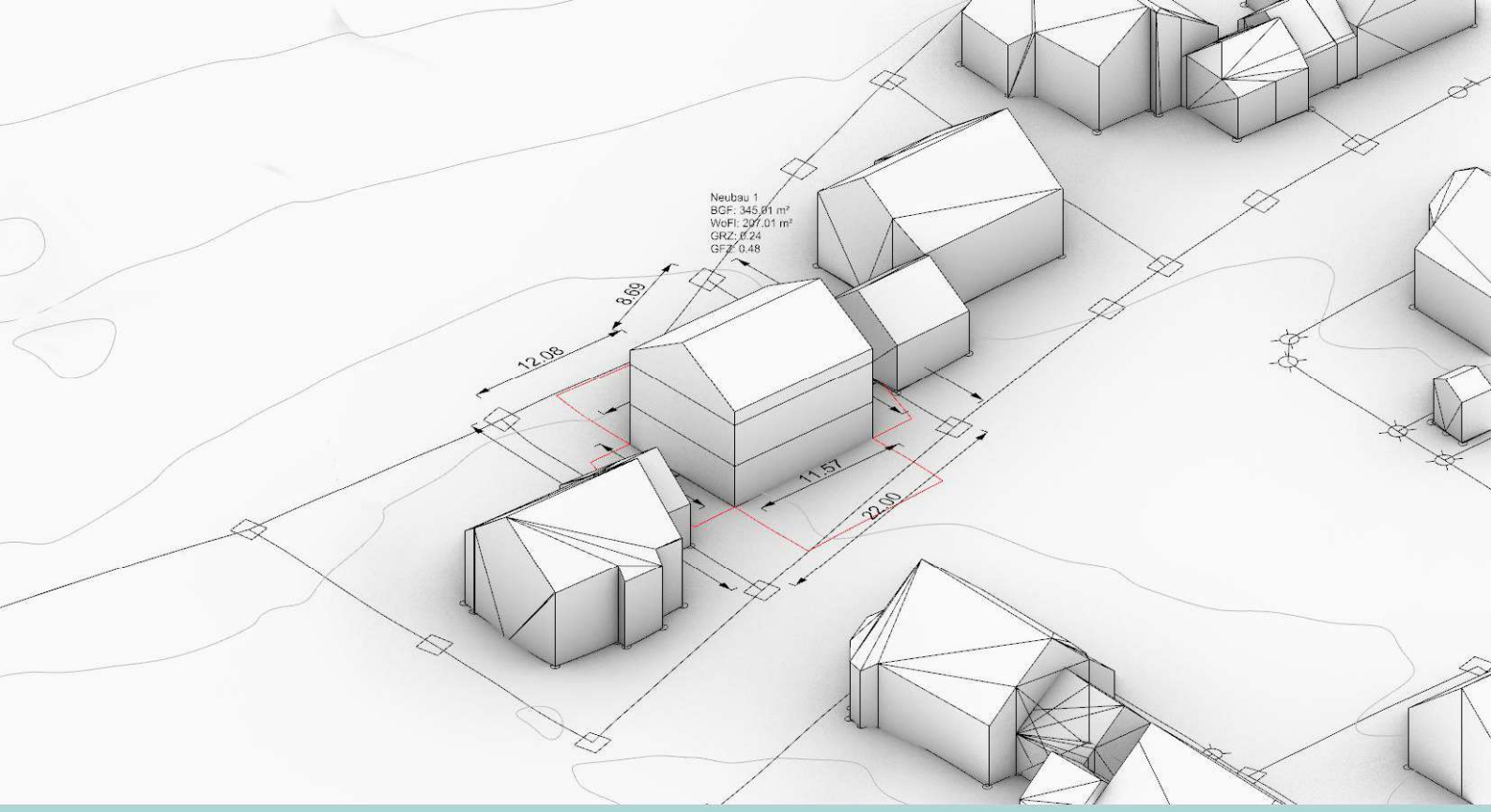


BEBAUUNGS-ANALYSE.DE

Starnberger Wiese 88

Variante 1

Bundesland: Bayern
Stadt: Starnberg
PLZ: 82319
Straße: Starnberger Wiese 88
Flurnummer: 928/85
Gemarkung: Starnberg
Auftragsnummer: A-22-02-102

BA

INHALTSVERZEICHNIS

00. DECKBLATT Seite 1

01. INHALTSVERZEICHNIS Seite 2
Inhaltsverzeichnis
Haftungsauschluss

02. AUSWERTUNG DER NACHBARSCHAFT Seite 3
Auswertung der Nachbarschaft nach §34 BauGB ("Einfügungsgebot")

03. BAURECHTLICHE VORGABEN Seite 4
Amtlicher Lageplan | M 1:1000
Baurechtliche Vorgaben und Kennzahlen | Nach BauNVO / BauGB / LBO
Analyse der Nachbarschaft | Nach §34 BauGB

04. MAXIMALE BAUMASSE Seite 5
Verteilung der Kennzahlen | Nach BauNVO
Übersicht der berechneten Kennzahlen | Nach BauNVO
Kennzahlen der Neubauten | Nach LBO und WoFlV

05. LAGEPLAN | M 1:1000 Seite 6

06. DACHAUFSICHT | M:500 Seite 7

07. DACHAUFSICHT | M:200 Seite 8

08. PERSPEKTIVEN
Perspektiven Nord, Süd, West, Ost | M 1:200 Seiten 13-16

09. ISOMETRIEN
Isometrie Nord-Ost, Nord-West, Süd-Ost, Süd-West | M 1:200 Seiten 17-20

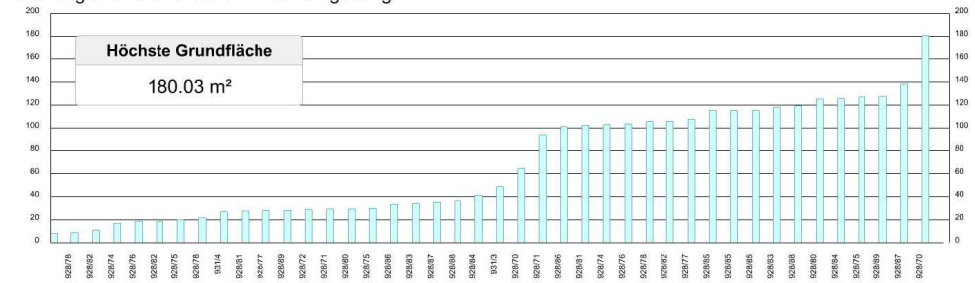
10. ANLAGEN ab Seite 20
Bebauungsplan (falls vorhanden)
Flächennutzungsplan (falls vorhanden)
Abstandsflächensatzung (falls vorhanden)
Stellplatzsatzung (falls vorhanden)
Katasterpläne

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

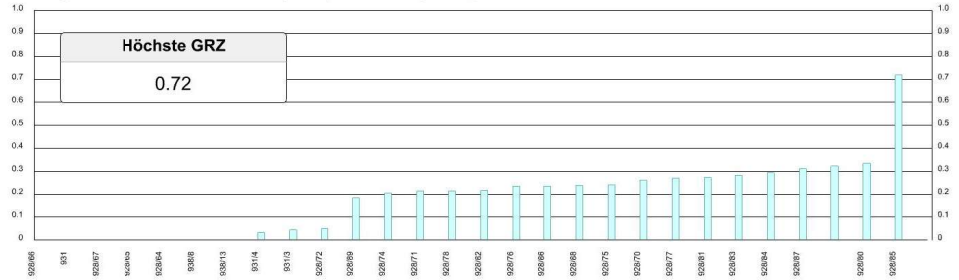
Bitte beachten Sie, dass die baurechtliche Einschätzung von Grundstücken eine Interpretationsfrage sein kann. Wir erstellen unsere Exposés mit größter Sorgfalt anhand aller uns bekannter Vorgaben aus den geltenden Landesbauordnungen (LBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), amtlichen Kataster-, Bebauungs- und Flächennutzungsplänen. Dennoch kann es vorkommen, dass Grundstücke von dem jeweiligen Bauamt individuell beurteilt werden und unsere Angaben dann Unschärfen aufweisen können.
Deshalb beachten Sie bitte, dass unsere Dienstleistung als unkomplizierte Ersteinschätzung für weitere Planungsschritte dient (Kundengespräche, Gespräche mit dem Bauamt, Bauvoranfrage, etc).

AUSWERTUNG DER NACHBARSCHAFT | NACH §34 BAUGB "EINFÜGUNGSGEBOT"

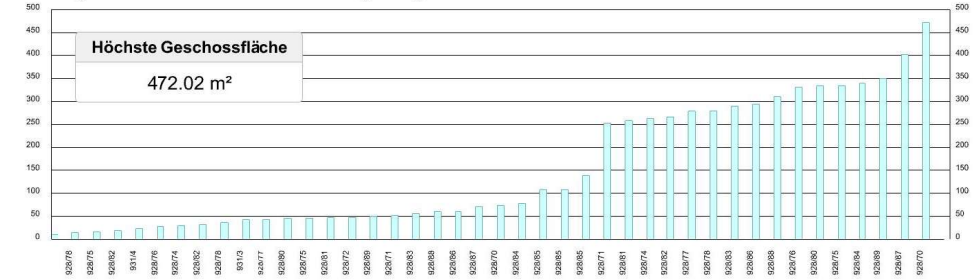
Verteilung aller Grundflächen in der Umgebung



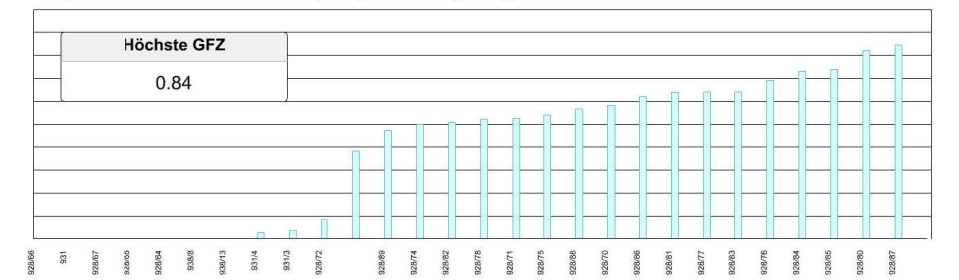
Verteilung der Grundflächenzahlen (GRZ) in der Umgebung



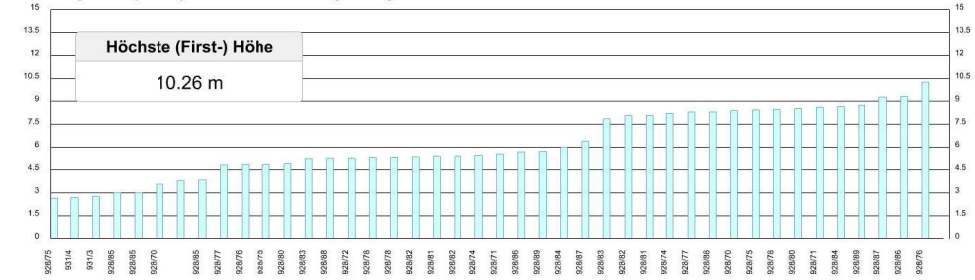
Verteilung aller Geschossflächen in der Umgebung



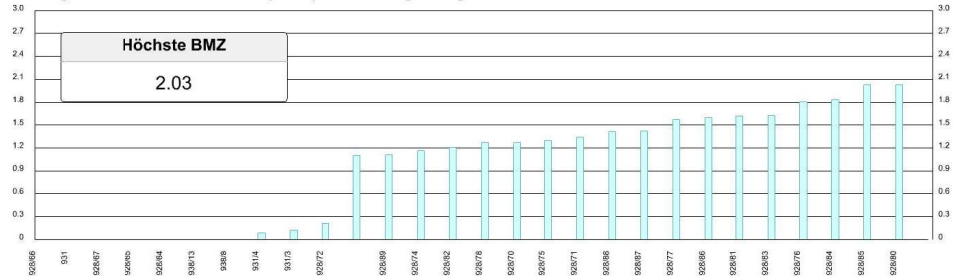
Verteillung der Geschossflächenzahlen (GFZ) in der Umgebung



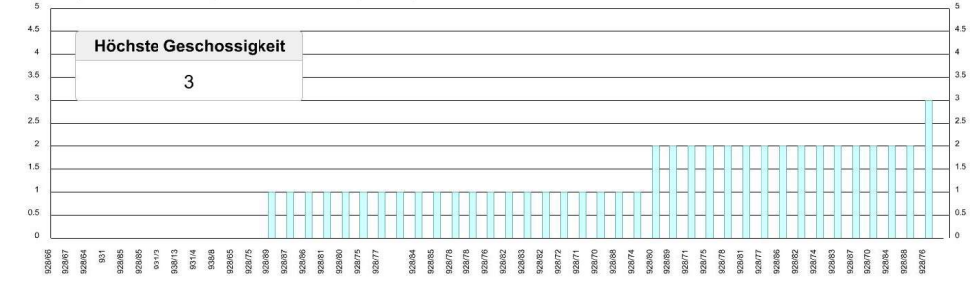
Verteilung aller (First-) Höhen in der Umgebung



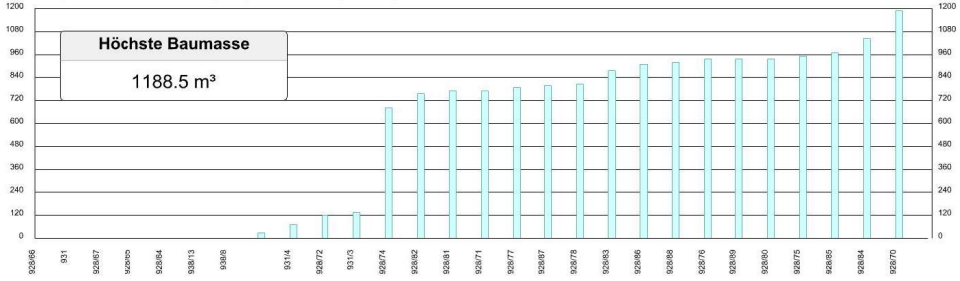
Verteilung der Baumassenzahlen (BMZ) in der Umgebung



Verteilung der Geschossigkeiten in der Umgebung



Verteilung der Baumassen (BM) in der Umgebung



Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

AMTLICHER LAGEPLAN | M 1:1000



GRUNDSTÜCK

Bundesland	Stadt	PLZ	Gemarkung
Bayern	Starnberg	82319	Starnberg

Straße	Nutzung	Flurstücknummer(n)	Grundstücksfläche
Starnberger Wiese 88	Wohnen	928/85	479.42 m²

Bestandsgebäude	GRZ (Bestand)	GFZ (Bestand)	BMZ (Bestand)
Nicht berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Nicht berücksichtigt

RECHTLICHE VORGABEN | NACH BauNVO / BauGB / LBO

Bebauungsplan	Flächennutzungsplan	Satzung	Rechtliche Situation
Vorhanden	Vorhanden	Vorhanden	Bebauungsplan

Bauliche Nutzung (Allg.)	Bauliche Nutzung (Bes.)	Erschließung	Lage
Wohnfläche (W)	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Direkt erschlossen	Innerbereich

Wandhöhe	Firsthöhe	Dachtyp/-neigung	Min.abstand zur Grenze
6 m	Undefiniert	Satteldach (max. 45°)	3 m

Bauweise	Haustyp	Baugrenzen	Baulinien
Offen	Einzelhaus	Vorhanden	Nicht vorhanden

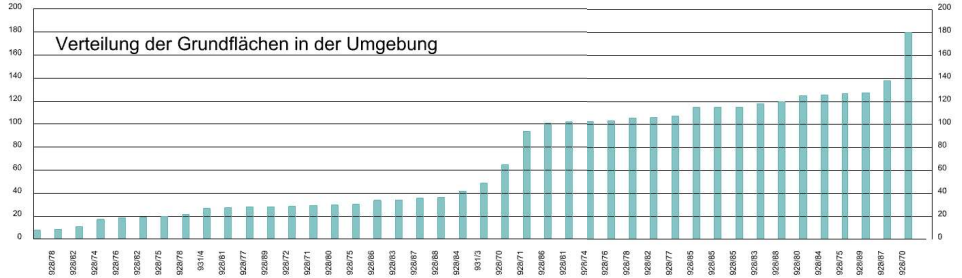
Zulässige Grundfläche	Zulässige Geschossfläche	Zulässige Baumasse	Abstandsflächenregel
Undefiniert	230 m²	Undefiniert	1xH (16m-Regel: 0.5xH)

Zulässige GRZ	Zulässige GFZ	Zulässige BMZ	Max. Anz. Vollgeschosse
Undefiniert	Undefiniert	Undefiniert	2

AUSWERTUNG DER NACHBARSCHAFT | NACH §34 BauGB

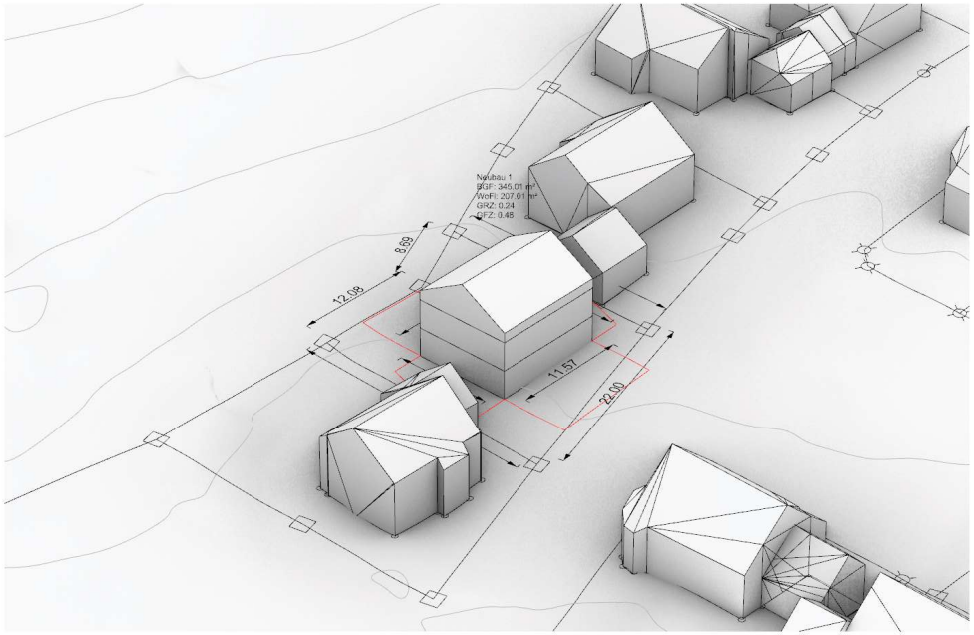
Höchste Grundfläche	Höchste Geschossfläche	Höchste (First-) Höhe	Höchste Geschossigkeit
180.03 m²	472.02 m²	10.26 m	3

Höchste GRZ	Höchste GFZ	Höchste BMZ	Höchste Baumasse
0.72	0.84	2.03	1188.5 m³

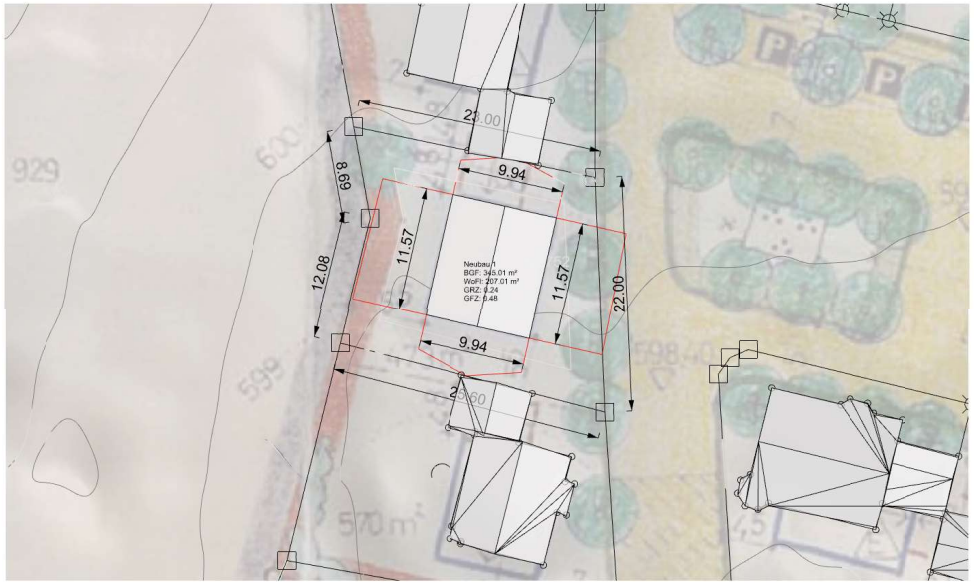


Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

MAXIMALE BAUMASSE | PERSPEKTIVE

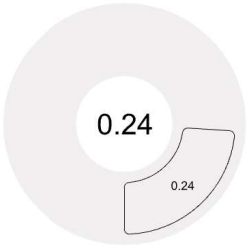


MAXIMALE BAUMASSE | DACHAUFSICHT, M 1:500



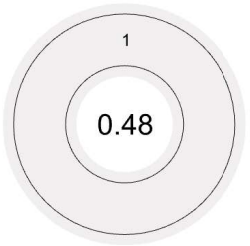
VERTEILUNG DER KENNZAHLEN | NACH BauNVO

Grundflächen / GRZ



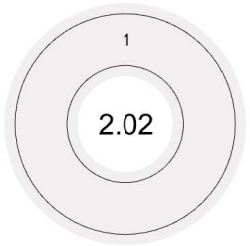
Grundstücksfläche:
479.4207 m² (=100%)

Geschossflächen / GFZ



Gesamtgeschossfläche:
230.01 m² (=100%)

Baumassen / BMZ



Gesamtbaumasse:
969.96 m³ (=100%)

ÜBERSICHT DER BERECHNETEN KENNZAHLEN | NACH BauNVO

GRZ (Soll)	GRZ (Gesamt)	GRZ (Neubau)	GRZ (Bestand)
Undefiniert	0.24 (115 m²)	0.24 (115 m²)	Nicht berücksichtigt
GFZ (Soll)	**GFZ (Gesamt)**	**GFZ (Neubau)**	**GFZ (Bestand)**
Undefiniert	0.48 (230.01 m²)	0.48 (230.01 m²)	Nicht berücksichtigt
BMZ (Soll)	**BMZ (Gesamt)**	**BMZ (Neubau)**	**BMZ (Bestand)**
Undefiniert	2.02 (969.96 m³)	2.02 (969.96 m³)	Nicht berücksichtigt

KENNZAHLEN DER NEUBAUTEN | NACH LBO & WoFlV

Wohnfläche (WoFl)	Wohnungen (à 90 m²)	Stellplätze	Geschosshöhe
ca. 207.01 m²	ca. 2.3 Stk.	2 x 2.3W. = ca.4 Stk.	3 m
Dachfläche (Flach)	**Dachfläche (Geneigt)**	**Dachtyp/-neigung**	**Kniestockhöhe**
0 m²	132.79 m²	Steildach (30°)	0 m
Geschosszahl (GEZ)	**Ausbauverhältnis (AV)**	**Außenwandfläche**	**Hüllfläche (H)**
2+DG(=kein Vollgeschoss)	4.69	329.65 m²	577.44 m²

KENNZAHLEN DER NEUBAUTEN | NACH DIN 277

Bruttogrundfläche (BGF)	Konstruktionsfl. (KGF)	Nettoraumfläche (NRF)	Nutzungsfläche (NUF)
345.01 m²	104.09 m²	240.92 m²	204.79 m²
Technikfläche (TF)	**Verkehrsfläche (VF)**	**A/V-Verhältnis**	**Außenanlagenfläche (AF)**
12.05 m²	24.09 m²	0.6	364.42 m²
Bruttorauminhalt (BRI)	**Nettorauminhalt (NRI)**	**Konstr.rauminhalt (KRI)**	**Gebäudeklasse (GK)**
969.96 m³	240.92 m³	104.09 m³	GK 1

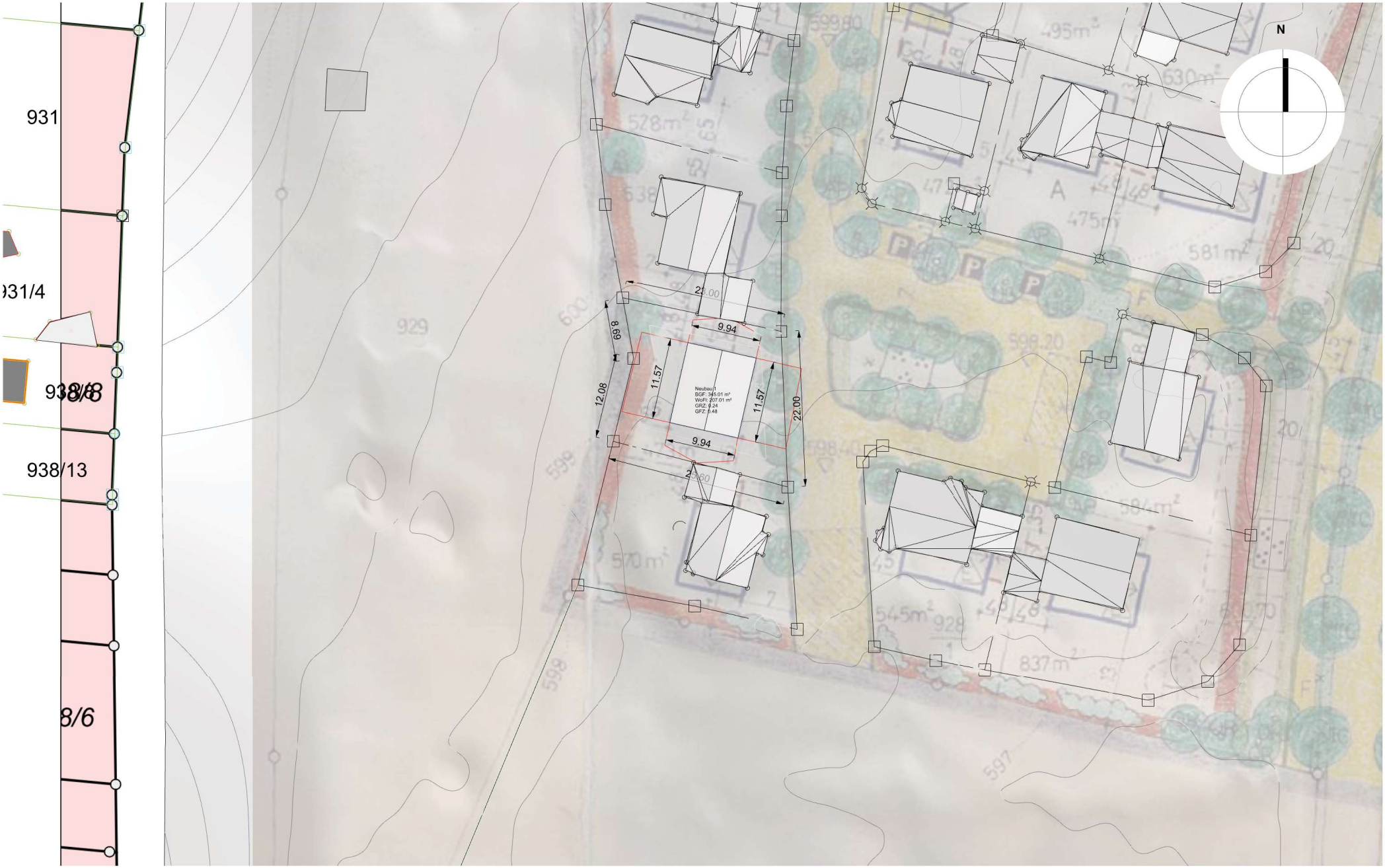
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

AMTLICHER LAGEPLAN 1:1000



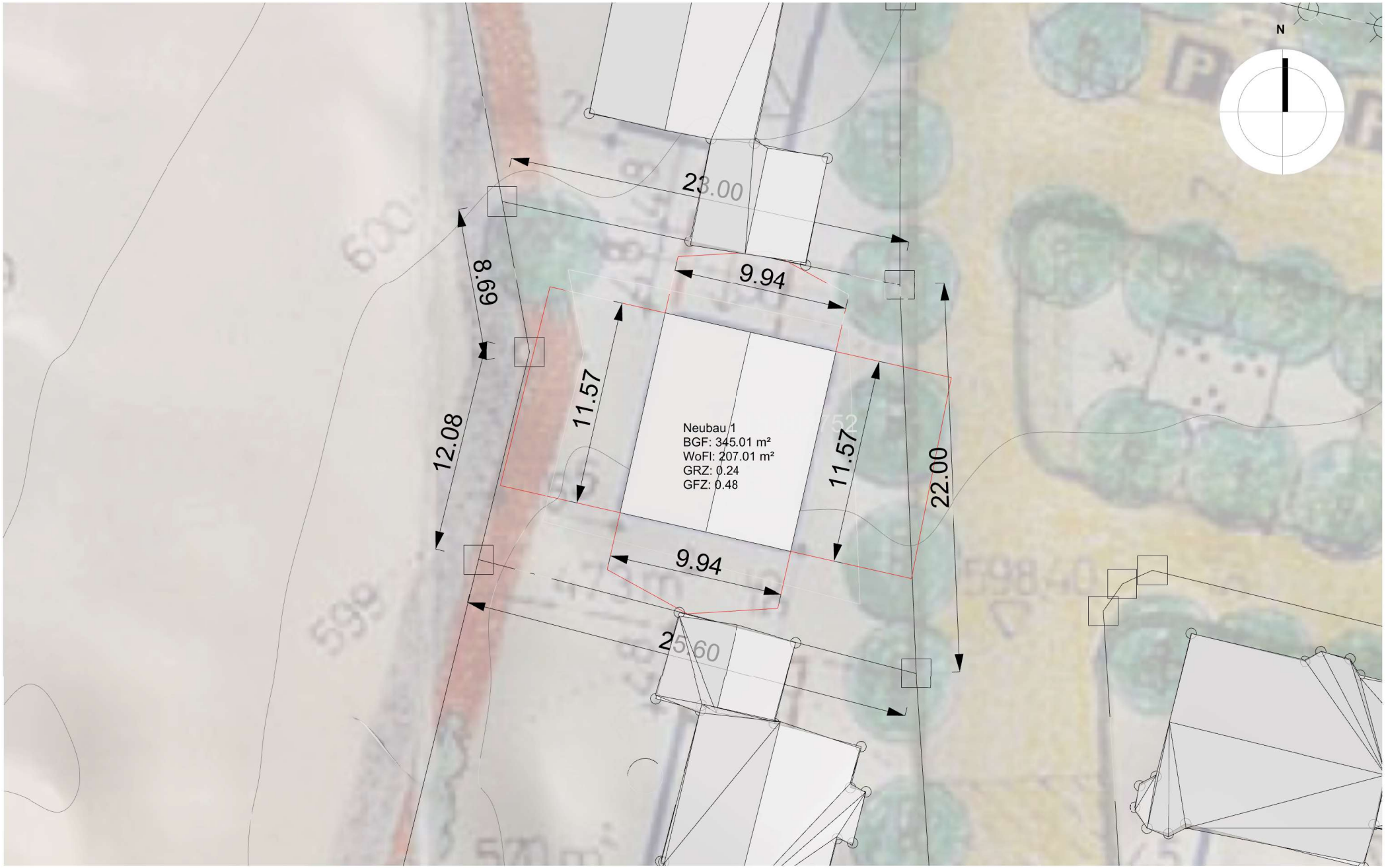
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

DACHAUFSICHT | M 1:1000



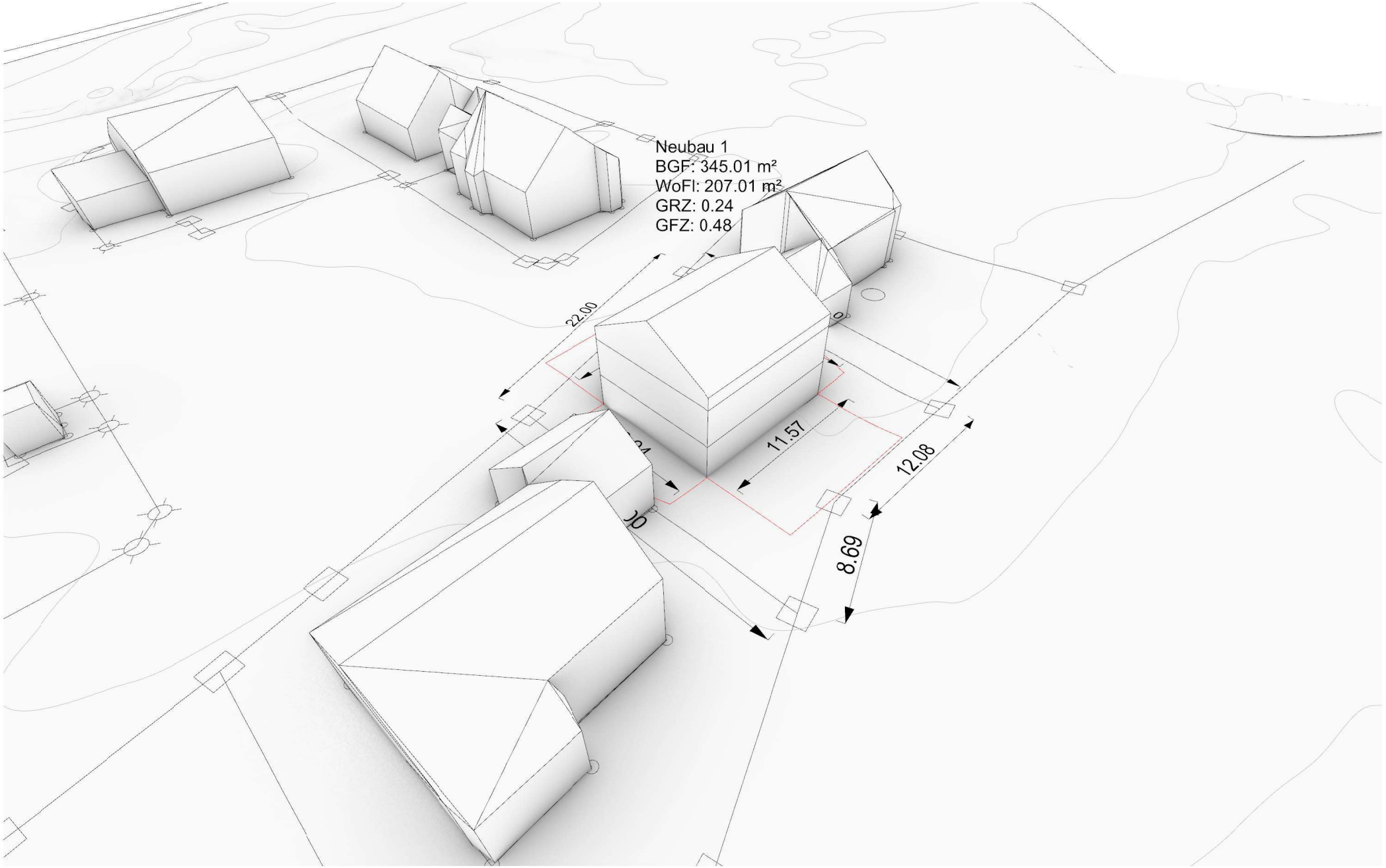
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

DACHAUFSICHT | M 1:200



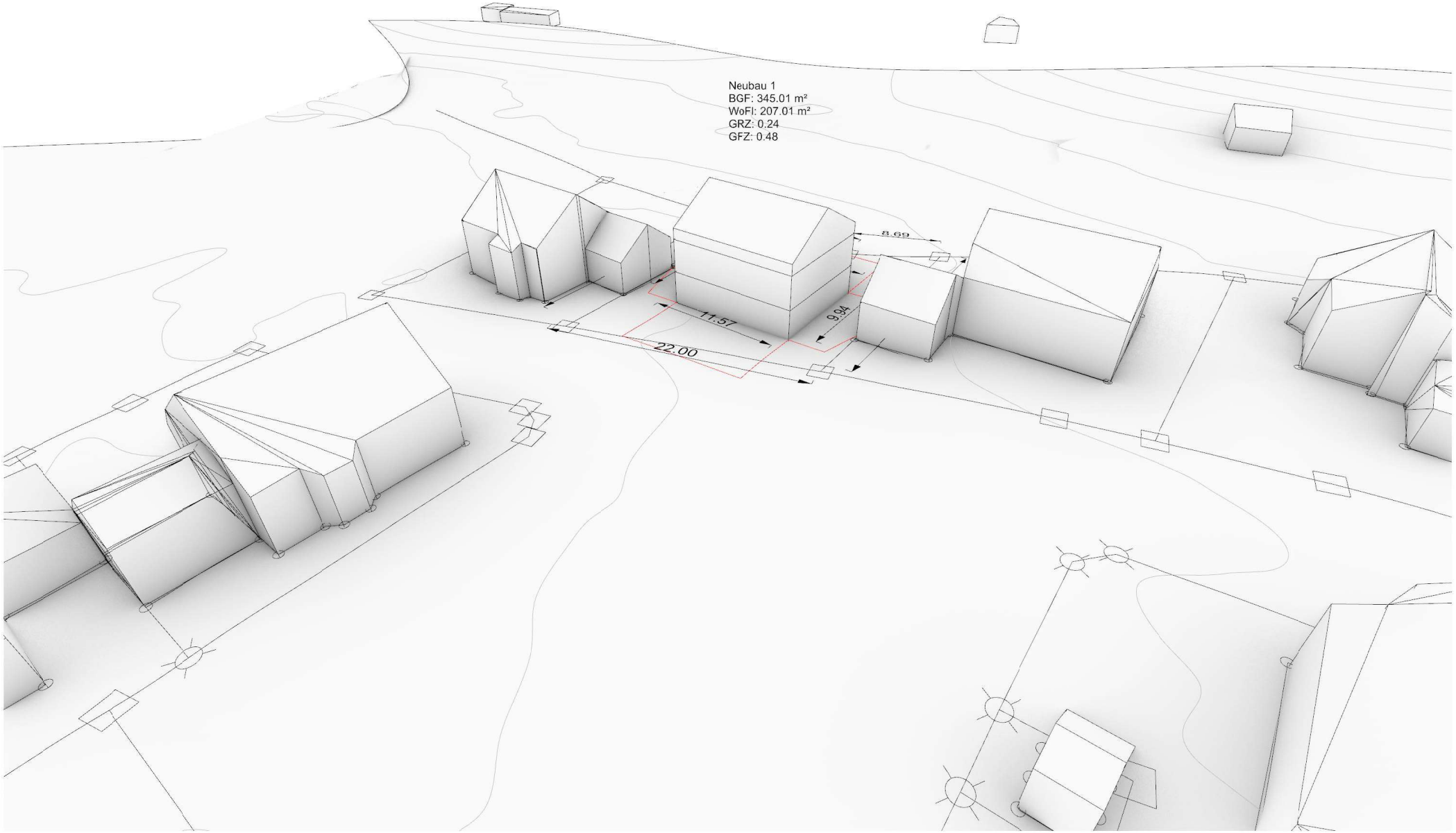
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

PERSPEKTIVE | NORD



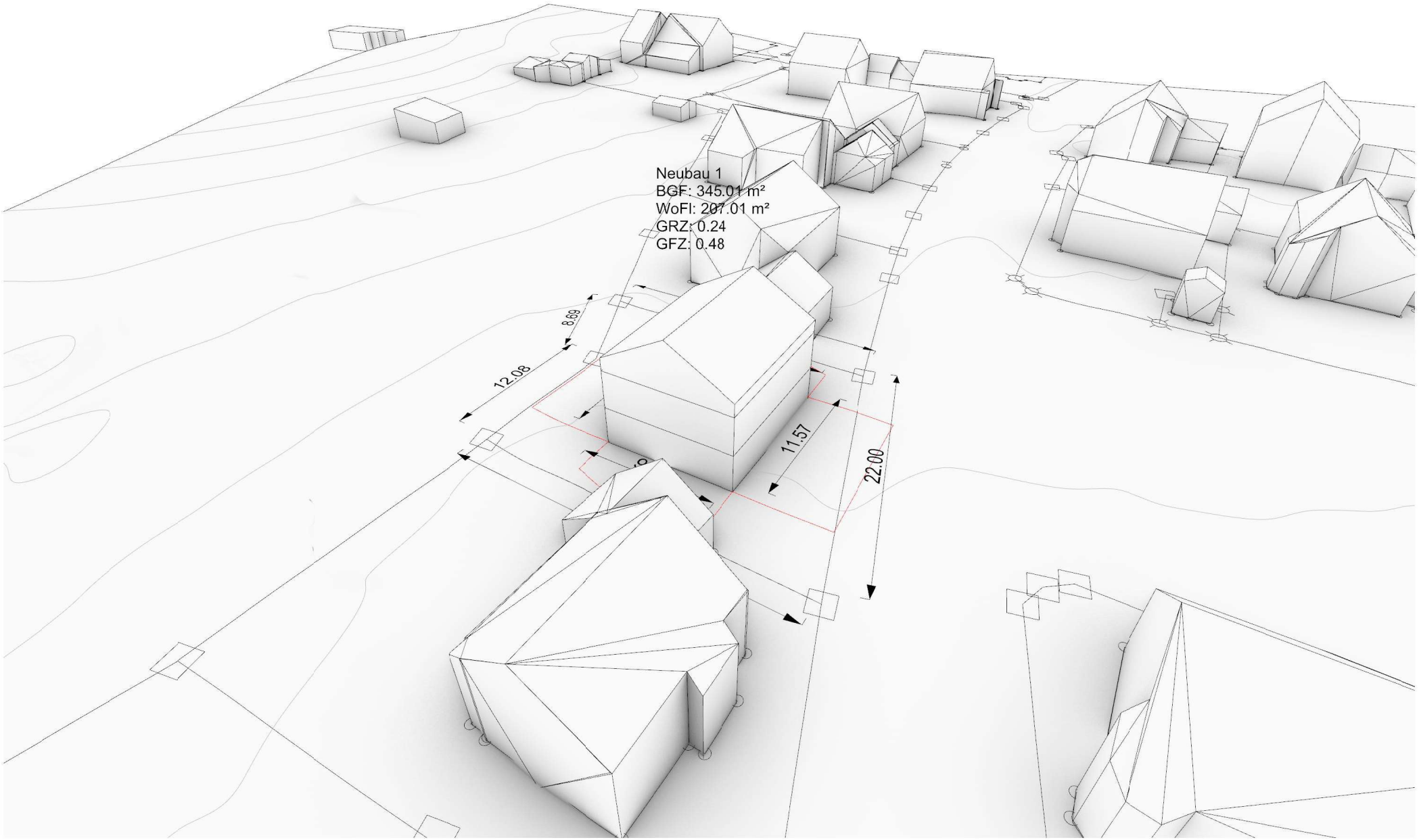
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

PERSPEKTIVE | OST



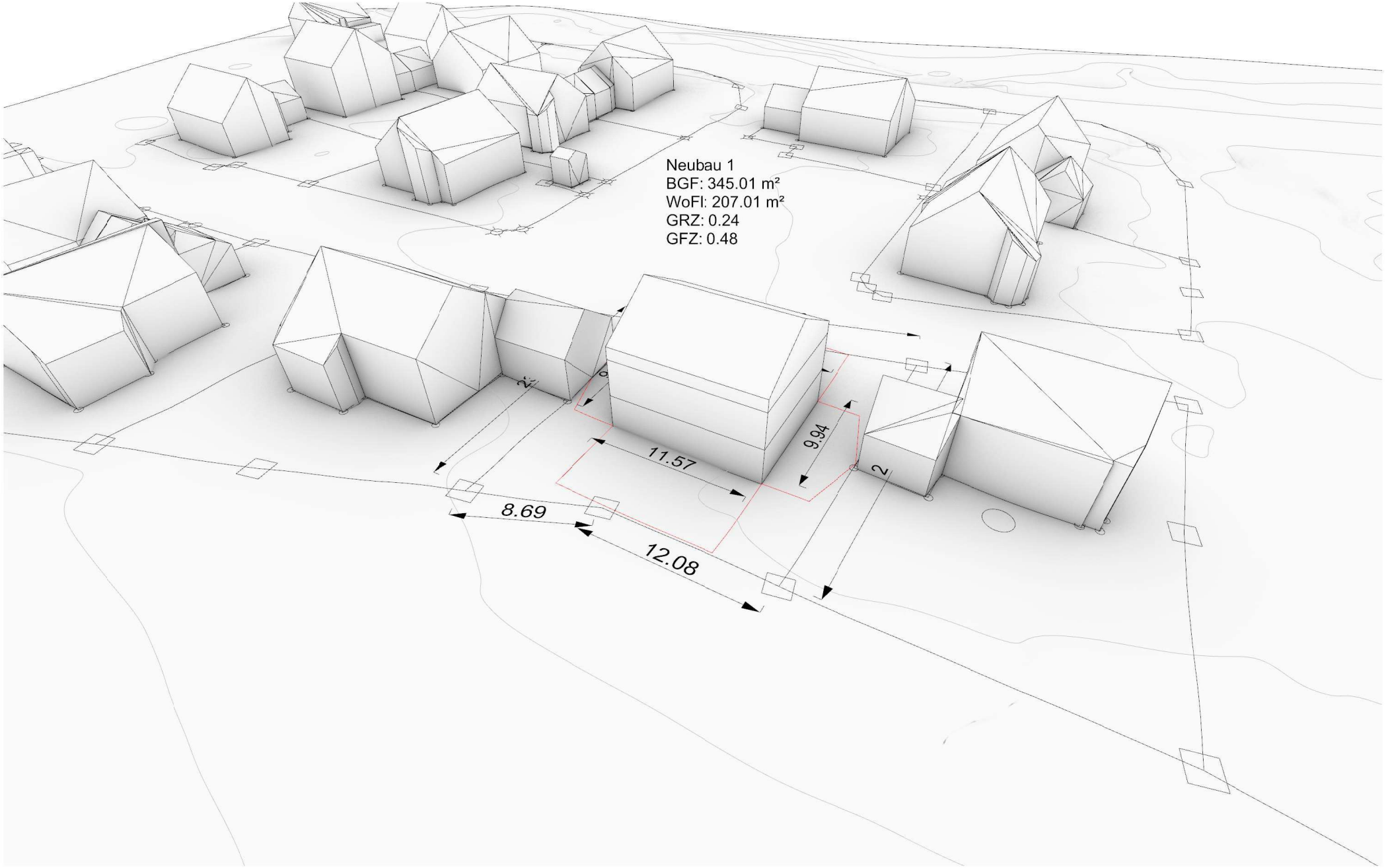
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

PERSPEKTIVE | SÜD



Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

PERSPEKTIVE | WEST



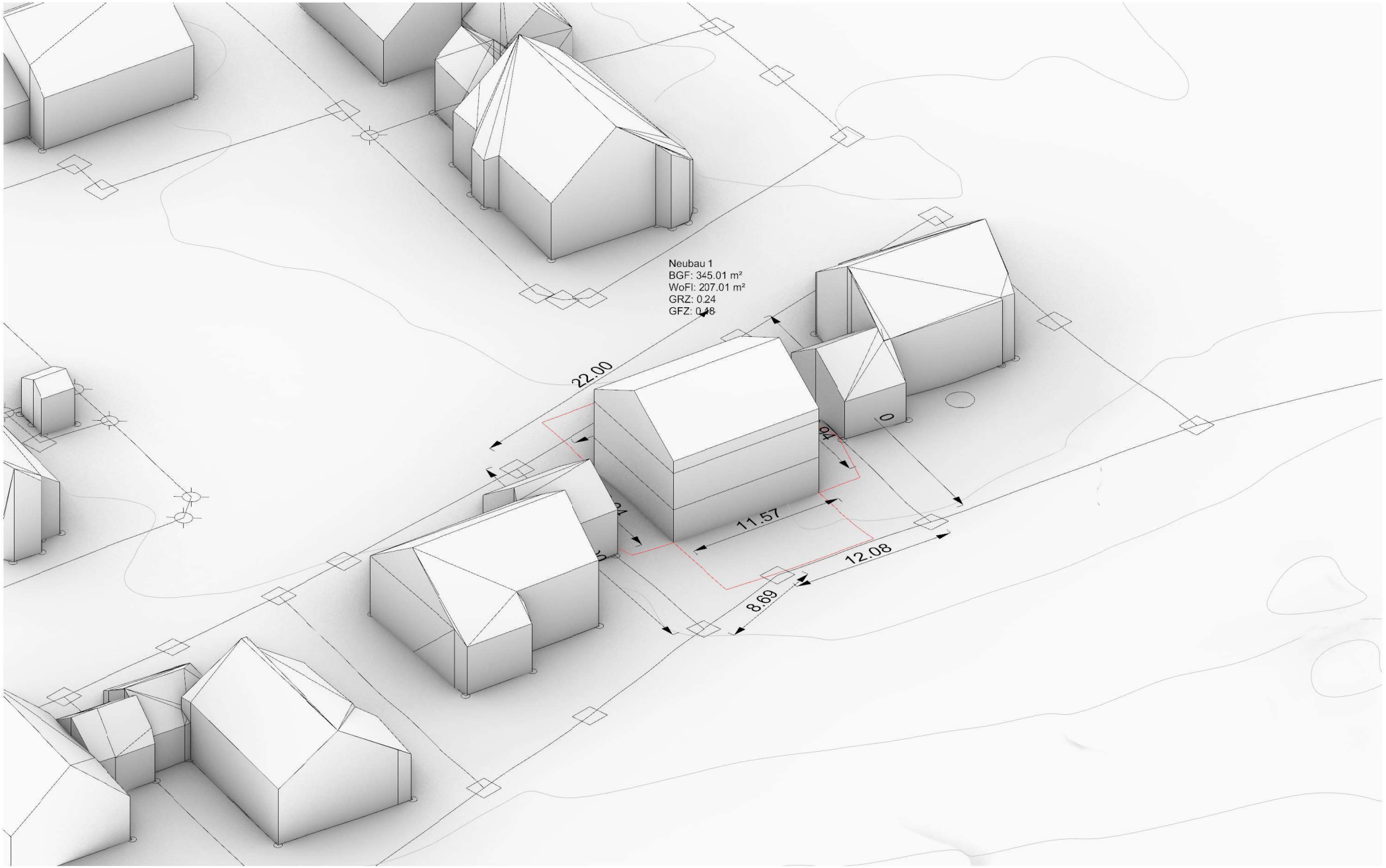
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

ISOMETRIE | NORD-OST



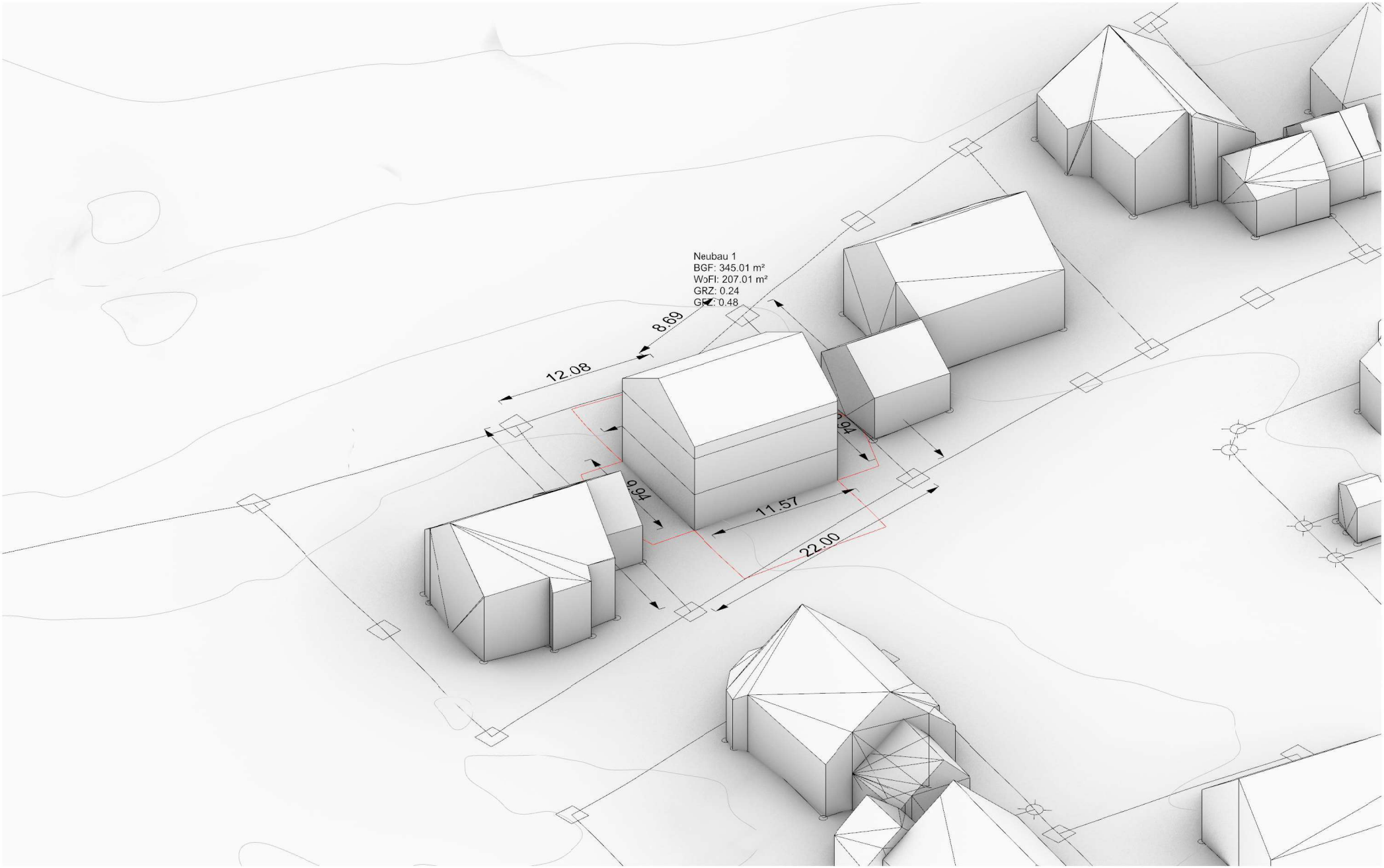
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

ISOMETRIE | NORD-OST



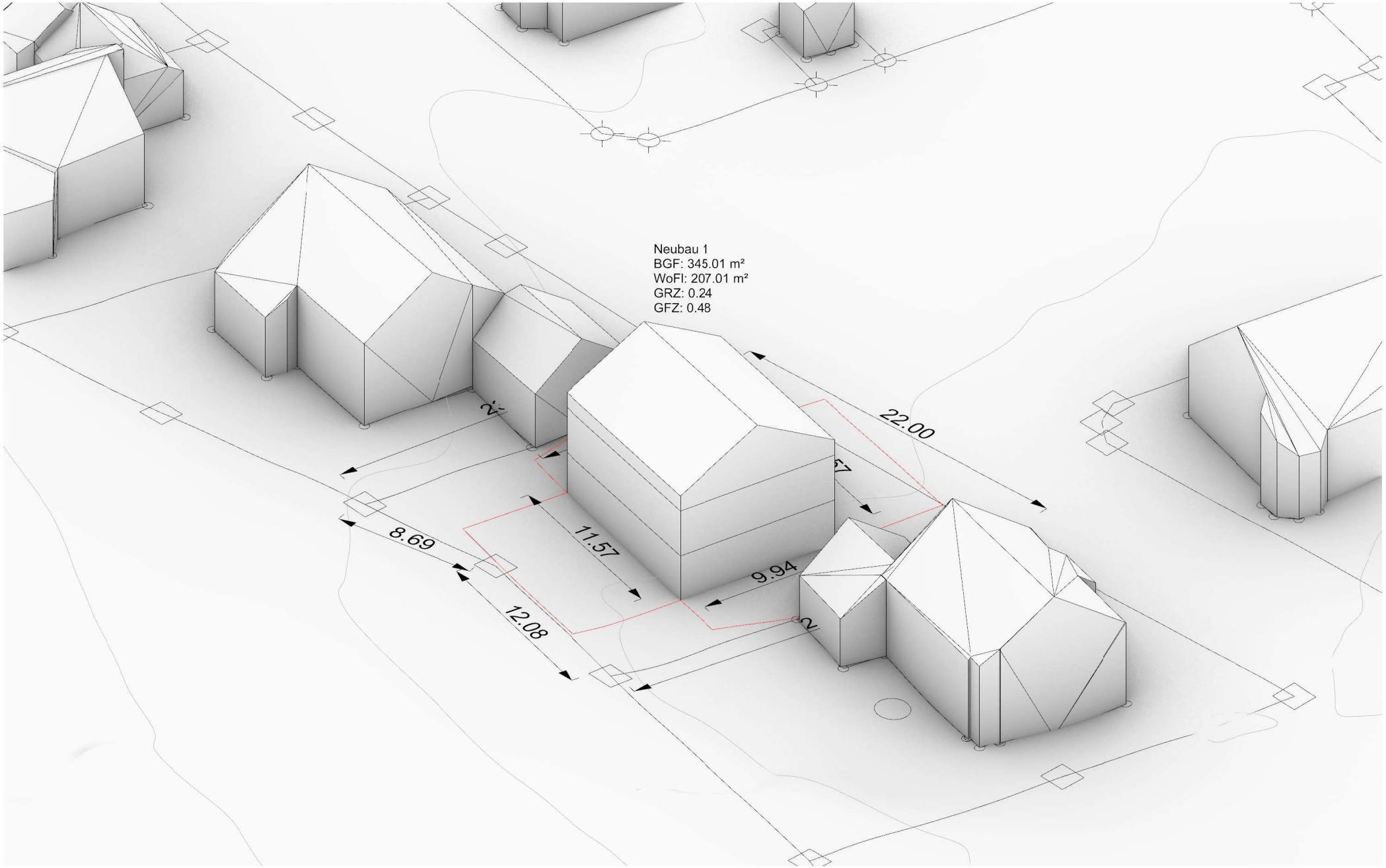
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

ISOMETRIE | SÜD-OST



Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de

ISOMETRIE | SÜD-WEST



Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 | www.bebauungsanalyse.de