

Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbH

BV: Wohnbebauung Heidesiedlung (HDS-02)

Heidelerchenallee 29, 31, 33

14641 Wustermark-Elstal

Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen

Berechnung der übertragenen Baulastenfläche zum Antrag auf Eintragung einer Unterlassungsbaulast / 16.11.2023



Dieser Berechnung zugehörige Antragsunterlagen zur Unterlassungsbaulast:

- Nutzungsberechnung des ÖbVI Nedeß: „7.1-Nutzungsberechnung_HDS-02_230512“ („Grundstück 2“)
- Nutzungsberechnung des ÖbVI Nedeß: „7.1-Nutzungsberechnung_HDS-03_230512“ („Grundstück 3“)
- Formblatt Antragsformular: „2.7.1-Antrag Unterlassungsbaulast_HDS-02_231116“
- Zweckbeschreibung zum Grund der Eintragung: „2.7.3-Zweckbeschreibung Baulasteintragung_HDS-02_231116“
- Planunterlage mit Verortung der übertragenen Baulastfläche: „2.7.5-Planunterlage Baulastfläche_HDS-02_231116“

Berechnung der übertragenen Baulastfläche in drei Schritten:

Schritt 1:

Ermittlung der GRZ auf dem von der Unterlassungsbaulast begünstigten

„Grundstück 2“ (Heidelerchenallee 29, 31, 33), unter Zugrundelegung der o.g. Berechnung des ÖbVI Nedeß („7.1-Nutzungsberechnung_HDS-02_230512“):

- Grundstückgröße Bestand: 2.964 m²
- Geplante GR Hauptanlagen: 982,18 m²
- Geplante GRZ: 0,33(136977)
- Zulässige GRZ: 0,30(000000)
 - > Überschreitung der zulässigen GRZ in m² Gebäudegrundfläche: + 92,98 m²

Schritt 2:

Ermittlung der GRZ auf dem von der Unterlassungsbaulast belasteten

„Grundstück 3“ (Heidelerchenallee 18, 20, 22), unter Zugrundelegung der o.g. Berechnung des ÖbVI Nedeß („7.1-Nutzungsberechnung_HDS-03_230512“):

- Grundstückgröße Bestand: 3.373 m²
- Geplante GR Hauptanlagen: 982,18 m²
- Geplante GRZ: 0,29(118885)
- Zulässige GRZ: 0,30(000000)
 - > Unterschreitung der zulässigen GRZ in m² Gebäudegrundfläche: - 29,72 m²

Berechnung der übertragenen Baulastenfläche zum Antrag auf Eintragung einer Unterlassungsbaulast / 16.11.2023

Schritt 3:

Übertragung von 29,72 m² Gebäudegrundfläche auf „Grundstück 3“ bis zum Erreichen der dort maximal zulässigen GRZ von 0,30, durch einen Teil der die GRZ auf „Grundstück 2“ überschreitenden Gebäudegrundfläche. Für die Übertragung dieser Fläche wird der Antrag auf Eintragung einer Unterlassungsbaulast gestellt. Das Antragsformular, eine erläuternde Zweckbeschreibung zur Eintragung sowie eine Planunterlage mit Verortung der Fläche auf dem belasteten Grundstück sind den gesonderten Dokumenten des Bauantrages zu entnehmen.

Nach Übertragung der Grundstücksfläche vom begünstigten auf das belastete Grundstück errechnet sich die jeweilige neue GRZ wie folgt:

- Auf dem von der Unterlassungsbaulast begünstigten „Grundstück 2“ (Heidelerchenallee 29, 31, 33):
 - > Grundstücksgröße Bestand: 2.964 m²
 - > GR Hauptanlagen nach Flächenübertragung: 982,18 m² – 29,72 m² = **952,46 m²**
 - > GRZ nach Flächenübertragung: 0,32(134278)
 - > Zulässige GRZ: 0,30(000000)
 - Überschreitung der zulässigen GRZ in m² Gebäudegrundfläche: **+ 63,26 m²**
 - > Für die verbleibende Überschreitung der GRZ um 63,26 m² Gebäudegrundfläche wird ein Antrag auf planungsrechtliche Befreiung gestellt (siehe gesondertes Dokument)

- Auf dem von der Unterlassungsbaulast belasteten „Grundstück 3“ (Heidelerchenallee 18, 20, 22):
 - > Grundstücksgröße Bestand: 3.373 m²
 - > GR Hauptanlagen nach Flächenübertragung: 982,18 m² + 29,72 m² = **1.011,90 m²**
 - > GRZ nach Flächenübertragung: 0,30(000000)
 - > Zulässige GRZ: 0,30(000000)