

Premium Bebauungsanalyse

Grundstück im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB Abs. 1)

Ausgangsdaten:

Grundstücksgröße, FINr

1.160 m² 3035

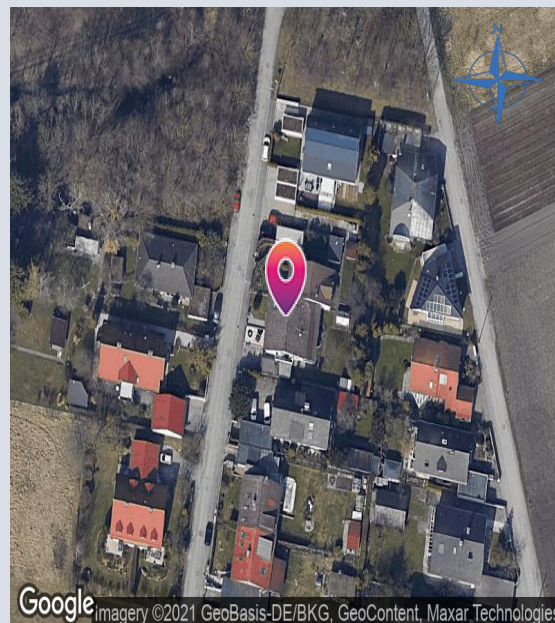
Grundstücksgröße nach Angabe des Bestellers

Postleitzahl, Stadt/Gemeinde

80995 München

Straße, Hausnummer

Leuchsstr. 38



Grundflächenzahl (GRZ)

nicht festgelegt

Gebäudegrundfläche (GR)

bezieht sich auf 2 Gebäude

300 m²

Geschossflächenzahl (GFZ)

nicht festgelegt

Geschossfläche (GF)

Fläche der Vollgeschosse

600 m²

Wohnfläche (Woflä)

ohne Terrassen, Balkone, KG Flächen, Erker,
inkl. Flächen im DG

ca. 590 m²

Art der Baulichen Nutzung

entsprechend tatsächlicher
vorhandener Nutzungen

Anzahl Vollgeschosse

D = ausgebauten Dachgeschoss

II (=E+I+D)

Bauweise

offen
(d.h. seitlicher Grenzabstand)

Bruttogrundfläche (BGF)

ohne Terrassen, Balkone, KG Flächen, Erker,
inkl. Flächen im DG

900 m²

Dachform / Dachneigung

kein Einfügekriterium nach
§34 BauGB Abs. 1

Wand-/Traufhöhe (WH/TH)

entsprechend umliegender
Bebauung

Firsthöhe (FH)

entsprechend umliegender
Bebauung

Wichtig zu beachten:

Sofern bei der Bestellung keine Hinweise angegeben worden sind, wird bei der Analyse fiktiv unterstellt, dass das Grundstück unbebaut sei; evtl. vorhandene Baulasten wurden nicht berücksichtigt.

Baugrenze zu Leuchsstraße 9m, Stellplatzsatzung und Baumschutzverordnung beachten;

Achtung Bäume auf dem Grundstück vorhanden!

Bezugsfall: Leuchsstr. 42-46

Premium Bebauungsanalyse

ausgestellt für
MF Bauprojektentwicklungs GmbH

Grundstück im ungeplanten Innenbereich (§34 BauGB Abs. 1)

Stellplätze/Garagen:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der gültigen Stellplatzsatzung (siehe Anlage) mit einem Stellplatz pro Wohnung.

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277:

ohne Balkone, Terrassen, Erker und Kellergeschoss-Flächen, inkl. Flächen im Dachgeschoss

Baukörper A	EG/OG/DG	10,00 m	x	15,00 m	x	3,0	Geschosse	=	450 m ²
Baukörper B	EG/OG/DG	10,00 m	x	15,00 m	x	3,0	Geschosse	=	450 m ²
SUMME Bruttogrundfläche (BGF) ca.									900 m²

Überschlägige Wohnflächenberechnung:

ohne Balkone, Terrassen und Kellergeschoss-Flächen, inkl. Flächen im Dachgeschoss

(Überschlägige Berechnung für ausgebautes Dachgeschoss x 0,6 unter Berücksichtigung der Dachneigung und Kniestock)

(25% Abzug für Konstruktionsflächen bei EFH/DHH/RH und 27% bei MFH gemäß Erfahrungswerten)

Gebäude A	EG/OG/DG	10,00 m	x	15,00 m	x	2,6	x	75%	=	295 m ²
Gebäude B	EG/OG/DG	10,00 m	x	15,00 m	x	2,6	x	75%	=	295 m ²
SUMME Wohnfläche Gebäude ca.										590 m²

Mögliche Bebauung/Nutzung beider Baukörper:

Variante 1:	zwei Einfamilienhäuser 2 Stellplätze pro Haus
Variante 2:	Zwei Doppelhäuser 4 Doppelhaushälften mit je 145m ² Wohnfläche 1 Stellplatz pro Doppelhaushälfte
Variante 3:	ein Mehrfamilienhaus 1 Stellplatz pro Wohneinheit zzgl. Nutzfläche im Kellergeschoss

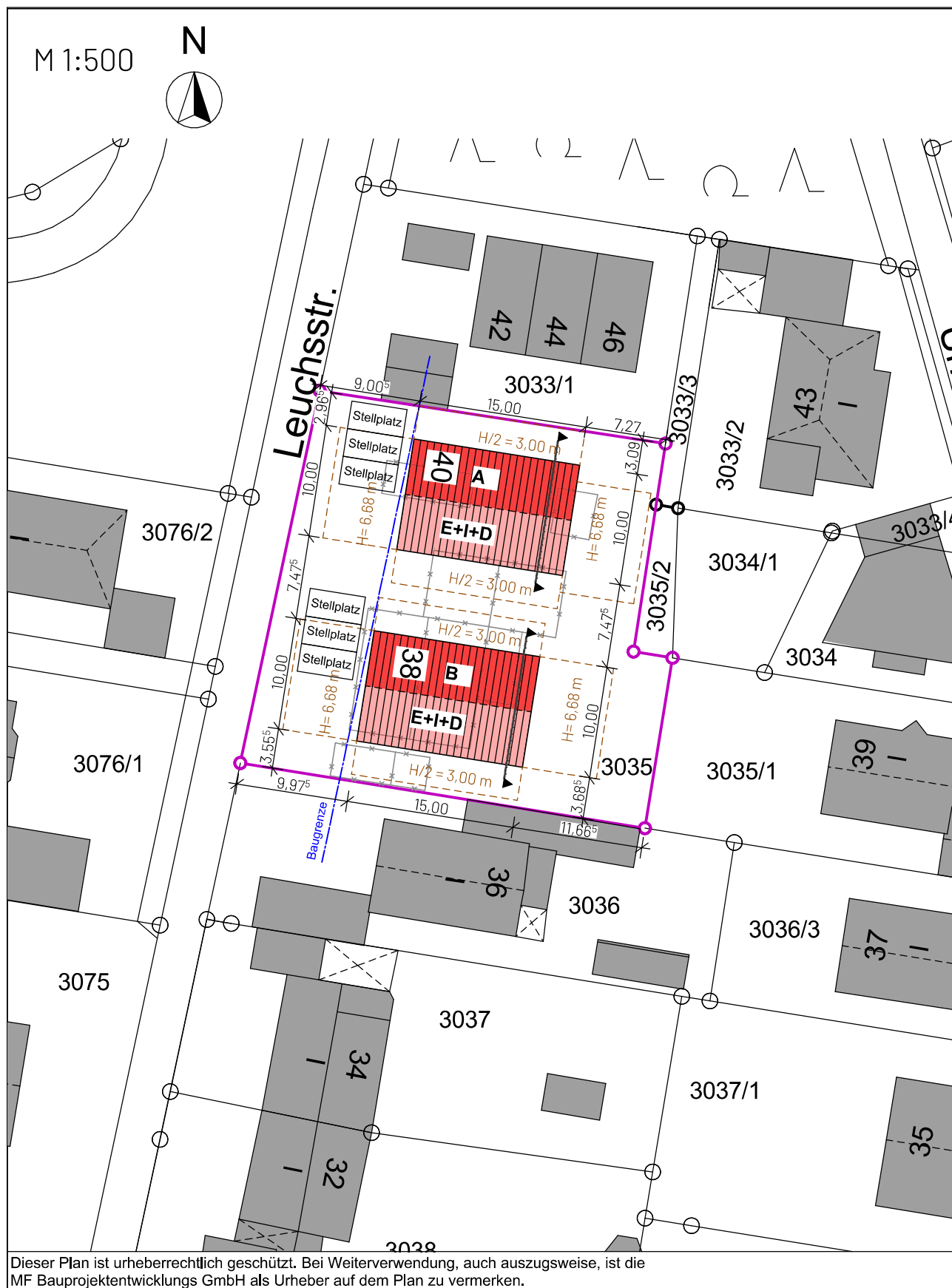
Weitere Hinweise:

- Wir empfehlen einen Antrag auf Vorescheid einzureichen, da für diesen Bereich kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt.
- Die dargestellte Variante ist nur ein Beispiel, es sind andere Varianten möglich!
- Es wird nicht gewährleistet, dass die Variante genehmigungsfähig ist!
- Die Bebauung Leuchsstr. 42-46 wurde als Bezugsfall herangezogen
- Die Abstandsflächen sind schematisch dargestellt
- Für die Stellplätze vor der Baugrenze wird eine Befreiung benötigt.

Premium Bebauungsanalyse

ausgestellt für
MF Bauprojektentwicklungs GmbH

Grundstück im ungeplanten Innenbereich (§34 BauGB Abs. 1)



Premium Bebauungsanalyse

ausgestellt für
MF Bauprojektentwicklungs GmbH

Grundstück im ungeplanten Innenbereich (§34 BauGB Abs. 1)

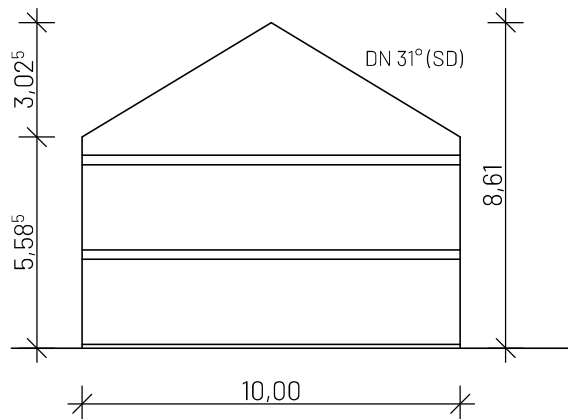
M 1:200

Bewertungsgrundstück Abstandsflächenregelung

nach der neuen BayBo

$H/2(\text{Traufe}) = 5,715 \text{ m} / 2 = 2,85 \text{ m} \rightarrow \text{min. Grenzabstand } 3,00 \text{ m}$

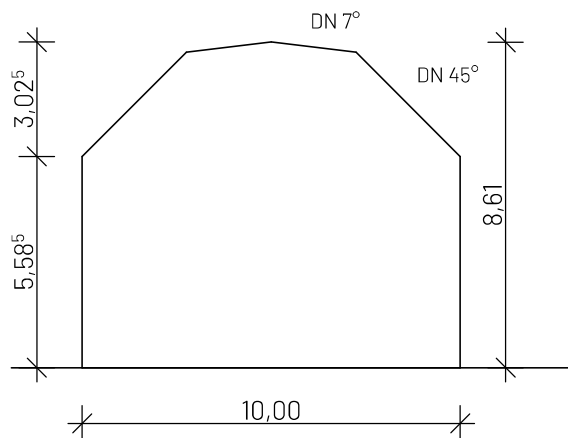
$H(\text{Giebel}) = 5,715 \text{ m} + 2,885 \text{ m} / 3 = 6,68 \text{ m}$



Schemaschnitt Gebäude A+B

Bezugsfall

Leuchsstraße 42 - 46



Schemaschnitt

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung, auch auszugsweise, ist die MF Bauprojektentwicklungs GmbH als Urheber auf dem Plan zu vermerken.