STADT MÜHLDORF A. INN **LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

LOHMÜHLSIEDLUNG TEIL I

M 1: 1.000

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

Die Stadt Mühldorf am Inn erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) der Artikel 91 Abs.3 ,sowie der Artikel 5,6,9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und nach Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Entwurf: 07.06.2006

Ausgefertigt: 11. Juli 2006

Planverfasser
Architekt E. Schmidbauer
Talstraße 33
8453 Mühldorf

Grünplanung
Lohrer + Hochrein
Landschaftsarchitekten
Bauerstr. 8
80796 München

Mühldorf am Inn
Datum 11. Juli 2006

-Günther Knoblauch-
1. Bürgermeister

BP 03300

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GRZ 0,25 GFZ 0,60

II+D — 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

II — 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE WANDHÖHE MIND 5,0m

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG

BEIDE RICHTUNGEN MÖGLICH

3. VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSBERUHIGTE ZONE

4. GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE

PRIVAT ORTSRANDEINGRÜNUNG

BESTEHENDER BAUM ZU ERHALTEN

ZU PFLANZENDER BAUM LAGE FREIGESTELLT ANZAHL NACH FESTSETZUNG GRÜNORDNUNG

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

20.80 — MASSANGABE IN METER

GA — GARAGE

6. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTEHEND

GRUNDSTÜCKGRENZE ALS VORSCHLAG

GEBÄUDE DACHFLÄCHE (städtebaulicher Gestaltungsvorschlag)

8 / 710.00 m² — PARZELLENNUMMER (cirka Grundstücksgröße)

FLN 1166 — FLURNUMMER

STADT MÜHLDORF a. Inn LANDKREIS MÜHLDORF a. Inn

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES LOHMÜHLSIEDLUNG TEIL I M 1/1000

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE FLN 1166 GÄNZLICH SOWIE 1160 UND 1189 IN TEILEN

DIE STADT MÜHLDORF AM INN ERLÄSST AUF GRUND DES § 10 IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 1,2,3,8, UND 9 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DER ARTIKEL 91, Abs3, ART. 5, 6, 9 UND 10 DER BayBO UND DES ARTIKEL 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS S A T Z U N G

Ausgefertigt am: 11. Juli 2006

Mühldorf a. Inn 11. Juli 2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

PLANUNG
ERNST SCHMIDBAUER
A R C H I T E K T
TALSTRASSE 33
84453 MÜHLDORF
Tel 08631 5682

07.06.2006

A Festsetzungen durch Planzeichen

Darstellung in Planzeichnung

B. Festsetzungen durch Text

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
entsprechend Plandarstellung

1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
1.1.2 **Beschränkungen und Ausnahmen** der Art der Nutzung
1.1.2.1 von den gemäß § 4Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden "Schank- und Speisewirtschaften" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
1.1.2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig
1.1.2.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 9 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3m zulässig; Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen auf der privaten Ortsrandeingrünung sowie im Wurzelbereich des Baumbestandes an der Nordgrenze der Bebauung sind unzulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die angegebenen Obergrenzen der GRZ und GFZ sind ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten angegeben. Hier können die Obergrenzen entsprechend BauNVO überschritten werden

1.2.1 Zulässige Grundfläche max. Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,25**

1.2.2 Zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) max. Geschossflächenzahl (**GFZ**) **0,60**
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO.

1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
bei II und II+D Gebäuden: **max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze**

1.2.4 Anbauten, wie Wintergärten, sind bis zu zwei Drittel der Hausbreite und einer Tiefe von max. 1,5 Meter über die Baugrenze hinaus zulässig. Diese Anbauten werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet

1.3 Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt
Zulässig sind Einzel- Doppelhäuser innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

1.3.3 **Stellung der baulichen Anlagen**

gemäß Planeintrag (Pfeilrichtung); festgesetzt ist die Längsachse des Gebäudes.
Diese ist gleich der Firstrichtung des Hauptdaches des Gebäudes. Bei Parzellen 5,6 und 8 ist die Firstrichtung freigestellt. Die Wohngebäude müssen in ihren wesentlichen Teilen als Recheck mit einem Seitenverhältnis von mind. 5/4 ausgebildet werden

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen)

1.5 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke
Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt

- bei Einzelhäusern mindestens 500 m²
- bei Doppelhaushälften mindestens 300 in²

1.6 Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an den im Planteil gemäß Planeintrag ausgewiesenen Stellen zulässig.

1.7 Zulässige Anzahl der Wohnungen In Wohngebäuden

In Wohngebäuden (Einzelhaus, Doppelhaushälfte,) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig;

1.8 Höhe der baulichen Anlagen

1.8.1 Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden (Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,3 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße - gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand- liegen.

1.9 Verkehrsflächen

1.9.1 Straßenverkehrsflächen mit Trennung der Verkehrs-Sparten gemäß Planeintrag.

1.9.2 Die im Planteil ausgewiesenen Verkehrsflächen "besonderer Zweckbestimmung" sind entsprechend Planeintrag als
Verkehrsberuhigter Bereich (V) zur gemeinsamen Benutzung durch alle Verkehrssparten ausgewiesen.

1.10 Flächen für die Abfallbeseitigung

sind hier nicht vorgesehen

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung sowie die Einpassung des Straßenkörpers

1.11.1 Geländeaufschüttungen sind nur in den Bereichen der jetzigen Mulden bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Sonstige Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (z. B. Böschungen und Terrassierungen) sind unzulässig. Bestehende Geländeübergänge zur freien Natur müssen unverändert bleiben.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen

2.1.1 Dächer über Hauptgebäuden

Zulässig sind:
- Satteldächer mit 30 bis 35° Dachneigung bei allen Wohngebäuden. Bei zweigeschossigen Gebäuden können versetzte Pultdächer ausgeführt werden soweit die Wandhöhe 5m nicht unterschreitet.

2.1.2 Dächer über Nebengebäuden

Die Dächer an das Hauptgebäude angebauter oder darin integrierter Nebengebäude (wie Anbauten, Garagen, Freisitze) sind in Dachform, Neigung und Material der Dachfläche des Hauptgebäudes anzupassen; dabei kann die für das Gebäudedach des Hauptgebäudes festgesetzte Dachneigung um bis zu 10° unterschritten werden. Die Dächer sind durch Absetzen der Dachfläche um vertikal mindestens 1,0m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen. Wintergärten usw. können in der Dachneigung abweichen und mit Glasdach ausgeführt werden. Im Plan dargestellte Firstrichtungen sind bindend.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden werden naturrote Ziegel bzw. ziegelartige sog. Betondachsteine festgesetzt.
Solaranlagen sind zulässig wenn sie in die Dachfläche gemäß der Dachneigung integriert werden, mit der Gestaltung des Gebäudes in Einklang stehen und nicht mehr als 50% der Fläche einer Dachseite des Hauptdaches betragen.

2.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Neigung des Hauptdaches von 35° zulässig.
Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5m^2 nicht überschreiten.
Die Gesamtbreite der Gauben darf 25% der Gesamtbreite des Hauptdaches nicht überschreiten.
Der lichte Abstand zwischen den Gauben (-traufen) muss mindestens 0,6 m betragen.
Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1m² Einzelgröße (lichte Glasfläche) . zulässig.
Nicht zulässig sind Dachflächenfenster neben Dachgauben, Schleppgauben, Dacheinschnitte (Dachterrassen) sowie Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen deren Oberkante die Dachfläche um mehr als 0,15 m überragt.

2.1.5 Dachüberstände

Zulässig sind Dachüberstände von bis zu 0,7m an der Giebel- und bis zu 0,8m an der Traufseite des Gebäudes; über Balkonen und Freisitzen bis zu 1,5m

2.1.5 Wandhöhen

Als Obergrenze und Untergrenzen der Wandhöhen werden festgesetzt:
- bei Gebäuden **II+D: max. 6,2, min 5,7m**
- bei Gebäuden **II: max. 6,0, min 5,0m**

  Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bordstein-Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand, bis Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

2.2 Fassaden

2.2.1 Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig:
Putze in glatter Oberfläche beliebiger Körnung oder Natur-Holzverkleidungen; jeweils in heller bis mittlerer Tönung im Spektrum weiß/gelb /erd-/ocker-/holzfarben (Hellbezugswert 5-50). Sockel sind in gleichem Material , Struktur und Farbgebung wie die Fassadenfläche auszubilden.

2.2.2 **Farbgebung und Materialien**

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen oder Materialimitaten (Faserplatten, Holzimitate Acrylglas- oder Glasfaserplatten usw.) sind als Dachdeckung oder Fassadenverkleidung an Haupt- und Nebengebäuden unzulässig.

2.3 Einfriedungen, Stützmauern und Zufahrten

2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig:
- Holzzäune und Tore bis 1,0m Höhe mit oder ohne Hinterpflanzung (im Rahmen der nachbarrechtlichen Bestimmungen).
- Mauerpfeiler in Farbe und Oberfläche der Hausfassade mit Holzzaunfüllungen bis 1,0m Höhe und 0,40m Tiefe In Verbindung mit begleitender Begrünung.
  Zwischen Nachbargrundstücken Maschendraht- oder Stahlzäune bis 1,0m Höhe mit Hinterpflanzung.

2.3.2 Bei Grundstücken, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen die Zäune mind. 0,5 m zurückgesetzt werden.

2.3.3 Mauern und Stützmauern sind unzulässig, Zäune sind ohne überstehenden Sockel zu gestalten.

2.3.4 Private Zufahrten sind in der Tiefe des Stellplatzes (mindestens 5,0m) zur Straße von einer Einzäunung freizuhalten.

2.4 Stellplätze

2.4.1 Je Wohneinheit sind eine 1 Garage und ein 1 Stellplatz nachzuweisen; wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Garage mit ihrer Einfahrbreite mindestens 5,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.

2.4.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-Kombinationen)

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und unterliegen der Einzelgenehmigung.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

Haus- und Betriebsabwasser sowie sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Die Verkehrsflächen sind über Rigolen (nach TRENGW) zu entwässern.
Unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten usw. sind über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

2.7 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1.1 Stellplätze , Carports, Garagenvorbereiche, Zugänge, Zufahrten

Stellplätze, Carports und Garagenvorbereiche sind versickerungsoffen oder teiloffen mit Rasenpflaster oder Pflaster anzulegen, jedoch nicht großflächig zu asphaltieren oder betonieren.
Grundstückszugänge und Zufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist in den betreffenden Grundstücken zu versickern.

3.1.2 Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeaufschüttungen sind nur in den Bereichen der jetzigen Mulden bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Sonstige Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig.

3.1.3 Einfriedungen,

Einfriedungen und Zäune wie in baulichen Festsetzungen beschrieben. Hinterpflanzungen durch Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m sind als Sichtschutz zulässig, soweit diese keine Sichtbehinderung für die verkehrsberuhigten Zonen darstellen.

3.2.1 Bepflanzung

a) allgemein

- Gehölzarten sind der Artenliste zu entnehmen.
- Ausreichender Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume ist sicherzustellen.
  Mindestmaß Baumgruben:
  Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
  Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
- Folgende Pflanzqualitäten bei Baumpflanzungen sind zu verwenden
  Großbäume 3xv , H, Stu 16-18 cm
  Kleinbäume 3xv , H, Stu 14-16 cm
  Obstbäume in Lokalsorten, Stu 12-14 cm

b) Privatgrundstücke

- Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind soweit nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplatz für Kraftfahrzeuge festgelegt als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Je angefangene 200 m² Grundstückfläche ist ein Kleinbaum STU 14-16 oder ein Obsthochstamm STU 12-14 zu pflanzen (siehe Artenliste a und b). Dabei sind die Grenzabstände laut Nachbargesetz zu beachten.

Grenzt ein Baugrundstück an die Strasse an, muss mindestens einer der Bäume zur Verschönerung des Straßenraums in einem maximalen Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück gepflanzt werden.

- Mindestens 20% der Grünfläche ist mit heimischen Sträuchern und Kleinbäumen zu bepflanzen.
- Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen (siehe Artenliste e) zu begrünen.
- Die Bepflanzung der Privatgrundstücke hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
- Auf der Ostseite des Gebietes, gegenüber der freien Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Sträuchern auf einer Mindestbreite von 2,5 m herzustellen und zu unterhalten.

c) Ausgleichsfläche

- Gehölze sind wie im Plan dargestellt zu pflanzen (siehe Artenliste a).
- Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist.
- Die Pflanzung der Bäume muss in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung erfolgen.

3.2.2 Artenlisten

a) Großbäume 3 x v, H, Stu 16-18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stileiche
Juglans regia	Walnuß

b) Kleinbäume, 3x v , H, Stu 14-16 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Crataegus in Arten	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

c) Obsthochstämme, Stu 12-14 cm in Sorten

d) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	roter Hartriegel

Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.Arten	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen
Salix i.A.	Weiden in Arten
Rubus in Arten	Brom-/Himbeere

e) Fassadenbegrünung

Clematis i.A. und S.	Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A.	kletternde Heckenkirschen-Arten
Rosa i.S.	Kletterrosen
Vitis i.A	Weinrebe

3.3.1 Erhaltung von Bestandsbäumen und Sträuchern

Die Bestandsbäume im Norden und Süden des Baugebiets sind während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen. Sie sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

4. HINWEISE

Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt M 1:1000, Koordinatenangaben auf Datenträger durch die Stadt Mühldorf am Inn.
Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Unstimmigkeiten auszugleichen.

Das Grundstück wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können im ortüblichen Umfang Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub auftreten.

Altlasten sind der Stadt Mühldorf am Inn nicht bekannt.

Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung auf die Umwelt hingewiesen.

Bei der Errichtung der Gebäude sollte auf die Verwendung von Tropenholz außer Plantagenholz verzichtet werden.

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.

Versorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.

Die Wasser und Stromversorgung wird durch die Stadt Mühldorf a. Inn sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Gasversorgung durch die EVIS

Schallschutz

keine besonderen Anforderungen.

STADT MÜHLDORF am INN LANDKREIS MÜHLDORF am INN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

für das Baugebiet

LOHMÜHLSIEDLUNG TEIL I

M = 1 : 1000

Ausgefertigt am: 11. Juli 2006

1. Bürgermeister der
Stadt Mühldorf a. Inn

Günther Knoblauch

Planverfasser:

ERNST SCHMIDBAUER
ARCHITEKT Dipl. Ing. (FH)
Talstraße 33 · 84453 Mühldorf
Tel. 08631-5682 Fax 08631-15449
E-Mail: E.Schmidbauer@t-online.de

Ernst Schmidbauer

Grünordnung:

Lohrer und Hochrein
Landschaftsarchitekten
Bauerstr. 8, 80796 München
Neumühle 23 1/3, 84567 Perach / Inn
Tel. 089 / 28 77 91-0

Ursula Hochrein

Entwurf: 07.06.2006

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN

1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren angeglichen.
   Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Regelung des Baurechtes.

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

B. GRÖSSE, LAGE, BESCHAFFENHEIT DES GRUNDSTÜCKES

1. Grundstücksgrößen u. Eigentümer des Geltungsbereiches:
(die Grundstücksgrößen wurden per CAD aus DFX – Grundlagen ermittelt und können geringfügig von den Größen des Vermessungsamtes abweichen.)

		Größenangabe Stadt	Messungen CAD
Flur Nummer	1166 Gemarkung Mühldorf		7.313
	1160 Gemarkung Mühdorf		553
	1189 Gemarkung Mühldorf		761

Fläche des Geltungsbereiches gesamt: 8.627 m²

2. Grenzen

Im Norden wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Nutzungen begrenzt.
Die westliche Grenze bilden Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung einer bereits bestehenden Siedlung.
Im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.
Im Süden, Erschließungsstraße und Radweg.

3. Entfernungen des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen:

3.1	Bahnhof	ca.	3.000 m
3.2	Omnibushaltestelle	ca.	300 m
3.3	Kirche	ca.	2.000 m
3.4	Grundschule	ca.	2.000 m
	Hauptschule	ca.	5.000 m
3.5	Versorgungsläden	ca.	1.000 m

4. Form, Höhenlage, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände ist eben und annähernd höhengleich mit der bestehenden Siedlung. Das Baugebiet liegt am Ostrand der bestehenden Lohmühlsiedlung.

Im Gründungsbereich ist Grundwasser (nach den Erfahrungen der bestehenden Siedlung) nicht auszuschließen.

Als Untergrund ist kiesiger Boden mit Sandeinschlüssen zu erwarten.
Fundamentausbildung als Bodenplatte und Ausführung bis UK Kellerfenster als Wanne wird empfohlen.

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Art der baulichen Nutzung:

WA - allgemeines Wohngebiet (§ 5 BauNVO)

2. Flächenzusammenstellung in m²

Lt. Anlage 1

3. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze

Nr.	Wohnform WF	Zahl VG	Zahl Geb.	Zahl WE	Beleg. Ziffer (P/WE)	Pers. (P/WF)	Stell-platz Garage
01.1	Einfamilien- od. Zweifamilienhäuser	II	8	12	4	48	16 GA 16 ST
01.2	Doppelhaus						
01.3	Reihenhaus						
01.4	Landwirtschaftl. Gebäude						
	gesamt		8	12		48	16 GA 16 ST

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 4 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 36 Erwachsene mit ca. 12 Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze

	Pers./ ha Netto-Wohnbauland	
Netto-Wohndichte	48 / 0,5477	NW = 87,75
Brutto-Wohndichte	48 / 0,8627	BW = 55,64
Netto-Wohnungsdichte	12 / 0,5477	21,91 WE je ha Netto-Wohnbauland

D. WEITERE ERLÄUTERUNG

0. ALLGEMEINES

Die Bebauung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

1. PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht auf der Flur Nr. 1160 und Teilbereichen der Flur Nr. 1166 und 1189 festgelegt.

Für das rechteckige Grundstück bietet sich an, die Erschließung über eine U-förmig angelegte Straße zu planen. Dadurch ergeben sich rechtwinkelige Grundstücksformen, die wirtschaftlich zu bebauen sind.

Entsprechend dem Siedlungscharakter wird die Gebäudehöhe auf 2 Geschosse begrenzt. Die Dächer werden als Satteldächer geplant und damit an die regionale Gebäudeform angepasst.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Begründung zur Grünordnung

2.1.1 Bestand

Die Lohmühlsiedlung Ost liegt im Stadtgebiet von Mühldorf und stellt eine Erweiterung der bestehenden Lohmühlsiedlung nach Osten dar. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf dem Gelände soll ein Baugebiet mit einer GRZ von 0,25 ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt ca. 8640 m².

bestehende Lohmühlsiedlung mit neuem Baugebiet

Das Planungsgebiet besteht zum größten Teil aus intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche ohne Biotopstrukturen. In Norden befindet sich eine Wiese mit einer größeren Gehölzinsel, welche zum Teil schon älteren Baumbestand aufweist, und ein Einzelbaum. In der Gehölzinsel findet man Weiden, Birke, div. Kirschbäume, Fichte, Esche, Kastanie und in der Strauchschicht Holler, Hasel, Spirea, Weigelia und Beerensträucher. In Abschnitten (Kompostablagerung, Bänke, Ziersträucher wie Bambus und Beeren) muss von einer gärtnerischen Nutzung ausgegangen werden.

Einzelbaum

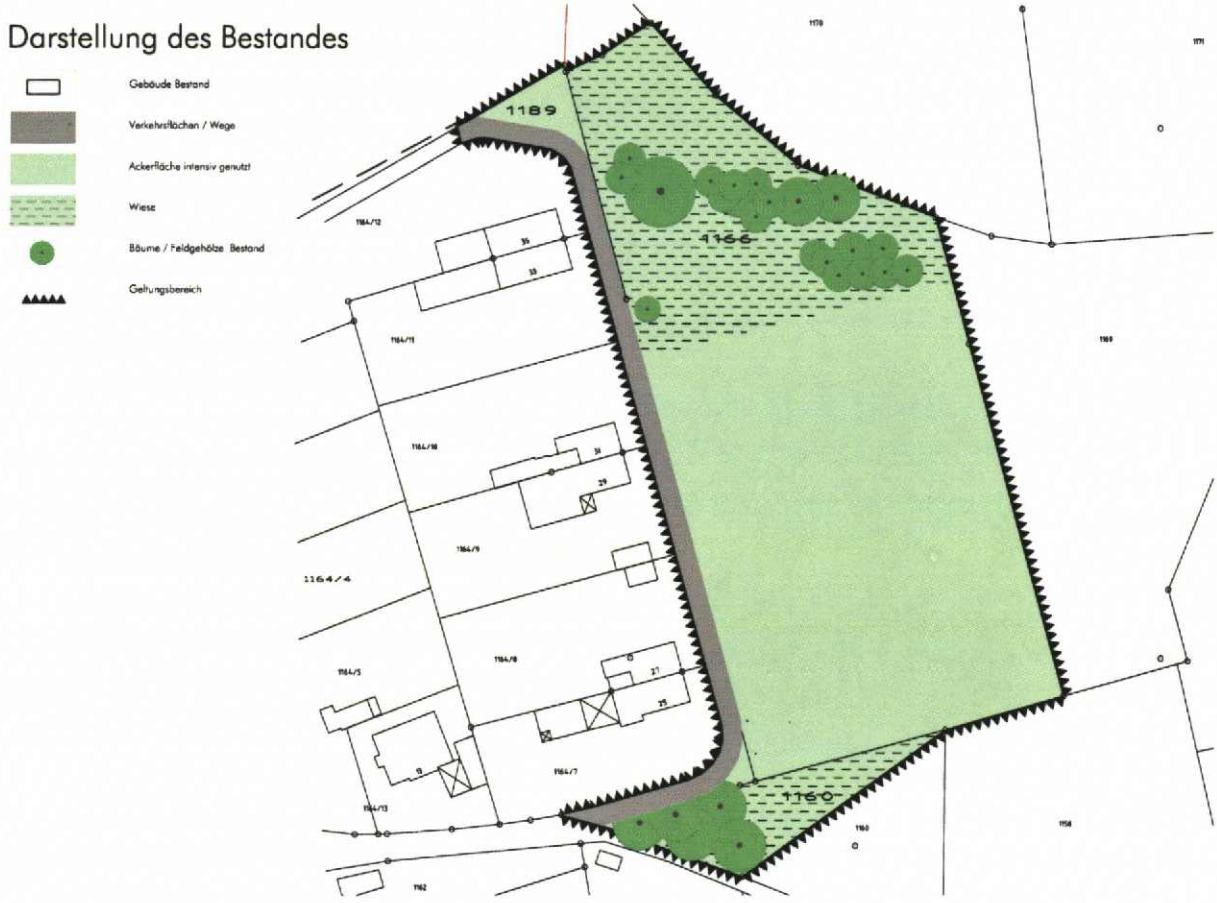
bestehende Gehölzinsel

Im Süden steht eine große Lindengruppe, mit Blick in die freie Landschaft

Im Osten des zukünftigen Baugebiets schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

alte Linden

bestehendes Gehölz



2.1.2 Bewertung des Bestandes

Das Grundstück weist im Bestand keine Versiegelung auf. Im neuen Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,25 festgelegt. Da die GRZ kleiner als 0,35 handelt es sich bei den Flächen nach dem Bayerischem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft" um Typ B, also Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist, ergibt sich bei diesem Grundstück ein Ausgleichsbedarf.
Die auszugleichenden Flächen werden nach Bayerischem Leitfaden wie folgt eingestuft:

a) Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung):

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche unterstreicht die Weite der Landschaft und bietet Blickbeziehungen in die Umgebung. Gleichzeitig ist die ausgeräumte Nutzfläche für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet außer den unmittelbaren Anwohnern kaum Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche als gering einzustufen und hat auch als Lebensraum für Flora und Fauna wenig Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I eingestuft.

b) Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung):

Ein Teilbereich des Planungsgebiets ist in Kategorie II einzustufen. Dabei handelt es sich um eine Wiesenfläche mit einem artenreichen Feldgehölz mit zum Teil älteren Baumbestand besteht. Diese Fläche ist als Lebensraum für Flora und Fauna als bedeutend einzustufen und gemäß Artikel 13e Bayr. Naturschutzgesetz ist das Entfernen der Gehölze verboten.

c) Gehölzgruppe

Die Gehölze sind nach §13e Bayr. Naturschutzgesetz zu erhalten.

2.1.3 Festlegen der Kompensationsfaktoren

Die neue Bebauung stellt einen niedrigen bis mittleren Eingriff in den Naturhaushalt und die vorhandene Landschaft dar. Es herrscht ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.
Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I (geringe Bedeutung für Natur und Landschaftsbild) zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Bei einem Gebiet der Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild) kann ein Kompensationsfaktor zwischen 0,5 und 0,8 gewählt werden. Aufgrund der geschilderten Vermeidungsmaßnahmen wird in beiden Fällen ein relativ niedriger Wert angenommen.

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden:

- Fassadenbegrünung
- Intensive Begrünung der neuen Siedlung mit heimischen Pflanzen
- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume
- Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Bündelung von Zufahrten und Haupterschließung
- Verbot von Sockelmauern
- Ausbildung durchlässiger und extensiver Siedlungsränder

2.1.4 Ermittelung des Ausgleichsbedarfs

Ausgeglichen werden muss insgesamt eine Fläche von 6430 m².
In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Flurnummer	Bestandsfläche	Kompensationsfaktor	Auszugleichende Fläche
1166	4 977	0,3	1 493
1166	777	0,5	389
1189	160	0,3	48
Gehölze	333	1,0	333
Summe	**6 247**		**2 263**

Insgesamt ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 2 263 m².

2.1.5 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur im Zuge des geplanten Bauvorhabens erfolgt teilweise auf dem Planungsgebiet.

So sollen die im Norden und Süden an das Baugebiet angrenzenden Gehölzinseln zu einem artenreichen Feldgehölz erweitert werden. Damit soll die Rodung des südlichen Teils ersetzt werden.

Die bereits existierende Gehölzinsel im Norden kann mit ca. 600 qm, die Lindengruppe mit ca. 260 qm, insgesamt also 860m² ergänzt werden.

Da die Ausgleichsfläche 2 263 m² beträgt wird die restliche Fläche von 1 403 m² dem Ökokonto der Stadt Mühldorf entnommen.

Festsetzungen zur Ausgleichsfläche

a) Nördliche Gehölzinsel

Ergänzung des bestehenden Feldgehölzes

Im Kernbereich mit Hainbuchen und Eichen, gestufter Saum mit standortgerechten Sträuchern und Krautsaum.

b) Südliche Gehölzinsel

Ergänzung der bestehenden Linden mit Lindensolitären.

Ausbildung einer artenreichen Krautschicht mit Frühlingsgeophyten.

c) Allgemein

Die Ausgleichsflächen sind grundsätzlich extensiv zu pflegen.

Die Ausgleichsflächen sind, soweit sie nicht im Besitz der Stadt, vor Baubeginn mit der Stadt z.b. durch einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu sichern.

3. VERKEHR

Das Wohngebiet soll über eine verkehrsberuhigte Straße erschlossen werden. Dadurch wird eine höhere Wohnqualität erreicht und Kindern und älteren Menschen ein gefahrloser Aufenthalt im Freien ermöglicht.

Für den ruhenden Verkehr werden Garagen und Stellplätze vor den Garagen angeboten. Zusätzliche Stellplätze werden für Besucher im Straßenbereich vorgeschlagen.

ARCHITEKTURBÜRO E. SCHMIDBAUER

Talstraße 33 84453 Mühldorf Tel. 08631-5682 Fax 08631-15449 E-Mail E.Schmidbauer@t-online.de

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan

07.06.2006

Bebauungsplan LOHMÜHLSIEDLUNG TEIL1

Flächenaufstellung nach m²

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächen	m²	% Brutto wohn-bauland	% der Gesamt-fläche	% Nettowohn-bauland
1.0	**Wohnflächen und Grundstücke**					
1.1	Einzelhäuser		5.476,93			
1.2	Doppelhäuser					
1.3	Reihenhäuser					
1.4	Landwirtschaftl. Fläche					
	Nettowohnbauland					
2.0	**Netto-Gewerbeflächen**		**5.476,93**		**63,49**	
3.0	**Verkehrsflächen**					
3.1	Erschließungsstraße					
3.2	Verkehrsberuhigter Bereich		1.612,07			
3.3	Gehwege u. Geh-/Radwege					
3.4	Fläche für Bahnanlagen					
	Verkehrsflächen öffentlich gesamt				**18,69**	
	Summe Netto + Verkehr		**7.089,00**		**82,18**	
4.0	**Grünflächen**					
4.1	öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün		1.538,00			
	Grünflächen öffentlich gesamt				**17,83**	
5.0	**Gemeinbedarf**					
5.1	Kinderspielplatz					
5.2	Trafo					
	Gemeinbedarf gesamt					
	Bruttobauland gesamt		**8.627,00**		**100,00**	

Gesamt-Quadratmeter	lt. Aufstellung Stadt			
Gesamt-Quadratmeter	lt. CAD	8.627,00		
Rundungsdifferenz				

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2145 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 11. Juli 2006

Verfahrensvermerke

des Bebauungsplanes

„Lohmühlsiedlung Teil I“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 22.04.2004 Beschluss Nr. 49 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lohmühlsiedlung Teil I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2004 ortüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 11.07.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 08.03.2006 bis einschließlich 24.03.2006 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 11.07.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanes „Lohmühlsiedlung Teil I“ wurde i.d.F.v. 10.01.2006 mit der Begründung in der Zeit vom 12.04.2006 bis einschließlich 16.05.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 11.07.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 04.04.2006 bis einschließlich 16.05.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 11.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.2006 Beschluss Nr. 086 den Bebauungsplan „Lohmühlsiedlung Teil I" i.d.F.v. 07.06.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 11.07.2006

Günther Knoblauch
1 Bürgermeister

---

5. Bekanntmachung

Die Bekantmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortüblich durch Aushang am 14.07.2006. Der Bebauungsplan „Lohmühlsiedlung Teil I" mit Begründung i.d.F.v. 07.06.2006 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan „Lohmühlsiedlung Teil I" mit Begründung i.d.F.v. 07.06.2006 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 17.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2145 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 11. Juli 2006

Verfahrensvermerke

des Bebauungsplanes

„Lohmühlsiedlung Teil I“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 22.04.2004 Beschluss Nr. 49 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lohmühlsiedlung Teil I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2004 ortüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 11.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 08.03.2006 bis einschließlich 24.03.2006 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 11.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanes „Lohmühlsiedlung Teil I“ wurde i.d.F.v. 10.01.2006 mit der Begründung in der Zeit vom 12.04.2006 bis einschließlich 16.05.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 11.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 04.04.2006 bis einschließlich 16.05.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 11.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.2006 Beschluss Nr. 086 den Bebauungsplan „Lohmühlsiedlung Teil I" i.d.F.v. 07.06.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 11.07.2006

Günther Knoblauch
1 Bürgermeister

---

5. Bekanntmachung

Die Bekantmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortüblich durch Aushang am 14.07.2006. Der Bebauungsplan „Lohmühlsiedlung Teil I" mit Begründung i.d.F.v. 07.06.2006 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan „Lohmühlsiedlung Teil I" mit Begründung i.d.F.v. 07.06.2006 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 17.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

ABDRUCK

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Mühldorf a. Inn Postfach 1474 84446 Mühldorf a. Inn

Vermessungsamt
Mühldorf a. Inn
84453 Mühldorf a. Inn

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Lohmühlsiedlung Teil I"; Stadt Mühldorf a. Inn

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung
i.d.F. vom 07.06.2006
1 Bekanntmachung

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Heimerl

in Abdruck an: Sachgebiet 36/1
im Hause

mit Anlagen zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn, 28.09.2006

Aktenzeichen: 35-Blp033/06

Ansprechpartner:
Herr
Heimerl

Durchwahl-Nr.:
08631/699336

Telefax:
(08631) 699-699

Zimmer-Nr.: 246

E-Mail:klaus.heimerl
@lra-mue.de

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:

Töginger Str. 18
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0
Telefax (08631)699-699

Besuchszeiten
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr
13.00-16.00 Uhr
Fr. 08.00-13.00 Uhr

Bankverbindung:
Kreissparkasse
Mühldorf a. Inn
BLZ 711 510 20
Konto 224

poststelle@lra-mue.de

www.lra-mue.de

Entwurf

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az 6102.2145 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 11. Juli 2006

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss des Bebauungsplanes

„Lohmühlsiedlung Teil I"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 22.06.2006 Beschluss Nr. 086 den Bebauungsplan „Lohmühlsiedlung Teil I" i.d.F.v. 07.06.2006 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Lohmühlsiedlung Teil I" i.d.F.v. 07.06.2006 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Lohmühlsiedlung Teil I" i.d.F.v. 07.06.2006 befindet sich im Ortsteil Mühldorf a. Inn. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan „Lohmühlsiedlung Teil I" i.d.F.v. 07.06.2006 und seine Begründung während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn bekannt gemacht worden sind. Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Mühldorf a. Inn, 11. Juli 2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am 14.07.2006
Abgenommen 18.08.2006

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf } 13.07.06 Sb

1180/1
1170
1171
1169
1164/12
1164/11
1164/10
1164/9
1164/8
1164/7
1164/5
1164/13
1164/4
1162
1182/1
1160
1158
WA
1
790.46 m²
2
679.01 m²
4
514.61 m²
5
986.94 m²
6
570.73 m²
8
710.00 m²
710.72 m²
35
33
31
29
27
25
13
39
8.5
5.0
1.0
3.0
GA
T+D