



Gemeinde Vierkirchen

2. Änderung des Bebauungsplans  
„Hochwald- und Keltenstraße in Giebing“  
mit Grünordnungsplan

Planungsstand: 24.09.2015

Verfahrensstand: 24.09.2015  
10.12.2015

Die Gemeinde Vierkirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO -), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (Bay-BO) in der Fassung der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 2007 S. 588, BayRS 2132-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

Inhalt	A. Plandarstellung
	B. Festsetzungen
	C. Hinweise durch Planzeichen
	D. Hinweise durch Text
	E. Verfahrenshinweise
	F. Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.



Planverfasser  
Werner Schaffner  
Architekt + Stadtplaner SRL

---

Gemeinde Vierkirchen  
Harald Dirlenbach  
1. Bürgermeister

## **A. PLANTEIL**

## B. FESTSETZUNGEN:

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung unter A ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

### 3. Art der baulichen Nutzung

3.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2 MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

#### 3.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllboxen nicht zulässig.

Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und den straßenzugewandten Gebäudeseiten, einschließlich deren angenommene Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) – z. B. 0,35 – gem. § 19 BauNVO

#### 4.2 Gebäudegröße

Die maximal zulässige Gebäudegröße wird mit einer Länge von 18,00 Metern und einer Tiefe von 12,00 Metern festgesetzt. Die Firste sind parallel zur längsten Gebäudeseite zu errichten.

Bei Doppelhaushälften gilt abweichend von Absatz 1 Satz 1 eine Länge von maximal 12,00 Metern.

Bei Garagen gilt abweichend von Satz 1 für Einzelgaragen eine Länge von maximal 4,00 Metern und bei Doppelgaragen eine Länge von 7,00 Metern. Die Tiefe von Garagen wird mit maximal 8,00 Metern festgesetzt.

#### 4.3 Anzahl der Vollgeschosse

Im gesamten Planungsgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### 4.4 Wandhöhe

Die höchstzulässige Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

bei I +D	4,00 m
bei II	6,00 m
bei Garagen und Nebengebäuden	3,00 m
bei Gartenhäusern	2,30 m

Die Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante der Rohdecke über dem Keller bzw. der Bodenplatte bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenwand.

#### 4.5 Kniestöcke

Kniestöcke sind ausschließlich bei Gebäuden zulässig, deren oberstes Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist (Festsetzung B 4.4). Die Höhe des Kniestockes wird von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut gemessen. Sie darf maximal 0,80 m betragen.

#### 4.6 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbaumaß) von Hauptgebäuden wird auf maximal 30 cm über der Geländeoberkante, bezogen auf den an der Grundstückseite gelegenen Fahrbahnrand, festgesetzt. Maßgeblich ist die hangseitig gelegene Gebäudekante.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

#### 5.1



#### Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist entlang der Erschließungsstraßen mit Ausnahme von Vordächern nicht zulässig. Vordächer dürfen die Baugrenze auf einer Länge von maximal 2,0 m um 1,5 m überschreiten. Ansonsten dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Vordächer mit maximal 1,5 m überschritten werden. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

#### 5.2

#### Bauweise

Es ist ausschließlich eine offene Bauweise zulässig.

Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Doppelhäuser sind zulässig, wenn die beiden Einzelgebäude ohne Versatz an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden. Hausgruppen und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern sind beide Einzelgebäude zeitgleich zu errichten. Ist eine zeitgleiche Errichtung nicht möglich, ist auf dem angrenzenden Grundstück, zu dem die Grenze ausgebaut wird, auch nur der Ausbau der Grenze zulässig.

Die Einzelgebäude der Doppelhäuser sind profiltgleich mit gleicher Wandhöhe (B 4.4), Firstrichtung, Dachform (B 6.2), Dachneigung (B 6.3) und Dachüberständen (B 6.4) zu errichten.

## 6. Dächer

### 6.1 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer mit gegenüberliegend gleich geneigten Dachflächen zulässig. Ein Höhenversatz in der Dachfläche ist nicht zulässig.

### 6.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird mit mindestens 10 bis maximal 25 Grad festgesetzt. Bei Gebäuden, deren zweites Geschoss als Dachgeschoss ausgeführt wird, ist eine Dachneigung bis maximal 45 Grad zulässig.

Garagen sind in der Dachneigung an die Hauptgebäude anzupassen. Abweichend von Absatz 1 können Garagen auch als Pultdach mit mindestens 5° errichtet werden.

### 6.3 Dachüberstände

Dachüberstände sind am Ortgang bis maximal 30 cm und an der Traufe bis maximal 60 cm zulässig.

### 6.4 Liegende Dachflächenfenster

Liegende Dachfenster sind bis maximal 1,5 m<sup>2</sup> lichtet Öffnungsmaß zulässig, bei Garagen und Nebengebäuden bis maximal 0,5 m<sup>2</sup>. Pro Dachfläche sind maximal 2 Stück zulässig.

### 6.5 Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

Die Gestaltung ist mit der Bauaufsichtsbehörde abstimmen.

### 6.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

#### 6.6.1 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben sind ausschließlich bei Hauptgebäuden mit einer Geschossigkeit von I + D und einer Dachneigung von mehr als 30 Grad zulässig. Die maximale Breite der Einzelgaube wird mit 1,60 m und die maximale Gaubenhöhe mit 2,20 m festgesetzt.

Der Gaubenabstand untereinander und von Gebäudetrennwänden wird mit mindestens 1,75 m und von der Giebelwand mit mindestens 1,50 m festgesetzt.

Zwerchgiebel sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Geschossigkeit von I + D zulässig.

Zwerchgiebel können eine Breite von maximal 3,50 m aufweisen, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge des Haupthauses nicht überschreiten darf.

Der First des Zwerchgiebels und die Oberkante bzw. der First der Dachgaube muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die festgesetzten Maße sind Außenmaße.

#### 6.6.2 Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.

6.7 Dacheindeckung  
Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Platten und Pfannen in roten bis dunkelbraunen Farben und allen Anthrazittönen zulässig.

Für Überdachungen von Balkonen und Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Eingangüberdachungen sind aus leichten Glas- und/oder Metallkonstruktionen herzustellen.

6.8 Schornsteine

Schornsteine sind in Firstnähe anzuordnen. Die Oberkante des Schornsteins ohne Abdeckung muss mindestens 0,4 m über der Oberkante des Firstes liegen.

Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen (Fenster und Türen sowie Dachliegefenster und Dachgauben) entweder einen Abstand von mehr als 15,0 m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mindestens 1,0 m überschreiten. Als Bezugsmaße zu den Nachbargebäuden gelten die nächstgelegene Außenwand und die maximal zulässige Firsthöhe.

7. Fläche für Garagen und Kfz-Stellplätze

7.1  GA Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren und dafür festgesetzten Grundstücksflächen (Planzeichen 5.1 und 7.1) errichtet werden.

Doppel- und Reihengaragen sind in gleicher Flucht, Höhe, Dachform, -neigung und -deckung bei einheitlicher Gestaltung der Vorderfronten zu errichten.

Kellergaragen sind unzulässig.

7.2 Stellplätze

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Planzeichen 5.1 und 7.1) zulässig.

7.2.1 Gestaltung und Ausstattung von Garagenzufahrten und Stellplätzen

Garagenzufahrten und Stellplätze sind als befestigte, nicht versiegelte Flächen auszuführen. Für die Ausführung sind Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder rechteckige bzw. quadratische Pflastersteine mit mindestens 2,5 cm Sickerfuge zu verwenden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1  TS Trafostation

8.2 Kabelverteilerkästen

Die Fläche für den Kabelverteilerschrank wird mit einer Breite von 1 m und einer Tiefe von 0,30 m festgesetzt.

Die Kabelverteilerschränke sind in die Baugrundstücke mit der Vorderseite bündig zur Einfriedung oder Grundstücksgrenze zu stellen.

### 8.3 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch anzulegen.

## 9. Allgemeine Gestaltung baulicher Anlagen

### 9.1 Wintergärten, Sichtschutzwände und Pergolen

Wintergärten aus Stahl-/Glaskonstruktionen bzw. Holz-/Glaskonstruktionen sind grundsätzlich zulässig.

Sichtschutzwände dürfen nur bei Doppelhäusern und Hausgruppen zwischen den Gebäuden errichtet werden. Sie sind bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Materialien sind Holz und verputztes Mauerwerk zu verwenden.

### 9.2 Standorte für Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in die Gebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren.

Sammelmülltonnen in Gebäude oder Einfriedungen zu integrieren oder dicht einpflanzen.

## 10. Erschließungs- und öffentliche Flächen

### 10.1 Straßenverkehrsfläche

### 10.2 Straßenbegleitgrün

### 10.3 Parken

### 10.4 Straßenbegrenzungslinie

### 10.5 Sichtfelder (z. B. 3 m – 70 m)

Die Sichtfelder sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Aufschüttungen und Ablagerungen über 80 cm, gemessen von der Straßenoberkante in der Fahrbahnmitte freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m. Im Bereich der Sichtfelder dürfen ebenfalls keine sichtbehindernden Gegenstände (insbesondere Stapel, Haufen, Stückgut, Container etc.) gelagert werden.

## 11. Einfriedungen

### 11.1 Einfriedungen, Zäune und Mauern

Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten und sind als Holzzäune mit vertikalen Latten (Hobellatten bzw. Staketenzaun) sowie als verzinkte Stabgitterzäune zugelassen. Durchlaufende Sockel sind nur zulässig, wenn sie für die Überwindung von Höhenunterschieden notwendig sind. Für Einfriedungen durch geschnittene Hecken sind die vorgeschlagenen Gehölzarten (Pflanzliste 12.7) zu verwenden.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Einfriedungen nur als offene Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig.

### 11.2 Sockel

Gemauerte oder betonierte Sockel, die dem Gelände folgen, sind bis 10 cm Höhe über Hinterkante Gehweg entlang der Verkehrsflächen zulässig.

### 11.3 Stützmauern

Stützmauern sind zur Überwindung von Höhenunterschieden bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

### 11.4 Hecken

Das Pflanzen von Hecken bis zu 1,80 m Höhe ist zulässig. Es sind ausschließlich Pflanzen der Artenliste B 12.7 zulässig. Die gesetzlichen Pflanzabstände nach AG BGB zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

## 12. Grünordnung

### 12.1 öffentliche Grünfläche

Für Ansaaten im öffentlichen Bereich sind dem Standort angepasste Saatgutmischungen von zumindest süddeutscher Herkunft zu verwenden.

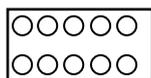
### 12.2 zu pflanzender Baum

Im öffentlichen Straßenraum sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung entsprechend der Pflanzliste (12.7) zu pflanzen. Pro Straßenabschnitt soll dabei jeweils eine Baumart verwendet werden. Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung festgesetzt.

### 12.3 private Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingänge und Terrassen sind. Es ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder alternativ ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (1. oder 2. Wuchsordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.4



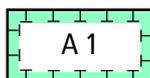
#### Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung

Die Flächen mit Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung sind pro Grundstück zwischen 50 % und 70 % ihrer Fläche mit einer gemischten Strauch- und Baumpflanzung (Pflanzliste 12.7) zu bepflanzen. Einzelne Durchblicke in die Landschaft können offen gehalten werden.

Pro Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Für die geplante Ortsrandeingrünung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Sollten diese nicht in ausreichender Menge verfügbar sein, ist geprüfte Forstware zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände nach AG BGB zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

12.5



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (z. B. Ausgleichsfläche 1)

12.6

Für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von 7.850 m<sup>2</sup> einschließlich entsprechender Maßnahmen zu erbringen.

Um unerwünschten Gehölzaufwuchs zu vermeiden, sind die Flächen alle zwei Jahre abschnittsweise zu mähen. Rückzugsräume für Tiere sind zu erhalten. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die Ausgleichsfläche 1 ist als Wiese mit Einzelbäumen als Streuobstwiese oder in ähnlicher Weise anzulegen. Die Ausgleichsfläche 2 ist als Hecke anzulegen. Für Bepflanzungen sowie Einsaaten ist autochthones Material zu verwenden. Die Gestaltung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen müssen spätestens mit der Fertigstellung der Erschließung angelegt sein.

12.7

#### Pflanzliste

Bei der Bepflanzung sind insbesondere zu verwenden:

##### Obstbäume:

Alle vom Standort her geeigneten Arten (auch Wildformen, z. B. *Pyrus communis*) sind zulässig.

##### Bäume 1. Ordnung (Großbäume):

Acer platanoides	Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fragus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Aesculus Hippocastanum	Kastanie
Tilia cordata	Winterlinde

### Bäume 2. Ordnung:

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche

### Sträucher:

Giftige Gehölze oder Gehölze mit Dornen bzw. Stacheln dürfen nicht in Spielplatzbereichen verwendet werden.

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Sambucus nigra	Holler
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Heckengehölze (für geschnittene Hecken):

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirnes	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Taxus baccata	Eibe

Diese Pflanzen können insbesondere im privaten Gartenbereich durch die Anpflanzung von Ziersträuchern wie Flieder, Falscher Jasmin, Strauchrosen, gefüllter Schneeball, Forsythie, Kolkwitzia und ähnliche Arten ergänzt werden.

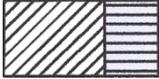
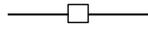
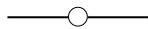
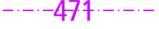
Das Pflanzen von Thujenhecken sowie blau- und gelbnadeliger Koniferen ist nicht zulässig.

### 13. Immissionsschutz

#### 13.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse

Bei der durch Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseite sind Schlaf- und Kinderzimmer nicht zulässig. An der Giebelseite sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur dann zulässig, wenn die Belüftung dieser Räume über Fenster auf den lärmabgewandten Seiten (West, Nord oder Ost) sichergestellt wird.

**C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:**

1. *237/1* Flurstücknummer
2.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
3.  vorgeschlagene Baukörper
4.  bestehende Grundstücksgrenze
5.  bestehende Grundstücksgrenze
6.  Höhenlinie, z. B. 471 m ü. N.N.

## D) HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.
5. Sollte infolge hohen Grundwasserstandes eine Bauwasserhaltung notwendig sein, ist die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen.
6. Denkmalschutz
  - 6.1 Objekte, die als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen sind. Sie sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bauvorhaben in der unmittelbaren und der weiteren Umgebung des Baudenkmal sind mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
  - 6.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.
7. Immissionsschutz

Durch den benachbarten Zimmereibetrieb ist mit betriebsbedingten Lärmbelastungen zu rechnen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke kann Lärm- und Geruchsmissionen erzeugen.

Mit Lärmimmissionen durch die nahe gelegene Kreisstraße DAH 4 ist zu rechnen.

Durch Sonnenkollektoren auf Haus- und Garagendächern kann es zu wesentlichen Beeinträchtigungen der benachbarten Gebäude durch Blendwirkung kommen. Es wird empfohlen, die Blendwirkung vor dem Einbau der Solarmodule fachgerecht überprüfen zu lassen.

Es wird empfohlen, alle Wohngebäude entlang der Kreisstraße DAH 4 mit einem erhöhten Schallschutz zu versehen.
8. Zur Nutzung des Regenwassers wird dringend empfohlen, Regenwasserrückhaltezysternen auf den Einzelgrundstücken anzulegen.
9. Fällungen und sonstige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Sollten Fällungen und sonstige Gehölzrodungen während der Vogelbrutzeiten erforderlich sein, sind diese nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sich keine Gelege in den betroffenen Bereichen befinden.

**E) Verfahrensvermerke**

- (1) Der Gemeinderat Vierkirchen hat in der Sitzung vom 24.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- (2) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2015 bis 18.11.2015 öffentlich ausgelegt.
- (3) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in mit Schreiben vom 05.10.2015 mit Fristsetzung bis zum 18.11.2015 beteiligt.
- (4) Die Gemeinde Vierkirchen hat mit Beschluss vom 10.12.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2015 als Satzung beschlossen.

Vierkirchen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Harald Dirlenbach

- (5) Ausgefertigt

Vierkirchen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Harald Dirlenbach

- (6) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Vierkirchen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Harald Dirlenbach

## **F) Begründung**

### 1.0 Rahmenbedingungen

#### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich der gemischt genutzten Baugebiete entlang der Kreisstraße DAH 4 (Hauptstraße) im Gemeindeteil Giebing der Gemeinde Vierkirchen.

Die Flurnummern 234/1, 234/2, 234/3, 234/4, 237/1, 238, 239, 239/3, 239/4, 239/5, 239/6, 239/7, 239/8, 239/9, 239/10, 239/11, 244/1, 244/ 2, 244/ 3, 244/4, 244/ 5, 244/ 6, 244/ 7, 244/ 8, 244/ 9, 244/ 10, 244/ 11, 244/ 12, 244/ 13, 244/ 14, 244/ 15, 244/ 16, 244/ 17, 244/ 18, 244/ 19, 244/ 20, 244/ 21, 244/ 22, 244/ 23, 244/ 24, 244/ 25, 244/ 26, 244/ 27, 244/ 28, 244/ 29, 244/ 30, 244/ 31, 244/ 32, 244/ 33, 244/ 44 und 244/35 sind ganz und die Flurnummern 44/2, 49/1, 174, 218/1, 218/2, 218/3, 218/4, 231, 234, 234/4, 235, 236/4, 244 und 249 teilweise, Gemarkung Giebing, sind Bestandteil des Planungsgebietes und der 1. Änderung.

#### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen weist die Fläche als Mischgebiet und Wohnbaufläche aus.

#### 1.3 Nutzung

Die Flächen werden als Flächen für das Wohnen, das Gewerbe, die Landwirtschaft und als Gärten genutzt.

Die Flurnummer 239/3 wird bislang gewerblich genutzt (Zimmerei). Die weitere Entwicklung und der Bestand des Betriebs sind noch offen. Eine Absiedlung wird diskutiert, ist aber nicht entschieden.

#### 1.4 Verkehr

Das Planungsgebiet wird derzeit über die Kreisstraße DAH 4 sowie die Hochwald- und Kelttenstraße erschlossen.

#### 1.5 Immissionen

Der Bereich des Planungsgebietes wird derzeit durch einen gewerblichen Geräuschemittenten belastet. Es handelt sich hierbei um eine Zimmerei, für die immissionsrechtliche Auflagen bestehen, die bei der Baugenehmigung auferlegt wurden.

Die Geräusch- und Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Nutzungen halten sich im vertretbaren rechtlichen Rahmen.

Die Lärmimmissionen durch die nahe gelegene Kreisstraße DAH 4 liegen unterhalb der durchschnittlichen Immissionswerte für Kreisstraßen.

### 2.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Grundeigentümer und Bewohner von Giebing wünschen ihre Grundstücke mit Wohngebäuden zu bebauen, um diese zu einem Teil selbst zu nutzen. Die Gemeinde Vierkirchen beabsichtigt dem Bauwunsch nachzukommen und damit eine maßvolle Entwicklung des Wohnungsbaus im Gemeindeteil Giebing zu ermöglichen.

#### 1. Änderung

Die in der ursprünglichen Planung festgesetzten Firstrichtungen haben bezüglich der Verwertung der Grundstücke nach der Umlegung Probleme verursacht. Die Gemeinde hat beschlossen, die Fest-

setzung der Firstrichtungen ersatzlos zu streichen. Städtebaulich ist dies vertretbar, da in den bereits bebauten Bereichen des Planungsgebiets keine eindeutige Orientierung der Firste besteht.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren hat sich die Festsetzung durch Text 4.1 als nicht präzise genug erwiesen. Auf Anregung des Landratsamtes wird die Festsetzung so geändert, dass sich die Zulässigkeit der Wandhöhen und Kniestöcke sich nicht mehr auf die Festsetzungen durch Planzeichen bezieht. Maßgeblich für Zulässigkeit ist nun die angestrebte Bebauung.

## 2. Änderung

Die in der ursprünglichen Planung festgesetzte Baugrenze an der nördlichen Hochwaldstraße westlich der Keltenstraße wurde mit 5 m Abstand zur Straße festgesetzt. Zur besseren Nutzung der Grundstücke wurde von den Eigentümern beantragt, den Abstand auf 4 m zu reduzieren. Da im Bereich östlich der Keltenstraße schon ein Abstand mit 4 m festgesetzt ist, wird dem Anliegen entsprochen. Der Versatz in der Bauflucht beeinträchtigt die städtebauliche Konzeption nur unwesentlich.

Die Änderungen verändern weder das städtebauliche Konzept, noch die überbaubare Grundstücksfläche. Die Grundzüge der Planung sind somit nicht berührt.

### 3.0 Planungskonzept

#### 3.1 Planungsalternativen

Die Planungsalternativen im Geltungsbereich sind aufgrund der topografischen Vorgaben beschränkt.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen der einzig entwickelbare Bereich im Ortsteil Giebing. Nördlich der Kirche ist eine Bebauung aufgrund denkmalpflegerischer Belange, in Richtung Milbertshofen aufgrund des Landschaftsbildes, in Richtung Rettenbach aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange und nördlich der bestehenden Bebauung wegen der Freihaltung für die Kreisstraße nicht möglich.

#### 3.2 Grundgedanken

Der im Norden Giebings liegende Siedlungsbereich ist durch die bestehende Wohnbebauung und einen Zimmereibetrieb geprägt. Dieser wird nördlich und östlich durch ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet ergänzt. Die bestehende Bebauung wird damit abgerundet.

Der bestehende Zimmereibetrieb wird durch die Planung in seinem Bestand nicht gefährdet.

Die verkehrliche Erschließung soll über die bestehenden Gemeindestraßen (Hochwald- und Keltenstraße) und eine neu zu schaffende Straße an die Kreisstraße DAH 4 (Hauptstraße) erfolgen. Verkehrstechnisch sind diese Zufahrten an dieser Stelle geeignet, da hier die Kreisstraße relativ gut einsehbar ist.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Verwendung bestehender Fahrbahnen und Lagerflächen und einer ökologischen Aufwertung durch Pflanzungen auf den Grundstücken ausgeglichen. Die geringe bauliche Dichte und die Stellung der Gebäude ermöglichen den Kaltluftabfluss.

#### 3.3 Klimaschutz

Die Baukörper wurden überwiegend in ostwestlicher Richtung angeordnet. Dadurch entstehen große besonnte Flächen, die eine Nutzung der Sonnenenergie optimal ermöglichen. Der Abstand der Gebäude und Bepflanzungen zueinander ist so gewählt, dass eine Beschattung ausgeschlossen wird. Die Vorgaben des EEWärmeG bzw. der EnEV können erfüllt werden.

Über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Festsetzungen wurden nicht getroffen. Das Gebiet ist aufgrund seiner bestehenden Bebauung und der damit verbundenen Eigentumsrechte sowie seiner geringen Fläche für zentrale Energieversorgungseinrichtungen nicht geeignet.

### 3.4 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet im Umfeld der Zimmerei und ansonsten als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 3.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit 0,35 bzw. 0,45 für das Mischgebiet und 0,30 für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Damit bleibt die bauliche Dichte hinter dem zulässigen Wert der Baunutzungsverordnung zurück. Damit wird der besonderen landschaftlichen Situation und den ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Die Gebäudehöhen wurden im Gebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, was der für die Gemeinde üblichen Höhenentwicklung entspricht. Die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen entsprechen der örtlichen Gestaltung und sollen verhindern, dass ein zusätzlich nutzbares Geschoss entsteht.

Die Höhenlage der Grundstücke wird entsprechend der topografischen Gegebenheiten und im Bezug zur Straße festgesetzt. Aufgrund des anfallenden Oberflächenwassers wird die maßgebliche Höhe durch die hangseitige Gebäudekante festgelegt. Dadurch sollen Schäden an den Gebäuden durch abfließendes Oberflächenwasser vermieden werden.

### 3.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Überschreitung der Baugrenzen wird für untergeordnete Bauteile gestattet. Diese beeinflussen die städtebaulichen Ziele und Strukturen nicht. Lediglich in den Vorgartenbereichen wurde eine Überschreitung ausgeschlossen, da die Vorgartensatzung der Gemeinde Vierkirchen und die ortsübliche Bauweise in Verbindung mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz diese nicht zulassen.

Die Rechtsprechung hat sich mit dem Begriff des Doppelhauses auseinandergesetzt und bei dem damit verbundenen gemeinsamen Grenzausbau eine Systemwidrigkeit zur offenen Bauweise (dem Fehlen eines seitlichen Grenzabstandes) erkannt.

Durch die Festsetzung entstehen auch für den Fall, dass die Grundstücke nachträglich geteilt werden, keine rechtswidrigen Zustände. Damit ist für die jeweiligen Grundstücks- bzw. Parzelleninhaber erkennbar, dass es bei einem Grenzausbau keine Wahlmöglichkeit mehr gibt. Allerdings ist dann der Nachbauende an den Vorbauenden gebunden. Den Betroffenen wird empfohlen, sich mit dem Nachbarn abzustimmen.

### 3.7 Dächer

#### 3.7.1 Dachform

Die Dachform wurde auf die des Satteldachs beschränkt. Das Satteldach ist die einzige in Giebing vorkommende. Aus ortsplanerischer Sicht – Erhalt der ländlichen Struktur – sind andere Dachformen hier nicht vertretbar. Versetzte Dachformen sind sehr unruhig und fügen sich nicht in das Bild der Umgebung ein. Sie haben eher den Charakter von Sheddächern in Gewerbegebieten. Ferner ist diese Dachform in der Gemeinde Vierkirchen fremd. Da die ländliche Prägung erhalten werden soll, sind diese Formen ausgeschlossen worden.

#### 3.7.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird auf 10 bis 25 Grad beschränkt. Dadurch soll i. V. m. der festgesetzten Wandhöhe sichergestellt werden, dass keine Wohnnutzung in der 3. Ebene erfolgt.

#### 3.7.3 Dachgestaltung

Mit der Reduzierung der erlaubten Dachüberstände soll der in der Region üblichen Dachform Rechnung getragen werden.

Die Größe der Dachliegefenster wird beschränkt. Eine ordentliche Belichtung von Aufenthaltsräumen ist durch die Dachgauben möglich. Die Dachgauben sind in ihren Abmessungen so festgesetzt, dass eine ansprechende Gestaltung gewährleistet ist.

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig. Dachbalkone und Dachterrassen sind im ländlichen Bereich in allgemeinen Wohngebieten nicht erforderlich.

### 3.8 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über ein Ringstraßensystem, das über die bestehenden Straßen und eine neue Straße an die Kreisstraße DAH 4 (Hauptstraße) angebunden ist.

Die Funktionsfähigkeit der Zufahrten wurde durch eine begleitende Verkehrsplanung des Ingenieurbüros Mayr, Aichach, sichergestellt.

Der Äcker der landwirtschaftlichen Betriebe können über die Feldwege und die öffentlichen Straßen erreicht werden.

### 4.0 Grünordnung und Naturschutz

#### 4.1 Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2002 in Bayern geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 8a BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch verpflichtend anzuwenden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) mit einem niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ = 0,45 und 0,35 im MI und GRZ = 0,30 im WA). Aufgrund der Verwendung bestehender Straßen und versiegelter Gewerbebereiche bleibt die Gesamtversiegelung unter 50 %.

Die 1. und 2. Änderung haben keinen Einfluss auf die Grünordnung und des Maßes des Eingriffes.

#### 4.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffes

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch planerische Maßnahmen gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Durchgrünung des Baugebiets entlang der Straßen und Wege
- Anlage großzügig angelegter Grünverbindungen
- Ortsrandeingrünung
- Verwendung standorttypischer Gehölzarten
- Schaffung neuer Lebensraumbereiche für Tiere und Pflanzen

##### Schutzgut Wasser

- Anordnung der Baukörper so, dass der Abfluss des Schichtwassers nicht behindert wird
- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge
- Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenraum durch begleitende Grünstreifen
- Anlage von Retentionsbereichen in landschaftsgerechter, naturnaher Ausprägung mit dauerhaften Seichtwasserbereichen

### Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen und untergeordneten Erschließungswegen

### Schutzgut Klima/Luft

- Schaffung von Luftaustauschbahnen in Nord-Süd-Richtung über großzügig angelegte Grünverbindungen
- Reduzierung der Veränderungen des Klein- und Mesoklimas durch die Beschränkung von Versiegelungen auf das notwendige Minimum, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser

### Schutzgut Landschaftsbild

- Wirksame Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Verwendung standorttypischer Gehölzarten
- Minimierung der baulichen Dichte
- Einbindung des Baugebiets durch Ortsrandeingrünung
- Freihaltung der Hangkante von Bebauung

Die Bebauung innerhalb des Wohngebietes und die Erschließungsstraße bedingen Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft.

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, vor allem wegen der nötigen Versiegelungen, Eingriffe.

Es sind daher gemäß § 1a BauGB und Art. 6a Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

#### 4.3 Kompensationsbedarf

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird zum einen die Eingriffsschwere zugrunde gelegt und zum anderen die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAY-STMLU 2003)).

Das geplante Wohngebiet ist zum Teil bereits bebaut. Im Übrigen weist das Gebiet einen geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf. Die geplante GRZ beträgt 0,35. Die Planung greift in Gebiete mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein. Für diesen Bereich ist deshalb in Anlehnung an den oben genannten Leitfaden der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Planungsstatistische Zahlen

#### **EINGRIFFSERMITTLUNG**

Geltungsbereich des Bebauungsplans ohne Ausgleichsflächen	33.733 m <sup>2</sup>
davon nicht zu bilanzierende Flächen:	
Bestehender Straßenraum	5.044 m <sup>2</sup>
Nicht zu bilanzierende bebaute Grundstücke bzw. Baurecht nach §§ 34 und 35 BauGB	9.064 m <sup>2</sup>
Fläche in die nicht eingegriffen wird (Pflanzgebot, Grünflächen etc.)	0 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>19.625 m<sup>2</sup></b>

## AUSGLEICHSLÄCHENERMITTLUNG

Eingriffsfläche	19.503 m <sup>2</sup>
Eingriff in ein Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) und niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere (Versiegelungs- u. Nutzungsgrad Typ B) berechnet mit Kompensationsfaktor 0,4	x 0,4
<b>Ausgleichsbedarf</b>	<b>7.850 m<sup>2</sup></b>
<b>AUSGLEICHSLÄCHEN</b>	
Ausgleichsfläche A1 (FlurNr.244 TF)	6.400 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche A2 (Flur Nr. 236/4 TF)	1.456 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>7.856 m<sup>2</sup></b>

Bei der Wahl der Faktoren wurden die umfangreiche Eingrünung im Bereich der inneren Erschließung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt, ebenso wie die Ausgestaltung der Garagenzufahrten und Stellplätze als befestigte, nicht versiegelte Flächen mit Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder rechteckige bzw. quadratische Pflastersteine mit mindestens 2,5 cm Sickerfuge.

Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs können den zu verwendenden Faktor reduzieren.

Die benötigten Kompensationsflächen von 7.850 m<sup>2</sup> können innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

### 4.4 Lage und Zustand der Ausgleichsflächen

Für den Ausgleich stehen zwei unterschiedliche Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung.

Ausgleichsfläche A1 (6.400 m<sup>2</sup>) liegt im Westen und die Ausgleichsfläche A2 (1.456 m<sup>2</sup>) im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Für die Umsetzung des Ausgleichs stehen Flur Nr. 244 TF und 236/4 TF, Gemarkung Vierkirchen, zur Verfügung. Die Flurnummer 244 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich durch Ackerbau und die Flurnummer 236/4 als Dauergrünland genutzt.

### 4.5 Ziele und Maßnahmen

Auf den Ausgleichsflächen soll jeweils eine öffentliche Grünfläche angelegt werden.

Die öffentliche Grünfläche wird als Landschaftsrasen mit Baum- und Gehölzstrukturen angelegt. Die Ausführung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen werden sich nach dem Umlegungsverfahren im Eigentum der Gemeinde Vierkirchen befinden und als Ausgleichsflächen dinglich gesichert.

### 4.6 Pflege der Ausgleichsflächen

Das Grünland darf weder gedüngt werden, noch darf ein Biozideinsatz erfolgen. Die zweischürige Mahd der Flächen ist zwischen Mitte Juni und Mitte September durchzuführen.

Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

### 4.7 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch die im Bebauungsplan geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die hier aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen in einem Gesamtumfang von 7.850 m<sup>2</sup> ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft kompensiert werden.

#### 4.8 Grünordnung

##### 4.8.1 Ziele der Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und Anlage der städtebaulichen Planung soll das Gebiet weitgehend umweltverträglich in die Landschaft eingebunden werden.

##### 4.8.2 Maßnahmen der Grünordnung

Als Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebiets wird das Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspendler, zur Staubfilterung und zur Verbesserung des Lebensraumangebots.

Im Norden des Planungsgebiets wird die Ortsrandeingrünung durch ein Pflanzgebot sichergestellt. Dieses Pflanzgebot verhindert auch die Errichtung von Nebenanlagen wie Gartenhäusern an diesem landschaftlich empfindlichen Hochpunkt.

Als Maßnahme zur Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft wird das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen vorgegeben. Um den Kaltluftabfluss zu gewährleisten, sind die Grenzen durch Strauchpflanzungen mit Einzelbäumen in unregelmäßiger Reihenfolge zu umgrenzen.

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen vermieden werden, da diese für viele Kleintiere ein Wanderhemmnis darstellen.

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschieben und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz. Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes.

#### 4.9 Vorprüfung nach § 3 c UVPG

Für das Planungsgebiet ist eine Vorprüfung nach § 3c UVPG nicht erforderlich.

#### 5.0 Immissionsschutz

##### 5.1 Zimmerei im Mischgebiet an der Hauptstraße

Von der Zimmerei an der Hauptstraße sind gewerbliche Geräuschimmissionen zu erwarten, die auf die vorgesehenen Wohnnutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets einwirken werden. Die zu erwartenden Lärmimmissionen sind aufgrund der bauordnungsrechtlichen Auflagen für den Betrieb mit den zulässigen Nutzungen im Mischgebiet verträglich.

##### 5.2 Verkehrslärm an der Hauptstraße

Verursacht durch die Kreisstraße DAH 4, wirkt Verkehrslärm auf das Planungsgebiet ein. Für allgemeine Wohngebiete sind in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) folgende Orientierungswerte genannt:

55 dB(A) tags und

45 dB(A) nachts.

Einer orientierenden Berechnung der Unteren Immissionsschutzbehörde zufolge werden die vorgenannten Orientierungswerte um ca. 2 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts überschritten. Der DIN 18005 zufolge ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts, selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Deshalb ist aus Lärmschutzgründen eine Festsetzung mit aufzunehmen, wonach Wohn- und Schlafräume am Wohnhaus im WA, das der DAH 4 am nächsten liegt, so zu orientieren sind, dass sie mindestens über ein Fenster zur Belüftung nach Westen, Norden oder Osten verfügen.

## 6.0 Flächenbilanz

Im Umgriff des Bebauungsplans ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Gesamtfläche Bebauungsplan	41.589 m <sup>2</sup>	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	11.538 m <sup>2</sup>	27,74 %
Mischgebiet	14.803 m <sup>2</sup>	35,59 %
Verkehrsfläche	7.372 m <sup>2</sup>	17,73 %
<i>davon Verkehrsfläche Bestand</i>	<i>5.043 m<sup>2</sup></i>	<i>12,13 %</i>
Versorgungsfläche – Trafostation	20 m <sup>2</sup>	0,05 %
Ausgleichsflächen	7.856 m <sup>2</sup>	18,89 %