

## Berechnung GRZ GFZ für Wohngebiet

Posted by Anja - 2005/09/12 01:00

---

>Hallo,

ich bin gerade dabei die vorläufigen Werte für die GRZ und die GFZ für eines städtebaulichen Rahmenplan zu ermitteln. Da ich diese aber allgemein für das gesamte Gebiet angebe und nicht grundstücksbezogen, bekomme ich sehr hohe Werte heraus, weil ich die befestigten Flächen von Wegen, Plätzen und Straßen mit eingerechnet habe.

Ist das überhaupt nötig? Insbesondere bei der GFZ?

Oder muß ich in jedem Fall einzelne, grundstücksbezogene Angaben machen?

Vielen Dank

Anja

---

## Re: Berechnung GRZ GFZ für Wohngebiet

Posted by Wilfried - 2005/09/14 01:00

---

: Hallo,

: ich bin gerade dabei die vorläufigen Werte für die GRZ und die GFZ für eines städtebaulichen Rahmenplan zu ermitteln. Da ich diese aber allgemein für das gesamte Gebiet angebe und nicht grundstücksbezogen, bekomme ich sehr hohe Werte heraus, weil ich die befestigten Flächen von Wegen, Plätzen und Straßen mit eingerechnet habe.

: Ist das überhaupt nötig? Insbesondere bei der GFZ?

: Oder muß ich in jedem Fall einzelne, grundstücksbezogene Angaben machen?

: Vielen Dank

: Anja

Hallo

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

GRZ (0,3) bedeutet das max 30% der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen.

GFZ (0,7) = Max 70% der Grundstücksfläche dürfen

über die Geschosse EG und DG verteilt bebaut werde.

Beispiel...

GRZ = Grundflächenzahl = bebaute Fläche / Grundstücksfläche, als bebaute Fläche gilt die gesamte von Gebäuden über- und unterbaute Fläche, sowie die Zufahrt zur Garage. i.d.R. ist die bebaute Fläche die Bruttofläche des Erdgeschosses und der Garage + die Garagenzufahrt. Beispiel: Garage 40 m<sub>2</sub> + Erdgeschoss 120 m<sub>2</sub> + Zufahrt 15 m<sub>2</sub> = 165 m<sub>2</sub>, Grundstücksfläche = 600 m<sub>2</sub> > 165/600 = 0,275, max. zulässige GRZ z.B. 0,4 > die Forderung ist erfüllt. Als Bruttofläche gelten die Aussenmaße einschl. Putz oder Verkleidung.

GFZ = Geschossflächenzahl = Summe der Bruttoflächen der Vollgeschosse / Grundstücksfläche. Als Vollgeschosse gelten die Normalgeschosse des Wohnhauses über der Erde, sowie das Dachgeschoss, wenn es als ausbaufähig gilt (2/3 der Fläche höher als 230 cm im Lichten). Die Garage und der Keller werden nicht gerechnet. Beispiel: Erdgeschoss 80 m<sub>2</sub> + 1. Obergeschoss 80 m<sub>2</sub> + Dachgeschoss 70

$m_ = 230$   $m_ > 230/600 = 0,38$ , max. zulässige GFZ z.B.  $0,8 >$  die Forderung ist erfüllt.  
Immer unter einhaltung der Grenzabstände...  
eom.  
Wilfried

=====

## Re: Berechnung GRZ GFZ für Wohngebiet

Posted by Tina - 2010/01/19 11:57

---

Hallo,  
ich habe eine Frage betreffend der Geschossflächenzahl.  
Unsere Stadt benutzt die GFZ bei der Globalberechnung für die Beiträge der Kanalerneuerung.  
Sie haben eine GFZ angenommen von 1,25.  
Ist das nicht sehr viel.  
Wenn ich es richtig verstanden habe, heißt das auf 1000qm können 1250qm bebaut werden.  
Nun handelt es sich hier bei uns um Ein- und Zweifamilienhäuser meist mit Garten, ländliche Gegend.  
Auch wird jedes Grundstück mit der gleichen GFZ berechnet. Ist das so richtig?  
So zahlt ja das 3-stöckige Mehrfamilienhaus mit 6 Mietparteien genau soviel, wie das Einfamilienhaus,  
wenn die Grundstück gleichgroß sind.  
Hier geht es um Zahlungen für die nächsten 10 Jahre.  
Ich hoffe du findest die Zeit mir meine Fragen zu beantworten.  
L.G.  
Tina

=====