

BEBAUUNGSPLAN

“LENGMOOS III“

M 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Marktgemeinde Gars a.Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diesen

Bebauungsplan als Satzung

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **11.04.2012**
geä.

Entwurf am **11.07.2012**
Geändert (Ä) am **12.09.2012**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE
vom 14.07.2004

M 1 : 5000



Entwurfsverfasser:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

Integrierte Grünordnung:

MAX BAUER **DIPL.ING.FH**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 85457 WÖRTH
TEL. 08123 / 2363 FAX 08123 / 4941
E-Mail: info@labauer.de

A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 frei
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- 1.3.1 Max. zulässige Grundfläche:
- | | | | |
|---------------------|------|--------------------|-------------------------|
| Einzel- Wohnhäuser | max. | 150 m ² | Grundfläche je Parzelle |
| Garagen u. Carports | max. | 60 m ² | Grundfläche je Parzelle |
| Gesamt- Summe | max. | 210 m ² | Grundfläche je Parzelle |
- 1.3.2 entfällt
- 1.4 **II, U+I** max. 2 „Vollgeschosse“
 (redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:
 Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt:
-  Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
 nicht bindend für Garagengebäude (s. Ziff. 4.1 u. 4.2),
 eine gebogene Form von straßenbegleitenden Baulinien muss nicht aufgenommen werden.
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m,
 insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche, überschreiten.
- 2.2 frei
- 2.3  Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.5 Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:
 Einzelhaus: max. 2 WE,
 Doppelhaus-Hälfte: max. 2 WE.
- 2.6 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind mit einheitlicher Dachform, trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden. Doppelhäuser sind nur auf Grundstücken mit nebenstehendem Planzeichen zulässig.
- 2.7 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.
3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

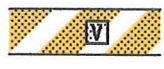
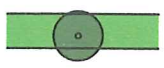
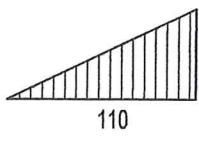
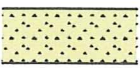
- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen,
- 4.2   entfällt
- 4.3  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.4  Fläche für öffentliche Stellplätze
- 4.5  Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.6 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt:
bei Wohnfläche > 75 m² 2,0 Stp,
bei Wohnfläche < 75 m² 1,0 Stp.
- 5.-9. entfällt

10. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind



Innere Begrenzung der 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße Mü 17 nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstrasse im Sinne der StVO
- 11.2.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Kiesweg
- 11.3  Öffentlicher Fußweg, mit Schotterrasen unversiegelt
- 11.4  Öffentlicher Mehrzweckstreifen, unversiegelt für Ver- u. Entsorgungsleitungen und Mülltonnen zur Abholung; die Anlage mit Schotterrasen u. Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.5  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung unzulässig, die sich mehr als 0,80 m über Oberkante Fahrbahnbelag erhebt. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
- 11.6  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.7 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

12.-13. entfällt

14. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

14.1 frei

14.2

Ä

Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu versickern. Nach der NWFreiV (§3) ist eine flächenhafte Versickerung (in der Regel eine Muldenversickerung) auszuführen.

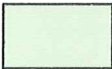
Abweichungen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Anlagen sind genehmigungsfrei.

Das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

14.3

Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

15. Grünordnung

- 15.1  Öffentliche Grünfläche
- 15.2  Private Grünfläche
- 15.3  Baum, Neupflanzung gem. Artenliste A 15.8
Geringe Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

15.4 Private Grünfläche, Randeingrünung

Die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind als Randeingrünung mit ausschließlich heimischen Sträuchern und Bäumen der unter A 15.8 genannten Arten oder mit Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten zu bepflanzen. Innerhalb der Randeingrünung sind bauliche Anlagen jedweder Art unzulässig.

15.5 Alle unversiegelten Flächen außerhalb der Baugrundstücke, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind als Wiese anzusäen und maximal viermal jährlich zu mähen.

15.6 Je angefangene 200 qm Baugrundstück ist ein Baum der unter 15.9 genannten Arten zu pflanzen. Die Ortsrandeingrünung kann dabei angerechnet werden. Mindestens 8 % der Freiflächen jeder Bauparzelle ohne Ortsrandeingrünung sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

15.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

15.8 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

15.9 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Juglans regia Walnuss

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 16-18

Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Hasel

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hunds-Rose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Negativarten:

Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken, Chamaecyparis

Fichten jedweder Art

Fremdländische rotlaubige Gehölze, z.B. Berberis i.S.

16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

integriert von LA Bauer

- 16.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche
- 16.2  Neupflanzung heimischer Sträucher gemäß A. 15.8
- 16.3  Neupflanzung Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten, Pflanzqualität H, 3xv, mDb, 14-16
- 16.4  Ansaat autochthoner Feuchtwiese
- 16.5  Herstellung einer Geländemulde durch Bodenabtrag, Tiefe ca. 60 cm unter Geländeoberkante
- 16.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt 1.560 qm umfassende Fläche der Fl.Nr. 42/29 Gmkg. Lengmoos als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und gemäß der Planzeichnung/Festsetzungen ökologisch aufgewertet.
- 16.7 Die interne Ausgleichsfläche ist mit einer artenreichen autochthonen Kräutermischung für Frischwiese nachzusäen, soweit keine Bepflanzung vorgesehen ist. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (Mahd 2x jährlich Anfang Juli und Mitte September, Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).
- 16.8 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 2.170 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 46 Gmkg. Lengmoos als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und gemäß der Planzeichnung / Festsetzungen ökologisch aufgewertet.
Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.
- 16.9 Auf der externen Ausgleichsfläche ist vor der Neuansaat der Brennnessel- bzw. Goldrutenbewuchs inkl. Abziehen der Wurzelsoden zu entfernen. Die Pflege der Feuchtwiesenbereiche erfolgt extensiv analog 16.7.
- 17.-23. entfällt

24. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 24.1 Die schalltechnische Gesamtsituation – insbesondere durch Verkehrslärm aus der Kr Mü17 wurde zwischenzeitlich geprüft.
- 24.2 Die schalltechnische Untersuchung **Bericht Nr. 212054 / 2 vom 15.05.2012** des Ingenieurbüro Greiner, Gauting ist Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Gemäß DIN 4109 Tabelle 8 sind an den farbig markierten Fassaden (entsprechend der Abbildung im Teil B, Hinweise, Seite 11) folgende Gesamtschalldämm-Maße R' der Außenbauteile einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) vorgesehen werden:
- rot markierte Hausfassaden: $R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$
- An den o.g. rot markierten Fassaden (vgl. Abbildung im Teil B, Hinweise, Seite 11) ist eine fensterunabhängige Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer sicherzustellen.

25.-26. entfällt

27. Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung

6.5
+-----+ Vermessung in Metern, z.B. 6,5 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Gebäude:

29.01 Im ebenen Gelände sowie im Randbereich auf den Eingrünungsflächen sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig.

Im hängigen Gelände sind unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.

„Trockene“ Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 1,0 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhengsprüngen von max. 1,0 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.

29.02 Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen dem bewegten Gelände bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über NN, entsprechend den Vorgaben im beigehefteten Höhenplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, festgesetzt:

z.B. bei Parz. 10 EG 490,50 NN und Ga 490,70 NN

Abweichende Lösungen, z.B. sertl. Gebäudezugang, Geschossversatz (Split-Level o.ä.) sind zugelassen, wenn die in den beigegefügt Schemaschnitten dargestellte Baukörpereinbindung erfüllt und die festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.

29.03 Die festgesetzte Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede und der möglichen Ausführung größerer Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt begrenzt:

U+I max. 4,10 m für Einzelhäuser

II max. 5,75 m für Einzel- und Doppelhäuser

Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.

- 29.04 Für Garagen ist eine mittlere Wandhöhe H von max. 3,0 m zulässig, H bemisst sich gem. Art. 6 Abs. 4 u. Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Bei Garagen mit NN- Höhenfestsetzung nach Ziff. 29.02 bemisst sich die mittlere Wandhöhe H ab OK- Fertigfußboden- Garage.

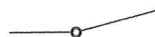
Gestaltung des Daches:

- 29.05 Bei allen Satteldächern muss der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, bei Ausführung mit Satteldächern ist bei den Wohngebäuden ein Seitenverhältnis von mind. 4:5 einzuhalten.
- 29.06 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
von **18 bis max. 35 Grad,**
bei Neigung > 23 Grad sind nur Satteldächer zulässig,
ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.07 Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine festgesetzt, für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte oder extensiv begrünte, flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung < 10°, Pultdächer mit Blecheindeckung, Ziegeldeckung o.ä. sind nicht zulässig.
- 29.08 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigungen ab 33 Grad zulässig.
Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt:
Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppgauben max. 1,50 m²;
je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig.
- 29.09 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind zulässig, die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 29.10 frei

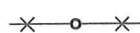
Einfriedungen:

- 29.11  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.12 entfällt
- 29.13 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.
Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- 29.14 Entlang den westlichen Grundstücksgrenzen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Fl-Nr. 49 müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



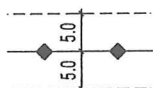
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



Höhenschichtlinie, z.B. 494.50 NN

42/29

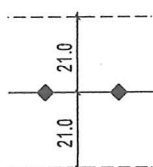
Furstücknummer, z.B. 42/29



20 kV-Freileitung der Kraftwerke Haag mit Schutzstreifen



zu entfernende 20 kV-Freileitung der Kraftwerke Haag, mit neuem Mast und Erdkabel- Verlegung auf öffentlichem Grund



110 kV-Bahnstrom-Freileitung Nr. 410, Rosenheim - Landshut der DB Energie GmbH mit Baubeschränkungszone 21 m und Schutzstreifen 30 m, jeweils beidseitig der Leitungsachse.

Innerhalb der 21 m-Baubeschränkungszone bestehen Bau- und Bepflanzungs- Beschränkungen. Die Bauwerkshöhe darf max. 499,00 NN betragen, die Endwuchshöhe darf in der Regel 3,50 m nicht überschreiten, Änderungen am Geländeniveau dürfen im 30 m-Schutzstreifen nicht durchgeführt werden.

Alle geplanten Maßnahmen innerhalb der 30 m-Schutzzone sind vom jeweiligen Grundeigentümer vorher mit der DB-Energie GmbH abzustimmen, Planunterlagen sind mit exakten Angaben zu Lage und NN-Höhe zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorzulegen.

Innerhalb des Gefährdungsbereiches ist für Bauwerke eine Zustimmung gem. DIN VDE 0132 erforderlich, die Dacheindeckungen müssen DIN 4102-7 entsprechen, muss unter den Leiterseilen mit Eisabwurf gerechnet werden, kann es zu Beeinflussung von Monitoren und sonstigen empfindlichen Geräten durch elektrische und magnetische Felder kommen.



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung

3

Parzellen-Nummer, z.B. 3

**Erschließungs-
voraussetzungen:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Garagen-Standort:

Bedingt durch von der Plandarstellung abweichende Grundstückszufahrten erforderliche Abänderungen an Einfriedungen, Mehrzweckstreifen und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern etc. gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

Immissionsschutz:

Das Bebauungsplangebiet „Lengmoos III“ liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der unmittelbar nördlich verlaufenden Kreisstraße Mü 17 und des Gewerbegebietes „GE Lengmoos“ mit Erweiterungsflächen.

Die schalltechnische Verträglichkeit unter Berücksichtigung entsprechender Schallschutzmaßnahmen wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 212054 / 2 vom 15.05.2012 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

Die betroffenen Baukörper bzw. Fassaden sind der Abbildung auf der nächsten Seite zu entnehmen.

Kartengrundlage:

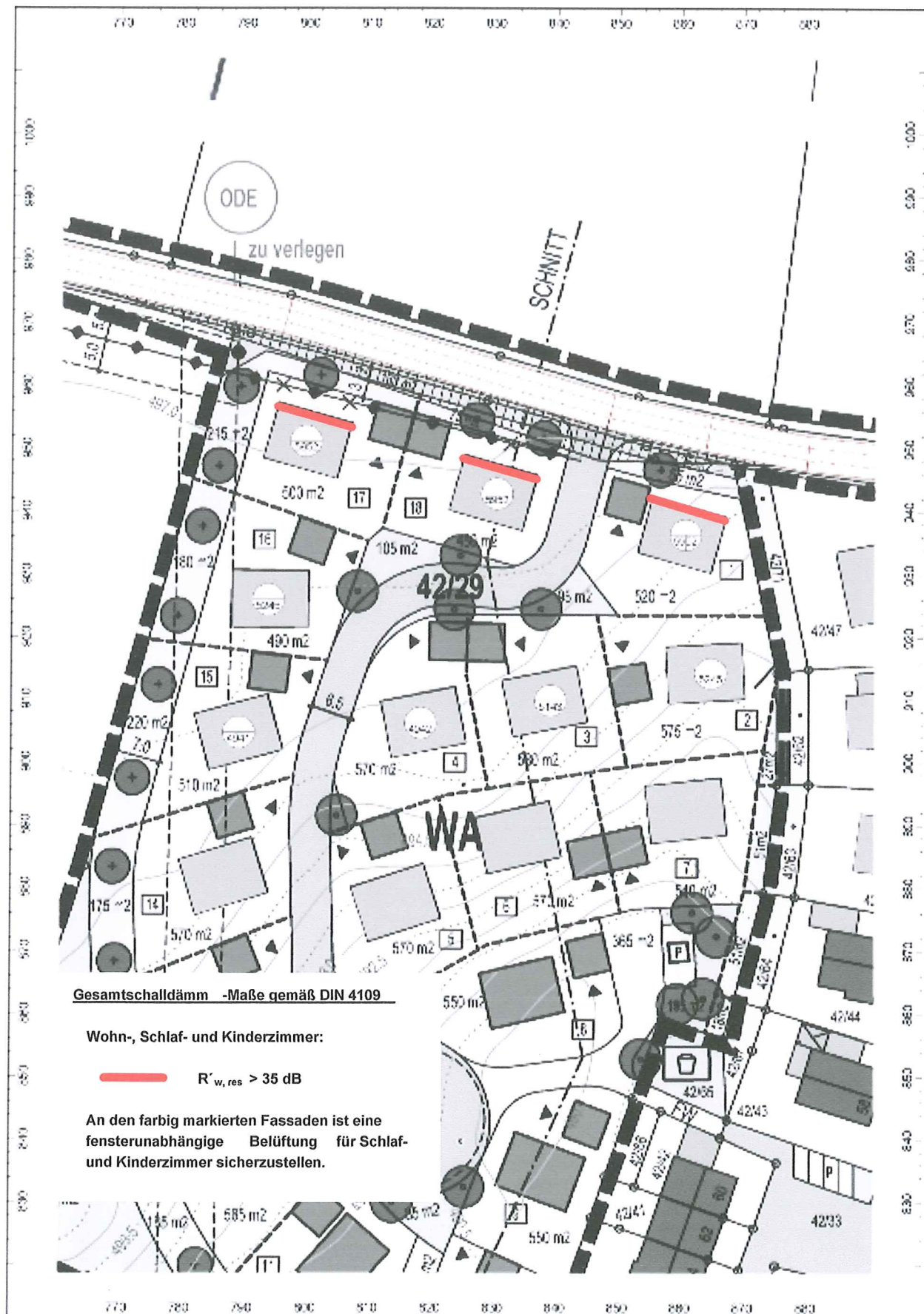
Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde.
Vermessungsamt Mühlhof a. Inn

v. Okt. 2011
Stand: ca. Dez. 2010

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gesamtschalldämm-Maße gemäß DIN 4109 / fensterunabhängige Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer



c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

“LENGMOOS III“

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **11.05.2011** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2012 hat in der Zeit vom 04.05.2012 bis einschließlich 04.06.2012 stattgefunden.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2012 hat in der Zeit vom 04.05.2012 bis einschließlich 04.06.2012 stattgefunden.

4. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 11.07.2012 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 30.08.2012 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 20.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2012 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 23.07.2012 bis einschließlich 30.08.2012 beteiligt.

6. **Satzungsbeschluss:**

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.09.2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom **12.09.2012** gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Gars a.Inn, den 08.10.2012...



N. Strahlechner

Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

7. **Ausgefertigt:**

Gars a.Inn, den 08.10.2012...



N. Strahlechner

Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

8. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am 15.10.2012. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach **§ 10 Abs. 4 BauGB** wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Gars a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des **§ 44 Abs. 3, Satz 1 und 2** und **Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB** ist hingewiesen worden (**§ 215 Abs. 2 BauGB**).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (**§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB**).

Gars a.Inn, den 06.11.2012...



N. Strahlechner

Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **MARKTGEMEINDE GARS A.INN**

Geändert

vom **11.07.2012**

am **12.09.2012**

für das Gebiet:

“LENGMOOS III“

1. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gars a. Inn i.d.F.v. 14.07.2004 entwickelt.

2. **Angaben zum Plangebiet**

Das Plangebiet für das neue Wohnbaugebiet wird im Norden begrenzt von der Kreisstraße Mü 17, im Osten vom bestehenden Wohngebiet „Lengmoos II“, im Süden von einem Kiesweg und dem Anwesen Hs.Nr. 25, im Westen geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Das Gelände ist insgesamt „sehr bewegt“ und geneigt in Richtung Südosten.

Zum Grundwasserstand und zur Sickerfähigkeit des Untergrundes wird zur Zeit ein Gutachten erstellt, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

Aufgrund der Erkenntnisse vom angrenzenden GE- Lengmoos im Norden und dem WA- Lengmoos II im Osten ist davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich ist. -> Ziff. 10

Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden und sind gegebenenfalls auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - keine - Bebauung vorhanden

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 1,8128 ha**.

3. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken im Ort Lengmoos hat sich der Marktgemeinderat dazu entschieden mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven für die nächsten Jahre zu schaffen.

Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Wohnbebauung mit 18 Parzellen ermöglicht werden.

Ergänzend werden Grünstrukturen am Lengmooser Bach durch entsprechende Festsetzungen als Grün- und als Ausgleichs- Flächen gesichert.

4. **Geplante bauliche Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	1,4213 ha
Ausgleichsflächen am südl. Rand	0,1745 ha
Ausgleichsflächen auf FI-Nr. 46/T	0,2170 ha

Im Baugebiet sind vorgesehen:

18 II- geschoßige Einzel-Wohnhäuser mit ca. 25 Wohneinheiten u. ca. 30 Garagen- Stp.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5-10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 2,5 Personen/Wohnung, werden dann ca. 62 Personen mit ca. 10-20 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse:

siehe Anhang, letzte Seite

5. Erschließung und Finanzierung

Das Baugebiet erhält über die unmittelbar angrenzende Kreisstraße Mü 17 Anschluss an das überörtliche Wegenetz.

Die innere Erschließung des Baugebietes wird als Straßenstich mit einer Wendehammer-Anlage ausgeführt, zum Weg am Bach und in die bestehende Siedlung sind Fußweganbindungen vorgesehen.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Lengmoos oder durch den Zweckverband der Schlicht-Gruppe

Der Anschluss ist möglich ab ca. Frühjahr 2013

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn - System

Der Anschluss ist möglich ab ca. Frühjahr 2013

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- Kraftwerke Haag GmbH

Der Anschluss ist möglich ab ca. Frühjahr 2013

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises

Ä

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Marktgemeinde Gars a.Inn beabsichtigt einen Erschließungsträger einzuschalten, die KAG- Kosten (Wasser u. Kanal) werden nach den örtlichen Beitrags- u. Gebührensatzungen umgelegt

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros Max Bauer i.d.F.v. **11.07.2012**, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen im Bereich Lengmoos, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum des Ortes gesichert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 2.5) bei Einzel- und Doppelhäusern wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Ortsrand - Bebauung nicht einfügen.

Die Höhenlage der Gebäude nach Ziff. 29.02 und 29.03 werden wegen dem bewegten Gelände mit NN-Höhe festgesetzt. Dies erfolgt in einem Höhenplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Der Höhenplan wird nach Vorlage der Straßenausbaupläne angefertigt und im weiteren Verfahren nach §§ 3.2, 4.2 BauGB ergänzt.

Zur Höhenbeurteilung ist der Begründung ein Schema-Schnitt durch das Baugebiet beigelegt

-> Ein Lageplan mit NN- Höhenfestsetzung der Baukörper ist beigelegt.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der Schnurgerüstabnahme vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.

Für die max. Baukörperhöhen nach Ziff. 29.03 wurde als Bezug das Maß von OK-Fertigfußboden im EG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

Die kleine Wendeflächen im Bereich der Parz.Nrn. 6 – 8 kann aufgrund seiner Abmessungen nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden, die Müllgefäße der betroffenen Grundstücke sind von den Anliegern an der Einmündung zur großen Wendeanlage bereitzustellen.

9. Lärmschutz:

- 9.1 Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um dies zu gewährleisten und ggf. entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu entwickeln, wurde in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde ein Ing.-Büro mit der Ausarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt.
- 9.2 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212054 / 2 vom 15.05.2012 des Ingenieurbüros Greiner liegt vor und brachte folgende Ergebnisse:
- Das Bebauungsplangebiet „Lengmoos III“ liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsräusche der unmittelbar nördlich verlaufenden Kreisstraße Mü 17 und des Gewerbegebietes „GE Lengmoos“ mit Erweiterungsflächen.
 - An der nördlichsten Häuserzeile (Parz.Nrn. 1, 17 u. 18) kommt es an den Nordfassaden zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu maximal 59 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. An den West- und Ostfassaden erreichen bei diesen 3 Gebäuden die Beurteilungspegel Werte von bis zu 55 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts.
 - An den weiteren Gebäuden und Hausfassaden innerhalb des Plangebietes werden Beurteilungspegel in Höhe von 52 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten.
- 9.3 Die schalltechnische Verträglichkeit unter Berücksichtigung entsprechender Schallschutzmaßnahmen wurde nachgewiesen. Aus schalltechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lengmoos III“, sofern die unter Ziff. A.24 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen beachtet werden.

10 Änderungen zum Entwurf v. 11.07.2012:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet.

- 10.1 Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „**blauer Schrift**“ dargestellt.
- 10.2 Im Planteil erfolgten nachfolgende Änderungen/Ergänzungen:
- Auf Wunsch der östlichen Angrenzer Lengmoos 60 bis 64 wurde der Wendehammer so verlegt, dass er unmittelbar an diese Grundstücke angrenzt. Bei direkt anschließender Bebauung sahen sie eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf Aussicht und Nachmittagssonne und damit verbunden eine Wertminderung ihrer Reihenhausgrundstücke. Durch die Änderung müssen die Angrenzer nach den gesetzlichen Vorgaben an den Kosten für die Straßenerschließung beteiligt werden, was von ihnen als das wesentlich geringere Übel gesehen wird.
 - Die Verschiebung der Wendefläche erfordert Änderungen bei den Grundstücken Parz.Nrn. 5 bis 11, einschl. Verlegung des Fußweges zum Lengmooser Bach an die östliche Baugebietsgrenze, zwischen Parz. 10 und dem Anwesen Lengmoos 66, um den Wasserablauf aus dem Neubaugebiet zu gewährleisten. Letzteres sichert zusätzlich den vom Angrenzer Lengmoos 66 gewünschten größeren Abstand zur neuen Bebauung.
 - Die Kraftwerke Haag werden die vorhandene 20 kV-Freileitung abbauen und ein Erdkabel neu im öffentlichen Grünstreifen an der Kr Mü 17 verlegen. Zur besseren Einschleifung des Erdkabels und als Standort für eine evtl. später erforderliche Trafostation, wird die öffentliche Grünfläche an der Nordwestecke des Baugebietes um ca. 4*4 m vergrößert.
 - Im Zuge der Höheneinpassung der Baukörper erfolgen teils geringfügige Verschiebungen der Grenzen sowie der Ausrichtung der Baukörper;
 - Ergänzung der Baufenster und Vorgartenzonen
 - Ergänzung der Höhenfestsetzung durch den Höhenplan

10.3 Folgende ergänzende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen:

- Versickerung v. Niederschlagswasser:

Die Sickerversuche v. 20.07.12, durchgeführt von Crystal Geotechnik, Wasserburg ergaben insgesamt günstige kf- Werte. Das Gutachten mit kf-Wert-Ermittlung ist in Bearbeitung. Es kann ab ca. 20.07.2012 in der Gemeinde eingesehen werden und wird den fachkundigen Stellen in digitaler Form nachgereicht.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bay. Landesamtes für Umwelt gibt es lt. WWA- Info unter:

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser-versickerung/index.htm>

- Die Autobahndirektion Südbayern, München weist darauf hin, dass die raumgeordnete Trasse der B15 neu im Bedarfsplan im „Weiteren Bedarf“ eingestuft ist und nach gegenwärtigem Planungsstand in einem Abstand von ca. 500 m nordwestlich des neuen Baugebietes verläuft und, dass bei Verwirklichung der Planung ggf. mit Lärmbelastigungen durch die Bundesfernstraße im neuen Baugebiet zu rechnen ist. Sollte die B 15 neu dort zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls errichtet werden, ist im Zuge des Straßenneubaus durch die Straßenbaubehörde der Nachweis zu erbringen, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes die oben genannten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.
- Wegen evtl. Erschwernisse und möglicher Beeinträchtigung durch Abstandsaufgaben beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sollte ein Wirtschaftsweg entlang der Westgrenze des Baugebietes, zwischen Randeingrünung und angrenzender landwirtschaftl. Nutzfläche, aufgenommen werden. Diesem Antrag zur Anlage des Wirtschaftsweges kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht nachgekommen werden. Die Kosten für Grunderwerb, Herstellung und laufenden Unterhalt stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen des Wirtschaftsweges für die Allgemeinheit. Ergänzend würden die Baugrundstücke kleiner und wären zusätzliche Ausgleichsflächen erforderlich, da der Wirtschaftsweg im Gegensatz zur Randeingrünung eine Eingriffsfläche darstellt. Eine mögliche Beeinträchtigung durch Abstandsaufgaben beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf benachbarte Feldstücke wird nicht gesehen, da bei den Pflanzungen Grenzabstände einzuhalten und Heckenpflanzungen an der äußeren Grundstücksgrenze somit nicht realisierbar sind..

11. **Satzungsbeschluss v. 12.09.2012:**

Die Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB wurden in den B-Plan eingearbeitet.

Ä

Im Planteil wurden die Baugrenzen der Parz.Nm. 5-7 und 16-18 wie vorgeschlagen großzügiger zusammen gefasst und im Textteil die Festsetzungen Ziff. 4.1 und 4.2 reduziert, Ziff. 14.2 geändert und die Verfahrensvermerke ergänzt. Ansonsten ist die Planung inhaltlich unverändert.

12. **Anlagen**

- 1 Blatt Flächenaufgliederung
- 1 Blatt Systemschnitt in M 1: 500
- 1 **Planteil M 1:1000**
- 1 Höhenplan unmaßstäblich mit NN-Festsetzung
- 1 Umweltbericht

Schwindegg, **11.07.2012**
geändert: **12.09.2012**

Der Entwurfsverfasser:

Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

Gars a.Inn, den **08.10.2012**

N. Strallechner
Norbert Strallechner, 1. Bürgermeister

BV: **BEBAUUNGSPLAN, WOHNUNGSGEBIET "LENGMOOS III"**
i.d.F.v. 11.07.2012 - ENTWURF

Bauherr: **MARKTGEMEINDE GARS a.INN**

Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Teil-Summe	%Verh.	Gesamt-Su	%Verh.
		Bauland	Eingrünung					
01	Parz. 01	520 m²	65 m²	585 m²				
02	Parz. 02	575 m²	0 m²	575 m²				
03	Parz. 03	580 m²	0 m²	580 m²				
04	Parz. 04	550 m²	0 m²	550 m²				
05	Parz. 05	575 m²	0 m²	575 m²				
06	Parz. 06	575 m²	0 m²	575 m²				
07	Parz. 07	550 m²	0 m²	550 m²				
	Fläche zu besteh. Bebauung	147 m²	0 m²	147 m²	27,00 m²	51,00 m²	51,00 m²	18,00 m²
08	Parz. 08	520 m²	0 m²	520 m²				
09	Parz. 09	530 m²	0 m²	530 m²				
10	Parz. 10	520 m²	185 m²	705 m²				
11	Parz. 11	540 m²	200 m²	740 m²		Flächen reduziert auf < ca. 750 m² Gesamtgrundstücks- fläche		
12	Parz. 12	565 m²	185 m²	750 m²				
13	Parz. 13	555 m²	180 m²	735 m²				
14	Parz. 14	580 m²	170 m²	750 m²				
15	Parz. 15	500 m²	200 m²	700 m²				
16	Parz. 16	490 m²	180 m²	670 m²				
17	Parz. 17	500 m²	215 m²	715 m²				
18	Parz. 18	480 m²	75 m²	555 m²				
	Parz.			0 m²				
	Zwischensumme- Netto-Bauland	9.852 m² 85,62 v.H.	1.655 m² 14,38 v.H.	11.507 m² 100,0 v.H.			11.507 m²	80,96 v.H.

30	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen für Straße - Neu	1.578 m²	0 m²	1.578 m²	1.578 m²	11,1 v.H.		
31	Öffentl. Verkehrsflächen für Stich u. Wendefläche	290 m²	0 m²	290 m²	290 m²	2,04 v.H.		
32	Öffentl. Verkehrsflächen für unversiegelten Fußweg	130 m²	0 m²	130 m²	130 m²	0,91 v.H.		
33	Öffentl. Verkehrsflächen für Straßenbegleitgrün-Streifen	0 m²	0 m²	0 m²				
		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.		
	Zwischensumme- Verkehrsflächen	1.998 m² 100,0 v.H.	0 m² 0,0 v.H.	1.998 m² 100,0 v.H.			1.998 m²	14,06 v.H.

40	Öffentl. Grünfläche-Innen bei Spielplatz	0 m²	135 m²	135 m²	135 m²	0,95 v.H.		
41	Öffentl. Grünflächen-Innen Begleitgrün- Aufweitungen	0 m²	408 m²	408 m²	408 m²	2,87 v.H.		
42	Öffentl. Grünflächen-Außen Randeingrünung, 2 m zur Mü 17	0 m²	165 m²	165 m²	165 m²	1,16 v.H.		
	Zwischensumme- Grünflächen öffentlich	0 m² 0,0 v.H.	708 m² 100,0 v.H.	708 m² 100,0 v.H.			708 m²	4,98 v.H.

	Zwischensumme - Brutto-Bauland						14.213 m²	100 v.H.
--	--------------------------------	--	--	--	--	--	-----------	----------

50	Private Grünflächen Ausgleichsfläche Süd u. Südwest	0 m²	1.585 m²	1.585 m²	1.585 m²	8,74 v.H.		
51	Ausgleichsfläche außerhalb auf Fl-Nr. 46/T	0 m²	2.170 m²	2.170 m²	2.170 m²	13,6 v.H.		
52	Verkehrsfläche (Kiesweg-Süd zu Fl-Nr. 42/1)	160 m²	0 m²	160 m²	160 m²	0,88 v.H.		
	Zwischensumme- Rest-Flächen privat	160 m² 4,09 v.H.	3.755 m² 95,91 v.H.	3.915 m² 100,0 v.H.			3.915 m²	27,55 v.H.

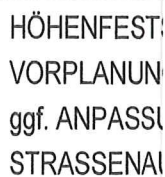
	ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE						18.128 m²	128 v.H.
--	---------------------------------	--	--	--	--	--	-----------	----------

Schwindegg 11.07.2012

Entwurf mit UB,
Versand v. ?

Fl-Nr. 42/29 gesamt per CAD- gemessen	15.958 m²
+ Fl-Nr. 46/ T	2.170 m²
	18.128 m²

Architekt Thomas Schwarzenböck



info @ schwarzenboeck.com