

NaWoh 4.0/QNG-FAQ Steckbrief 2.1.3 - 003 Flächeninanspruchnahme & -versiegelung

Definitionen GRZ, bebaut, unbebaut, un- und nicht bebaubar

Version: 1.1 – Veröffentlicht: 30.04.2026 – Ersteller: OH – Freigabe: IE



FAQ Wie sind die in dem Steckbrief 2.1.3 Flächeninanspruchnahme & -versiegelung genannten Begriffe "GRZ", "bebaute" sowie "unbebaute", "unbebaubare" und "nicht bebaubare" Flächen im Hilfsmittel und in den Anforderungen definiert?

In dem HILFSMITTEL NaWoh 4.0_2.1.3 Flächeninanspruchnahme sind die "Bebauten Fläche (über Dachflächen)" durch die GRZ zu ermitteln. Dieser Wert deckt sich mit der jeweils in den Anforderungen 213.01 (§30 BauGB), 213.02 (§34 BauGB) und 213.03 (§35 BauGB) genannten, für das Bauvorhaben zulässigen GRZ. Maßgeblich sind neben der Baunutzungsverordnung die für das jeweilige Bauvorhaben geltenden behördlichen Festsetzungen. Die folgende Bezugnahme auf Begriffe und Systematik der BauNVO erfolgt zur begrifflichen Erläuterung.

Die einzugebende GRZ, die im Hilfsmittel die bebauten Flächen (über Dachflächen) als SOLL-Wert begrenzt, orientiert sich an der im §19 (1) BauNVO behandelten Grundflächenzahl GRZ, die angibt, wieviel Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, als der Anteil, der laut §19(2) von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die in dem HILFSMITTEL als "unbebaubare Flächen" bezeichneten Flächen decken Grundstücksflächen ab, die zum einem in Rasen oder Erde und zum anderen im unterschiedlichen Maße versiegelte (leicht, stark oder voll versiegelt) bzw. unterbaute Flächen differenziert werden. Demzufolge sind auch die Unterbauungen behandelnden Flächen in den Anforderungen 213.08 ("Unterbauungen nicht bebaubarer Flächen") und 213.09 ("unbebaute Bauplatzfläche") Teil der unbebaubaren Flächen.

Diese Flächen orientieren sich an den im §19 (4) BauNVO behandelten Grundflächen von (erstens) Garagen, Stellplätzen und Zufahrten (zweitens) Nebenanlagen gem. § 14 und (drittens) Unterbauungen. Hier werden demnach über die in §19 (1) und (2) genannten Grundflächen *hinausgehende, zusätzliche* Flächen behandelt, durch die die in §19 (1) und (2) genannte zulässige Grundflächenzahl (1) bzw. Grundfläche (2) um bis zu bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Zur Erläuterung folgen wir dieser Zeichnung auf Seite 16 im Dokument "GFZ und GRZ-Berechnung, Informationen der Lokalbaukommission" der Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) vom August 2022. "Bebaute" Flächen sind hier blau, "unbebaubare" bzw. "nicht bebaubare" Flächen grün angelegt. Auch hier gelten die für das jeweilige Bauvorhaben geltenden behördlichen Festsetzungen.



GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO

- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad
- 3 Balkone, Loggien, Erker (untergeordnete im Sinne der BayBO bleiben unberücksichtigt), Arkaden, Passagen
- 4 Terrassen am Hauptgebäude
- 5 Dachüberstände > 70 cm
- 6 Laubgänge, Außentreppen oberirdisch, Lichtschächte
- 7 Hauseingangstreppe > 3 Stufen, Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplatz, Betriebsflächen

Mitzurechnen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
- 9 Garagen, Stellplätze, Carports mit Zufahrten und Rangierflächen
- 10 versiegelte Abstellflächen für Fahrräder, Müllstandplatz und Solaranlagen (freistehend) > 4 m², Freisitze, Gartenhäuser, Technikanlagen, Kleintierställe
- 11 Wege > 1,5 m Breite (Wege < 1,50 m werden nicht angerechnet sofern im Bebauungsplan nicht anders geregelt ist. Bei Flächen > 1,50 m Breite ist nur das Maß der Überschreitung anzurechnen.); Feuerwehrezufahrten versiegelt; Kleinkläranlagen; Behälter und Tanks > 4 m²; Spielplätze, Pool und Teich falls versiegelt; Stützmauern

Zugriff am 17.02.2026

https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:802dfdd1-9b17-4f01-8380-b209b9c96f8f/gfz_grz.pdf