

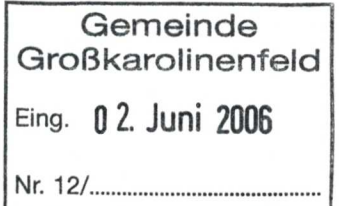
01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Flächennutzungsplan (1991)
04. Landschaftsplan (1994)
05. Ortsentwicklungskonzept (1994)
06. Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord“ (1983/
1996 aufgehoben)
07. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets
08. Städtebauliches Konzept
09. Grünordnerisches Konzept
10. Festsetzungen
11. Hinweise
12. Flächenbilanz
13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
14. Folgen

Bebauungsplan „Enzianstraße“

mit integriertem
Grünordnungsplan

Begründung

zur Planfassung
vom 10.05.2006
F&F



Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnerstraße 5
D-83059 Kolbermoor

01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung am 20.09.2005 wurde der Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst mit der Absicht, auf einer zentrumsnahen Fläche in guter Wohnlage und im Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung Baurecht zu schaffen. Begründet wird dies mit einer verstärkten Nachfrage nach Bauland. Dieser Bedarf kann durch die noch wenigen unbebauten Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Baulücken) aufgrund fehlender Verfügbarkeit nicht gedeckt werden.
Derzeitiger Einwohnerstand: 7115 Personen (30.09.2005)

02. Ziele

- Festsetzung des Baubereiches im Geltungsbereich als „allgemeines Wohngebiet“ unter Berücksichtigung einer einvernehmlichen Abtretung von Erschließungsflächen, Grünflächen (Ausgleichsflächen),
- Festsetzung einer der Umgebung angepassten Bebauung in ortsüblicher Bauweise unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Untersuchung der Erforderlichkeit und ggf. planungsrechtliche Sicherung eines Grünstreifens Richtung „Filzenweg“ (Ortsrandeingrünung),
- planungsrechtliche Sicherung von Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes,
- Erstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans zur Erleichterung von Genehmigungsfreistellungen.

03. Flächennutzungsplan (1991)

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 (begonnen 1979) ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Plangebiet:

- Teil eines Mischgebietes

Umfeld

- südlich des Plangebietes: Mischgebiet bis Höhe „Asterweg“, anschließend „Allgemeines Wohngebiet“ mit eingeschlossenen Grünflächen
- westlich des Plangebietes: Mischgebiet bis Höhe „Blumenstraße“, anschließend „Allgemeines Wohngebiet“
- nördlich des Plangebietes Mischgebiet bis Höhe „Efeustraße“, anschließend „Fläche für die Landwirtschaft“, weiter nördlich Gewerbegebiet
- östlich „Wald“ als Biotop (B 81)

04. Landschaftsplan (1994)

Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat am 17.12.1991 beschlossen, als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und für die zukünftige Nutzungs- und Entwicklungsdiskussion in der Gemeinde einen Landschaftsplan zu erstellen. Der Plan wurde von R. Haidacher vom Büro Schek ausgearbeitet (Fertigstellung 1994).

Aussagen (Auswahl):

Grünzüge/ Nordostrand:

„Der Ostrand ist zwar im FNP als gerade Linie entlang des Filzenweges eingezeichnet, die aktuelle Baulinie ist aber stark variierend. An der „Edelweißstraße“ ist der Spielraum bereits fast ganz ausgeschöpft, ebenso am „Malvenweg“. Dazwischen eröffnet sich die Möglichkeit, den endgültigen Ortsrand stark verzahnt mit dem Filzenwald zu gestalten. Der „Filzenweg“ selbst soll keine Kfz- Erschließungsfunktion übernehmen.“ (Seite 30)

Offene Entwässerungsgräben/ Lebensraum

„Um (potentielle) Biotope aus zweiter Hand handelt es sich bei den vom Menschen geschaffenen offenen Entwässerungsgräben in der Feldflur. Da aufgrund der besonderen Reliefstruktur sehr viele solcher Gräben im Gemeindegebiet vorhanden sind, könnten sie innerhalb eines Biotopvernetzungs-systems eine wichtige Rolle spielen, zumal sie in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur oft die einzigen relativ naturnahen Elemente darstellen.“ (Seite 66)

„Ein offener Draingraben besteht im Idealtyp aus 3 Elementen: dem Wasserlauf, der beidseitigen Böschung und dem beidseitigem Pufferstreifen. Böschung und Puffer zusammen sollten bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche im geringsten Fall beidseitig 3 Meter breit sein.“ (Seite 68)

05. Ortsentwicklungskonzept (1994)

Angesichts drohender negativer Auswirkungen von möglichem "unorganischem" Wachstum hat der Gemeinderat 1992 den Grundsatzbeschluss gefasst, für die nächsten 10 Jahre den Einwohnerzuwachs bis auf max. 8000 Einwohner zu begrenzen. Da im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die anstehende Problematik nicht bewältigt werden konnte, bzw. hierfür dort auch kein Instrumentarium gegeben ist, haben Ortsplanungsstelle und der Ortsentwicklungs- Ausschuss der Gemeinde die Erarbeitung eines interdisziplinären Gutachtens mit den thematischen Schwerpunkten Landschaft- Verkehr- Siedlung vorgeschlagen. Im Mai 1993 hat die Gemeinde die Ortsplanungsstelle für Oberbayern mit der Erarbeitung eines Ortsentwicklungsgutachtens beauftragt. Zugleich wurden bei Fachbüros einzelne Fachgutachten in Auftrag gegeben (Landschaft: Planungsbüro Eberhard Scheck, Rosenheim/ Verkehr: Büro Prof. Lang, Burghard, Keller, München/ Städtebau: Dipl. Ing. Arch. Jörg Franke, München).

Ziele:

- Wege zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats (8000er-Beschluss)
- Notwendigkeit und Bedingungen einer Überarbeitung bestehender Bebauungspläne
- Konzept- und Maßnahmenkatalog zur Beseitigung städtebaulicher Mängel
- Leitbild für die künftige gemeindliche Entwicklung
- Orientierungs- und Entscheidungshilfe für den Gemeinderat.

Aussagen (Auswahl):

Bestandsaufnahme und Analyse:

„Die Wohngebiete neueren Datums sind zwar wenig markant und teilweise zu aufwändig erschlossen, weisen aber durch ihre lineare Anordnung auf die ehemals bedeutsame Moorwirtschaft hin. Eine Vernetzung der Grünbereiche ist auf den noch unbebauten Bereichen möglich“ (Seite 34)

Einbindung des Ortes in die Landschaft:

„Vor allem in Nordosten Großkarolinenfelds ist der bauliche Zusammenhang – Gewinnstruktur der Moorhufen von Bedeutung. Diese Struktur bestimmt auch die Parzellierung der unbebauten Grundstücke sowie der angrenzenden Waldflächen. Das so entstandene monotone Zeilenraster muss als Eigenart des ehemaligen Torfstecherortes Großkarolinenfeld anerkannt werden. Durch Verzahnung der Siedlungs-, Biotop- und Waldflächen auf den vorgegebenen Gewannen soll die Siedlungsgeschichte nachvollziehbar und erlebbar gemacht werden.“ (Seite 55)

Beschluss von Oberzielen:

„Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.02.1994 in einem ersten Schritt die Oberziele als Leitlinie der zukünftigen Ortsentwicklung beschlossen. Die anschließende Diskussion zeigte, dass in der Reihenfolge der Ziele eine Wertigkeit gesehen wird und deshalb das Oberziel „Sicherung und Weiterentwicklung des naturnahen Wohnstandortes“ als bedeutendstes Ziel eingestuft wird“. (Seite 61)

06. Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord“ (1983/ 1996 aufgehoben)

Der Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord“ aus dem Jahre 1983 wurde im Teilbereich 3 (Geltungsbereich und Fl.Nr. 259) im Jahre 1996 aufgehoben. Dieser Aufhebung waren weitere Aufhebungen vorausgegangen, da aufgrund der seit langer Zeit bestehenden Bauleitplanung die gemeindliche Entwicklung nicht mehr in dem notwendigen Umfang kontrollierbar war.

Im (aufgehobenen) Bebauungsplan waren auf dem Plangebiet 6 Bauräume für 2- geschosige Häuser mit Garagen vorgesehen. Die „Enzianstraße“ war in einer Breite von 9 m bis zum „Filzenweg“ geplant. Die im Bebauungsplan handschriftlich als „Almenrauschstraße“ bezeichnete Straße war mit einer Breite von 7,5 m von der „Enzianstraße“ in Südrichtung geplant.

07. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfeld

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. In West- Ostrichtung verläuft ein Trampelpfad Richtung „Filzenweg“. Die Wiese ist laut Anwohneraussage nicht drainiert. Bei länger anhaltenden Regenfällen bilden sich auf der Wiesenoberfläche Pfützen (abgetorfte Hochmoor, wasserundurchlässiger Seeton knapp unter der Oberfläche).

Unmittelbar an der Südgrenze (aber außerhalb) des Geltungsbereiches verläuft in gerader Linie ein ehemaliger Entwässerungsgraben mit naturnahem Gehölzbestand im westlichen Teil und am „Filzenweg“. Bei länger anhaltenden Regenfällen ist der Graben laut Anwohneraussagen bis oben voll Wasser. Der Ablauf Richtung „Rott“ ist durch Bebauungen blockiert.

Die „Enzianstraße“ ist bis kurz zur Westgrenze des Plangebiets in einer Breite von ca. 9 m neu ausgebaut und mit den erforderlichen Versorgungsleitungen und Kanälen versehen (Ausführungszeitraum April 2002- Mai 2003, Planung Ing.Büro Manfred Schulz).

Die im alten Bebauungsplan handschriftlich als „Almenrauschstraße“ bezeichnete Straße ist als nicht gewidmete Schotterpiste in einer Breite von ca. 3 m senkrecht vom „Krokusweg“ angelegt und erschließt das Gebäude auf der Fl.Nr. 262/8.

Der „Filzenweg“ ist im Planbereich nicht ausgebaut, dient aber z.T. der Erschließung von bebauten Teilflächen am „Filzenweg“ südlich und nördlich des Plangebietes.

Umfeld

Das Plangebiet ist eine Teilfläche innerhalb einer Wohnbebauung, die sich fingerartig in unterschiedlichen Längen von der „Blumenstraße“ Richtung „Filzenweg“ schiebt. Der tatsächliche Gebietscharakter (Wohnbebauung) steht in deutlichem Gegensatz zu der Darstellung „Mischgebiet“ im Flächennutzungsplan.

Westlich des Plangebiets schließt sich die Bebauung „Enzianstraße“ an, wobei die beiden unmittelbaren Anschlussgrundstücke (Fl.Nr. 257/8 und 262/9) unbebaut sind.

Die Bebauung im Norden gem. altem Bebauungsplan ist abgeschlossen. Sie grenzt über naturnahe Eingrünungen mit Laubgehölzen, wandartige hohe Thuyenhecken bzw. ohne Pflanzungen an das Plangebiet an. An der Südgrenze der Fl.Nr. 253/6 steht eine Weide mit ca. 18 m Kronendurchmesser.

Östlich des „Filzenweges“ grenzt ein naturnaher (sekundärer) Moorwald mit Biotopkennzeichnung im Flächennutzungsplan, der jedoch im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet gerodet und mit einer hohen Hecke versehen ist (Freizeitnutzung). Sowohl nördlich als südlich davon ist der Moorwaldcharakter immer wieder durch andere Nutzungen verdrängt.

Die Parzellen südlich des Plangebiets sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Richtung „Filzenweg“ verlaufen mehrere Trampelpfade aus den bebauten Gebieten. In den Wiesen zeichnen sich noch deutlich die ehemaligen, parallel angeordneten Entwässerungsgräben ab (z.T. mit staudenartigem Bewuchs, z.T. nur andersartige Gräser). Die Gräben sind großteils verlandet.

Entfernungen (Luftlinie)

- zum Zentrum (Karolinenplatz) mit Rathaus, Kirchen, Schulen: ca. 800 m
- zum Bahnhof: ca. 600 m
- zum Sportplatz: ca. 1100 m

08. Städtebauliches Konzept

- Kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer gebiets-/ortsrandverträglichen Höhenentwicklung und Beschränkung der Wohneinheiten gemäß gemeindlicher Vorgabe
- Erschließung des Baugebiets über eine Verlängerung der „Enzianstraße“ in Fortführung der bestehenden Zeilenraster- Struktur, jedoch mit Querschnittsverringering- keine Haupterschließung über den „Filzenweg“.
- Ausrichtung der Häuser nach Süden zur Nutzung solarer Energien (Dachflächen).
- Rückstufung der im alten Bebauungsplan als „Almenrauschstraße“ dargestellten Straßenspanne auf eine quartiersinterne Wegeverbindung und auf die für den Bestand erforderliche Erschließungsfunktion (Fl.Nr. 262/8), zugleich Umfahrmöglichkeit für Müllfahrzeug/ Winterdienst - keine weitere Haupterschließung senkrecht zur Flurstruktur
- Freihaltung des „Filzenweges“ von Erschließungsfunktionen, Betonung auf „Weg“ und „Übergang zum Moorwald“

09. Grünordnerisches Konzept

- straßenbegleitende Baumpflanzungen an „der Enzianstraße“ mit gebietstypischen Laubbäumen- Unterstreichung der Zeilenstruktur des Siedlungsbereiches, naturräumliche Verzahnung mit dem Naturraum östlich des „Filzenweges“ , Durchdringung der Siedlung mit Elementen der freien Landschaft („grünes Netz“)

- Eingrünung des westlichen „Filzweges“ mit moortypischen Sträuchern entsprechend südlicher Gehölzgruppe- Schnittstellenbegrünung Siedlung/ Moorwald (≠ Ortsrandbegrünung)
- Weiterentwicklung der strukturgebenden Grabenbegrünung und Einbeziehung in die private Gartengestaltung.
- Pflanzung eines Baumes II. Ordnung oder eines Obstbaumes (Halb- oder Hochstamm) auf jedem Grundstück zur Durchgrünung des Baugebiets
- Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
- Empfehlung ökologischer Bauweisen

10. Festsetzungen

00. Geltungsbereich gem. Vorgabe.
01. Art der baulichen Nutzung gem. Zielvorgabe und Umgebung.
Schank- und Speisewirtschaften wurden ausgeschlossen, da von ihnen ein nicht geringes Störpotenzial in Wohngebieten ausgeht.
Die in Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 12, 13, 14 BauNVO wurden der Deutlichkeit halber explizit dargestellt.
02. Maß der baulichen Nutzung gem. Vorgabe.
Regelung über absolute Grundflächen und Anzahl der Vollgeschoße.
Die Zahl der Grundfläche wurde aus üblichen Hausgrößen errechnet, erweitert um Überschreitungsflächen nach § 23(3) Satz 2 BauNVO an 2 Seiten.
Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da bei kleinen Grundflächen die 50% Überschreitungsregelung meistens nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen/ Stellplätze (2/Wo), Zufahrten (mind. 6 m Garagenabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche), Hauszugängen (lange Zugänge bei Häusern mit Süd- Erschließung gem. Bpl.), Terrassen o.ä. innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Die Kapazitätsgrenze wurde durch Einzelberechnungen ermittelt (Anlage). Die dem Gesetz zu Grunde gelegte Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch andere Maßnahmen kompensiert (planerische Optimierung von Flächen für Garagen und Stellplätze, Bündelung von Versorgungsanlagen, Befestigung von Zuwegen/ Zufahrten/ Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigen Decken und Belägen).
Die Höhenentwicklung wurde der bestehende Bebauung angepasst.
Die Festsetzung der Wohneinheiten soll die Nachverdichtung am Ortsrand einschränken um die Nachfolgelasten für die Gemeinde zu minimieren.
03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Die Bauräume wurden entsprechend der Siedlungsstruktur alle parallel zur „Enzianstraße“ angeordnet.
Die Überschreitung der Baugrenzen in Rahmen des § 23(3) Satz 2 BauNVO wurde zugelassen, da die Baugrenzen (z.T.) eng gezogen sind und Gebäudeteile im Sinne dieses § die Baugrenzen überschreiten würden. Die gesetzliche Regelung der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen für Balkone in Wohnhäusern wurde durch eine praxisnahe Regelung ersetzt, dgl. wurden Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Regelabweichung in definierter Maximalgröße als allg. zulässig festgesetzt (Legalisierung einer in der Praxis gängigen Bauweise).
Eine Festsetzung der Bauweise wurde nicht getroffen, da über die Regelung der Wohneinheiten der Bautyp Einfamilienhaus, 2-Familienhaus und Doppelhaus vorgegeben ist.
04. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude
Eine Umgrenzung für Nebenanlagen wurde nur für Garagen festgesetzt (geschlossene Garage/offene Garage (Carport)- Gebäudewirkung). Die ggf. zusätzlich erforderlichen weiteren Stellplätze sind dann nur als offene Stellplätze möglich. Diese sind auch außerhalb der Umgrenzung für Garagen und Carports und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Flächen für Garagen wurden mit Ausnahme der beiden östlichen Parzelle für einen Bautyp „Doppelhaus“ geplant (durch 2-fach Erschließung aufwändigste Erschließungsanlage). Auf diesen Flächen können auch die Garagenanlagen von 2- Familienhäusern und Einfamilienhäusern sinnvoll angeordnet werden.

Bei den nördlichen Häusern ist die Anlage der Garagen sowohl zurückgesetzt in direkter Zuordnung zum Haus als auch in Nähe der „Enzianstraße (6- Meter Abstand) möglich. Die Umgrenzung trägt diesen Möglichkeiten Rechnung. Der Umfang der zulässigen Grenzbebauung ist hierbei in der Bayerischen Bauordnung geregelt.

Bei den südlichen Doppelhäusern sind auf Grund der schmälere Parzellen Doppelgaragen nur bei verminderten Doppelhauslängen möglich. Dieser Konflikt wurde durch Überschneidung von Baugrenze und Garagenumgrenzung dargestellt.

Bei dem nordöstlichen Haus ist eine Zufahrt zur Garagenanlage nur auf der Westseite sinnvoll (keine Zufahrt im Mündungsbereich „Enzianstraße/ „Filzenweg“, keine Zufahrt vom „Filzenweg“).

Bei dem südöstlichen Haus wurde die Garagenordnung einem konkreten Bauwunsch angepasst. Durch die Festsetzung des Einfahrtsbereiches wurde verhindert, dass Stellplätze über die ganze Straßenlänge an der Grundstücksgrenze angeordnet werden können und somit öffentlicher Parkraum im Straßenbereich blockiert wird.

Mit der Beschränkung von sonstigen Nebengebäuden soll die Anzahl der Nebengebäude (Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Holzlegten, Gewächshäuser ...) auf dem Grundstück reduziert werden.

05. Verkehrsflächen

Die Anliegerstraße wurde mit einer Gesamtbreite von 6 m gem. Vorgabe festgesetzt. Über den Ausbau der Straße wurden keine Angaben gemacht, da dieser von der Gemeinde nach Erfordernis und Stand der Technik selbst geplant wird. Die „Enzianstraße“ mündet in den schmälere, nicht ausgebauten „Filzenweg“. Die Einbiegemöglichkeit des 3-achsigen Müllfahrzeugs bzw. der Winterdiensts in den „Filzenweg“ wurde anhand von Schleppkurven überprüft.

Die Spange zum „Krokusweg“ wurde mit 3 m geplant, da sie in erster Linie eine quartiersinterne Fuß- und Radwegverbindung darstellt und nur eine Wohnparzelle erschließt (Bestand). Trotzdem kann auch hier das 3-achsige Müllfahrzeug bzw. der Winterdienst die Runde ausfahren, so dass auf Wendelagen verzichtet werden kann.

06. Grünflächen / Grünordnung

Entsprechend dem Grünordnungskonzept konzentriert sich die Grünordnung

- im öffentlichkeitsnahen Bereich auf straßenbegleitende Maßnahmen (Eingrünung des „Filzenweges“ westlich mit moortypischen Sträuchern entsprechend der südlicher Gehölzgruppe/ straßenbegleitende Baumpflanzungen an „der Enzianstraße“ mit gebietstypischen Laubbäumen (Unterstreichung der Zeilenstruktur des Siedlungsbereiches, naturräumliche Verzahnung mit dem Naturraum östlich des „Filzenweges“)
- im privaten Bereich auf Weiterentwicklung und Integration der strukturgebenden Grabenbegrünung in den Hausgartenbereich sowie Einzelbaum- Pflanzungen. Tiergruppen- schädigende Anlagen oder Bauteile wie Sockelmauern bei Zäunen wurden ausgeschlossen.

07. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den ortsüblichen Bautraditionen und sonstigen Bauvorschriften der Gemeinde.

Außerdem wurden Festsetzungen zu vielen in der Baupraxis strittigen Punkten getroffen (z.B. grenznahe Nebenanlagen, Sichtschutzwände, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

11. Hinweise

zu Planzeichen, Planungsgrundlagen, erforderlichen Bauvorlagen bei Bauanträgen, nachbarschützenden Vorschriften, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Möglichkeiten zur Sicherung von Festsetzungen.

12. Flächenbilanz

Nettobauland	ca. 0,5436 ha	83,9 %
private Grünflächen	ca. 0,0370 ha	5,7 %
Verkehrsflächen	ca. 0,0672 ha	10,4 %
Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca. 0,6478 ha	100,0 %

13. Eingriffsregelung

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist. Unter Zugrundelegung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kann gemäß Punkt 3 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung festgestellt werden, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baugebiets keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (sog. vereinfachte Vorgehensweise).

14. Folgen

Mit der Realisierung der Planung entstehen 12 zusätzliche Wohnungen in Einzelhäusern und Doppelhäusern, für deren Bewohner die Gemeinde die notwendige Infrastruktur bereitstellen muss. Zur Erschließung sind Tiefbaumaßnahmen erforderlich, die über einen städtebaulichen Vertrag vom Grundstücksbesitzer getätigt werden. Die Anlagen selbst werden dann der Gemeinde übereignet. Für Grünordnungsmaßnahmen am südlichen und östlichen Rand des Baugebiets fallen für die Grundstückseigentümer zusätzliche Kosten für Außenanlagen an bei gleichzeitiger Nutzungseinschränkung.

Kolbermoor, 10.05.2006



Fuchs
Architekt

Anlagen
Berechnung GRZ

05.07.2006

Großkarolinenfeld, ~~10.05.2006~~



Fessler
1. Bürgermeister



Parz./Adresse	FBG	GR 1	GRZ 1	Nebennutzung				GR 2	GR 12	GRZ 12	Erhöhung um
				Wege	GA+Stp+Fahrten	Terrassen	Nebengebäude				
Enzianstraße Nord											
Parzelle 257/9	926	175	0,19	0	200	30	30	260	435	0,47	149%
Parzelle 257/10	925	175	0,19	0	200	30	30	260	435	0,47	149%
Parzelle 257/11	914	175	0,19	0	100	15	15	130	305	0,33	74%
Enzianstraße Süd (von West nach Ost)											
Parzelle 1	982	175	0,18	10	120	30	30	190	365	0,37	109%
Parzelle 2	1038	175	0,17	10	160	30	30	230	405	0,39	131%
Parzelle 3	1029	175	0,17	10	140	15	15	180	355	0,34	103%

**Gemeinde
Großkarolinenfeld**
 Eing. 02. Juni 2006
 Nr. 12/.....