

Bauherr:



**Daiichi Sankyo Real Estate GmbH
Luitpoldstraße 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm
Deutschland**

Generalplaner:



Chemengineering International GmbH
Euro Plaza, Technologiestr. 5, 1120 Wien
Tel. +43 (0) 1 255 741 311

Entwurfsverfasser:



Koppenhöfer + Partner GmbH
Sigmaringer Str. 121, 70567 Stuttgart
Tel. +49 (0) 711 7190-0

Projekt:

Neubau F5

Dokument:

**10.2. Berechnungen
Berechnungen GRZ I + GRZ II
Stellplatzberechnung**

07.07.2025

Daiichi Sankyo - Neubau F5

Berechnung GRZ I - Gesamtgrundstück nach BauNVO

	Bezeichnung	Fläche	
Flurstück	1237	78.260,00	m²

GRZ I

	Bebaute Fläche/Grundfläche auf Gesamtgrundstück gem. §19 Abs 3, BauNVO	Fläche	
	Feststoffe F1	2.098,85	m²
	Feststoffe F2	927,48	m²
	Feststoffe F3	2.104,00	m²
	ADC F4	2.961,79	m²
	Feststoffe F6	592,31	m²
	PV Trafo	9,25	m²
	Kamin NEA	3,14	m²
	NEA 1	54,40	m²
	NEA 2	54,40	m²
	Trafo MS-Anlage	114,01	m²
	Wertstoffhof	549,00	m²
	Containerbau	450,00	m²
	NEA	17,34	m²
	Lagerhalle I	918,14	m²
	Verbindungsbrücke	11,52	m²
	Lagerhalle II	1.116,52	m²
	Versand V2	137,57	m²
	Wertstofframpe	121,73	m²
	Versand V1	895,64	m²
	Hochregallager I	716,78	m²
	Hochregallager II	677,61	m²
	MS-Übergabe	11,34	m²
	Kretschmar	301,70	m²
	Hausmeister P2	92,94	m²
	Zentralbau	1.076,16	m²
	Galenik-G1	776,35	m²
	Galenik-G2	845,16	m²
	Verbindungsbrücke	106,71	m²
	Pforte P1	116,53	m²
	Trafo	64,64	m²
	Nebengebäude 1	23,05	m²
	Nebengebäude 2	3,70	m²
	Nebengebäude 3	3,31	m²
	Heizzentrale	291,84	m²
	Pelletdampfanlage	173,00	m²
	BioCompounds	1.072,03	m²
	Nebengebäude BioCompounds	131,69	m²
	Neubau F5	4.492,80	m²
	BioDS	2.542,33	m²
	Laborgebäude LAB	1.988,25	m²
Summe		28.645,01	m²

GRZ = Bebaute Fläche / Grundstücksfläche

0,37

GRZ I geplant

0,80

GRZ I zulässig gem. BPlan

Nachweis:

GRZ I geplant (0,37) < GRZ I zulässig gem. Bebauungsplan (0,8)

Berechnung GRZ II - Gesamtgrundstück nach BauNVO

	Bezeichnung	Fläche	
Flurstück	1237	78.260,00	m ²
	restliche befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, etc.) gem. §19 Abs 4, BauNVO	Fläche	
	Grundstücksfläche	78.260,00	m ²
	abzgl. bebaute Fläche (siehe GRZ I)	28.645,01	m ²
	abzgl. unbefestigte Flächen/Grünflächen	20.906,21	m ²
Summe		28.708,78	m ²

GRZ II	Bebaute Fläche/Grundfläche auf Gesamtgrundstück gem. §19 Abs 4, BauNVO	Fläche	
	bebaute Fläche (siehe GRZ I)	28.645,01	m ²
	restliche befestigte Flächen	28.708,78	m ²
Summe		57.353,79	m ²

GRZ = Bebaute Fläche / Grundstücksfläche	0,73	GRZ II geplant
	0,95	GRZ II zulässig gem. BPlan

Nachweis:	GRZ II geplant (0,73) < GRZ II zulässig gem. Bebauungsplan (0,95)
------------------	---

Daiichi Sankyo - Neubau F5

Stellplatzberechnung

PKW Stellplatzanforderung (gem. Stellplatzsatzung Stadt Pfaffenhofen)

Mitarbeiter Produktionsflächen/Lager (gem. Pkt 9.1 und 9.2)

Büroflächen (gem. Pkt. 2.1)

1 Stellplatz je 3 Mitarbeiter

1 Stellplatz je 40m² Bürofläche

Stellplatzanforderung Fahrräder (gem. Stellplatzsatzung Stadt Pfaffenhofen)

Produktionsflächen (gem. Pkt 9.1)

Lagerflächen (gem. Pkt 9.2)

Büroflächen (gem. Pkt. 2.1)

1 Stellplatz je 60m² Nutzfläche

1 Stellplatz je 100m² Nutzfläche

1 Stellplatz je 40m² Bürofläche

Stellplatzanforderung Fahrräder (alternative Berechnung siehe Antrag auf Ausnahme)

Mitarbeiter Produktions- und Logistikbereiche

Büroflächen (gem. Pkt. 2.1)

1 Stellplatz je 4 Mitarbeiter

1 Stellplatz je 40m² Bürofläche

Geplante zusätzliche Mitarbeiterzahlen und neue Flächen (Neubau F5)

Mitarbeiter Produktion (Fill&Finish) / pro Schicht bei 2 Schichten

Mitarbeiter Produktion (ADC) / pro Schicht bei 3 Schichten

Mitarbeiter Lager+Sonstige (teilw. in anderen Gebäuden tätig) / teilw. pro Schicht bei 2 Schichten

Mitarbeiter Büro

Gesamt 262 MA / gleichzeitig anwesend ca.

MA

MA

MA

MA

MA

Büroflächen

419,97 m²

Produktionsflächen

3.196,51 m²

Lagerflächen

5.056,14 m²

PKW Stellplätze erforderlich (Neubau F5 gem. Stellplatzsatzung Stadt Pfaffenhofen)

PKW Stellplätze erforderlich für Mitarbeiter Produktion und Lager

44 Stk

PKW Stellplätze erforderlich für Büroflächen

10 Stk

Summe PKW Stellplätze erforderlich (Neubau F5 gem. Stellplatzsatzung Stadt Pfaffenhofen)

54 Stk

davon Anteil Besucher PKW Stellplätze für Produktion und Lagerflächen (10%)

4 Stk

davon Anteil Besucher PKW Stellplätze für Büroflächen (20%)

2 Stk

Fahrradabstellplätze erforderlich (Neubau F5 gem. Stellplatzsatzung Stadt Pfaffenhofen)

Stellplätze erforderlich für Produktionsflächen

53 Stk

Stellplätze erforderlich für Lagerflächen

51 Stk

Stellplätze erforderlich für Büroflächen

10 Stk

Fahrradabstellplätze erforderlich (Neubau F5 alternative Berechnung siehe Antrag auf Ausnahme)

Stellplätze erforderlich für Produktions- und Logistikbereiche

33 Stk

Stellplätze erforderlich für Büroflächen

10 Stk

Summe Fahrradstellplätze erforderlich (Neubau F5 alternative Berechnung siehe Antrag auf Ausnahme)

43 Stk

Erforderliche Stellplätze Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück

277 Stk

lt. Bauantrag 274 Stk (Az. SN BA III 20232334 (BlmSchG: Az. 40/824-2023/001037) zu Neubau B02 BIO-DS)

lt. Bauantrag 3 Stk (Az. 30/6024 BA BG III 20242030 zu Nutzungsänderung F1-F3)

Erforderliche Stellplätze Fahrräder bisher auf dem Grundstück nachgewiesen

140 Stk

lt. Bauantrag 137 Stk (Az. SN BA III 20232334 (BlmSchG: Az. 40/824-2023/001037) zu Neubau B02 BIO-DS)

lt. Bauantrag 3 Stk (Az. 30/6024 BA BG III 20242030 zu Nutzungsänderung F1-F3)

PKW Stellplätze erforderlich (Gesamt inkl. F5)

331 Stk

Fahrradabstellplätze zusätzlich erforderlich (Neubau F5)

43 Stk

Nachweis:

PKW Stellplätze erforderlich (331) < PKW Stellplätze geplant (800)

in Parkhaus (Az. 30/6024 BA VV III 20250179)

Nachweis:

Fahrradabstellplätze zusätzlich erforderlich (43) im Planungsbereich Neubau F5

westlich des Gebäudes Neubau F5 (siehe beigegefügter Plan)