

Wieviel Fläche darf auf dem eigenen Grundstück versiegelt werden?

Die erlaubte Größe der versiegelten Fläche errechnet sich durch die Formel:

Grundstücksgröße x Grundflächenzahl = erlaubte Grundfläche für die Bebauung.

Zusätzlich dürfen 50% der Grundfläche unter bestimmten Voraussetzungen versiegelt werden. (Näheres unter „Die Grundflächenzahl (GRZ)“)

Alle Angaben, um die Fläche bestimmen zu können, sind im Internet zu finden.

Dazu gehören:

- [Die Grundflächenzahl \(GRZ\)](#)
- [Die Grundstücksgröße](#)
- [Verschiedene Möglichkeiten, die schon versiegelten Flächen zu bestimmen](#)
- [Wie berechnet man nun die erlaubte Grundfläche?](#)
- [Und dann kommt auch noch die Landesbauordnung](#)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ gibt keine Hinweise auf die Lage der bebaubaren Fläche. Es kann aufgrund baurechtlicher Bestimmungen, welche die überbaubare Grundstücksfläche festlegen (Baugrenze, Baulinie, Bebauungstiefe) sogar möglich sein, dass die zulässige GRZ nicht ausgeschöpft werden kann.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl (Versiegelungszahl) ist die Einordnung der Flächen in die sogenannte GRZ I und GRZ II von Bedeutung.

Rechtgrundlage ist § 19 BauNVO.

Grundflächenzahl I (Hauptanlagen):

- (Wohn-)Haus inklusive Außenmauern
- Kellerabgänge
- Balkone
- Terrassen

Grundflächenzahl II (Nebenanlagen):

- Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten
- (Freistehende) Garagen und Tiefgaragen
- Pools und Spielplätze
- Gartenhäuser und Schuppen
- Ställe
- Solaranlagen
- Schächte, Gruben und Kläranlagen
- Öltanks (ober- und unterirdisch)
- Bauliche Anlagen unter der Erde
- Sonstige versiegelte Flächen

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück I lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

(5) Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, darf die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden.

.....

Wo findet sich die Grundflächenzahl (GRZ)

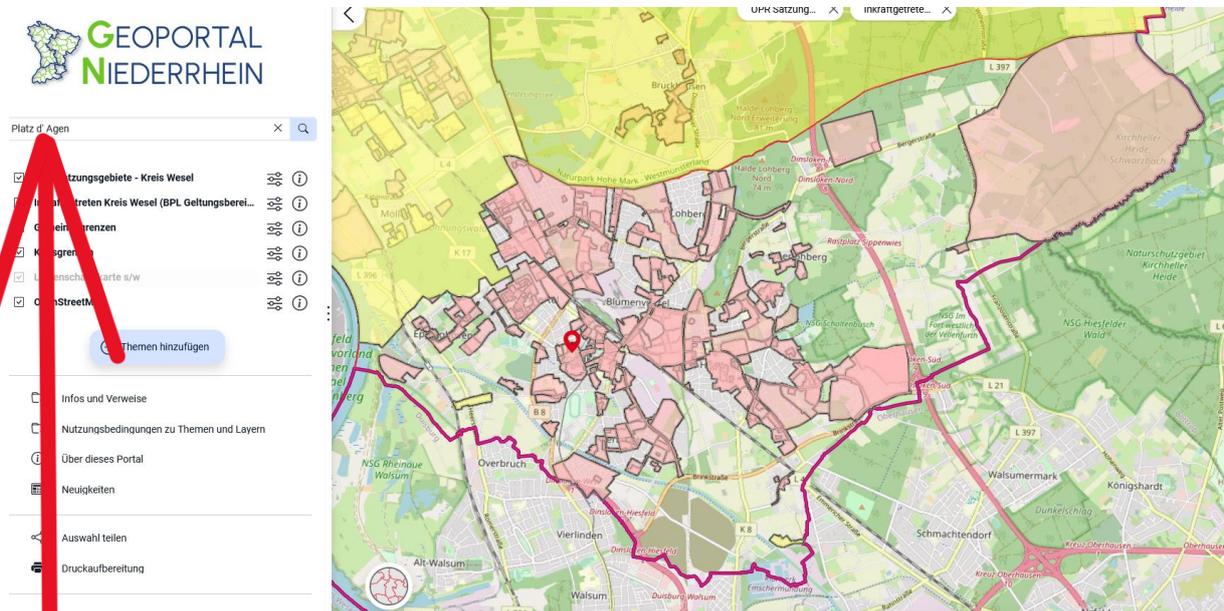
Die zulässige Grundflächenzahl ist im entsprechenden Bebauungsplan zu finden.

Die Stadt Dinslaken stellt alle Bebauungspläne im „Geoportal Niederrhein“ zur Verfügung.



<https://geoportal-niederrhein.de/Verband/?Map/layerIds=200370,29111,20071,20070,20802,20203&visibility=true,true,true,true,true,true&transparency=0,0,0,0,0,0,0&Map/center=%5B345094.4208751091,5715426.9506658865%5D&Map/zoomLevel=5>

Über die Suchfunktion findet sich das Grundstück und der zugehörige Bebauungsplan:



*Im Geoportal Niederrhein findet man alle vorhandenen
Bebauungspläne der Stadt Dinslaken.*

Nur für die roten Flächen gibt es Bebauungspläne. Sollte es für ein Grundstück keinen Bebauungsplan geben, muss die Grundflächenzahl bei der Stadt Dinslaken (Bauordnungsamt) erfragt werden.

Suchübersicht

Platz d' Agen   

☰ Straße: 1 Suchergebnisse

Platz D' Agen, Dinslaken (46535)

[Alle anzeigen >](#)

☰ Adresse: 6 Suchergebnisse

Platz D' Agen 1, Dinslaken (46535)

Platz D' Agen 2, Dinslaken (46535)

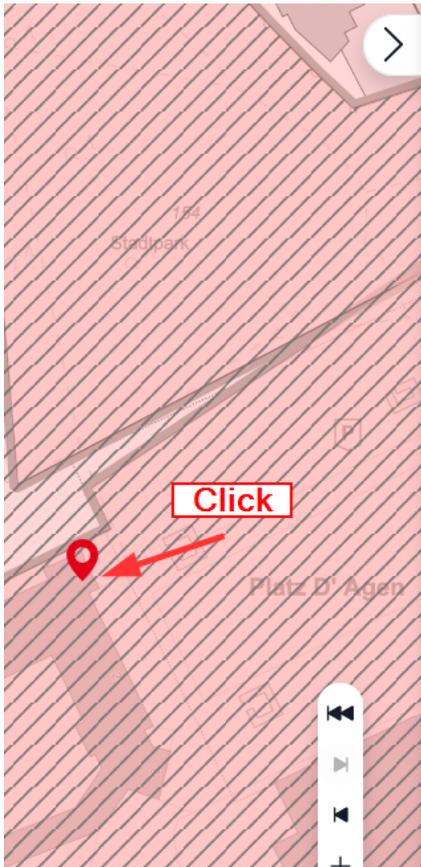
Platz D' Agen 3, Dinslaken (46535)

Platz D' Agen 4, Dinslaken (46535)

Platz D' Agen 5, Dinslaken (46535)

[Alle anzeigen >](#)

Die Suchübersicht befindet sich oben-rechts im Geoportal.



Ausschnitt aus einem Bebauungsplan

< Menü ×

Inkraftgetreten Kreis Wesel (BPL Geltungsbereiche)

Rechtsverordnungs-Datum:	1994-05-24
Inkrafttretens-Datum:	1994-05-24
Plan-Art:	QualifizierterBPlan
Rechtsstand:	InkraftGetreten
Gemeinde:	Gemeindeschlüssel: 05170008 Gemeinde: Dinslaken Ortsteil: Dinslaken
Verbundener Plan:	Dinslaken Altstadt Rechtscharakter Planänderung: Aenderung Nummer verbundener Plan: 116 ,Verbundener Plan: für das Gebiet Ecke Schiller-/ Herderstrasse Rechtscharakter Planänderung:

ändert:

Um an die Referenzen zu kommen muss, je nach Monitor, hier noch gescrollt...

Referenzen:

- [↓ Rechtsplan \(227 BPlan.pdf\)](#)
- [↓ Begründung \(227 Begründung.pdf\)](#)

Click

Beispiel für ein Menü mit entsprechenden Referenzen

Mit einem Click an der angegebenen Adresse öffnet am rechten Rand ein Menü, das weitere Daten zum Bebauungsplan enthält.

Im unteren Bereich findet sich der Link (Referenzen) zu dem entsprechenden Bebauungsplan.

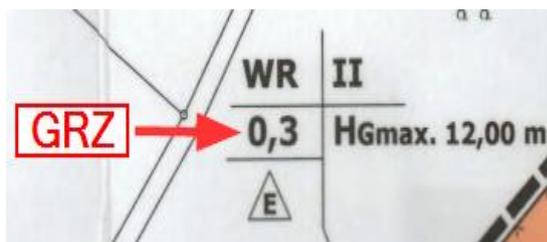
Zeichenerklärung im Bebauungsplan

Maß der baulichen Nutzung			
(Z) = Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO			
II röm. Zahl = Höchstgrenze			
0,3 = Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO			
H _{Gmax.} = max. Gebäudehöhe baulicher Anlagen § 16 BauNVO			
		↓	
Baugebiet	Z	GRZ	
WR	II	0,3	

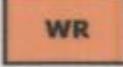
Zeichenerklärung (Grundflächenzahl)

Bauweise § 22 BauNVO	
	nur Einzelhäuser zulässig

Zeichenerklärung (Einzelhäuser)



Angaben im Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung	
	Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Zeichenerklärung (Reines Wohngebiet)

Die Grundflächenzahl kann im Bebauungsplan unterschiedlich sein
In diesem Fall ist die Grundflächenzahl = 0,3

Die Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße ist auch im Grundbuch zu finden.

Auszüge aus dem Grundbuch werden in der Internetanwendung „TIM-online“, vom Land Nordrhein – Westfalen zur Verfügung gestellt.

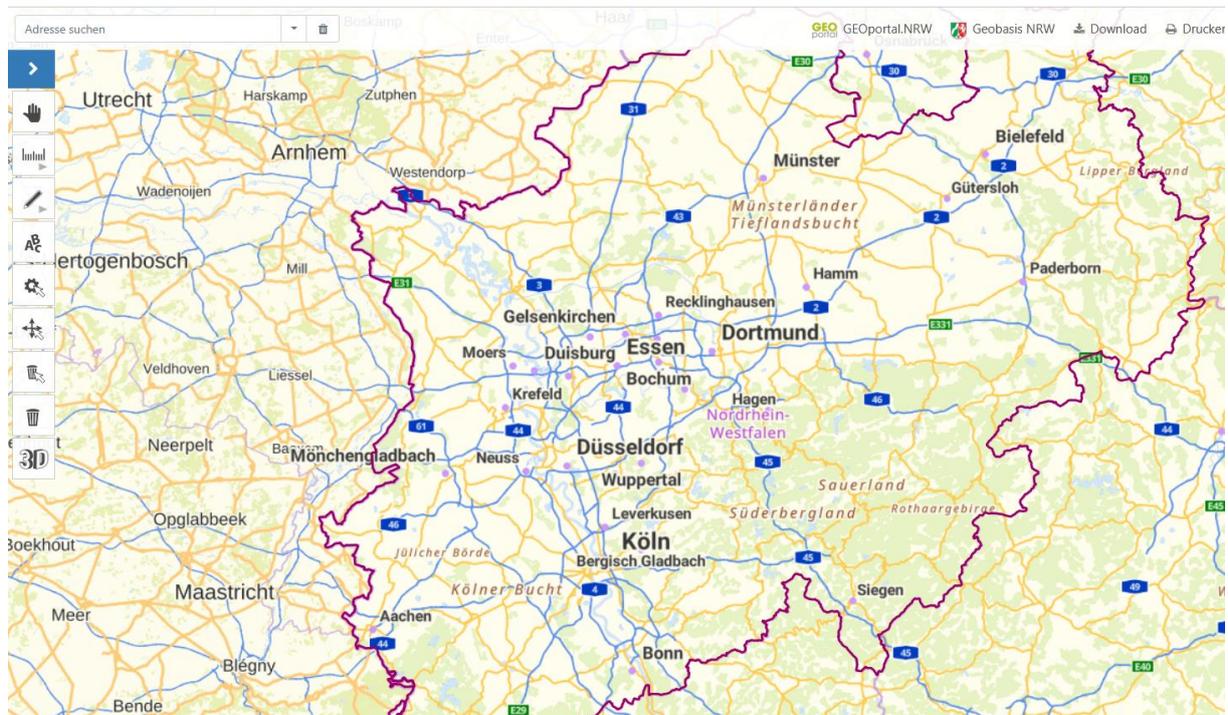
Über TIM-online

TIM-online ist eine Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW sowie für die Meldung von Abweichungen zwischen präsentierter digitaler Kartendarstellung und der Örtlichkeit.



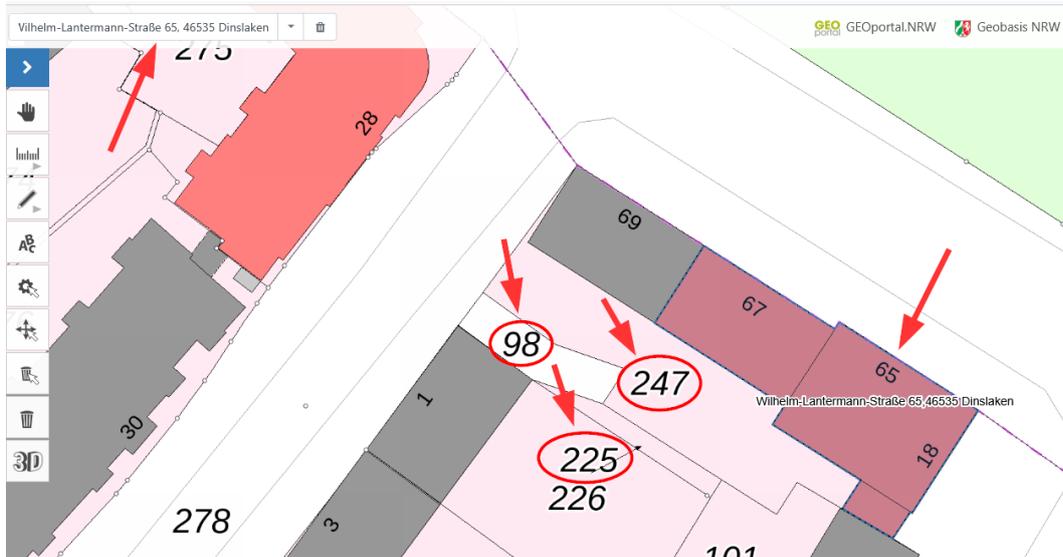
<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>

Über „TIM-online“ kann die Größe des Grundstücks ermittelt werden.



Der Start-Bildschirm von TIM-online zeigt ganz Nordrhein-Westfalen.

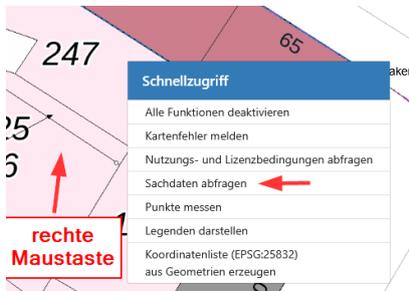
Über die Suchfunktion (oben-links) sind die gewünschten Grundstücke zu finden.



In TIM-online finden wir u.a.: die Flurstücks-Nummern, Haus-Nummern und Straßennamen.

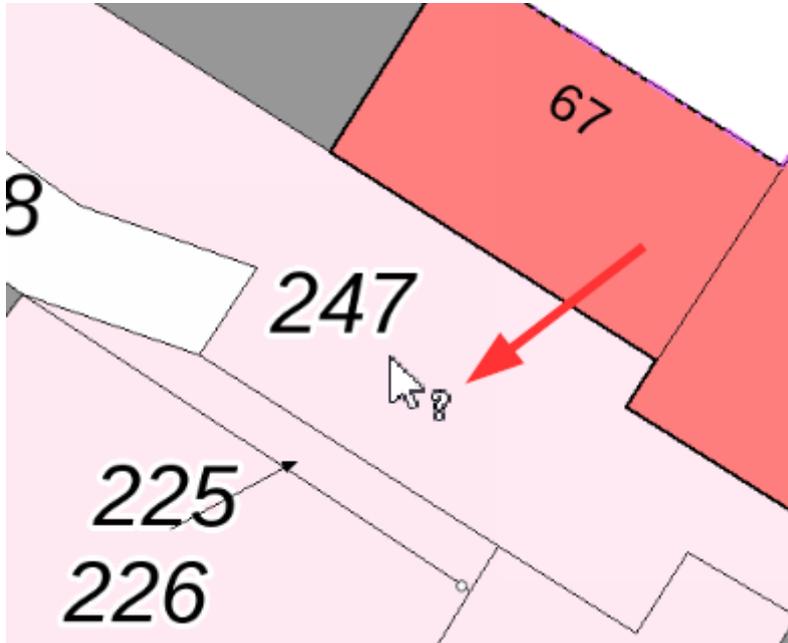
Achtung: Ein Grundstück kann auch aus mehreren Flurstücken bestehen!

In der Karte die rechte Maustaste drücken, um das Kontext-Menü aufzurufen



Beispiel für ein Kontext-Menü

Nachdem auf „Sachdaten abfragen“ geklickt wurde, wird dem Cursor ein Fragezeichen angeheftet.



Der Cursor hat nun ein Fragezeichen

Nun das Flurstück auswählen, dessen Daten abgerufen werden sollen.

Information zum **Flurstück** ←

Flurstückskennzeichen:	05306303700 247 ←
Gemarkung:	Dinslaken
Gemarkungskennzeichen:	053063
Flur:	037
Gemeinde:	Dinslaken
Gemeindekennzeichen:	05170008
Amtliche Fläche in m²:	1178 ←

Auszug aus den Sachdaten des Flurstücks 247

Wie berechnet sich die erlaubte Grundfläche?

Dazu wird benötigt:

die im Bebauungsplan angegeben [GRZ](#) = 0,3

Aus „TIM-online“, über die [Sachdaten](#), die Grundstücksgröße = 1178m²

Grundstücksgröße (1178m²) x GRZ (0,3) = erlaubte Grundfläche = 353,4m²

Diese erlaubte Grundfläche darf unter bestimmten Voraussetzungen um max. 50% überschreiten.

Das bedeutet im Beispiel:

353,4m² (Grundfläche) + 176,7m² (50% von 353,4) = 530,1m²

Die Voraussetzungen für Flächenversiegelungen sind in der [Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen](#) festgelegt.

Wie kann die schon versiegelten Flächen bestimmen werden?

Bei rechteckigen Flächen, wie z.B. Gebäude und Garagen kann mit einem Bandmaß Länge und Breite gemessen werden.

Schwieriger wird es, wenn das Gebäude viele Ecken und Anbauten hat.

„TIM-online“ stellt hier aber ein Werkzeug zur Verfügung, mit dessen Hilfe Flächen berechnet werden können.

Dazu ist ein Besuch auf „TIM-online“ erforderlich:



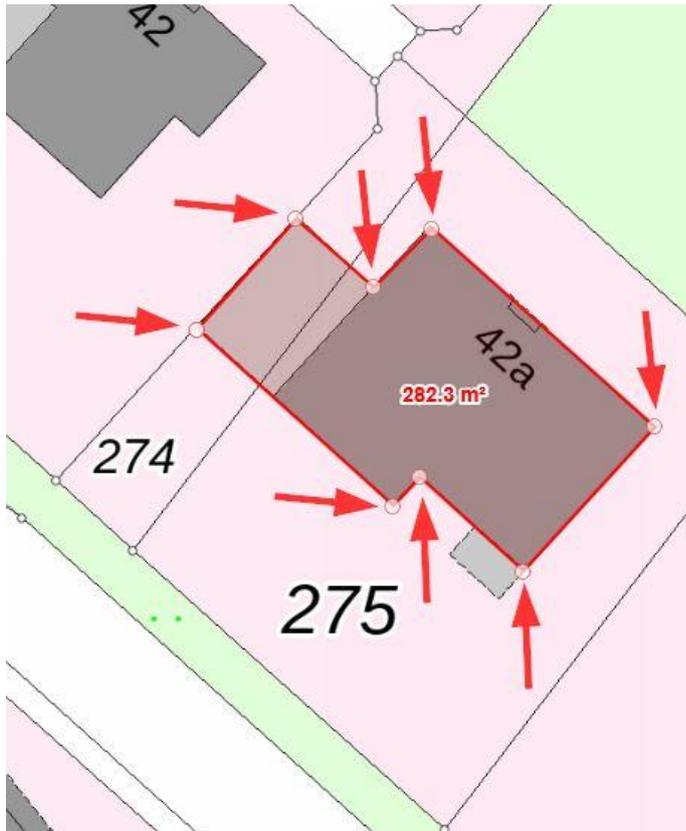
<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>

Hier ist ein Werkzeug zu finden, um die Flächen zu bestimmen.

Zunächst wird die Grundfläche I (Wohn-)Haus inklusive Außenmauern, Kellerabgänge, Balkone, Terrassen bestimmt.



Hier findet man in TIM-online das Werkzeug zur Flächenberechnung



*Die roten Linien grenzen die berechnete Fläche ein.
Das Ergebnis steht mittig in der Fläche*

Abschluss der Flächenbestimmung mit „Doppelklick“

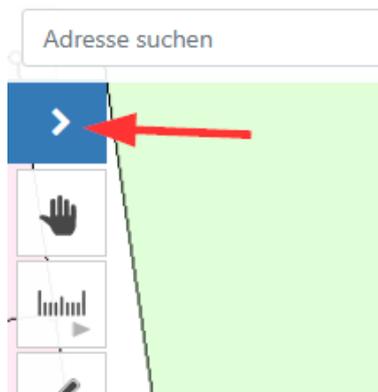
Bestimmung der Grundflächenzahl II (GRZ II)

Grundflächenzahl II (Nebenanlagen):

- Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten, (Freistehende) Garagen und Tiefgaragen, Pools und Spielplätze, Gartenhäuser und Schuppen, Ställe, Solaranlagen, Schächte, Gruben und Kläranlagen, Öltanks (ober- und unterirdisch), Bauliche Anlagen unter der Erde, Sonstige versiegelte Flächen

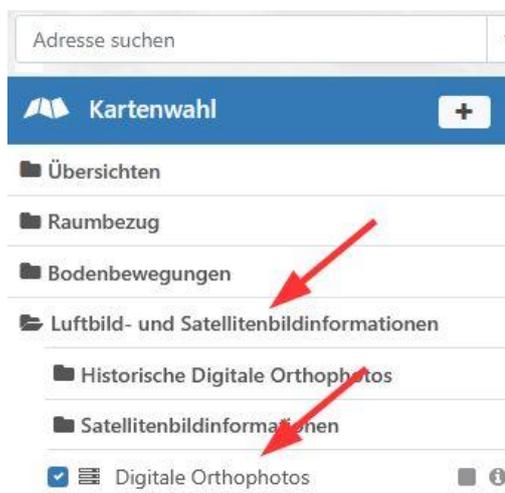
Luftbildaufnahme hinzufügen:

Kartenauswahl öffnen

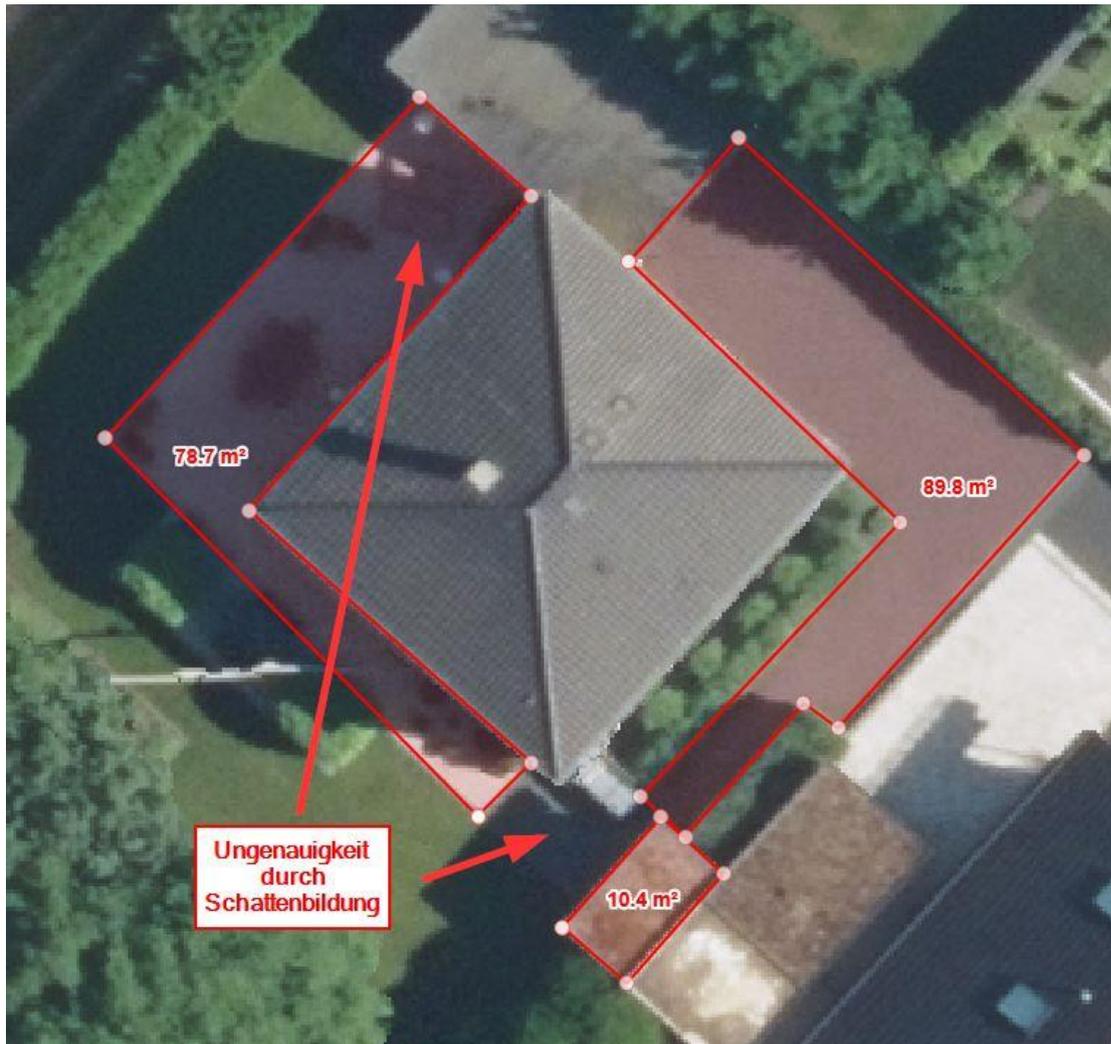


Ausschnitt aus TIM-online (oben-links)

Häkchen bei „Digitale Orthophotos“



Im Menü „Kartenwahl“ die Luftbildaufnahmen auswählen



Beispiel für eine Luftbildaufnahme

Die Luftbildaufnahmen sind georeferenziert und passen daher maßstäblich in das Kartenwerk der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW.

Ungenauigkeiten ergeben sich, durch die Dachüberstände in den Luftbildaufnahmen, durch Schattenbildung und durch das grafische Abgreifen der einzelnen Eckpunkte.

Die Anwender*innen bekommt so nur einen ungefähren Anhaltspunkt, wie viel Fläche auf dem jeweiligen Grundstück versiegelt wurde.

Und dann kommt auch noch die Landesbauordnung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018

§ 8 (Fn 10) Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind **als Grünflächen**

1. **wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und**
2. **zu begrünen oder zu bepflanzen,**

soweit diese Flächen **nicht** für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. **Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung nach Satz 1 dar.** Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 7) oder durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) sind diese maßgeblich.

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern. Der Spielplatz muss barrierefrei erreichbar sein.

(3) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur genehmigt werden, wenn dadurch keine Nachteile für Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen entstehen und das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht gestört wird.

Fn 10 § 8: Absatz 2 und 3 eingefügt, bisherige Absätze 2 und 3 werden Absätze 4 und 5 durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Absatz 1 bis 3 (alt) ersetzt durch Absatz 1 (neu), Absatz 4 und 5 (alt) umbenannt in Absatz 2 und 3 (neu) durch geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021.