

Gemeinde Seefeld



6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Teil Nord“ (Martin-Luther-Haus)

Gemarkung Oberalting-Seefeld

B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

vom 02.07.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Beschreibung des Plangebiets	3
2.1	Geltungsbereich	3
2.2	Bestandssituation.....	3
2.3	Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung.....	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen	5
3.4	Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte	5
3.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
4.	Planung.....	6
4.1	Bebauungsplanverfahren	6
4.2	Städtebauliches Konzept	6
4.3	Begründung und Erläuterung der Festsetzungen.....	7
4.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	7
4.3.4	Höhenfestsetzungen	7
4.3.5	Gestaltungsfestsetzungen.....	7
4.3.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
4.3.7	Verkehrsflächen	8
4.3.8	Grünordnung.....	8
4.3.9	Sonstige Festsetzungen	8
4.4	Ver- und Entsorgung	8
4.4.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	8
4.4.2	Niederschlagswasserbeseitigung.....	8
4.4.3	Energieversorgung, Telekommunikation.....	8
4.4.4	Abfallbeseitigung.....	8
4.5	Sonstiges.....	8
4.6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
5.	Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz	9, 10

1. Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung und Ortsabrundung im Bereich der Ulrich-Haid-Straße am nordwestlichen Ortsrand von Seefeld. Damit wird die bereits mit der 5. Änderung des Bebauungsplans initiierte städtebauliche Entwicklung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichs fortgeführt. Neben der Ergänzung eines zusätzlichen Wohngebäudes soll insbesondere der langfristige Erhalt des Gemeindehauses der evangelischen Kirche (Martin-Luther-Haus) durch eine mögliche Aufstockung gesichert werden. Darüber hinaus ist die Trassierung des vorhandenen Tagwasserkanals anzupassen und planungs- sowie grundstücksrechtlich zu sichern.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet im Wesentlichen das in der Gemarkung Oberalting-Seefeld gelegene Grundstück Fl.Nr. 280 (Anwesen Martin-Luther-Straße im Eigentum der ev. Kirche) sowie eine Teilfläche des westlich angrenzenden Grundstücks Fl. Nr. 289 und eine Teilfläche der Ulrich-Haid-Straße. Die Größe des Plangebiets der 6. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte – Teil Nord“ umfasst ca. 0,26 ha. Das Plangebiet weist ein leichtes, nicht entwurfsbestimmendes Gefälle auf.

2.2 Bestandssituation

Die bereichsweise ausgeprägte Eingrünung des Martin-Luther-Hauses insbesondere im Nordosten und Südosten des Gebäudes wird durch die Planung nicht berührt. Lediglich im Nordwesten des Martin-Luther-Hauses werden bereichsweise Fällungen erforderlich (Hinweis: Eine Ersatzpflanzung erfolgt entsprechend).

Der westliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 280 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1997 als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewidmet in sinnfälliger Fortführung der städtebaulichen Entwicklung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichs gem. der 5. Änderung des Bebauungsplans. Die Widmung des Martin-Luther-Hauses als Evangelisches Kirchenzentrum bleibt unberührt.

Die Erschließung ist durch die Ulrich-Haid-Straße gesichert. Mit der äußerst geringen Nachverdichtung werden vorliegend keine neuen Beurteilungs- bzw. Bewertungsmaßstäbe ausgelöst. Aus dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 282 kommend wird ein Tagwasserkanal (DN 600) der Gemeinde Seefeld „diagonal“ durch den nordwestlichen Planbereich – Fl.Nrn. 280 und 289 – geführt. Die Verlegung der Trasse des Tagwasserkanals samt Schutzstreifen (beidseitig der Leitungssachse 1,5 Meter Freihaltezone) und seine grundstücksrechtliche Sicherung auf Fl.Nr. 280 sind beabsichtigt, der Tagwasserkanal soll – sofern möglich – offen geführt werden.

Vorbelastungen des Plangebiets, z.B. durch Altlasten sind nicht bekannt, entsprechende Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Verkehrsgeräusche: Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die südliche Geltungsbereichsgrenze der 5. Änderung des Bebauungsplans (2014) an. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich

die Verkehrsbelastung auf der in ca. 270 Meter in nordwestlicher Richtung verlaufenden Staatsstraße ST 2068 zwischenzeitlich markant erhöht hat. Die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans überschlägig ermittelten Geräuschpegel – ausgehend von einer Entfernung von 290 Meter zur Staatsstraße – wurden mit ca. 52 dB (A) tags und ca. 43 dB (A) nachts ermittelt und wurden damit für ein WA als verträglich betrachtet. Selbst durch den geringfügig kleineren Abstand des Geltungsbereichs der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans zur Staatsstraße dürften die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA (tagsüber mit 55 dB(A), nachts 40/45 dB(A)) weitestgehend erfüllt sein.

Anlagenbezogene Geräusche: Veranstaltungen im Martin-Luther-Haus, die bis in die Nacht dauern, sind seit Jahren nicht erfolgt – eine diesbezügliche Nutzungsintensivierung ist auch nicht geplant. Insofern ist die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung gegeben. Sofern dennoch einzelne Veranstaltungen bis zur Nachtzeit andauern werden diese als „seltene Ereignisse“ betrachtet, die an nicht mehr als 10 Tagen bzw. Nächten im Kalenderjahr stattfinden. Die auftretenden Geräuschspitzen überschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein WA um maximal 20 dB(A) tags bzw. 10 dB(A) nachts.

Landwirtschaftliche Flächen: Ortsübliche Landwirtschaftliche Emissionen (Geruch, Staub, Lärm etc.) durch die Nutzung der in näherer Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Flächen sind als ortsüblich hinzunehmen.

2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend ist kleinmaßstäbliche Wohnbebauung ausgeprägt bzw. geplant (5. Änderung des Bebauungsplans): Einzel- und Doppelhausbebauung mit überwiegend 2 Vollgeschossen, Gebietscharakter WA. Südlich und südwestlich wird das Quartier von der Ulrich-Haid-Straße begrenzt. Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt die verbliebene Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 289 - eine private Grünfläche. Die im weiteren Verlauf nordwestlich nachfolgenden, landwirtschaftlichen Flächen (vorwiegend Wiese) grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet an.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan der Region 14 (aufgestellt durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum „PV“) ist die Gemeinde Seefeld als Kleinzentrum kartiert, Lage im Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die innerörtliche Nachverdichtung entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Darstellung des Plangebiets der 6. Änderung des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan erfolgt als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) mit Kennzeichnung auf Fl.Nr. 280 mit dem Symbol „Kirche“. Die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 289 im Plangebiet (zukünftige Ortsrandeingrünung) ist im Flächennutzungsplan mit dem Planzeichen „Grünfläche“ versehen, die

Ulrich-Haid-Straße als „wichtige örtliche Straße“. Die 6. Änderung des Bebauungsplans korrespondiert entsprechend mit der Darstellung im Flächennutzungsplan.

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte – Teil Nord“ liegt im nordwestlichen Planbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte – Teil Nord“ (Entwurf 1997, Rechtskraft seit 1998). Von dem jeweils unmittelbar angrenzenden Geltungsbereich der 4. bzw. 5. Änderung des Bebauungsplans ist die 6. Änderung nicht berührt.

Die wesentlichen Parameter des Bebauungsplans „Ortsmitte – Teil Nord“ wurden in der vorliegenden 6. Änderung wieder aufgenommen: Art der Nutzung WA, Maß der Nutzung GRZ von 0,18 bis 0,22, Bauweise Einzel-/ Doppelhausbebauung, max. 2 Vollgeschosse, Wandhöhe max. 6,0 Meter etc.

In der Gemeinde Seefeld gelten die Verordnung über den Schutz des Baumbestandes (Baumbestandsverordnung) sowie die Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen.

3.4 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurden mehrere Konzeptansätze hinsichtlich der städtebaulichen Integration in den Umgebungskontext und hinsichtlich der späteren Umsetzbarkeit untersucht.

3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Denkmalschutz: Weder im Flächennutzungsplan noch im Bayernviewer-Denkmal sind Bau- und / oder Bodendenkmäler im Plangeltungsbereich und in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

Immissionsschutz: Die Darstellung der betreffenden belange ist unter Punkt 1.2 Bestandssituation erfolgt.

Wasserwirtschaft: Gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern sind für den Plangeltungsbereich keine Überschwemmungsgebiete dargestellt, jedoch liegt er innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle auf. In jedem Fall ist mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen. Die Klärung der Ausbildung der Gründungs- und Abdichtungsarbeiten erfolgt seitens des Bauwerbers im Bauvollzug auf Grundlage eines einzuholenden Bodengutachtens.

Bauschutzbereich Sonderflughafen Oberpfaffenhofen: Die Höhe des Flughafenbezugspunktes wird um mehrere 10 Meter nicht erreicht – insofern besteht vorliegend kein Abstimmungs-/ Klärungsbedarf.

Artenschutz und Natura-2000 Gebiete: siehe Punkt 4.1

4. Planung

4.1 Bebauungsplanverfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte – Teil Nord“ wird entsprechend den gemeindlichen Beschlüssen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V. mit § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die betreffenden Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Entsprechend dem gewählten Verfahren wird keine Ausgleichsflächenforderung ausgelöst.

In verfahrenstechnischer Hinsicht unterteilt sich das Bebauungsplangebiet in zwei unterschiedliche Teilbereiche. Der erste Teil umfasst den bereits mit dem bestehenden Gemeindehaus bebauten Innerortsbereich (Gemeinbedarfsflächen), der zweite Teil wird von den nordwestlich angrenzenden unbebauten Flächen (Wohnbauflächen, „WA“) erfasst. Die Bebauungsplanänderung wird demzufolge im Teilbereich der Gemeinbedarfsflächen im beschleunigten gemäß § 13a BauGB, im Teilbereich der Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Da sich die Verfahrensschritte bei § 13a und § 13b BauGB gleichen, ist eine Kombination beider Verfahrensarten in einem Bebauungsplanänderungsverfahren möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange der Umwelt nicht nachhaltig berührt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist entsprechend nicht erforderlich. Der Eingriff beschränkt sich auf das dargestellte „Baufenster“ im Nordwesten des Grundstücks Fl.Nr. 280. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte – Teil Nord“ als (private) Grünfläche dargestellt. Mit Festsetzung der Ortsrandeingrünung unmittelbar angrenzend an das Grundstück Fl.Nr. 280 wird die „bisherige Wiese“ deutlich aufgewertet: die Änderung („Baufenster“) ist „kompensiert“.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die nächstliegenden, gemeldeten FFH Gebiete liegen in ca. 300 Meter Entfernung im Norden („Eichenallee und Wälder um Meiling und Weißling“) und in ca. 330 Meter Entfernung im Westen („Herrschinger Moos und Aubachtal“). Durch den großen Abstand der Schutzgebiete zum Plangebiet werden keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet (Hinweis: bereits vorhandene Bebauungen liegen teilweise näher an den Schutzgebieten).

Eine Indikation, dass mit der Planung artenschutzrechtliche Belange (Anhang IV Arten der FFH-RL, saP) berührt werden, liegt nicht vor. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass Anhang IV-Arten vertreten sind und diese durch das Vorhaben erheblich in ihrer lokalen Population beeinträchtigt sind.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die behutsame Nachverdichtung mit Ausweisung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 280 i.Z. der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung markiert den Quartiersabschluss im Nordwesten zu den nachfolgenden Grünflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen bis zur Ulrich-Haid-Straße. Die Ortsrandeingrünung versteht sich als Fortführung der bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplans entsprechend dargestellten Ausbildung. Das Martin-Luther-Haus mit seinem „Alleinstellungsmerkmal“ im Allgemeinen Wohngebiet wird beibehalten, moderate bauliche Entwicklungspotentiale (Grundfläche, Geschossigkeit) zugunsten einer Entwicklungsmöglichkeit sollen den langfristigen Erhalt des Kirchenzentrums unterstützen.

4.3 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Gegenüber der bisherigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kirchenzentrum) hat sich nichts geändert. Lediglich der westliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 280, der bisher als Wiese dargestellt war, erhält vorliegend ein „Baufenster“ für eine Wohnbebauung. Entsprechend erfolgt eine Abgrenzung mittels „Knödellinie“ zur Teilfläche Martn-Luther-Haus.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (einschl. der betreffenden Überschreitungstatbestände für Vorbauten etc. sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässigen Wandhöhen. Das Maß der Nutzung ist damit hinreichend bestimmt. I.Z. mit der Festsetzung der Dachausbildung und Dachneigung ist auch die städtebauliche Ausprägung / Volumenentwicklung klar umrissen. Die Festsetzungssystematik entspricht derjenigen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte – Teil Nord“.

4.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Entsprechend der bisherigen Festsetzungsstruktur ist nur offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zulässig, die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind einzuhalten – keine Ausnahmen, keine Befreiungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch das Maß der baulichen Nutzung geregelt: die GRZ incl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf maximal 0,5 betragen. Sie liegt damit unter dem zulässigen Wert gem. §17 Abs. 1 BauNVO für ein WA: GRZ 0,4 zzgl. 50% Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO entspricht einer Gesamt-GRZ von 0,6. Belagsflächen von Stellplätzen, Zufahrten etc. sind wasserdurchlässig auszubilden.

4.3.4 Höhenfestsetzungen

Die Definition der Wandhöhe entspricht der regelmäßigen Darstellung in Art. 6 BayBO – abzustellen ist beim unteren Bezugspunkt auf die natürliche Geländeoberfläche. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sowie sonstige Modellierungen wurden auf das Erforderliche begrenzt. Nachdem das Gelände eine leichte Neigung aufweist ist davon auszugehen, dass bereichsweise entsprechende Geländeanpassungen erfolgen werden / müssen.

4.3.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die ausgeführten Festsetzungen orientieren sich an der Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte – Teil Nord“ und gewährleisten damit eine Integration in den vorhandenen Siedlungskontext. Die „Festsetzungsdichte“ wurde auf ein erforderliches Minimum beschränkt: zulässige Dachneigungen und Dachformen, Dachaufbauten, Dacheindeckungen, Dächer von Nebenanlagen, Einfriedungen.

4.3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Größe von Nebenanlagen wurde in Summe auf 9 m² Grundfläche beschränkt – dies soll einer „Verhüttelung“ des Baugebiets vorbeugen. Nebenanlagen sind nicht im Vorgartenbe-

reich zulässig. Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seefeld maßgeblich.

4.3.7 Verkehrsflächen

Diese sind vorliegend von der 6. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt: kein Planungserfordernis für eine Neuanlage. Lediglich der Anschluss an den zu verlegenden Tagwasserkanal in der Ulrich-Haid-Straße ist wieder / neu herzustellen.

4.3.8 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Plangebiet in die Landschaft einzubinden und insbesondere eine Ortsrandeingrünung herzustellen: Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

4.3.9 Sonstige Festsetzungen

Die Maßangaben definieren die Lage der Bauräume in den Grundstücken.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Ulrich-Haid-Straße (AWA Ammersee, gKU).

4.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Anschlussmöglichkeit an den Tagwasserkanal und Abführung in das bestehende Trennsystem.

4.4.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Ulrich-Haid-Straße (Bayernwerk, Telekom).

4.4.4 Abfallbeseitigung

Erfolgt über AWISTA – getrennte Sammlung in Tonnen für Restmüll, Papier und Biomüll sowie „gelbe Säcke“ für recyclebare Wertstoffe. Die Wertstoffsammlung (Wertstoffhof Gemeinde Seefeld) befindet sich in näherer Umgebung in der Ulrich-Haid-Straße.

4.5 Sonstiges

Die Belange des Brandschutzes werden nicht nachhaltig berührt. Das „neu ausgewiesene“ Baufenster in sehr übersichtlichen Abmessungen ist unmittelbar an der Ulrich-Haid-Straße ge-

legen. Ein Löschangriff für das Gebäude geringer Höhe ist uneingeschränkt möglich. Dies gilt entsprechend für das Martin-Luther-Haus.

4.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der „geringfügigen“ Siedlungserweiterung werden keine nachteiligen Auswirkungen für die nähere Umgebung sowie spürbare Belastungen für die Infrastruktur der Gemeinde Seefeld erwartet. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist insbesondere auch dem erheblichen Siedlungsdruck in der Region geschuldet. Die Umsetzung wird zeitnah erwartet.

5. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz

Tabelle 1 – Flächenverteilung

Gebietsart / Bezeichnung	Fläche bisher (m ²)	Fläche Planung (m ²)
WA: Fläche für Gemeinbedarf / Evang. Kirchenzentrum, Fl.Nr. 280 (Teilfläche „West“)	1.413	1.413
WA: private Grünfläche, Fl.Nr. 280 (Teilfläche „Ost“)	580	
WA: Baufläche, Fl.Nr. 280 (Teilfläche „Ost“)		580
WA: private Grünfläche, Fl.Nr. 289 (Teilfläche „Ost“)	83	83
Ulrich-Haid-Straße (Teilfläche)	570	570
Summen Flächenverteilung	2.646	2.646

Tabelle 2 – Nutzungswerte BP „Ortsmitte – Teil Nord“

Summe Bruttobauland (BBL)	2.646	2.646
öff. Verkehrsfläche Ulrich-Haid-Straße	570	
Private Grünfläche (außerhalb der Baugrundstücke)	663	
Summe Nettobauland (NBL)		1.413
GRZ max. zulässig	0,22	
resultierende Grundfläche max. zulässig (1.413 * 0,22)		310,86
GRZ max. zulässig incl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	0,33	
GR incl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (1.413 * 0,33)		466,29
Zahl der Vollgeschosse max. zulässig	1	
Resultierende Geschossfläche, rechnerisch (310,86 * 1)		310,86
resultierende GFZ: GF max. zulässig / NBL (310,86 / 1.413)	0,22	

Tabelle 3a – Nutzungswerte BP „6. Änderung“ Teilfläche Ost Fl.Nr. 280

Summe Bruttobauland (BBL)	2.646	2.646
öff. Verkehrsfläche Ulrich-Haid-Straße	570	
Private Grünfläche (außerhalb der Baugrundstücke)	83	
Baufläche Teil West Fl.Nr. 280	580	
Summe Nettobauland (NBL)		1.413



GRZ max. zulässig	0,22	
resultierende Grundfläche max. zulässig (1.413 * 0,22)		310,86
Zuläss. Überschreitung der GRZ max. durch Balkone etc. um 20%	(0,26)	62,17
GRZ max. zulässig incl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	0,33	
GR incl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (1.413*0,33+62,17)		528,46
Zahl der Vollgeschosse max. zulässig	II	
Resultierende Geschossfläche, rechnerisch (310,86 * II)		621,72
resultierende GFZ: GF max. zulässig / NBL (621,72 / 1.413)	0,44	

Tabelle 3b – Nutzungswerte BP „6. Änderung“ Teilfläche West Fl.Nr. 280

Summe Bruttobauland (BBL)	2.646	2.646
öff. Verkehrsfläche Ulrich-Haid-Straße	570	
Private Grünfläche (außerhalb der Baugrundstücke)	83	
Baufläche Teil Ost Fl.Nr. 280	1413	
Summe Nettobauland (NBL)		580
GRZ max. zulässig	0,20	
resultierende Grundfläche max. zulässig (580 * 0,20)		116,00
Zuläss. Überschreitung der GRZ max. durch Balkone etc. um 20%	(0,24)	23,20
GRZ max. zulässig incl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	0,30	
GR incl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (580*0,30+23,20)		197,20
Zahl der Vollgeschosse max. zulässig	II	
Resultierende Geschossfläche, rechnerisch (116,00 * II)		232,00
resultierende GFZ: GF max. zulässig / NBL (232 / 580)	0,40	

Tabelle 3c – Nutzungswerte BP „6. Änderung“ Zusammenstellung

Summe Bruttobauland (BBL)	2.646	2.646
öff. Verkehrsfläche Ulrich-Haid-Straße	570	
Private Grünfläche (außerhalb der Baugrundstücke)	83	
Summe Nettobauland (NBL)		1.993
GRZ max. zulässig	0,20 / 0,22	
resultierende Grundfläche max. zulässig		426,86
Zuläss. Überschreitung der GRZ max. durch Balkone etc. um 20%		85,37
GRZ max. zulässig incl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	0,30 / 0,33	
GR incl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO		725,66
Zahl der Vollgeschosse max. zulässig	II	
Resultierende Geschossfläche, rechnerisch		853,72
resultierende GFZ: GF max. zulässig / NBL (853,72 / 1.993)	0,42	

Seefeld,

.....
 Wolfram Gum
 Erster Bürgermeister