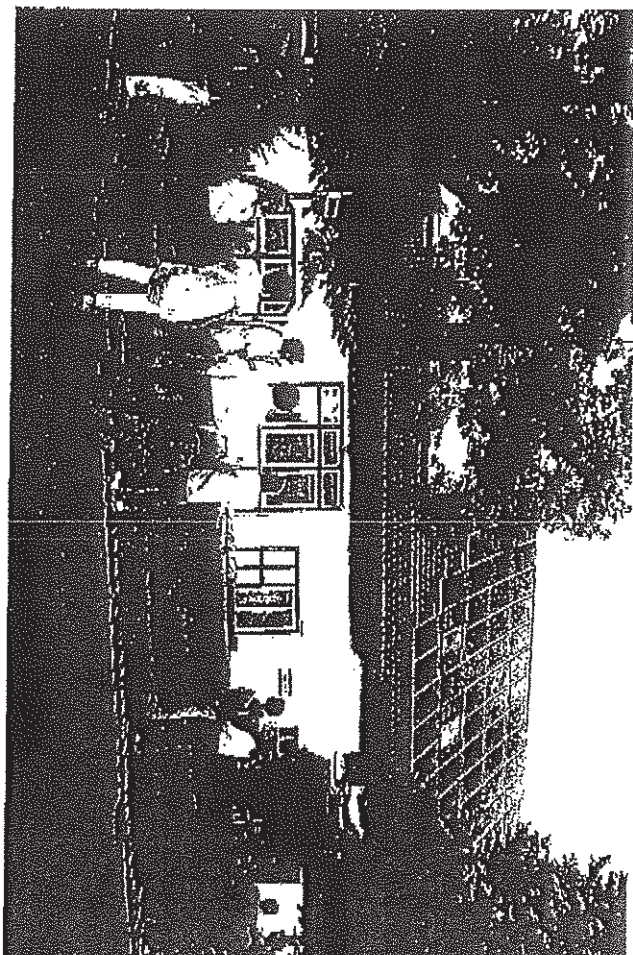


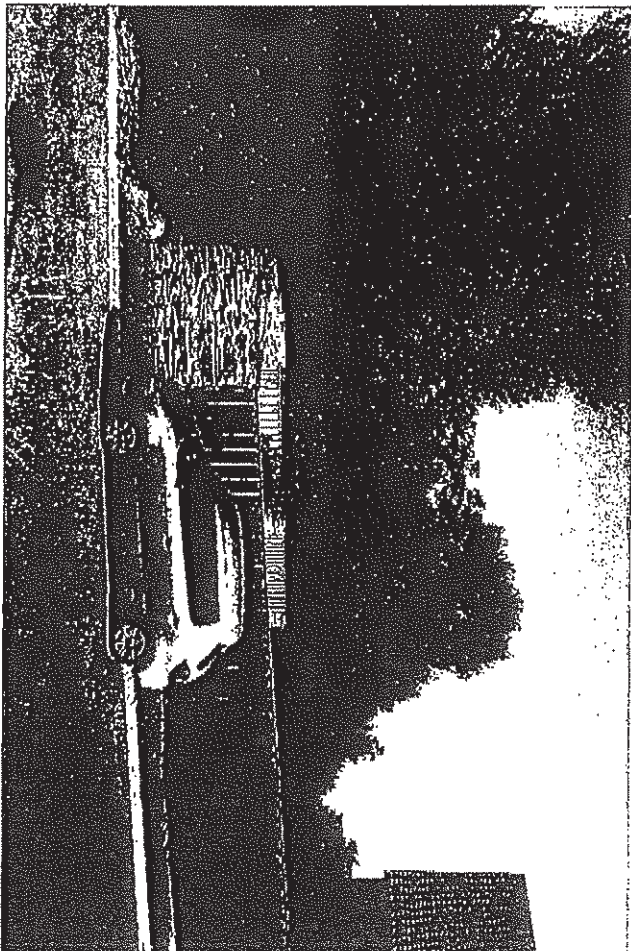
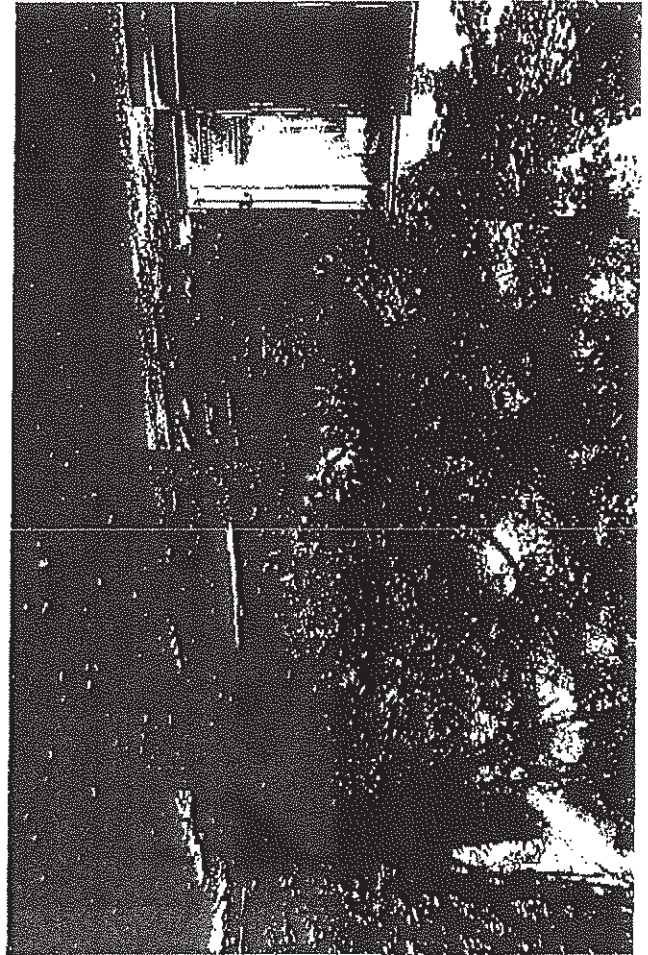
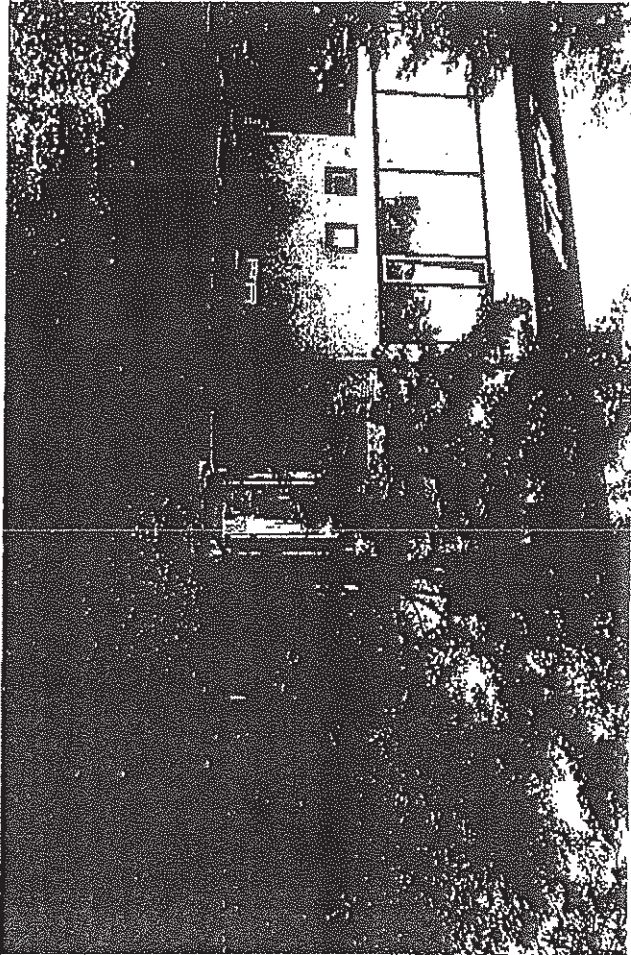








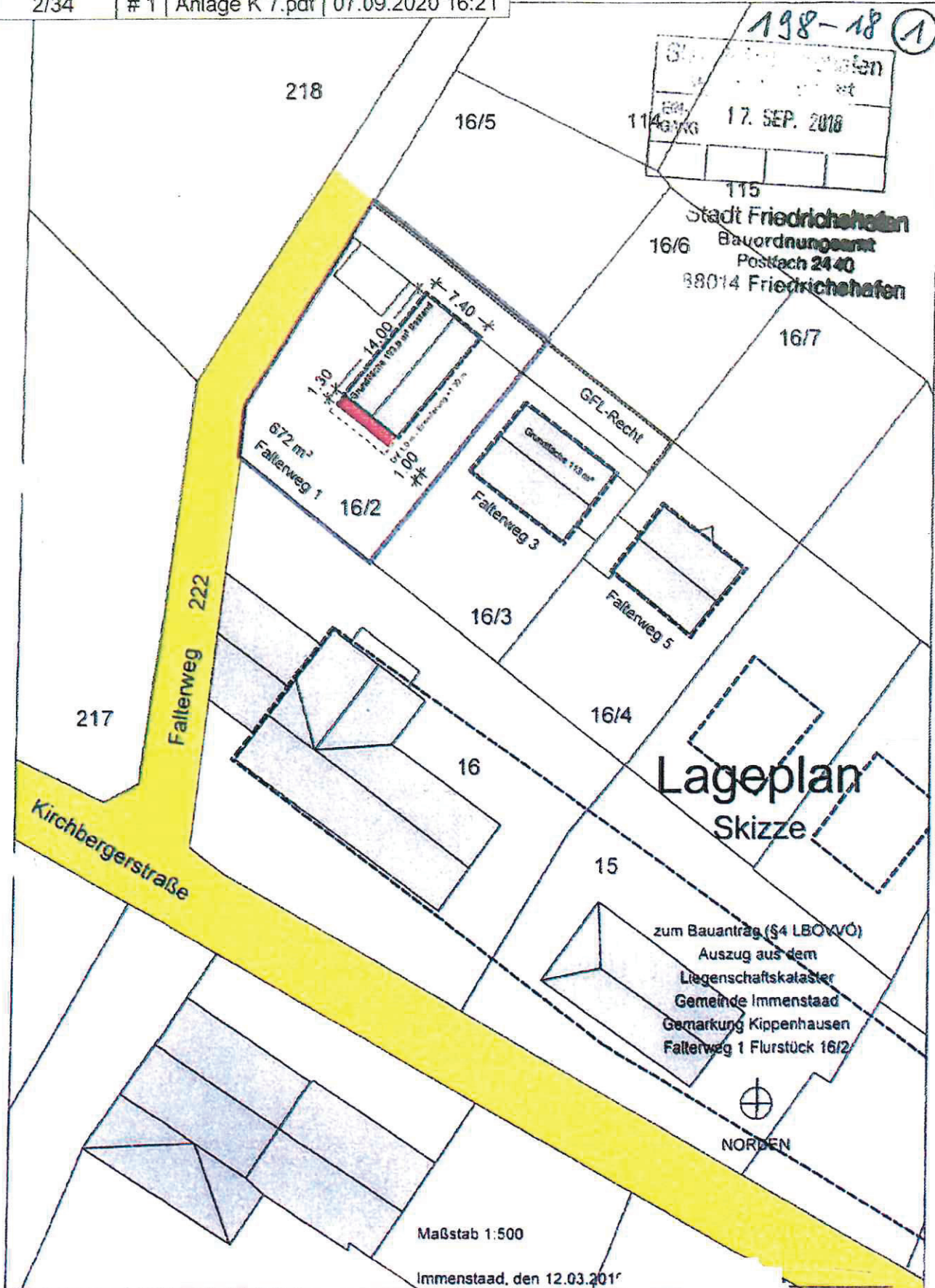




198-18 (1)

STADT FRIEDRICHSHAFEN	17. SEP. 2018
114	
115	

Stadt Friedrichshafen
Bauordnungsamt
Postfach 2440
88014 Friedrichshafen



Stadt / Gemeinde: Friedrichshafen
Immenstaad

Gemarkung und Flur: Kippenhausen 16/2

Landkreis: Bodenseekreis

Anlage 5

LAGEPLAN

schriftlicher Teil (§ 4 LBO/WO)

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen**1. Bauherr/in**Name, Vorname bzw. Firma¹, Anschrift, E-Mail², Telefon², Fax²

Falterweg 1
 88090 Immenstaad

Stadt Friedrichshafen	
Bau- und Planungsamt	
EIN- GANG	04. JUNI 2018

2. Baugrundstück

Flurstück, Straße, Haus-Nr., Grundbuch, Flächeninhalt
 16/2 - Falterweg 1 - 577 m²

3. Art der baulichen Nutzung

geplant

Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in südwestlicher Richtung um 1,30 m

vorhanden

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (inkl. Ferienwohnung)

4. Eigentümer/in lt. GrundbuchName, Vorname, Anschrift, E-Mail², Telefon², Fax²

Falterweg 1, 88090 Immenstaad

5. Nachbargrundstücke

Flurstück, Straße, Haus-Nr.	Eigentümer/in* (bei Eigentümergemeinschaften: Verwaltung)
Flst. 16	Kirchbergerstraße 1, 88090 Immenstaad
Flst. 16/3 und 16/6	Falterweg 1, 88090 Immenstaad
Flst. 16/4	Falterweg 5, 88090 Immenstaad
Flst. 16/5	Falterweg 1, 88090 Immenstaad
222	

¹ bitte Ansprechpartner/in anführen.² Angabe freiwillig

6. Baulasten, sonstige öffentliche Lasten oder Beschränkungen und bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage

6.1 Baulasten sind eingetragen
auf dem Grundstück

☐ ja

☐ nein

zugunsten des Grundstücks auf einem anderen Grundstück

☒ ja

☐ nein

Art der Baulast, Verzeichnis-Nr., ggf. Grundstück

gegenseitiges Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht für die Flurstücke 16/2, 16/3 und 16/4 auf dem Anliegerweg (16/5, 16/6, 16/7)

6.2 Sonstige öffentliche Lasten oder Beschränkungen

☐ Zugehörigkeit zu einer unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage, Sachgesamtheit oder zu einem einzelnen Kulturdenkmal

Lage in einem

☐ Grabungsschutzgebiet

☐ Naturschutzgebiet

☐ Landschaftsschutzgebiet

☐ geschützten Grünbestand

☐ Wasserschutzgebiet

☐ Überschwemmungsgebiet

Zone I ☐ Zone II ☐ Zone III a ☐

☐ Flurbereinigungsgebiet

☐ Umlegungsgebiet

☐ Weitere Angaben

6.3 Beurteilungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens

☐ § 30 BauGB;

☐ § 33 BauGB;

☒ § 34 BauGB;

☐ § 35 BauGB;

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes und / oder örtliche Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO)

7.1 Name des Bebauungsplanes bzw. der Satzung

Bebauungsplan "Brühl" - Kippenhausen

7.2 rechtsverbindlich seit (nicht rechtskräftig)

7.3 maßgebliche BauNVO ☐ 1962 ☐ 1968 ☐ 1977 ☐ 1986 ☐ 1990 ☒ 20.04.1993

7.4 festgesetztes Baugebiet ☐ WR ☒ WA ☒ MI ☒ MD ☐ MK ☐ GE ☐ GI ☐

7.5 Maß der baulichen Nutzung

7.5.1 Grundflächenzahl = GRZ
oder Größe der Grundfläche

7.5.2 Geschossflächenzahl = GFZ
oder Größe der Geschossfläche

7.5.3 Baumassenzahl = BMZ
oder Baumasse

7.5.4 Zahl der Vollgeschosse = Z

7.5.5 Höhe der baulichen Anlage = H / H_BA _____ m

7.6 Bauweise (§ 22 BauNVO)

☐ offen

☐ geschlossen

☐ abweichende Bauweise

7.7 Sonstige Angaben
(z.B. zu abweichenden
Rechnungsvorgaben)

8a. Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks nach BauNVO 1990

8.1	Fläche des Baugrundstücks	_____ m ²
8.1.1	zu Zuschlag nach § 21 a Abs. 2 BauNVO	+ _____ m ²
8.1.2	zu Flächenbaulast auf Flurstück-Nr. _____	+ _____ m ²
8.1.3	ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	- _____ m ²
8.1.4	ab Teilflächen des Baugrundstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	- _____ m ²
8.1.5	ab Flächenbaulast für Flurstück-Nr. _____	- _____ m ²

8.2 Maßgebende Grundstücksfläche = MGF

 _____ m²

8.3 Bauliche Nutzung des Baugrundstücks nach BauNVO 1990		Grundfläche	Geschosß.	Baumasse
8.3.1.1	anzurechnende baul. Anlagen ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	_____ m ² _____ m ² _____ m ²		
8.3.1.2	anzurechnende baul. Anlagen nach § 20 Abs. 3 u. 4 bzw. § 21 Abs. 2 u. 3 BauNVO	_____ m ² _____ m ² _____ m ²	_____ m ² _____ m ² _____ m ²	_____ m ³ _____ m ³ _____ m ³
8.3.1.3	mitzurechnende Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	_____ m ² _____ m ² _____ m ²		
8.3.1.4	davon anrechnungspflichtige oberirdische überdachte Stellplätze und Garagen	_____ m ² _____ m ² _____ m ²		
8.3.1.5	In Anspruch genommen (8.3.1.1 + ³ 8.3.1.3 bzw. ⁶ 8.3.1.4)	³ _____ m ² ⁴ _____ m ²	¹ _____ m ²	³ _____ m ³
8.3.2.1	zulässige bauliche Nutzung gemäß Festsetzung des Bebauungsplans MGF x _____ GRZ GFZ BMZ	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ³
8.3.2.2	Zuschlag nach § 21 a Abs. 5 BauNVO		_____ m ²	_____ m ³
8.3.2.3	zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO: a) 50 % des Wertes aus 8.3.2.1, wenn Summe aus 8.3.2.1 und 8.3.2.3 a max. 0,8 x MGF oder gem. Festsetzungen im Bebauungsplan: b) _____ des Wertes aus 8.3.2.1 c) _____ x MGF	_____ m ² _____ m ² ≤ ≤ _____ m ² _____ m ² _____ m ²		
8.3.2.4	davon zulässige Überschreitung durch überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 21 a Abs. 3 BauNVO: 0,1 x MGF	_____ m ²		
8.3.2.5	zulässige Nutzung (8.3.2.1 + ⁴ 8.3.2.3 bzw. ¹ 8.3.2.4 bzw. ⁶ 8.3.2.2)	⁵ _____ m ² ⁷ _____ m ²	⁶ _____ m ²	⁸ _____ m ³
8.3.2.6	zulässige Nutzung überschritten	☐ nein ☐ ja	☐ nein ☐ ja	☐ nein ☐ ja
☐	mit Anlagen nach 8.3.1.1 (Differenz aus 8.3.1.1 und 8.3.2.1)	um _____ m ² _____ %		
☐	mit Anlagen nach 8.3.1.2 (Differenz aus 8.3.1.5 ³ und 8.3.2.5 ⁴)	um _____ m ² _____ %	_____ m ² _____ %	_____ m ³ _____ %
☐	mit Anlagen nach 8.3.1.3 (Differenz aus 8.3.1.5 ³ und 8.3.2.5 ⁴ , ggf. Differenz aus 8.3.1.1 und 8.3.2.1 abziehen)	um _____ m ² _____ %		
☐	mit Anlagen nach 8.3.1.4 (Differenz aus 8.3.1.5 ³ und 8.3.2.5 ⁴ , ggf. Differenz aus 8.3.1.1 und 8.3.2.1 abziehen)	um _____ m ² _____ %		

⁴ Übertrag von oben

^{3, 4, 7, 8}

diese Hochzahlen dienen lediglich der Verknüpfung im Rahmen des Berechnungsvorgangs

⁶ 8.3.2.5: einzutragen ist der kleinere Wert (8.3.2.1 + 50% von 8.3.2.1 oder 0,8 x MGF), wenn nicht ein Wert aus b / c zu 8.3.2.1 zu addieren ist

8b. Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks nach BauNVO 1962 bis 1986

- 8.1 Fläche des Baugrundstücks _____ m²
- 8.1.1 zu Zuschlag nach § 21 a Abs. 2 BauNVO + _____ m²
- 8.1.2 zu Flächenbaulast auf Flurstück-Nr. _____ + _____ m²
- 8.1.3 ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO) - _____ m²
- 8.1.4 ab Teilfläche des Baugrundstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO) - _____ m²
- 8.1.5 ab Flächenbaulast für Flurstück-Nr. _____ - _____ m²

8.2 Maßgebende Grundstücksfläche = M G F

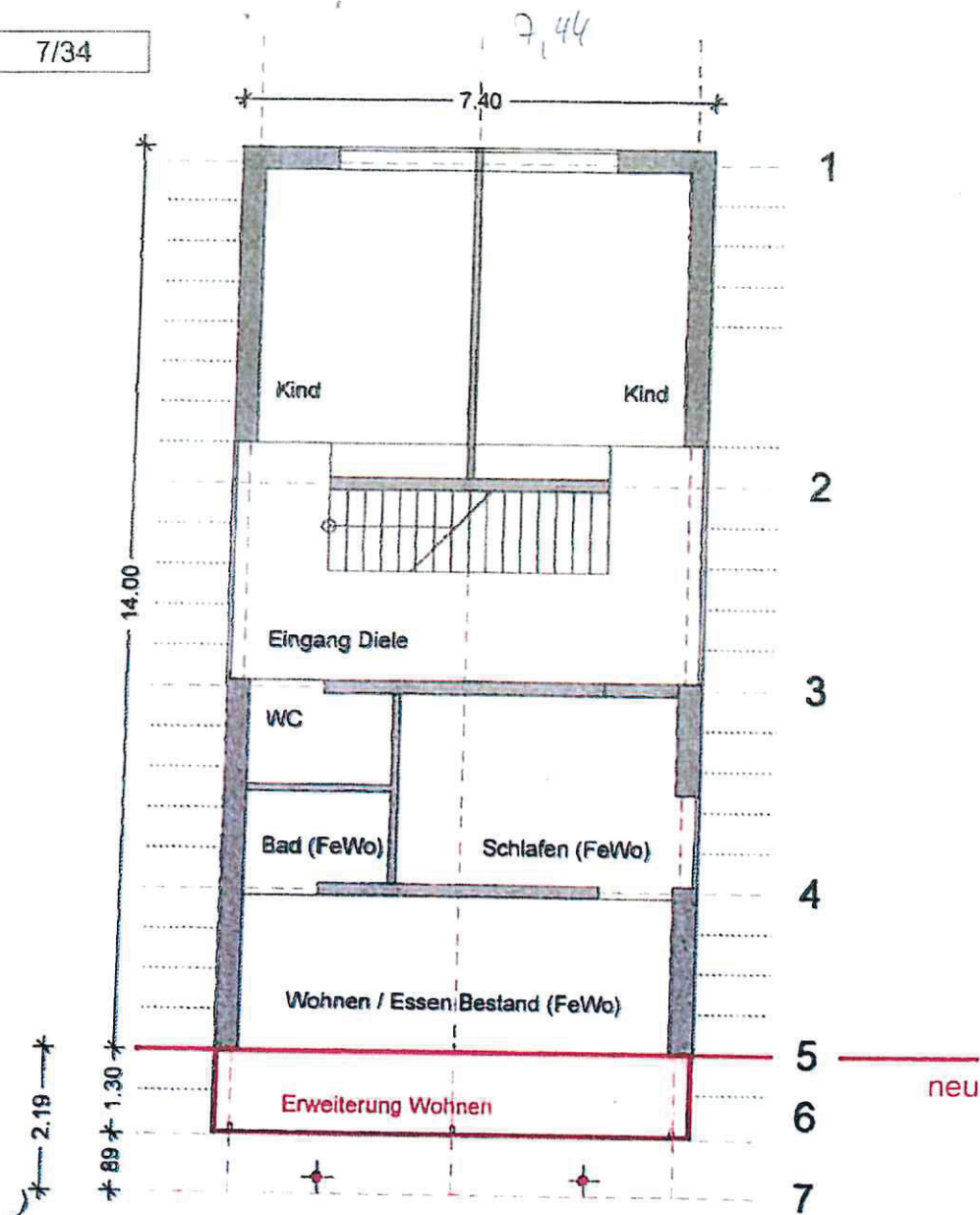
8.3 Bauliche Nutzung des Baugrundstücks		Grundfläche	Geschossfläche	Baumasse
8.3.1.1 anzurechnende baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze)	vorhanden	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ³
	geplant	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ³
8.3.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze	vorhanden	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ³
	geplant	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ³
	vorhanden + geplant	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ³
8.3.1.3 nach § 21 a Abs. 3 S. 1 BauNVO anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21 a Abs. 3 und 4 BauNVO	ab: 0,1 x MGF verbleiben	_____ m ² _____ m ²		
		_____ m ²	_____ m ²	_____ m ³
8.3.1.4 in Anspruch genommen		_____ m ²	_____ m ²	_____ m ³
8.3.2.1 Zusätzliches Maß der baulichen Nutzung gem. Festsetzung des Bebauungsplans		MGF x GRZ = _____ m ²	MGF x GFZ = _____ m ²	MGF x BMZ = _____ m ³
8.3.2.2 Zuschlag nach § 21 a Abs. 5 BauNVO			_____ m ²	_____ m ³
8.3.2.3 zusätzliches Maß der baulichen Nutzung		_____ m ²	_____ m ²	_____ m ³
8.3.2.4 zusätzliche Nutzung überschritten	☐ nein ☐ ja		☐ nein ☐ ja	☐ nein ☐ ja
8.3.2.5 zur Nutzung überschritten um		_____ m ² _____ %	_____ m ² _____ %	_____ m ³ _____ %
8.3.2.6 davon Überschreitung in Vollgeschossen			_____ m ² _____ %	

9. Bestätigung

Der Lageplan mit zeichnerischem und schriftlichem Teil wurde nach den Bauzeichnungen des/der Entwurfsverfassers/in vom 12.03.2018 erstellt; die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die vollständige Ergänzung nach § 4 Abs. 4 LBOVVO wird bestätigt.

Lageplanfertiger/in (Name):	Datum, Unterschrift:

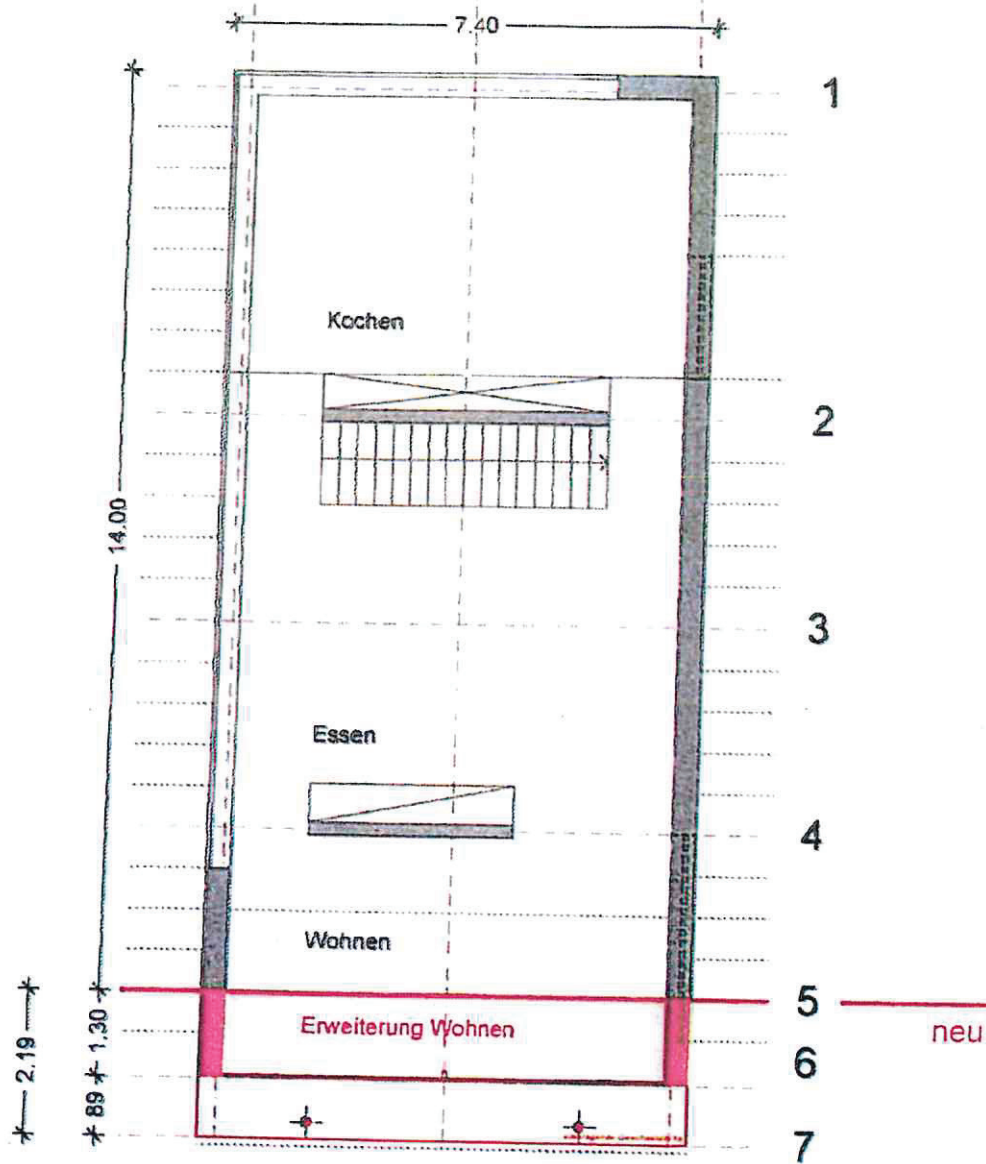
7/34



grundriss erdgeschoss

Signature
 Bauherr: ...
 Architekt: ...

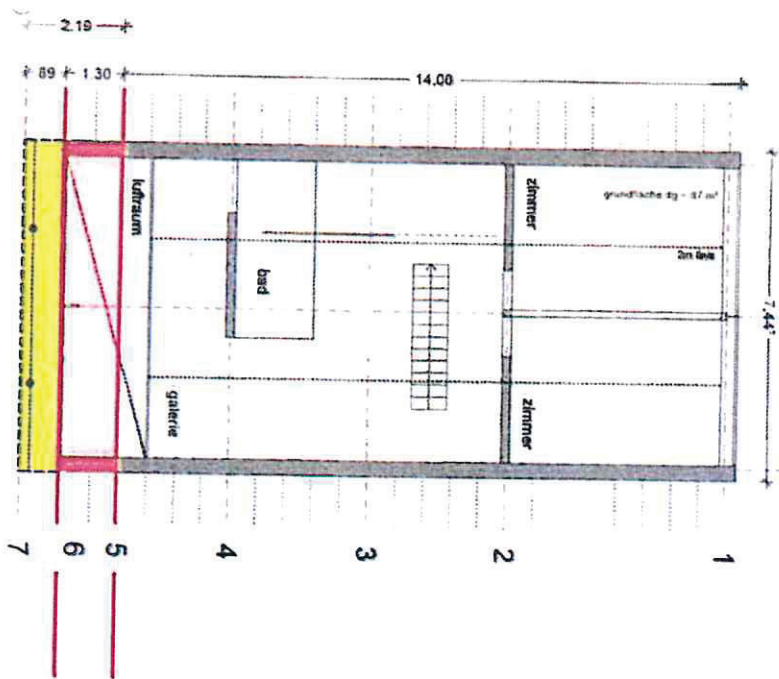
haus falterweg 01 - grundrisse 1/100 - baugesuch 12.03.2018



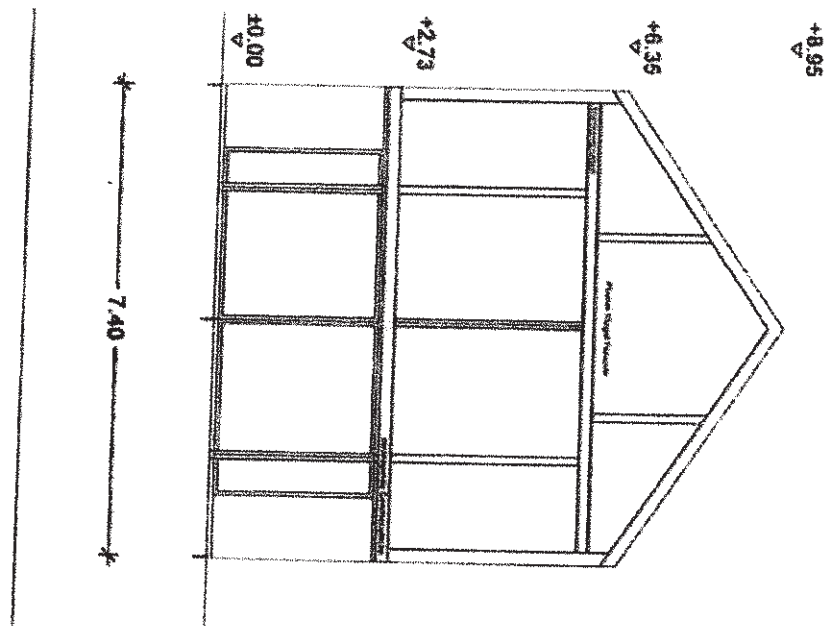
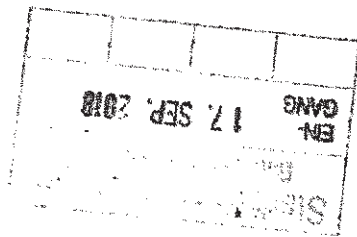
grundriss obergeschoss

grundriss dachgeschoss

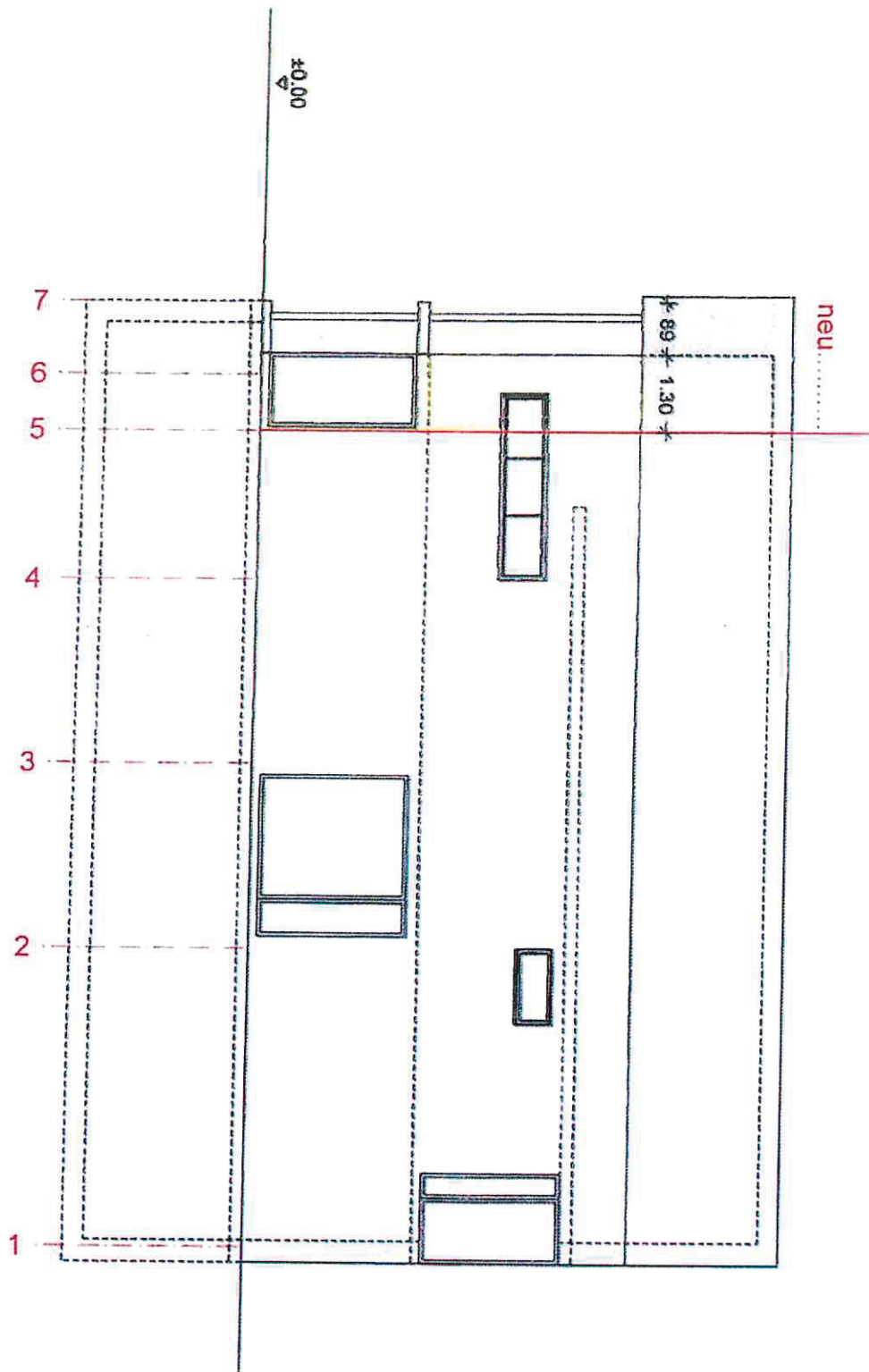
Stückzahl	
EXP.	17. SEP. 2018
GANG	



ansicht süd



ansicht ost



ansicht west

