

GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH

„KAISERBAUERNSIEDLUNG NORDOSTRAND“

GP 4069/12, 4069/1, 4069/9, 4068/11, 4068/1, 4069/7, 4069/13
UND 4069/10, KG ST. GEORGEN

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFES:

von 20.04.2006 bis 18.05.2006

BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:

am 27.09.2006

KUNDMACHUNG
DER VERORDNUNG:

Planungsgebiet 1 von 28.09.2006 bis 12.10.2006

Planungsgebiet 2 von 11.08.2008 bis 26.08.2008

WIRKSAMKEITSBEGINN:

Planungsgebiet 1 am 29.09.2006

Planungsgebiet 2 am 12.08.2008



RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

Arch. Dipl. Ing. Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Fax: 87073-5

GZ: 144/14 - März 2006

geändert: April 2006

INHALTSVERZEICHNIS

1. GELTUNGSBEREICH
2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN
3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES
4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES
5. GRUNDLAGENFORSCHUNG
 - 5.1 Räumliches Entwicklungskonzept
 - 5.2 Flächenwidmung
 - 5.3 Flächennutzung
 - 5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen
 - 5.5 Struktur des Gebietes
 - 5.6 Verkehrserschließung
 - 5.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung
 - 5.8 Aufschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten
6. PLANUNGSKONZEPT

7. VERORDNUNGSTEXT
 - 7.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 28 (2), ROG 98 i.d.g.F.
 - 7.1.1 Baufluchtlinie
 - 7.1.2 Grenzlinien
 - 7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl
 - 7.1.4 Bauhöhen
 - 7.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe
 - 7.2 Bebauungsgrundlagengesetz gemäß § 29 (2), ROG 98 i.d.g.F.
 - 7.2.1 Bauweisen
 - 7.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)
 - 7.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)
 - 7.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung von Schallschutzmaßnahmen (BF3)

1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 4069/12, 4069/1, 4069/9, 4068/11, 4068/1, 4069/7, 4069/13 und 4069/10, KG St. Georgen.

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 i.d.g.F. (LGBl. 44/1998) bzw. die Darstellungsverordnung für Bebauungspläne von 1998 (LGBl. 83/1998).

3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung (§ 27 Abs. 2, ROG 98 i.d.g.F.).

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im Bereich der „Kaiserbauernsiedlung Nordostrand“ und deren Anpassung an die umliegende Nachbarbebauung, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Dabei soll auf die landschaftlichen Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge, auf die bestehende Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht erschwert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt am Nordostrand der Kaiserbauernsiedlung ca. 1,7km nördlich (Luftlinie) vom zentralen Ortskern (Gemeindeamt) entfernt.

Die Planungsfläche umfasst die oben angeführten Parzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 9000m².



5. GRUNDLAGENFORSCHUNG

5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen wurde für diesen Bereich eine Wohnnutzung vorgesehen.

5.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen (von der Salzburger Landesregierung am 7.6.2000 aufsichtsbehördlich genehmigt) liegt das Planungsgebiet im „Bauland/Erweiterte Wohngebiete“ bzw. im Grünland/Ländliche Gebiete.

Für eine Teilfläche wird derzeit ein Umwidmungsverfahren durchgeführt.

5.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen liegen nicht vor, die Fläche besitzt Baulandeignung.

Rechtliche Beschränkungen

Die Fläche liegt im verlärmten Bereich entlang der L205 St. Georgener Landesstraße (Handlungsstufe 1 und 2).

Weiters liegt der gegenständliche Bereich in einer Verdachtsfläche - Altablagerung mit genau bekannter Flächenausdehnung.

Gemäß Schreiben des Amtes der Salzburger Landesregierung vom 2.3.2006, Zahl: 21601-1066/16-2006 scheint auf der GP 4069/1, KG St. Georgen eine Altablagerung auf, die jedoch außerhalb des Planungsgebietes liegt.

5.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des Ortsteiles Kaiserbauernsiedlung ist fast ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern, vorwiegend Satteldächer und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung von ca. 30° - 37° abgedeckt.

Die Farbe der Dacheindeckung ist überwiegend dunkelrot bis braun.

5.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die L205 St. Georgener Landesstraße und in der Folge durch die Gemeindestraße bzw. durch eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraße straßenmäßig erschlossen.

5.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Post gewährleistet. Die Anschließung hat über Verkabelungen in den Anschließungsstraßen zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Ortswassernetz der Wassergenossenschaft St. Georgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Kanalanlage der Gemeinde St. Georgen.

Oben angeführte Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und liegen in den Anschließungsstraßen.

Dach- und Oberflächenwässer werden über Sickerschächte am eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.

5.8 Anschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten

Sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den zukünftigen Grundeigentümern errichtet.

Für die Gemeinde St. Georgen entstehen keine Anschließungskosten.

6. PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Die Bebauungsstruktur und die architektonische Gestaltung sollen sich in die Umgebung und in die Landschaft einfügen sowie der vorherrschenden Bebauung im Bereich Kaiserbauernsiedlung nicht widersprechen.

Die bereits bestehende Bebauung soll im gegenständlichen Planungsgebiet fortgeführt werden.

Die gesamte Umgebung ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser.

Diese weisen eine Höhe von 1½ bis 2½ Geschoßen auf und sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis ca. 40° abgedeckt.

Deshalb wird für den oberen Gebäudeabschluss das Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdach - Dachneigung 30° bis 38° - gewählt, weil die Form der Bebauung der Umgebung entspricht bzw. weil dadurch eine sinnvolle Fortführung der Dachlandschaft gewährleistet ist.

Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhen, Dachform und Dachneigung festgelegt.

Aufgrund der Lage eines Teilplanungsgebietes im verlärmten Bereich entlang der L205 St. Georgener Landesstraße - Handlungsstufe 1 und 2 - sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Diesbezüglich liegt ein schalltechnisches Gutachten von Herrn Ing. Plainer Gewerbeteknik, 5020 Salzburg vom 20.3.2006 vor.

7. VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 28 (1) erfassten Umstände sind im vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

7.1 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEMÄSS § 28 (2), ROG 98 I.D.G.F.

7.1.1 Baufluchtlinie (§ 31 Abs. 1) - siehe Plan

7.1.2 Grenzlinien (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen) - siehe Plan

7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 32 Abs. 2)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde das Planungsgebiet mit 0,20 bzw. mit 0,26 festgelegt.

7.1.4 Bauhöhen (§ 33)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die Anzahl der oberirdischen Geschosse (2 Geschosse) festgelegt.

7.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 29)

Aufgrund der geplanten Nutzung wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde St. Georgen als nicht notwendig erachtet.

7.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEMÄSS § 29 (2), ROG 98 I.D.G.F.

7.2.1 Bauweisen

offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

7.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Als Dachform für das Wohnhaus ist das Satteldach, das Walmdach bzw. das Krüppelwalmdach, eventuell mit Quergiebel und Gaupen auszuführen. Die Dachneigung beträgt 24° bis 38°.

7.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)

Pro Hauseinheit sind auf den dazugehörigen Grundstücken mindestens zwei Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen.

Die Bepflanzung und Begrünung hat grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen. Entlang der internen Grundgrenzen darf die Höhe der Bepflanzung maximal 1,5m betragen.

Am Nord- und Ostrand des Planungsgebietes - im Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen - sind Eingrünungsmaßnahmen in Form von Grünstrukturen, bestehend aus Laubbäumen - mindestens 1 Stück pro Wohnhaus und Grundstück, Heister - mindestens 2 Stück pro Wohnhaus und Grundstück und Hecken, durchzuführen.

Stellplätze:

Die Einfahrt zu den Abstellplätzen ist zur Straße hin offen zu gestalten.

Geschlossene Garagen mit senkrechter Zufahrt haben einen Abstand von mindestens 5,0m von der Straßenfluchtlinie bzw. Verkehrsfläche aufzuweisen.

Garagen mit paralleler Zufahrt und überdachte Autoabstellplätze müssen einen Abstand von mindestens 2,0m von der Straßenfluchtlinie bzw. von der Verkehrsfläche berücksichtigen.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,5 Stellplätze vorzusehen.

7.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung von Schallschutzmaßnahmen (BF3)

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im Nahbereich der L205 St. Georgener Landesstraße sind Schallschutzmaßnahmen zur Erreichung des der Widmungskategorie entsprechenden Lärmklimas zu treffen.

Grundlage bildet die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ vom Referat Örtliche Raumplanung und Referat Immissionsschutz vom Amt der Salzburger Landesregierung.

Siehe dazu das schalltechnische Gutachten vom März 2006 von Herrn Ing. Michael Plainer.

Berechnung und Ableitung von Schallschutzmaßnahmen:

Haus 1

Berechnungs- punkt			Beurteilungspegel L _r		Überschreitung / Unterschreitung		Überschreitung gerundet Handlungsstufe		Maß- nahmen	Maß- nahmen
Fassade	Stw.	IP	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
NW	EG	1	56,2	46,5	1,2	1,5	1	2	1	1
NW	EG	2	57,0	47,3	2,0	2,3	2	2	1	1
NO	EG	1	61,8	52,1	6,8	7,1	7	7	2	2
NO	EG	2	61,9	52,2	6,9	7,2	7	7	2	2
SO	EG	1	61,3	51,6	6,3	6,6	6	7	2	2
SO	EG	2	60,5	50,8	5,5	5,8	6	6	2	2
SW	EG	1	52,6	43,0	-2,4	-2,0	-2	-2		
SW	EG	2	50,4	40,7	-4,6	-4,3	-5	-4		
NW	1.OG	1	56,5	46,8	1,5	1,8	2	2	1	1
NW	1.OG	2	57,3	47,7	2,3	2,7	2	3	1	1
NO	1.OG	1	62,2	52,5	7,2	7,5	7	8	2	2
NO	1.OG	2	62,4	52,7	7,4	7,7	7	8	2	2
SO	1.OG	1	61,7	52,0	6,7	7,0	7	7	2	2
SO	1.OG	2	60,9	51,2	5,9	6,2	6	6	2	2
SW	1.OG	1	52,2	42,5	-2,8	-2,5	-3	-3		
SW	1.OG	2	49,3	39,7	-5,7	-5,3	-6	-5		

Grundsätzlich besteht hinsichtlich der Raumsituierung Planungsfreiheit. Der Baukörper muss den erforderlichen Mindestschallschutz entsprechend der ÖNORM B 8115 erfüllen. Die Einstufung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen können der Spalte *Maßnahmen* der Ergebnistabelle entnommen werden.

Schlafräume und Kinderzimmer sind vorzugsweise an der Südwestseite vorzusehen, hier sind keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich. Wohnräume sollten so angeordnet werden, dass zumindest ein für die natürliche Belüftung nutzbares Fenster in einem Fassadenbereich liegt, in dem der Regelfall oder die Handlungsstufe 1 herrscht.

Schallschutz- und Kastenfenster müssen jedenfalls ein der ÖNORM B 8115 Teil 2 entsprechendes Schalldämmmaß haben.

An der Südwestfassade können eine Terrasse und/oder ein Balkon als Freiraum geplant werden, hier wird der Regelfall erreicht. Diese Freiraumflächen können durch die Errichtung seitlicher Schirmwände jedenfalls noch vergrößert werden.

Durch die Errichtung einer etwa 2 bis 2,5 m hohen Lärmschutzwand an der nordöstlichen Grundgrenze oder als Verlängerung der nordöstlichen oder südwestlichen Fassade können die Immissionen im Garten großflächig in Pegelbereiche der Handlungsstufe 1 reduziert werden.

Haus 2

Berechnungspunkt			Beurteilungspegel L _r		Überschreitung / Unterschreitung		Überschreitung gerundet Handlungsstufe		Maßnahmen	Maßnahmen
Fassade	Stw.	IP	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
NW	EG	1	55,0	45,4	0,0	0,4	0	0		
NW	EG	2	54,5	44,8	-0,5	-0,2	-1	0		
NO	EG	1	60,5	50,8	5,5	5,8	6	6	2	2
NO	EG	2	60,7	51,0	5,7	6,0	6	6	2	2
SO	EG	1	60,2	50,5	5,2	5,5	5	6	1	2
SO	EG	2	59,3	49,6	4,3	4,6	4	5	1	1
SW	EG	1	50,6	40,9	-4,4	-4,1	-4	-4		
SW	EG	2	50,0	40,4	-5,0	-4,6	-5	-5		
NW	1.OG	1	55,1	45,4	0,1	0,4	0	0		
NW	1.OG	2	54,7	45,0	-0,3	0,0	0	0		
NO	1.OG	1	60,8	51,2	5,8	6,2	6	6	2	2
NO	1.OG	2	61,1	51,4	6,1	6,4	6	6	2	2
SO	1.OG	1	60,3	50,7	5,3	5,7	5	6	1	2
SO	1.OG	2	59,4	49,7	4,4	4,7	4	5	1	1
SW	1.OG	1	49,4	39,7	-5,6	-5,3	-6	-5		
SW	1.OG	2	48,0	38,3	-7,0	-6,7	-7	-7		

Grundsätzlich besteht hinsichtlich der Raumsituierung Planungsfreiheit. Der Baukörper muss den erforderlichen Mindestschallschutz entsprechend der ÖNORM B 8115 erfüllen. Die Einstufung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen können der Spalte *Maßnahmen* der Ergebnistabelle entnommen werden.

Schlafräume und Kinderzimmer sind vorzugsweise an der Nordwest- oder Südwestseite vorzusehen, hier sind keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich. Wohnräume sollten so angeordnet werden, dass zumindest ein für die natürliche Belüftung nutzbares Fenster in einem Fassadenbereich liegt, in dem der Regelfall oder die Handlungsstufe 1 herrscht.

Schallschutz- und Kastenfenster müssen jedenfalls ein der ÖNORM B 8115 Teil 2 entsprechendes Schalldämmmaß haben.

An der Südwestfassade können eine Terrasse und/oder ein Balkon als Freiraum geplant werden, hier wird der Regelfall erreicht. Diese Freiraumflächen können durch die Errichtung seitlicher Schirmwände jedenfalls noch vergrößert werden.

Durch die Errichtung einer etwa 2 bis 2,5 m hohen Lärmschutzwand an der nordöstlichen Grundgrenze oder als Verlängerung der nordöstlichen oder südwestlichen Fassade können die Immissionen im Garten großflächig in Pegelbereiche der Handlungsstufe 1 reduziert werden.

Haus 3

Berechnungspunkt			Beurteilungspegel L _r		Überschreitung / Unterschreitung		Überschreitung gerundet Handlungsstufe		Maß- nahmen	Maß- nahmen
Fassade	Stw.	IP	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
NW	EG	1	52,9	43,2	-2,1	-1,8	-2	-2		
NW	EG	2	53,6	43,9	-1,4	-1,1	-1	-1		
NO	EG	1	59,4	49,7	4,4	4,7	4	5	1	1
NO	EG	2	59,6	49,9	4,6	4,9	5	5	1	1
SO	EG	1	58,7	49	3,7	4,0	4	4	1	1
SO	EG	2	57,4	47,8	2,4	2,8	2	3	1	1
SW	EG	1	48,7	39	-6,3	-6,0	-6	-6		
SW	EG	2	46,7	37	-8,3	-8,0	-8	-8		
NW	1.OG	1	53,2	43,5	-1,8	-1,5	-2	-2		
NW	1.OG	2	53,7	44	-1,3	-1,0	-1	-1		
NO	1.OG	1	59,6	49,9	4,6	4,9	5	5	1	1
NO	1.OG	2	59,8	50,1	4,8	5,1	5	5	1	1
SO	1.OG	1	58,7	49,1	3,7	4,1	4	4	1	1
SO	1.OG	2	57,5	47,8	2,5	2,8	3	3	1	1
SW	1.OG	1	45,7	36	-9,3	-9,0	-9	-9		
SW	1.OG	2	44,1	34,4	-10,9	-10,6	-11	-11		

Grundsätzlich besteht hinsichtlich der Raumsituierung Planungsfreiheit. Der Baukörper muss den erforderlichen Mindestschallschutz entsprechend der ÖNORM B 8115 erfüllen. Die Einstufung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen können der Spalte *Maßnahmen* der Ergebnistabelle entnommen werden.

Schlafräume und Kinderzimmer sind vorzugsweise an der Nordwest- oder Südwestseite vorzusehen, hier sind keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich. Wohnräume sollten so angeordnet werden, dass zumindest ein für die natürliche Belüftung nutzbares Fenster in einem Fassadenbereich liegt, in dem der Regelfall herrscht.

Schallschutz- und Kastenfenster müssen jedenfalls ein der ÖNORM B 8115 Teil 2 entsprechendes Schalldämmmaß haben.

An der Südwestfassade können eine Terrasse und/oder ein Balkon als Freiraum geplant werden, hier wird der Regelfall erreicht. Diese Freiraumflächen können durch die Errichtung seitlicher Schirmwände jedenfalls noch vergrößert werden.

Durch die Errichtung einer etwa 2 bis 2,5 m hohen Lärmschutzwand an der nordöstlichen Grundgrenze oder als Verlängerung der nordöstlichen oder südwestlichen Fassade können die Immissionen im Garten großflächig in Pegelbereiche des Regelfalls oder der Handlungsstufe 1 reduziert werden.

GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FÜR DEN BEREICH "KAISERBAUERNSIEDLUNG NORDOSTRAND"
GRUNDPARZELLEN NR.: 4069/12, 4069/1, 4069/9, 4068/11, 4068/1,
4069/7, 4069/13 UND 4069/10; KG ST. GEORGEN
M 1:500

LEGENDE:

1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:
 - 1.1 BAULAND:

EW	ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§17 Abs.1 Z.2)
EW/L	ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§17 Abs.1 Z.2) / LÄRMBELASTETE FLÄCHE
EW/AL	ERWEITERTE WOHNGEBIETE (§17 Abs.1 Z.2) / AUFSCHLISSGEBIET (LÄRM)
 - 1.2 GEFÄHRENZONEN UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN:

△	VERDACHTSFLÄCHE - ALTABLAGERUNG
---	---------------------------------
2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:
 - 2.1 FLUCHTLINIEN:

---	BAUFLUCHTLINIE (§31 Abs.1)
-----	----------------------------
 - 2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN:

GRZ 0,20, 0,26	GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§32 Abs.2)
----------------	------------------------------------
 - 2.3 BAUHÖHEN:

II	ZAHL DER OBERIRDISCHEN GESCHOSSE (§33 Abs.2) - HÖCHSTHÖHE
----	---
 - 2.4 BAUWEISEN:

o	OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND ODER GEKUPPELT (§34 lit.b)
---	--
 - 2.5 ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN:

DN 24°-38°	DACHNEIGUNG (DN)
SD, WD, KWD	DACHFORM (SATTEL-, WALM-, KRÜPPELWALMDACH)
 - 2.6 VERKEHRSFLÄCHEN:

---	VERLAUF SONSTIGER STRASSEN
-----	----------------------------
 - 2.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

---	GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES								
---	GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)								
[BF] 1	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM BEZÜGLICH DER SITUIERUNG DER OBJEKTE UND DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER GEBÄUDE								
[BF] 2	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN								
[BF] 3	BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER AUSFÜHRUNG VON SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN								
<table border="1"> <tr><td>WDM</td><td>VOLLG</td></tr> <tr><td>GRZ</td><td>GFZ</td></tr> <tr><td>BMZ</td><td>BAUW</td></tr> <tr><td>NUTZUNGSANT</td><td></td></tr> </table>	WDM	VOLLG	GRZ	GFZ	BMZ	BAUW	NUTZUNGSANT		NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
WDM	VOLLG								
GRZ	GFZ								
BMZ	BAUW								
NUTZUNGSANT									
□	BESTAND								
---	GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER								

PLANUNGSGRUNDLAGE: Kataster
Arch.Dipl.Ing.Martin Lengbacher, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.06245/87073, Fax:87073-5
GZ: 14/14 - MARZ 2006, GEÄNDERT 13.4.2006;

