

Gemeinde Liebertwolkwitz

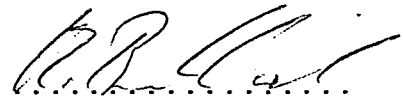
Vorhaben- und Erschließungsplan
" Wohnbebauung an der Leipziger Straße "

T E I L C

Begründung

Datum:

Januar 1993


.....
Verfasser

E-205₂

INHALTSVERZEICHNIS

- 0. Allgemeine Vorbemerkungen
- 1. Regionale Einordnung
- 2. Bevölkerung und Erwerb
- 3. Natur und Landschaft
- 4. Städtebau und Wohnungswesen
- 5. Soziale Infrastruktur
- 6. Wirtschaftsentwicklung
- 7. Verkehr
- 8. Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - 8.1. Gesetzliche Grundlagen
 - 8.2. Rechtsverhältnisse
 - 8.2.1. Einordnung im Flächennutzungsplan
 - 8.2.2. Begründung der Verfahrensweise
 - 8.2.3. Baulasten
 - 8.3. Nutzung
 - 8.3.1. Art der baulichen Nutzung
 - 8.3.2. Verkehrsflächen
 - 8.3.3. Versiegelung
 - 8.3.4. Grünflächen
 - 8.4. Ver- und Entsorgung
 - 8.4.1. Stromversorgung
 - 8.4.2. Gasversorgung
 - 8.4.3. Wasserversorgung
 - 8.4.4. Abwasserbeseitigung
 - 8.4.5. Fernmeldetechnische Versorgung
 - 8.4.6. Verkehrstechnische Erschließung
 - 8.5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 8.6. Maß der baulichen Nutzung
 - 8.6.1. Baugrundstück
 - 8.6.2. Grundfläche
 - 8.6.3. Geschoßfläche

0. Allgemeine Vorbemerkungen

In den bislang durchgeführten Beratungen mit den Verantwortlichen der Gemeindeverwaltung Liebertwolkwitz sowie in einem Gespräch mit Herrn Leschnik vom Bauaufsichtsamt des LRA wurde zur Schaffung der baurechtlichen Grundlagen festgelegt, für die zu entwickelnden Wohnungsbauflächen einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu erarbeiten.

Zur Bewertung der baulichen Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Gemeinde zwei Pläne entwickelt:

- A: Ein Plan nach den Kriterien eines Bebauungsplanes (entsprechend BauGB), als Grundlage der Bewertung der einzelnen Bauvorhaben durch das Bauordnungsamt. In diesem Plan werden die Haupterschließungsstrassen dargestellt.
- B: Ein Grünordnungsplan mit Pflanzliste entsprechend des § 9 (1) 25 b BauGB, um eine harmonische Übereinstimmung von Bebauung und Bepflanzung zu erzielen.

Den Plänen ist diese Begründung beigegeben, die als Teil C bezeichnet wird.

Die Teile A, B, C sind gemeinsam als Vorhaben- und Erschließungsplan zu bewerten. Sie sichern eine geordnete und harmonische Entwicklung des Wohngebietes im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung und Landschaft.

1. Regionale Einordnung

Liebertwolkwitz ist eine Gemeinde mit ca. 4 500 Einwohnern, zwei Kilometer südöstlich von Leipzig im Landkreis Leipzig gelegen. Die Gemeinde ist durch ein Mischgebiet gekennzeichnet, weite Teile von Liebertwolkwitz besitzen jedoch kleinstädtischen Siedlungscharakter. Das zu entwickelnde Wohngebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Liebertwolkwitz in unmittelbarer Nähe zu einem Siedlungsgebiet, welches durch eine zweieinhalbgeschossige Bebauung gekennzeichnet ist. Die Anordnung und die Architektur der vorhandenen Bebauung wird in ihren charakteristischen Zügen aufgenommen und in den VE-Plan eingearbeitet. Die Gemeinde Liebertwolkwitz ist ein vom Regierungspräsidium Leipzig bestätigtes Unterzentrum und von diesem als bevorzugter Wohnungsbaustandort für Leipzig ausgewiesen.

2. Bevölkerung und Erwerb

Die Ausweisung von Liebertwolkwitz als Wohnvorbehaltsstandort von Leipzig und die geplante Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bilden die Grundlage für eine Schätzung, nach der sich die Einwohnerzahl der Gemeinde auf ca. 10 000 EW erhöhen wird. Die Einwohner der Gemeinde sind in einer gesunden Mischung als Arbeiter, Angestellte und Selbstständige tätig.

3. Natur und Landschaft

Liebertwolkwitz ist ca. 145m über dem Meeresspiegel in der Leipziger Tieflandsbucht gelegen. Die Flächen der Gemeinde werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

4. Städtebau und Wohnungswesen

Die Gemeinde Liebertwolkwitz weist neben einem Mischgebiet im Zentrum der Gemeinde einen überwiegend kleinstädtisch-ländlichen Charakter auf. Die Bevölkerung der Gemeinde findet sowohl in Mietwohnungen als auch in einer Eigenheimsiedlung ihr Zuhause. Der Eigenbedarf der Bevölkerung an Wohnungen ist jedoch schon bei der bislang ausgewiesenen Bevölkerungszahl nicht gedeckt, es fehlen ca. 200 Wohnungen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde in dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in verstärktem Maße Wohnbauland ausgewiesen, um dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf gerecht zu werden. Leistungsfähig Baufirmen sind in der Gemeinde ansässig, welche von der Ausführung der geplanten Wohnungsbaumaßnahmen profitieren werden.

5. Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Liebertwolkwitz verfügt gegenwärtig über eine Schule und eine Berufsschule. Künftig soll in der Gemeinde ebenfalls ein Gymnasium installiert werden. Im Ort befindet sich neben einem Ärztehaus auch eine Sozialstation. Für die kulturellen Bedürfnisse der Einwohner stehen ein Kulturhaus mit integriertem Kino sowie ein Sportplatz zur Verfügung. In der Planungsphase befindet sich darüberhinaus ein Freizeit- und Erholungszentrum mit vielfältigen Sport- und Bademöglichkeiten. Ein Handelszentrum soll in den nächsten Jahren eine bessere Versorgung innerhalb der Gemeinde garantieren.

6. Wirtschaftsentwicklung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind in Liebertwolkwitz ein Tonwerk, ein Klinkerwerk, eine Zahnradfabrik sowie mehrere mittelständige Unternehmen angesiedelt. Durch die zwei geplanten Gewerbegebiete werden sich zukünftig weitere Unternehmen in Liebertwolkwitz niederlassen. Die Gemeinde verfügt über eine derzeit gutgehende Land-, Forst-, und Nahrungsgüterwirtschaft.

7. Verkehr

Liebertwolkwitz ist durch die Leipziger Straße sehr gut an die Stadt Leipzig und an die Autobahn A 14 Leipzig-Dresden angebunden. Die Verbindung über Wachau und Markkleeberg sichert eine sehr gute Verbindung zur B2/B95 und damit auch nach Chemnitz. Eine Umgehungsstraße wird in naher Zukunft die Gemeinde südlich umlaufen und Liebertwolkwitz vom Durchgangsverkehr entlasten. Die Reichsbahnstrecke Leipzig-Chemnitz besitzt einen Anschlußpunkt in der Gemeinde.

8. Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

8.1. Gesetzliche Grundlagen

Die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2235), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122).

8.2. Rechtsverhältnisse

8.2.1. Einordnung im Flächennutzungsplan

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Liebertwolkwitz wurde mit Beschluß Nr. 23/92 vom 07.02.1992 von der Gemeindeverwaltung dahingehend geändert, daß die Flurstücke Nr. 464/19; 464/11; 464/2; 464c; 464e; 463a und anteilig 464/20 jetzt als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Der unmittelbare Anschluß an die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Leipziger Straße und entlang der Störmthaler Straße unterstreichen und begründen die Eignung der Flächen für eine Wohnbebauung.

In der Nähe zum geplanten Wohngebiet beabsichtigt die Gemeinde, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, wodurch sich ein verstärkter Wohnraumbedarf ergeben wird.

Andererseits besteht bei vielen Einwohnern in Liebertwolkwitz der Wunsch, in Ihrer Gemeinde eine eigene Wohnung oder ein Eigenheim zu erwerben. Darüberhinaus beabsichtigt die Gemeinde, für das Grundstück, welches zwischen der Störmthaler Straße und dem von uns beplanten Grundstück liegt, einen Bebauungsplan aufzustellen und dieses Grundstück ebenfalls als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Um eine geordnete und abgestimmte Entwicklung der Wohnungsbauflächen zu gewährleisten, wurde unser Büro mit der Erarbeitung des B-Planes beauftragt.

8.2.2. Begründung der Verfahrensweise

Die Gemeinde Liebertwolkwitz besitzt ein großes Interesse an der möglichst schnellen Schaffung von qualitativ hochwertigem und preisgünstigem Wohnraum, um sie den Einwohnern der Gemeinde bereitzustellen sowie Arbeitskräften des sich entwickelnden Gewerbegebietes die Möglichkeit der Ansiedlung zu geben.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde wurde von der Gemeinde dahingehend geändert, daß auf den Flurstücken 464/19; 464/11; 464/2; 646c; 464e; 464a und anteilig 464/20 nunmehr eine Nutzung als Wohnbauflächen ausgewiesen wird.

Bis der Entwurf des Flächennutzungsplanes förmlich erlassen werden kann, wird noch eine geraume Zeit zur eingehenden Prüfung und Interessenabwägung benötigt. Solange es jedoch keine gesetzlich gültige Bauleitplanung gibt, ist ein Vorhaben nach § 34 bzw. § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Es gibt jedoch in den Gemeinden dringende Bauvorhaben, die diesen zeitlichen Aufschub nicht dulden. Dazu gehört auch, wie im vorliegenden Fall, die Schaffung von Wohnraum. Aus diesem Grund empfiehlt sich eine Vorgehensweise, die eine schnelle Planungssicherheit herstellt, um einen baldigen Baubeginn zu ermöglichen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine eigens für diese Problematik geschaffene Möglichkeit, in den neuen Bundesländern rasche, aber trotzdem planmäßig verordnete Investitionen zu ermöglichen.

Darüberhinaus fehlen in vielen Gemeinden, so auch in Liebertwolkwitz, finanzielle Mittel, um Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Daher gewinnt die Bindung dieses Wohnungsbauvorhabens an einen Investor Bedeutung, da hieraus keine finanzielle Belastung für die Gemeinde erwächst. Bei der Realisierung der geplanten Baumaßnahme ist der Einsatz von ortsansässigen Baufirmen geplant, wobei dringend benötigte Arbeitsplätze geschaffen werden.

8.2.3. Baulasten

Baulasten für die Grundstücke 464/19; 464/11; 464/2; 464c; 464e; 464a und anteilig 464/20 sind nicht bekannt.

8.3. Nutzung

8.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Liebertwolkwitz weist überwiegend kleinstädtisch-ländlichen Charakter auf.

In unmittelbarer Nachbarschaft des zu beplanenden Grundstückes dominieren zwei- bis dreigeschossige Siedlungshäuser sowie Einfamilienhäuser.

In der vorliegenden Planung ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Es ist geplant, eine gesunde Mischung von Einraum-, Zweiraum- und Dreiraumwohnungen zu erzielen, und ca. 250 Wohneinheiten zu schaffen. Die Gemeinde Liebertwolkwitz beabsichtigte, in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes ein Handelszentrum zu errichten. Während der Planungsphase unseres Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde die Standortanfrage der Gemeinde bezüglich der Entwicklung des Handelszentrums vom Regierungspräsidium Leipzig aus raumordnerischen Gründen abschlägig beantwortet.

In Abstimmung mit der Gemeinde werden bei der Planung der Gebäude entlang der Leipziger Straße in den unteren Geschossen kleinere Läden, Salons oder Praxen berücksichtigt, im 1. OG sind Büros oder Praxen um eine bessere Versorgung der sich ansiedelnden Bevölkerung zu gewährleisten. Die Gebäude entlang der Leipziger Straße werden im Bereich der Geschäfte, Läden, Salons und Praxen behinderten-gerecht geplant und errichtet.

Zwei Behindertenwohnungen werden in der Erdgeschoßzone integriert, den Wohnungen zugehörige Stellplätze für Behindertenfahrzeuge werden ebenerdig angeordnet.

Ein Restaurant soll als Einrichtung der gesamten Siedlung dienen, da bislang die vorhandenen Plätze der Gaststätten der Gemeinde den Bedarf nicht decken können. Das Restaurant wird mit einer voraussichtlichen Kapazität von ca 60 Sitzplätzen auf Wunsch der Gemeinde Liebertwolkwitz in dem von uns zu entwickelnden Gebiet geplant.

Kinderspielplätze sind am westlichen Rand des zu beplanenden Gebietes vorgesehen und werden intensiv begrünt.

Kleinkinderspielplätze werden in unmittelbarer Nähe der Gebäude angelegt.

8.3.2. Verkehrsflächen

In Absprache mit dem Straßenbauamt wird die Erschließung des Grundstückes von der Störmthaler Straße aus erfolgen.

Die Anbindung wird in Höhe der Käthe-Kollwitz-Straße vorgesehen. Der Knotenpunkt wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt auf der Grundlage der RAS-K ausgebildet.

Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Grundstückes erfolgt grundsätzlich über eine Ringstraße.

Es ist vorgesehen, das Verkehrsnetz innerhalb des Grundstückes als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen.

E-205_g

Unmittelbar an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind zwei Parkhäuser mit zusammen 156 Stellplätzen angeordnet. Diese Maßnahme befreit die Anliegerstraße von fahrendem und ruhendem Verkehr, minimiert den Versiegelungsgrad der Grundstücke und sichert ein hohes Wohnniveau.

Aufgrund des Beschlusses des Regierungspräsidiums, der Entwicklung des geplanten Handelszentrums am Schaukelgraben (westlich des beschriebenen Wohngebietes) nicht zuzustimmen, wurde seitens der Gemeinde der Wunsch geäußert, in den Erdgeschoßzonen der Gebäude entlang der Leipziger Straße kleinere Geschäfte und Salons vorzusehen und das Wohngebiet durch Fuß-/Radwege zur Leipziger Straße zu öffnen.

Dem Wunsch der Gemeinde Rechnung tragend, werden im Bereich der Geschäfte vermehrt Stellplätze in einer Tiefgarage sowie ebenerdig angeordnet.

Insgesamt werden auf dem Grundstück 300 Stellplätze ausgewiesen, wobei für Wohnungen mit einem Stellplatzbedarf von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit, bei den Laden- und Kanzleiflächen mit einem Ansatz von einem Stellplatz je 40 m² gerechnet wurde.

8.3.3. Versiegelung

Die Bodenversiegelung wird durch die effektive Gestaltung der Ringstraße sowie durch die Errichtung von zwei Parkhäusern minimiert.

Darüberhinaus werden die Fußwege mit wasserdurchlässiger Kleinpflasterung bzw. Rasengittersteinen befestigt.

Der relativ hohe Grad der Überbauung erfordert eine konsequent versickerungsfähige Ausbildung aller zur Verfügung stehenden Flächen, um der Maßgabe, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern, gerecht zu werden.

8.3.4. Grünflächen

Zur Gestaltung der Grünflächen wird ein Grünordnungsplan erstellt, der einen Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes darstellt.

Dabei wird im besonderen Maße Wert auf eine ausreichende Grenz-pflanzung an den Grundstücksgrenzen sowie im Bereich der Leipziger Straße gelegt. Entlang der Straßen wird Verkehrsgrün angeordnet, öffentliche Plätze sind weitgehendst zu begrünen.

Auch für die Grünflächen vor den Mehrfamilienhäusern werden Auflagen erteilt, z.B. die Bepflanzung mit standorttypischen Pflanzen, um der einheimischen Fauna einen entsprechenden Lebensraum zu schaffen.

8.4. Ver-und Entsorgung

8.4.1. Stromversorgung

Ein erstes Gespräch wurde am 3.März 1992 mit Herrn Kirsten von der WESAG, Abt. Elt., Baedeker Straße geführt.

Herr Kirsten informierte über die Versorgungspflicht der WESAG bei diesem Wohnungsbauvorhaben.

Die Versorgung gestaltet sich über die Störmthaler Straße unproblematisch, da im Straßenquerschnitt bereits ein 380 V-Netz vorhanden ist, an welches angebunden werden kann.

Die Versorgung mit Baustrom ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten bei der WESAG anzuzeigen.

8.4.2. Gasversorgung

Ein erstes Gespräch, in welchem die geplante Baumaßnahme den Medienträgern vorgestellt wurde, fand am 27.02.1992 mit Herrn Mießner und Herrn Reinhard der Firma Erdgasversorgung Leipzig GmbH statt.

Herr Reinhard informierte über die geplante Umstellung der Gemeinde Liebertwolkwitz auf Erdgas im Frühjahr 1993. Seitens der Firma Erdgasversorgung Leipzig GmbH ist die Verlegung einer neuen Erdgastrasse mit einem Nenndurchmesser von 600 mm geplant. Auch vor der Verlegung der neuen Trasse ist eine Anbindung an das bislang bestehende Gasnetz möglich.

Vorzugsweise soll die Erschließung über die Störmthaler Straße erfolgen.

Zwischenzeitlich wurden telefonisch weitere Gespräche mit der Firma Gasversorgung Leipzig GmbH geführt, in welchen zum Ausdruck kam, daß die Gasversorgung zum Herbst/Winter 1993 in Liebertwolkwitz und somit auch in dem geplanten Wohngebiet gewährleistet sein wird.

8.4.3. Wasserversorgung

Ein erstes Gespräch, in welchem die geplante Baumaßnahme der Abt. Trinkwasserversorgung der WAB vorgestellt wurde, fand am 25. Februar 1992 im Beisein von Frau Hecht und Frau Lange in der Erich-Weinert-Straße statt.

Es ist geplant, das gesamte Trinkwassernetz in Liebertwolkwitz zu sanieren. Die Versorgung des zu erschließenden Grundstückes ist über eine neu zu dimensionierende Leitung in der Störmthaler Straße möglich. Dabei könnte der Trinkwasserring in Liebertwolkwitz zwischen dem Triftweg und der Leipziger Straße geschlossen werden.

8.4.4. Abwasserbeseitigung

Mit Herrn Großer, Chefsingenieur der WAB, Abt. Abwasser, wurde am 25. Februar 1992 ein erstes informatives Gespräch durchgeführt, in welchem das geplante Wohnungsbauprojekt vorgestellt wurde. Herr Großer informierte, daß um Liebertwolkwitz eine neue Abwasserringleitung installiert werden soll, mit deren Bauende jedoch nicht vor 1994, 1995 zu rechnen ist.

Das zu erschließende Wohngebiet ist jedoch unproblematisch an das vorhandene Mischsystem anzubinden, wobei anzustreben ist, das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

Im Juli 1992 wurde uns von der Gemeinde ein Planungsbüro namentlich benannt, welches die Planungen der Entwässerungsleitungen innerhalb von Liebertwolkwitz durchführt.

Frau Müller vom PFI-Consult Leipzig teilte uns auf unsere Anfrage hin mit, daß die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers unproblematisch sei, und wir mit den zu erwartenden Schmutzwassermengen in den derzeit geplanten Sammler einbinden können.

Die Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers wird derzeit zwischen dem Planungsbüro und der Gemeinde Liebertwolkwitz diskutiert. Vorzugsweise ist jedoch, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern bzw. auf den Grundstücken zu sammeln und in den Schaukelgraben zur Verdunstung einzuleiten.

Frau Müller wird unser Büro zu gegebener Zeit über den Stand der Planungen der Entwässerungsleitungen informieren.

Mit Schreiben vom 20. 11. 1992 bestätigt die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH die Trinkwasserversorgung und die Einleitung des Schmutzwassers in das vorhandene Netz.

8.4.5. Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Erschließung wird seitens der Telekom gesichert. Die Erschließung sollte vorzugsweise von der Störmthaler Straße aus erfolgen.

8.4.6. Verkehrstechnische Erschließung

Ein frühzeitiges Gespräch zur Vorstellung der geplanten Baumaßnahme fand am 27. Februar 1992 im Straßenbauamt im Beisein von Frau Martin und Herrn Groß statt.

Einer Einbindung in die Leipziger Straße wird nicht stattgegeben. Die Erschließung des Grundstückes soll von der Störmthaler Straße, vorzugsweise in Höhe der Käthe-Kollwitz-Straße erfolgen. Die Ausbildung des Knotenpunktes hat auf der Grundlage der RAS-K zu erfolgen.

8.5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden von uns frühzeitig bei der Erarbeitung des VE-Planes beteiligt. Mit einem Schreiben vom 5. Juni 1992 wurden die TÖB um eine Stellungnahme zum Entwurf des VE-Planes gebeten. Alternativ zur schriftlichen Stellungnahme wurde für den 22. Juni 1992 ein Gesprächstermin im Gemeindeamt Liebertwolkwitz vereinbart, bei dem den TÖB die Möglichkeit gegeben wurde, zu der vorliegenden Planung Stellung zu nehmen.

Nach Billigung des VE-Planes durch die Gemeinde Liebertwolkwitz wurden die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die beteiligten Bürger einbezogen.

Die Liste der beteiligten TÖB sowie eine Kopie der bislang eingegangenen Stellungnahmen sind der Verfahrensakte beigegeben.

Die Forderungen der TÖB wurden im Textteil des VE-Planes (Teil A) festgesetzt.

8.6. Maß der baulichen Nutzung8.6.1. Baugrundstück

8.6.1.1.	Fläche des Baugrundstückes:	30 744 m ²
8.6.1.2.	Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO: +	 m ²
8.6.1.3.	Flächenbaulast: +	 m ²
8.6.1.4.	Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO) : -	7 550 m ²
8.6.1.5.	Teilflächen des Baugrundstückes, die im Bauland liegen. (§ 19 Abs. 3 BauNVO) : -	 m ²
8.6.1.6.	Flächenbaulast: -	 m ²
8.6.1.7.	Maßgebende Grundstücksfläche = MGF:	<u>23 194 m²</u>

8.6.2. Grundfläche

8.6.2.1.	Gebäude vorhanden :	 m ²
8.6.2.2.	Gebäude geplant :	4 982 m ²
8.6.2.3.	Tiefgaragen geplant :	4 372 m ²
8.6.2.4.	in Anspruch genommene Grundfläche :	<u>9 354 m²</u>

$$\text{Grundflächenzahl} : \quad \text{GRZ} = \frac{\text{i.A.g. Grundfläche}}{\text{maßgeb. Grundfläche}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{9\,354\text{ m}^2}{23\,194\text{ m}^2}$$

$$\text{GRZ} = \underline{\underline{0,4}}$$

zuzüglich Zufahrten u.
Stellplätzen

$$\text{GRZ} = \underline{\underline{0,5}}$$

8.6.3. Geschoßfläche

8.6.3.1. Gebäude vorhanden	:	 m ²
8.6.3.2. Gebäude geplant	:	13 180 m ²
8.6.3.3. Tiefgaragen geplant	:	6 258 m ²
8.6.2.4. in Anspruch genommene Geschoßfläche	:	<u>19 438 m²</u>

$$\text{Geschoßfläche} : \text{GFZ} = \frac{\text{i.A.g. Geschoßfläche}}{\text{maßgeb. Geschoßfläche}}$$

$$\text{GFZ} = \frac{19\,438\text{ m}^2}{23\,194\text{ m}^2}$$

$$\text{GFZ} = \underline{\underline{0,99}}$$