



GEMEINDE AINRING

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan MITTERFELDEN MITTE

BEGRÜNDUNG

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 03.05.2022

Sodomann
.....

BEREITSCHAFT DER ARCHITEKTEN
ARCHITEKT
BY
AK
127 930
BEREITSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN FACHVEREINS

Gemeinde Ainring Bebauungsplan Mitterfelden Mitte Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans

Für das Planungsgebiet nördlich der Salzburger Straße existiert als letztgültige Planzeichnung die Tektur zur „Erweiterung zur Bebauung Mitterfelden“ aus dem Jahre 1960. Dieser Baulinienplan wurde durch verschiedene textliche Verordnungen in den Jahren 1965 (für Teile nördlich der Salzburger Straße) und in den Jahren 1968 und 1984 ergänzt. Diese Ergänzungen befassten sich im Wesentlichen mit gestalterischen Festsetzungen, Aussagen zur max. zulässigen Baudichte oder der Zulässigkeit von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO fehlten.

Nachdem sich die Gemeindeverwaltung in den letzten Jahren zunehmend mit Nachverdichtungswünschen konfrontiert sah, die der noch rechtskräftige Baulinienplan nicht zuließ, wurden in der Vergangenheit allein für dieses Baugebiet an die 19 Änderungsverfahren eingeleitet, um diesen Bauwünschen entgegen kommen zu können.

Da die Anträge zu Nachverdichtungsvorhaben nicht abreißen und weitere Teiländerungen des Baulinienplans nicht mehr durchgeführt werden sollen, will die Gemeinde, ähnlich wie bei der Neuplanung für das Baugebiet südlich der Salzburger Straße, auch für das Gebiet nördlich der Salzburger Straße nun einen qualifizierten Bebauungsplan neu aufstellen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring fasste deshalb in seiner Sitzung am 03.06.2019 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte“, der große Teile des bisherigen Bebauungsplans „Mitterfelden“ nördlich der Salzburger Straße ersetzen soll.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan (siehe Abb. 1) weist bis auf die Fl.Nr. 537/110, welche als Fläche für den kirchlichen Gemeinbedarf dargestellt ist, die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Allgemeines Wohngebiet aus. Damit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

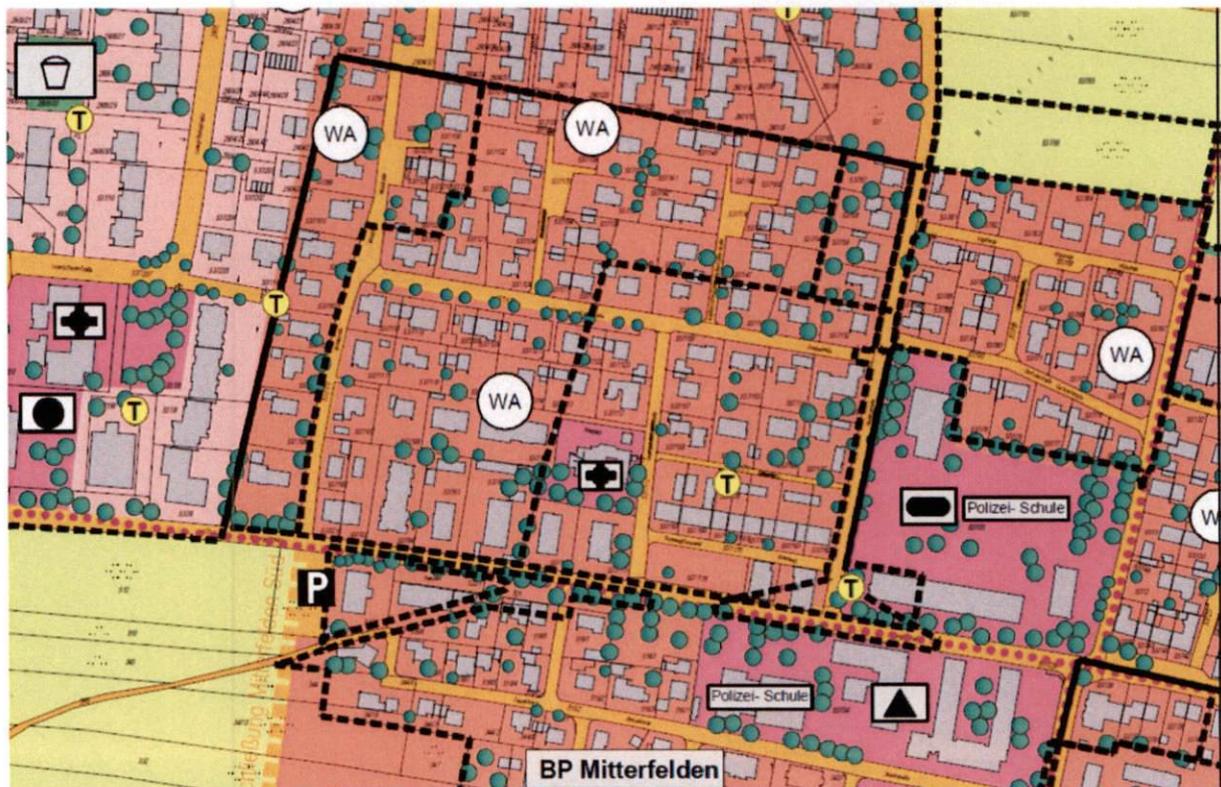


Abb. 1 Ausschnitt aus dem neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring

3) Verfahren

Da es sich um ein vollständig bebautes Gebiet handelt, im dem der Bebauungsplan nur Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung in Teilbereichen) vorsieht, jedoch eine größere Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 m² festsetzt, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren gem. BauGB aufgestellt und ein Umweltbericht angefertigt.

4) Geltungsbereich

4.1 Lage des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Mitterfelden der Gemeinde Ainring nördlich der Salzburger Straße, zwischen der Moosstraße im Westen und der Heubergstraße im Osten.

Er umfasst im Wesentlichen jene Grundstücke, welche innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Baulinienplans „Erweiterung zur Bebauung Mitterfelden“ liegen. Davon ausgenommen sind die Grundstücke westlich der Moosstraße sowie die Moosstraße selbst und die Grundstücke östlich der Moosstraße mit den Fl.Nrn. 537/216-537/219 sowie 537/127-537/130. Diese Grundstücke wurden bereits 1981 mit der „Bebauungsplanänderung für Mitterfelden Moosstraße“ überplant.

Während die Fl.Nrn. 537/57-537/60 östlich der Heubergstraße bisher nicht Bestandteil des bisherigen Baulinienplans waren, sind diese nun ebenfalls Teil des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende 6 Teil-Quartiere:

- Bebauung nördlich der Salzburger Straße, begrenzt durch die Moosstraße im Westen und die Franz-Schubert-Straße im Osten (WA 1),
- Fläche nördlich der Salzburger Straße, begrenzt durch die Franz-Schubert-Straße im Osten, die Heubergstraße im Osten und den Rosenweg im Norden (WA 2),
- Bebauung nördlich des Rosenwegs, begrenzt durch die Franz-Schubert-Straße im Westen und die Heubergstraße im Osten (WA 3),
- Baugebiet nördlich angrenzend an das WA 1, begrenzt durch die Moosstraße im Westen, die Franz-Schubert-Straße im Osten und die Goethestraße im Norden (WA 4),
- Baugebiet nördlich des WA 3, begrenzt durch die Franz-Schubert-Straße im Westen, die Heubergstraße im Osten und die Goethestraße im Norden (WA 5),
- Grundstücke nördlich der Goethestraße, die von der Goethestraße, Nocksteinstraße, Adalbert-Stifter-Straße und Heubergstraße aus erschlossen sind (WA 6).



Übersicht der unterschiedlichen Bauquartiere

4.2 Erschließung des Geltungsbereichs

Die Primärererschließung des Geltungsbereichs erfolgt über einen Straßengeviert, welches im Süden aus der Salzburger Straße, im Westen aus der Moosstraße, im Osten aus der Heubergstraße und im Norden aus der Goethestraße besteht.

Dieses Straßengeviert wird im östlichen Drittel durch die Franz-Schubert-Straße unterteilt, die von der Salzburger Straße nach Norden zur Goethestraße führt. Der Bereich zwischen der Franz-Schubert-Straße und der Heubergstraße wird zusätzlich durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Rosenweg unterteilt, der das WA 3 als breitere Straße im Süden und als schmaler Wohnweg im Norden einfasst. Die Binnenerschließung der westlichen Bereiche erfolgt über kleinere Wohnwege, die von der Goethestraße nach Süden und von der Franz-Schubert-Straße nach Westen abzweigen.

Bis auf die vorgenannten Wohnwege weisen die Straßen alle ein Profil mit Fahrbahn und durch Hochbord getrennten Fußweg auf, der in der Goethestraße beidseitig, ansonsten einseitig vorhanden ist. Auf der Südseite der Goethestraße, im Bereich zwischen Franz-Schubert-Straße und Moosstraße befinden sich öffentliche Senkrechtparkplätze, die durch Baumpflanzungen gegliedert sind

Der Binnenbereich des WA 6 nördlich der Goethestraße wird durch 2 schmale Stichstraßen mit Wendeanlagen, (die Nocksteinstraße und die Adalbert-Stifter-Straße) erschlossen, die als Mischflächen ohne Gehweg ausgeführt sind.

5) Analyse der derzeit vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich

5.1 Art der Nutzung, Geschossigkeit, Dachformen, ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist überwiegend zwei unterschiedliche Nutzungs- und Baustrukturen auf:

- Überwiegend 3-geschossige Mehrfamilienhäuser größerer Grundfläche im Nahbereich der Salzburger Straße und
- Überwiegend 2-geschossige Einfamilienhäuser mit kleineren Grundflächen im nördlich dahinterliegenden Bereich.

Die direkt an die Salzburger Straße angrenzenden Gebäude im WA 1 dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Gebäude Ecke Moosstraße/Salzburger Straße ist im Erdgeschoss eine Ladennutzung vorhanden. Sämtliche Gebäude im WA 1 weisen derzeit 3 Vollgeschosse mit geneigten Satteldächern auf. Bei den beiden neuen Gebäuden nahe der Moosstraße ist das Dachgeschoss über dem 3. Vollgeschoss ausgebaut.

Der ruhende Verkehr ist bei einigen der Gebäude in Tiefgaragen unterbracht, ansonsten in oberirdischen Garagen und auf offenen Stellplätzen.

Das WA 2 ist derzeit mit einem 5-geschossigen Wohngebäude Ecke Salzburger Straße /Heubergstraße und einem westlich daran angebauten Flachbau mit gewerblicher Nutzung bebaut. Der 5-geschossige Wohnbau mit sehr flach geneigtem Dach ist als städtebaulicher „Ausreißer“ zu bewerten, da eine derartige Höhenentwicklung in der näheren Umgebung sonst nicht vorhanden ist. Östlich der vorgenannten Gebäude ist derzeit noch eine private aber öffentlich zugängliche Grünfläche vorhanden, die jedoch künftig einer baulichen Nutzung weichen soll. Der ruhende Verkehr wird oberirdisch nachgewiesen.

Im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern der weiter nördlich gelegenen Bauquartiere weist die Bebauung im WA 1 und WA 2 einen relativ urbanen Charakter auf, der durch die zentrale Lage entlang der viel befahrenen Salzburger Straße geprägt wird. Hier sind im östlichen Geltungsbereich und im weiteren westlichen Verlauf außerhalb des Geltungsbereichs neben den üblichen Satteldächern auch Flachdächer bzw. sehr flach geneigte Dächer vorhanden.

Die Bebauung des WA 3 besteht aus einer langen 3-geschossigen Wohnbauzeile mit geneigtem, nicht ausgebautem Satteldach. Die Wohnungen sind auf der Südseite vom Rosenweg aus erschlossen. Auf der Nordseite der Bebauung wird der ruhende Verkehr in flächenverzehrenden oberirdischen Garagen und auf offenen Stellplätzen nachgewiesen. Die Grundrisse der Wohnbauzeilen sind aufgrund der bisher ungeschützten Lage zur Salzburger Straße lärmschutzorientiert und weisen schützenswerte

Schlafräume ausschließlich auf der Nordseite auf. Auf der Südseite sind die Wohn- und Essbereiche sowie Küchen und Bäder angeordnet.

Die WA 4,5 und 6 weisen überwiegend 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit ausgebauten Satteldächern auf. Einen Sonderfall stellt die evangelische Auferstehungskirche im WA 4 dar, dessen Hauptanlage ein Walm- bzw. Zeltdach aufweist. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in oberirdischen Garagen und auf offenen Stellplätzen nachgewiesen.

5.2 Gebäudeformen, Dachstruktur, Dachfarben, Wandhöhen

Die Bebauung weist eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich der Dachformen und Dachneigungen auf, die meist aus flach geneigten (ca. 25°) Satteldächern über einfachen rechteckigen Baukörpern bestehen. Darüber hinaus gibt es einige zusammengesetzte Dächer über winkelförmigen Gebäudegrundrissen. Diese Einheitlichkeit resultiert aus den bisherigen Bauleitplänen, welche hierzu schon früh entsprechende Festsetzungen trafen.

Während auf den Einfamilienhäusern im nördlichen Bereich meist keine Dachaufbauten oder nur Gegengiebel vorhanden sind, finden sich bei den neu erstellten Mehrfamilienhäusern an der Salzburger Straße, Ecke Moosstraße, auch Gauben zur Belichtung der Dachgeschosse.

Relativ durchgängig sind Pfannendeckungen im Erscheinungsbild naturroter, brauner und anthrazitfarbener Ziegeldächer vorzufinden, welche vereinzelt insbesondere auf den Südseiten durch Solaranlagen unterbrochen werden.

Der bisherige Baulinienplan mit der zuletzt gültigen Satzung regelte die max. Höhe der Wohngebäude, abweichend von der gesetzlichen Regelung des Art. 6 Abs. 4 S.2 BayBO, mit max. 6,30 m bei 2 Vollgeschossen und 9,30 m bei 3 Vollgeschossen über dem natürlichen Gelände. Ein Kniestock war nur bei erdgeschossigen Gebäuden mit einer maximalen Wandhöhe von 4 m zulässig.

5.3 Baudichte, überbaute Grundstücksflächen

Während der noch rechtskräftige Baulinienplan (siehe Abb. 2) als Ziel eine locker bebaute Wohnbebauung verfolgte und nördlich der Goethestraße großzügige Grünräume vorsah, die sich mit dem nördlichen Ortsrand verzahnen sollten, hat sich in den 80iger Jahren eine massive Erweiterung des Ortsteils Mitterfelden nach Norden ergeben, welche die Verzahnung der Grünräume mit der freien Flur aufhob. In der Folge rückten in den letzten Jahren mittels Bebauungsplanänderungen immer mehr Neu- und Neubauten an diese Grünräume heran (z.B. Fl.Nr. 537/140, Fl.Nr. 537/142).



Abb. 2 Alter Baulinienplan aus 1960

Aus der in der Anlage beigefügten Bestandsliste sind die derzeitigen Verhältnisse der überbauten Flächen zu entnehmen, die je nach Alter der baulichen Anlagen entweder eine sehr geringe Grundfläche (bei Altbestand) oder eine relativ hohe Grundfläche (bei neueren Gebäuden) aufweisen. Die höheren Grundflächen resultieren z. T. auch aus einer Verkleinerung der Grundstücksflächen durch spätere Teilung.

Auffallend ist der teilweise hohe Versiegelungs- und Überbauungsgrad durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 und 2 (Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen), der meistens daher rührt, dass Garagen nicht nah an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sondern in die rückwärtigen Grundstücksteile gesetzt wurden, was zu flächenintensiven Zufahrten führt.

6) Erläuterung der Festsetzungen

6.1.1 Planungsziele allgemein

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfelden Mitte“ ist, im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung, (nicht zuletzt durch die geänderte Abstandsflächenregelung der BayBO) vorhandene Nachverdichtungspotentiale bei Erhalt vorhandener Grünräume auszuschöpfen und der Bauverwaltung ein rechtssicheres Instrument an die Hand zu geben, um diese Nachverdichtungsbestrebungen mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen städtebaulich steuern können.

6.1.2 Planungsziele im Einzelnen

WA 1

Im WA 1 sind, insbesondere im westlichen Bereich, die Obergrenzen der baulichen Nutzung bezüglich der GRZ bereits weitgehend ausgeschöpft. Hier sind jedoch bei den älteren Gebäuden östlich davon, noch Gebäudeaufstockungen und Erweiterungen oder Abbruch und Neubebauung denkbar, wenn bisher oberirdische Stellplätze unterirdisch nachgewiesen werden. Da dieser Bereich schon bisher einen urbanen Charakter hat, wird eine Erhöhung der Gebäude im Nahbereich der Salzburger Straße auf bis zu IV Vollgeschosse als städtebaulich vertretbar angesehen, wenn das IV Vollgeschoss als Flachdach ausgeführt wird und nicht höher als der First eines III-geschossigen Gebäudes mit geneigtem Dach wird.

WA 2

Ein wesentliches Ziel einer Neuordnung des WA 2 ist, den 5-geschossigen Wohnbau mit Gewerbenutzung im EG auf Fl.Nr. 537/168 langfristig durch ein 4-geschossiges Gebäude gleicher Geschossfläche und Nutzung zu ersetzen. Das derzeit vorhandene Gebäude stammt aus den frühen 60iger Jahren und erfüllt weder energetisch noch vom Wohnkomfort her (hat keinen Aufzug!) den üblichen Standard. Das Grundstück auf dem das Gebäude steht, umfasste zum Zeitpunkt der Genehmigung noch das gesamte Nettobauland des WA 2 und wurde später (planungsrechtswidrig) geteilt, so dass bereits jetzt die GRZ- und GFZ-Obergrenzen der BauNVO für Allgemeinde Wohngebiete überschritten werden.

Durch die Reduzierung der Gebäudehöhe bei Erhalt der vorhandenen Geschossfläche entsteht eine noch höhere GRZ von 0,55 bei einer GFZ von ca. 2,20 welche jeweils über den Orientierungswerten § 17 Abs. 1 BauNVO liegen.

Die Orientierungswerte, welche seit dem 23.06.2021 die Obergrenzen der BauNVO ersetzen, dürfen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im westlichen Anschluss an die Fl.Nr. 537/168 soll auf der bisher öffentlich zugänglichen Grünfläche eine Bebauung mit betreuten Seniorenwohnungen in den Obergeschossen und Pflegeeinrichtungen im Erdgeschoss entstehen. Eine allgemein zugängliche Gastronomieeinrichtung soll die Nutzung im EG ergänzen. Das Maß der Nutzung soll sich hier an den oben beschriebenen Nutzungsmaßen auf Fl.Nr. 537/168 orientieren (GRZ 0,55).

Für die dauerhafte Einrichtung einer öffentlich zugänglichen Gastronomiefläche im EG kann durch Bonusregelung die GRZ durch eine entsprechende Fläche auf 0,6 erhöht werden.

WA 3

Wie bereits in Ziff. 5.1 beschrieben, handelt es sich im WA 3 um eine lange 3-geschossigen Wohnbauzeile mit geneigtem, nicht ausgebautem Satteldach, dessen Stellplätze auf der Nordseite in Form von oberirdischen Garagen und offenen Stellplätzen nachgewiesen werden, welche sehr viel wertvolle Grundstücksfläche beanspruchen. Der Bebauungsplan will hier die Möglichkeit aufzeigen, wie durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage, nördlich der bestehenden Wohnbebauung, Bauraum für eine zweite Wohnbauzeile generiert werden könnte (bei Abbruch der Gebäude wären aber auch andere Bebauungsmöglichkeiten denkbar).

Die Umsetzung dieses Angebots muss dabei nicht zeitgleich durch alle Grundeigentümer erfolgen, sondern könnte auch nur für Grundstücksteile erfolgen, da sich z.B. die Gebäude mit Hausnr. 1, 3, 5 und 7 in einer Hand befinden (kommunaler Bauträger).

WA 4,5,6

Die Nachverdichtungsmöglichkeiten im WA 4 und 5 werden sich auf kleinere Anbauten und Dachausbauten beschränken, während sich im WA 6 aufgrund der überwiegend geringen Baudichte noch sehr vielfältige Möglichkeiten für die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen eröffnen. Diese reichen von Anbauten an bestehende Gebäude, über Aufstockungen bis hin zum Neubau nach Abriss überalterter Gebäude.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird, dem Ableitungsgebot des BauGB folgend, Allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsfläche Kirche, wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt, festgesetzt.

Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ohne die Nummern 2 und 3 werden bis auf die Grundstücke im WA 1 und WA 2 sowie den 3-geschossigen Bauraum des WA 3 im Nahbereich der Salzburger Straße ausgeschlossen, da der Schwerpunkt der dahinterliegenden Quartiere (WA 3 2-geschossiger Bauraum – WA 6) hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und dort keine Nutzungen eingerichtet werden sollen, die nennenswerten Besucherverkehr in das Wohngebiet ziehen.

Zur Sicherstellung der angestrebten Nutzung als betreutes Seniorenwohnen im Westteil des WA 2 sowie auf Fl.Nr. 537/94 im WA 1, wird hier diese Nutzung entsprechend festgeschrieben.

6.2.2 Maß der Nutzung, Bauräume

Das Maß der Nutzung wird zum einen über die maximal zulässige GRZ und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (in Verbindung mit der max. zulässigen Wandhöhe) festgesetzt, da diese beiden Parameter letztendlich das Erscheinungsbild eines Bauquartiers prägen. Zum anderen wird auch eine GFZ festgesetzt, da zu den Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO auch Bauteile zählen, die nicht geschossflächenrelevant sind (z.B.: Terrassen, Balkone, Außentreppen usw.) und deshalb eine einfache Ableitung der max. Geschossfläche durch die Multiplikation der GRZ mit der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse nicht zielführend ist.

Die Festsetzung der max. zulässigen GRZ und GFZ als Verhältniswert zur Grundstücksgröße (und nicht als Grund- und Geschossfläche) scheint sinnvoll, um in dem bereits bebauten Gebiet einheitliche und gerechte Verhältnisse für alle Grundstücke innerhalb eines Bauquartiers zu erzielen.

Die Festsetzung der GRZ- und GFZ-Größe wurde in der Regel von der vorhandenen Bebauung abgeleitet. Hierbei wurden die am dichtest überbauten Grundstücke eines Quartiers bzw. Straßengevierts herangezogen, welche dem allgemeinen Durchschnitt des Gesamtgebiets entsprechen. Darüber hinaus vorgenommene GFZ-Erhöhungen wurden dort festgesetzt, wo eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse dies erfordert (z.B. bei Fl.Nr. 537/94).

Vereinzelte Grundstücke mit dichter Bebauung genießen Bestandsschutz, so lange die Bebauung nicht durch einen Neubau ersetzt wird. Dadurch soll einerseits ein gewisses Nachverdichtungspotential der Grundstücke mit überaltertem Baubestand ermöglicht werden und andererseits negative Entwicklungen von Grundstücksüberbauungen, die fast keine Grünflächen und Pflanzungen mehr aufweisen, langfristig gestoppt werden.

Die Festsetzung der Bauräume verfolgt das Ziel, möglichst große Spielräume bei der Planung zuzulassen und gleichzeitig vorhandene Binnengrünräume mit bestehenden Gehölzstrukturen freizuhalten, an

dem alle Grundstücke teilhaben. Diese Grünräume sind von Befestigungsflächen und Nebenanlagen freizuhalten. Sie sind jedoch Bestandteil des Nettobaulands und dürfen bei Bedarf durch Tiefgaragen unterbaut werden.

Ansonsten dürfen Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Bauräume nachgewiesen werden, wenn sie den Festsetzungen zur Lage (zwischen Straßenbegrenzung und Bauraum) und Gestaltung entsprechen.

Weitere, über die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, hinausgehende Überschreitungsmöglichkeiten wurden in Ziff. 2.2(1) für Anlagen des ruhenden Verkehrs und Gartengerätehäuschen festgesetzt, da insbesondere bei kleinen Grundstücken (im Zusammenhang mit den gemeindlichen Forderungen an die Zahl der Stellplätze) die 50-prozentige Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreicht. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der Gesamt-GRZ aus den Anlagen des § 19 Abs. 2 BauNVO inkl. der Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO, soll jedoch einer ausufernden Versiegelung der Grundstücke Einhalt geboten werden.

Die Ausnahmeregelung für Tiefgaragen in Ziff. 2.2(2) wurde als Bonusregelung festgesetzt, um diese ortplanerisch wünschenswerte Unterbringung des Ruhenden Verkehrs zu fördern. Eine Kompensation der erhöhten Grundflächen erfolgt in diesen Fällen durch die durchwurzelbare Überdeckung der unterirdischen Anlagen.

6.2.3 Wandhöhe, Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten

Die bisherige Regelung der Gebäudehöhe wird durch die gesetzlich definierte Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4, S.2 ersetzt. Dabei wird als Bezugspunkt nicht das natürliche Gelände (welches ggf. verändert werden kann) herangezogen, sondern die Straßen- bzw. Gehwegoberkante auf der Seite der durch Hausnummer zugeordneten Erschließungsstraße.

Die Wandhöhe für Gebäude mit 2 Vollgeschossen wird auf maximal 7,0 m festgesetzt, um bei den überwiegend 2-geschossigen Gebäuden im Baugebiet einen gut ausbaubaren Dachraum zu erhalten. Der Bauausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 im Zusammenhang mit einem Bauantrag in der Adalbert-Stifter-Straße bereits eine Absichtserklärung beschlossen, welche die künftige Festsetzung dieser Wandhöhe für 2-geschossige Gebäude zum Inhalt hatte.

Um eine bessere Nutzung des Dachraums in den Gebäuden zu ermöglichen, beschloss der Bauausschuss für den Bebauungsplan „Mitterfelden Süd“ die max. zulässige Dachneigung von derzeit max. 25° auf 29° zu erhöhen. Diese Festsetzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte“ so aufgenommen.

Grundlage der Absichtserklärung vom 16.06.2020 war ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen, einer Dachneigung von 24° und einer Giebelbreite von ca. 10,56 m. Diese Abmessungen erzeugten trotz des hohen Kniestocks noch kein Vollgeschoss im Dachgeschoss.

Mit der Erhöhung der Dachneigung auf 29° kann bei Ausschöpfung der maximalen Wandhöhen im Dachgeschoss und der Anordnung von Dachaufbauten u. U. ein Vollgeschoss entstehen, was jedoch unzulässig ist (siehe Beispiele der Gebäudeschnitte in Anlage 3). Hier hat jeder Antragsteller eigenverantwortlich darauf zu achten, dass durch Begrenzung der Giebelbreite, der Dachneigung, des Kniestocks und der Dachaufbauten im Dachgeschoss kein Vollgeschoss entsteht.

Bei der Neubebauung im WA 1 Ecke Moosstraße wurden erstmalig neben Gegengiebeln auch Dachgauben zugelassen. Die Notwendigkeit von Dachgauben als Belichtungsmittel und 2. Rettungsweg ergibt sich allerdings in der Regel nur bei Mehrfamilienhäusern größerer Länge. Die Gemeinde möchte jedoch die Errichtung von Gauben und Gegengiebeln künftig im gesamten Geltungsbereich zulassen.

Hinsichtlich der Dachform existieren im Nahbereich des WA 2 und entlang der westlichen Salzburger Straße (beidseits des Rathauses) bereits mehrere Gebäude mit sehr flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern. Die Gemeinde möchte deshalb im Nahbereich der Salzburger Straße künftig auch begrünte Flachdächer zulassen.

In Fällen größerer Gebäudehöhen mit mehr als 3 Vollgeschossen wird das Flachdach zwingend vorgeschrieben, um die Gesamthöhe dieser Gebäude etwa in Firsthöhe eines 3-geschossigen Gebäudes zu halten.

6.2.4 *Mindestgrundstücksgröße*

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für die verschiedenen Gebäudetypen soll eine bereits begonnene Entwicklung hin zu Minimalgrundstücken unterbunden werden, die den Charakter eines gut durchgrüntem Einfamilienhausgebiets auf Dauer negativ verändern würde.

6.2.5 *Gartenbegrünung, Pflanzgebot*

Der Charakter eines gut durchgrüntem Einfamilienhausquartiers erfordert eine Mindestzahl an zu pflanzenden Gehölzen. Ausschluss und Empfehlung gewisser Pflanzarten sollen dabei helfen, eine dem Landschaftsraum angemessene Begrünung der Gärten zu erzielen.

6.2.6 *Bestandsschutz*

Eine wesentliche Rolle bei Überplanungen in Bestandsgebieten spielt der Bestandsschutz für bauliche Anlagen, die den getroffenen Festsetzungen nicht entsprechen. Ein Bebauungsplan muss nicht zwingend aus heutiger Sicht falsche bauliche Entwicklungen früherer Jahre aufgreifen und legitimieren, wenn diese künftig nicht mehr gewünscht sind. Das bedeutet, dass wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen wird und durch einen Neubau ersetzt wird, für den Neubau die neu festgesetzten Baugrenzen gelten. Im Falle eines untergeordneten Anbaus an ein Bestandsgebäude genießt das Bestandsgebäude nach wie vor Bestandsschutz, der Anbau muss sich hingegen nach den festgesetzten Baugrenzen richten.

Eine substanzverändernde Maßnahme an einem Bestandsgebäude, die einem Neubau gleichkommt, kann sich jedoch nicht mehr auf den Bestandsschutz berufen.

6.3 *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

6.3.1 *Abstandsflächen*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Abstandsflächenregelung der novellierten Bayerischen Bauordnung. Von dieser darf bei grenzständigen Doppelstockgaragen abgewichen werden (siehe auch 6.3.3).

Die Novellierung des Abstandsflächenrechts reduziert die bisher gültige Tiefe der Abstandsflächen von 1 H auf 0,4 H und unterschreitet damit sogar die Tiefe von 0,5 H, die bisher beim 16-m-Privileg angewandt werden konnte. Im Gegensatz zum alten Abstandsflächenrecht ist jedoch bei allen geneigten Dächern (auch $\leq 45^\circ$ Neigung) $1/3$ der Dachfläche auf der Traufseite hinzuzurechnen. Die Mindesttiefe der Abstandsflächen beträgt jedoch unabhängig von der neuen Regelung immer 3,0 m.

Durch die verkürzten Abstandsflächen können die Wohngebäude nun sehr viel enger zueinander errichtet werden. Dies kann an den Grundstücksgrenzen künftig zu Gebäudeabständen von nur 6 m untereinander führen.

Die Zulassung grenzständiger Doppelstock-Garagen überschreibt die abstandsflächenrechtlichen Vorgaben der BayBO. Dabei handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den Abstandsflächen, sondern um eine bauplanerische Festsetzung zur grenzständigen Zulässigkeit bestimmter Anlagen, hier von grenzständigen Doppelgaragen mit einer Wandhöhe von 3,80 m. Hintergrund der Festsetzung sind keine bauordnungsrechtlichen, gestalterischen Erwägungen, sondern eine Verringerung der Bodenversiegelung durch die Vermeidung zusätzlicher Stellplätze, also eine bodenbezogene Regelung. Da es vorliegend um eine Bestandsüberplanung geht, die vor allem auch Grenzgaragen im Bestand aufweist, wird die Schaffung von platzsparenden Doppelstockgaragen – die im Übrigen auch eine Nachverdichtung im Bestand ermöglichen – zur Reduzierung der Bodenversiegelung durch zusätzliche Stellplätze zugelassen. Doppelstockgaragen mit einer Wandhöhe von 3,0 m sind nach der planerischen Praxis nicht realisierbar, weshalb die Möglichkeit einer höheren Grenzwall eingeräumt wird.

Um die nachbarlichen Belange hinreichend zu berücksichtigen wird im Gegenzug zur Möglichkeit der Erhöhung der Wandhöhe auf 3,80 m diese Privilegierung nur für Flachdachgaragen eingeräumt. Die sonst bei einer Wandhöhe von 3,0 m plus Dachaufbau hinzunehmenden Beeinträchtigungen entspricht im Wesentlichen den Beeinträchtigungen, die von einer Wandhöhe von 3,80 m mit einem Flachdach ausgehen.

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Mitterfelden Süd soll deshalb bei Grenzgaragen nicht auf die mittlere Wandhöhe abgestellt werden, sondern die maximale Wandhöhe auf 3,80 m beschränkt werden.

Ein entsprechendes Festsetzungskonzept enthält bereits der in Kraft getretene Bebauungsplan Mitterfelden Süd, in dem sich im Zuge der Bestandsüberplanungen identische Probleme gestellt haben. Die Gemeinde beabsichtigt, die bauplanungsrechtliche Privilegierung von Doppelstock-Grenzgaragen in geeigneten Gebieten zum Zwecke der Nachverdichtung regelmäßig anzuwenden.

6.3.2 *Gestaltungsregeln*

Die bisher schon gültigen Gestaltungsregelungen werden in aktualisierter Form wieder aufgenommen, um auch in Zukunft ein homogenes Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherzustellen.

6.3.3 *Ruhender Verkehr*

Der vorliegende Bebauungsplan bietet verschiedene Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb und außerhalb der Bauräume an. Damit für das vorhandene Nachverdichtungspotential auch die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen, wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, die eine Komprimierung der Stellplatzflächen zulassen (Parken im Stauraum vor Garagen, Zulässigkeit von Doppelstockgaragen an der Nachbargrenze usw.).

Die Gemeinde schöpft damit die Gestaltungsmöglichkeiten des Art. 81 BayBO aus, Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze durch Bebauungsplansatzung zu regeln ohne die vorhandene örtliche Stellplatzsatzung ändern zu müssen.

7) **Immissionsschutz**

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6577 vom Oktober 2021) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche sowie den Sportanlagenlärm auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm und 18. BImSchV beurteilt. Diese Untersuchung wird Bestandteil der Begründung.

Verkehrslärm

Entlang der Salzburger Straße treten Beurteilungspegel mit bis zu 62/53 dB(A) Tag/Nacht auf. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA um bis zu 7/8 dB(A) tags/nachts überschritten. Zudem werden die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) Tag/Nacht an den lärmzugewandten Fassaden überschritten. Im restlichen Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Gesundheitsgefährdende Pegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht werden nicht überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (WR und WA) 59/49 dB(A) Tag/Nacht. Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Gerade im Nachtzeitraum entspricht der gesundheitsgefährdende Lärmpegelwert von 60 dB(A) dem Grenzwert der Verkehrslärmschutzrichtlinien, der bei Neuplanungen keinesfalls überschritten werden sollte, da andernfalls unmittelbar ein Lärmsanierungsfall entstehen würde.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109, Januar 2018. In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und/ oder mit Überschreitungen gesundheitsgefährdender Beurteilungspegel sind weitergehende aktive und/ oder passive

Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Maßnahmen zum Verkehrslärm

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen zu berücksichtigen.

An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von mehr als 4 dB(A) ist neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich eine schalldämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Belüftungssysteme verzichtet werden.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Der vorliegende Bebauungsplan überplant ein bereits bewohntes Gebiet. Dementsprechend ist in der Nachbarschaft mit keinem zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr durch das Vorhaben zu rechnen. Folge dessen ist keine negative Auswirkung auf die Nachbarschaft zu erwarten.

Anlagenlärm

Anlagenlärm außerhalb des Planungsgebiets

Außerhalb des Plangebiets befinden sich in unmittelbarer Nähe lediglich wohnverträgliche Gewerbe und führen somit zu keinen Lärmkonflikten. Im Weiterem Umgriff liegen im Norden die Gewerbebetriebe innerhalb des Bebauungsplans „Mitterfelden A“. Aufgrund des Abstandes von über 320 m bis zur Plangebietsgrenze kommt es hier ebenfalls zu keinen Lärmkonflikten.

Anlagenlärm innerhalb des Planungsgebiets

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich im WA 2 im Erdgeschoss des Plangebäudes eine untergeordnete gewerbliche Nutzung (betreutes Wohnen mit Tagespflege und dem zugeordneten Café) vorgesehen. In den oberen Geschossen dieses Plangebäudes befinden sich lediglich Wohnräume und im Untergeschoss eine Tiefgarage. Aufgrund der geplanten Nutzung sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Tagzeitraum zu erwarten. Im Nachtzeitraum ist eine gewerbliche Nutzung nicht vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Bewohner der Wohngebäude im Plangebiet werden in Tiefgaragen bzw. oberirdischen Stellplätze untergebracht. Bei Tiefgaragen und oberirdischen Parkplätzen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Grundsätzlich sind Immissionen durch Garagen und oberirdischen Stellplätzen, deren Zahl dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem Wohngebiet hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagserscheinungen in Wohngebieten gehören. Aus Gründen des Lärmschutzes wird jedoch festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen eingehaust werden. Die Wand- und Deckenflächen der Tiefgaragenrampe (Mindestfläche 350 m²) müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von mindestens $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Im Sinne einer Optimierung sollte im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume verzichtet werden. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden. Des Weiteren können die Tiefgaragenrampen an den Innenwänden schallabsorbierend verkleidet werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden nicht getroffen.

Sportanlagenlärm

Es befindet sich lediglich außerhalb des Plangebiets eine Sportanlage. Innerhalb des Plangebiets ist mit keinem Sportanlagenlärm zu rechnen. Diese gehen vom Sportplatz des Fortbildungsinstitutes der Bayerischen Polizei südöstlich des Plangebiets aus. Es wurde davon ausgegangen, dass dieser ausschließlich im Tagzeitraum und außerhalb der Ruhezeiten genutzt wird. Durch die Sportanlage werden Beurteilungspegel von bis zu (aufgerundet) 55 dB(A) tags im Plangebiet prognostiziert. Somit werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für WA eingehalten.

8) Umweltbelange

Zur Beurteilung der durch die Planung ausgelösten Umweltbelange wurde durch die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung Frau Prof. Pröbstl vom 26.10.2021 ein Umweltbericht angefertigt, der Teil der Begründung ist. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass überwiegend geringfügige Auswirkungen zu erwarten sind. Nur beim Schutzgut Wasser, Grundwasserneubildung und Erholung sind anlagebedingt mäßige Auswirkungen zu erwarten. Die Ausführungen im Umweltbericht zeigen, dass für alle anderen Schutzgüter (Fläche, Boden, Klimawandel, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe) maximal gering bis mittel erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Dies bedingt sich durch die begrenzte Nachverdichtung.

Durch die Baurechtsmehrung im WA 2 wird der Nachweis eines ökologischen Ausgleichs in Höhe von 826 m² notwendig, der als Teilfläche aus der Fl.Nr. 1912 der Gemarkung Ainring vom Ökokonto der Gemeinde Ainring abgebucht wird.

9) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Aufgrund des Baubestandes im Planungsgebiet ist die Ver- und Entsorgung der Grundstücke bereits sichergestellt.

Zusätzlich besteht die Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Fernwärmeversorgung.

Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt und erfolgt aus bestehenden Trafostationen.

10) Auswirkungen der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Mitterfelden Mitte ist beabsichtigt, auf planungsrechtlich gesicherter Grundlage Um-, An-, und Neubauten in Bereichen bestehender Bebauung zu ermöglichen und in Bereichen geringer Höhenentwicklung eine angemessene Nachverdichtung durch Aufstockung bestehender Gebäude zu ermöglichen.

Im überwiegenden Fall, wird sich die Nachverdichtung auf Aufstockungen sowie Anbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude beschränken. Im Falle überalterter Bausubstanz wird die Entwicklung auf Abriss und Neubau hinauslaufen, wobei hier jedoch der Wert der grauen Energie im Baubestand vor einem Abbruch abzuwägen ist.

Neue und zusätzliche zum Bestand hinzukommende selbstständige Gebäude werden hauptsächlich im WA 2 und im WA 3 erwartet, da dort die Grundstücke relativ groß sind und noch unbebaute Flächen vorhanden sind.

Mit den Sonderregelungen, welche für den ruhenden Verkehrs getroffen wurden, wird den angebotenen Nachverdichtungsmöglichkeiten eine adäquate Regelung zur Komprimierung der notwendigen Stellplätze zur Seite gestellt, da innerhalb der zum Teil sehr engen Straßen so gut wie keine Parkmöglichkeiten bestehen.

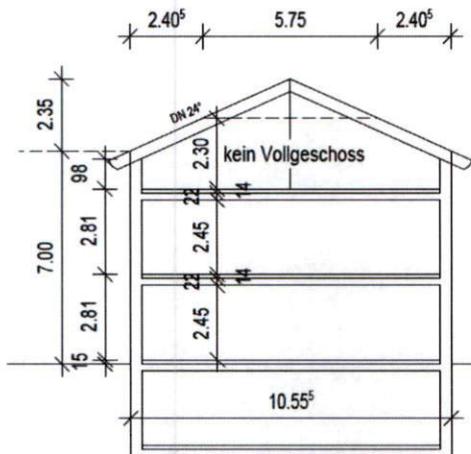
11) Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	74.130 m ²
öffentliche und öffentlich gewidmete Erschließungsflächen	7.328 m ²
Nettobauland	66.802 m ²

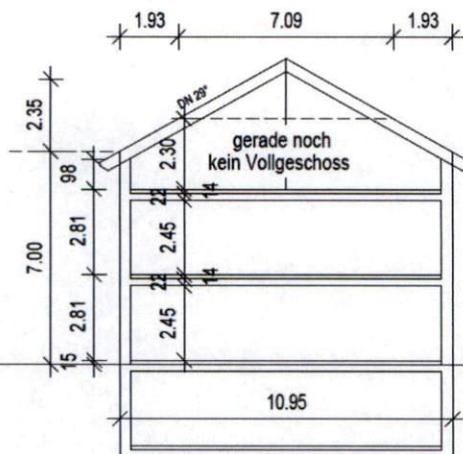
Teilgebiet	Größe Teilgebiet in m ²	Festgesetzte GRZ	GR in m ²	Festgesetzte GFZ	GF in m ²
WA 1	8.901	0,40	3.560	1,20	10.681
WA 2	2.340	0,55	1.287	2,16	5.054
WA 3	4.527	0,40	1.811	1,05	4.753
WA 4	13.586	0,30	4.076	0,55	7.462
Gem.bed.	2.462	0,25	616	0,50	1.231
WA 5	7.880	0,30	2.364	0,55	4.334
WA 6	27.106	0,30	8.132	0,55	14.908
	66.802		21.846		



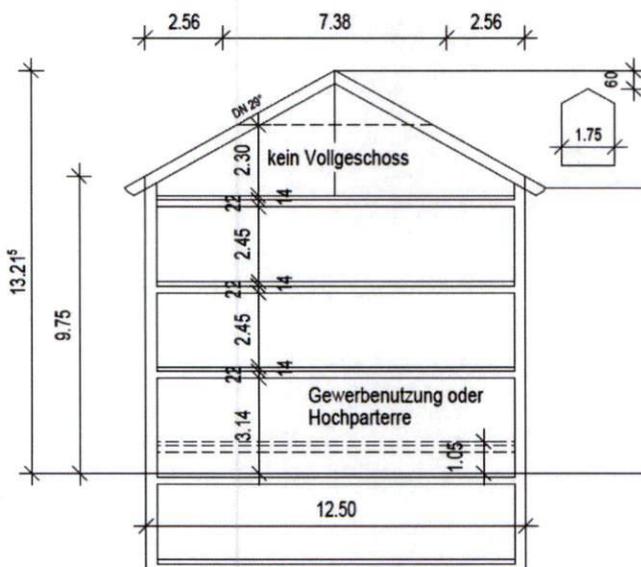




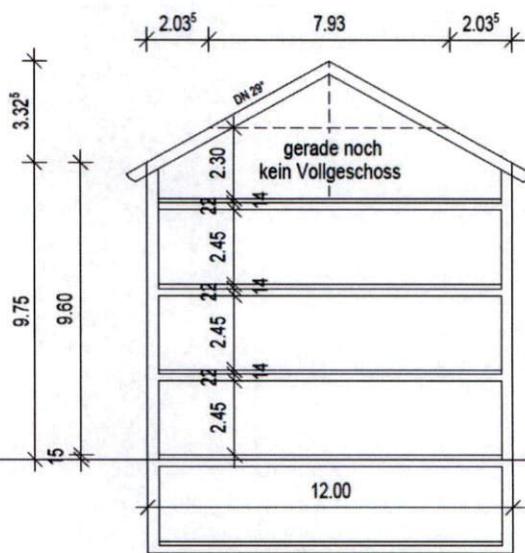
Schnitt bei II Vollgeschossen welcher Grundlage der Absichtserklärung war



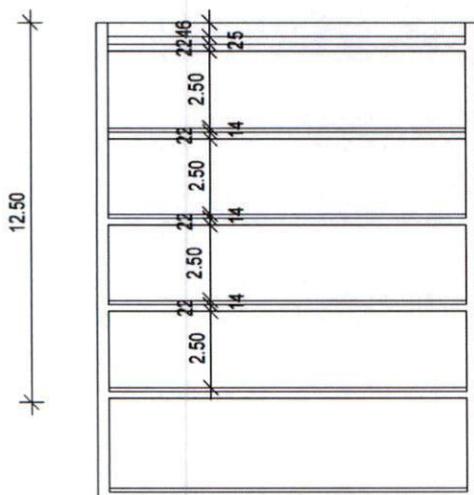
Regelschnitt bei II Vollgeschossen und 29° erlaubt eine maximale Hausbreite von ca. 10,95 m und ein Dach ohne Gegengiebel, da sonst im DG ein Vollgeschoss vorliegt.



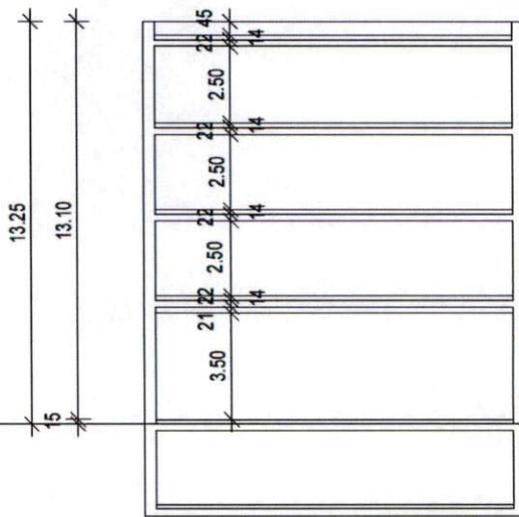
Regelschnitt bei III Vollgeschossen Gewerbe oder Hochparterre im EG, Wohnnutzung in den Obergeschossen



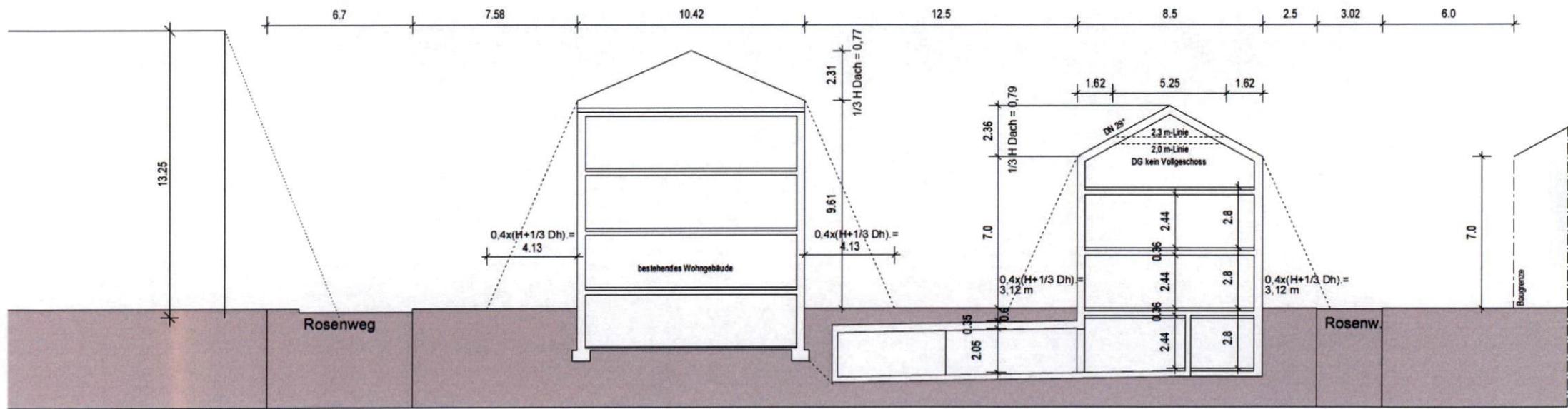
Regelschnitt bei III Vollgeschossen und 29° erlaubt eine maximale Hausbreite von ca. 12,00 m und ein Dach ohne Gauben, da sonst im DG ein Vollgeschoss vorliegt.



Regelschnitt bei IV Vollgeschossen Hochparterre im EG, Wohnnutzung in allen Geschossen



Regelschnitt bei IV Vollgeschossen Laden/Gewerbenutzung im EG Wohnnutzung in den Obergeschossen



Gebiet	Fl.Nr.	F Grundstück in m ²	GR Hauptanlagen in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberirdischer Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollgesch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Kommentar
WA 1	537/53	1360	272	694	III	0,20	0,71	Wohn- und Geschäftshaus MFH mit Tga MFH MFH MFH MFH mit TGA
	537/94	1563	572	258	III	0,37	0,53	
	537/93	1417	255	542	III	0,18	0,56	
	537/92	2210	381	1172	III	0,17	0,70	
	537/169	1067	276	253	III	0,26	0,50	
	537/111	1284	297	212	III	0,23	0,40	
		8901						
WA 2	537/179	1270		183				derzeit öffent. Grün Läden MFH
	537/180	386	258		I	0,67	0,67	
	537/168	684	302	106	V	0,44	0,60	
		2340						
WA 3	537/167	732						MFH
	537/166	760						MFH
	537/183	358						MFH
	537/165	377						MFH
	537/164	761						MFH
	537/163	756						MFH
	537/162	758						MFH
	537/178	25						MFH
	Gesamt	4527	1055	1242	III	0,23	0,51	MFH-Zeile mit oberird. Garagen
WA 4	537/182	456	103	153	II	0,23	0,56	EH
	537/107	812	131	100	II	0,16	0,28	EH
	537/108	965	116	81	II	0,12	0,20	EH
	537/109	2525	742	528	II	0,29	0,50	MFH
	537/112	784	230	131	II	0,29	0,46	EH
	537/113	815	153	30	II	0,19	0,22	EH
	537/114	827	119	176	II	0,14	0,36	EH
	537/227				II			DHH, noch unbebaut
	537/115				II			DHH
	Gesamt	807	72	94	II	0,09	0,21	DH

Gebiet	Fl.Nr.	F Grundstück in m ²	GR Hauptanlagen in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberirdischer Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollgesch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Kommentar
	537/116	839	138	153	II	0,16	0,35	EH
	537/117	817	146	120	II	0,18	0,33	EH
	537/118	681	215	140	II	0,32	0,52	EH
	537/119	647	171	84	II	0,26	0,39	EH
	537/208							DHH
	537/120							DHH
	Gesamt	634	205	64	II	0,32	0,42	DH
	537/121	643	62	37	II	0,10	0,15	Anbaumöglichkeit
	537/122	632	139	129	II	0,22	0,42	
	537/123	702	81	139	II	0,12	0,31	Anbaumöglichkeit
	13586					0,00	0,00	
WA 5	537/153	1098	366	62	II	0,33	0,39	Garage im Hauptgebäude integriert
	537/154	892	109	222	II	0,12	0,37	EH
	537/155	899	127	99	II	0,14	0,25	EH
	537/156	692	130	97	II	0,19	0,33	EH
	537/157	711	105	80	II	0,15	0,26	EH
	537/158	712	202	90	II	0,28	0,41	2 WE
	537/159	911	170	50	II	0,19	0,24	EH
	537/160	905	174	39	II	0,19	0,24	EH
	537/161	1060	104	240	II	0,10	0,32	EH, extrem versiegelt
	7880					0,00	0,00	
WA 6	537/124	663	92	45	II	0,14	0,21	EH
	537/125	1284	286	527	II	0,22	0,63	EH
	537/126	765	217	148	II	0,28	0,48	EH
	537/134	708	121	164	II	0,17	0,40	EH
	537/133	877	91	29	I	0,10	0,14	EH
	537/132	895	104	29	I	0,12	0,15	EH
	537/131	425	87	168	I	0,20	Anlage 4 zur B	EH
	537/213	545	115	162	I	0,21	0,60	EH

Gebiet	Fl.Nr.	F Grundstück in m ²	GR Hauptanlagen in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberirdischer Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollgesch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Kommentar
	537/138	952	93	157	I	0,10	0,51	EH
	537/139	1194	112	111	I	0,09	0,26	EH
	537/137	963	136	92	II	0,14	0,19	EH
							0,24	
	537/136							DHH
	537/194							DHH
	Gesamt	905	199	115	II	0,22		DH
							0,35	
	537/177							
	537/135							
	Gesamt	845	169	149	II	0,20		DHH
							0,38	
	537/145	1433	121	162	II	0,08		EH, 2. Baukörper möglich
	537/144	779	82	49	II	0,11	0,20	EH
	537/143	808	109	38	II	0,13	0,17	EH
	537/142	929	286	105	II	0,31	0,18	EH, 2 WE
	537/141	854	95	37	II	0,11	0,42	EH
	537/140	910	267	108	II	0,29	0,15	EH, 2 WE
							0,41	
	537/149							DHH
	537/185							DHH
	Gesamt	1052	205	244	II	0,19		DH
							0,43	
	537/150	1164	113	236	I	0,10		EH
							0,30	
	537/148							DHH
	537/212							DHH
	Gesamt	995	201	109	II	0,20		DH
					II		0,31	
	537/147	914	125	102	II	0,14		EH, 2 WE
	537/146	783	119	56	II	0,15	0,25	EH
	537/151	1244	118	102	II	0,09	0,22	EH
	537/152	792	99	104	II	0,13	0,18	EH
	537/60	874	164	90	I	0,19	0,26	EH

Gebiet	Fl.Nr.	F Grundstück in m ²	GR Hauptanlagen in m ² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR oberirdischer Anlagen in m ² gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Zahl der Vollgesch.	GRZ ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Kommentar
	537/59	855	120	92	I	0,14	0,29	EH
	537/58	857	106	164	II	0,12	0,25	EH
	537/57	842	124	82	I	0,15	0,32	EH
		27106				0,00	0,24	
Gem.b	537/110	2462	551	297	II	0,22	0,00	Kirche
							0,34	
Straße	537/173	3366						Goethestraße
	537/175	785						Nocksteinstraße
	537/174	755						Adalbert-Stifter-Straße
	537/172	1250						Franz-Schubert-Straße
	537/171	342						Rosenweg schmal
	537/170	743						Rosenweg breit
	537/176 Tfl.	77						
	537/214	10						Eigentümerweg nördl. Nocksteinstraße
		7328						