

Die Grundflächen-Zahl (GRZ) – ein Instrument der Bauleitplanung und Kanaldimensionierung

Hier: **Bauliche Anlagen** auf Grundstücken
Festlegungen in Gesetzen und Verordnungen

Die Ermittlung der **GRZ**, welche beim Neubaugebiet die Basis der Kanaldimensionierung und späterhin dann Grundlage der Berechnung der „wiederkehrenden Beiträge“ (WKB) ist, führt immer wieder zu Unverständnis und zum Teil Verärgerung beim Gebührenzahler.

Aus diesem Grunde wollen wir mit diesem Schreiben die Grundlagen der GRZ verständlich erläutern.

Die GRZ – was ist das für eine Zahl, worauf basiert diese und wie lässt sie sich berechnen?

Diese Zahl ist für das Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken von Bedeutung und ist in § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bundesweit gesetzlich geregelt. Weiterhin ist sie Teil des öffentlichen Baurechts, der Bauleitplanung und des Bauplanungsrechts in Deutschland.

Ein Wert von GRZ 0,4 sagt aus, dass ein Anteil von 40% am Gesamtgrundstück **überbaut** oder **mit baulichen Anlagen** versehen werden darf. D. h. bei einem 1.000m² Grundstück dürfen max. 400m² mit einer baul. Anlage versehen werden. Es heißt aber auch - je kleiner die GRZ in einem Baugebiet ist, umso mehr „Grün“ wird im Baugebiet vorhanden sein und dauerhaft erhalten bleiben!

Was ist eine bauliche Anlage?

Definition der in der GRZ zu berücksichtigenden Flächen:

Die Definition einer **baulichen Anlage** stellt bei der Ermittlung der GRZ das größte Problem dar.

Eine bauliche Anlage ist – laut Landesbau-Ordnung - eine mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlage. Dazu zählen unter anderem Gebäude, aber auch andere aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (z.B. Pflaster, Platten, Schottergärten, Pools, Gartenhäuser etc).

Welche Auswirkungen haben Schottergärten, Rasengittersteine Kieswege etc. auf die GRZ?

Keine!

Die bauliche Anlage muss kein irgendwie gebäudeähnlicher Baukörper zu sein, so entsteht z.B. auch dann eine bauliche Anlage, wenn auf dem gewachsenen Boden ein Sand- und Schottergemisch aufgebracht und einplaniert wird, z.B. um auf dieser Fläche Containerpflanzen aufzuziehen.

Auch wenn es sich bei Sand oder Schotter um natürliche Baustoffe handelt, sind es trotzdem Bauprodukte im Sinne der LBauO. Es spielt somit keine Rolle, in welcher Art und Weise eine Oberfläche hergestellt wird. Jede Veränderung gegenüber dem natürlichen Zustand (Wiese, Hecken, Bäume) mittels eines Bauproduktes wird als eine bauliche Anlage angesehen.

Mit welchen Faktoren wird die GRZ ermittelt?

Es wird lediglich mit 0 und 1 gearbeitet. Es gibt keine abmindernden Faktoren für wasserdurchlässige Beläge etc. Vereinfacht gesagt, ist jede Fläche, die keine Grünfläche (Wiese, Bäume, Hecken etc.) darstellt, bei der GRZ mit 1 zu bewerten.

Damit wird klar, dass die GRZ im Wesentlichen eine Festlegung im Baurecht ist, die zur gestalterischen Festlegung im Bebauungsplan, aber insbesondere zur Ermittlung der Kanaldimensionierung grundlegend wichtig ist! Eine Unterschreitung ist jederzeit möglich und bleibt ohne Folgen. Eine Überschreitung hat u. U. Konsequenzen und wird bei Feststellung Reaktionen auslösen.

Welche Konsequenzen folgen daraus?

- Bei der Ermittlung der GRZ wird jede Fläche mit ihrem jeweiligen Flächenanteil in die GRZ mit einbezogen. Nur o.g. Grünflächen fallen aus der Berechnung heraus.
- Wird eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ festgestellt, so geht automatisch eine Meldung an das Bauamt der Stadt Bitburg und der WKB wird bei Überschreitung angepasst.
- Das Bauamt wird ggf. weitere Schritte einleiten und die Bauaufsichtsbehörde einschalten. In besonderen Fälle kann dann durch die Bauaufsichtsbehörde eine Rückbauverfügung bis zur maximal erlaubten GRZ erfolgen.