

Gemeinde Vaterstetten



Bebauungsplan Nr. 186 für das Gebiet „Baldham / Vaterstetten, Ahornweg zwischen Bahntrasse und Waldstraße“

B E G R Ü N D U N G

vom 09.04.2026



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 walfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung / Planungsziel	3
2.	Verfahren.....	4
3.	Beschreibung des Plangebietes / Ausgangslage	5
3.1	Geltungsbereich.....	5
3.2	Regionalplan.....	6
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen.....	7
3.5	Erschließung und vorhandene städtebauliche Situation	8
3.6	Artenschutz	9
4.	Erläuterung der Festsetzungen und Planungskonzept	9
4.1	Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.1	Grundflächenzahl.....	10
4.1.2	Anzahl zulässiger Wohneinheiten.....	12
4.1.3	Gebäudehöhen/Vollgeschosse	12
4.2	Öffentlicher Fuß- und Radweg.....	13
4.3	Fazit	13
5.	Erläuterung der Hinweise	14
5.1	Kommunale Satzungen und Verordnungen	14
5.2	Immissionsschutz	14
5.3	Erschließung.....	16
6.	Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz.....	16
7.	Inkrafttreten	16

[Anlagen]

- [Anlage 1.1 – Darstellung der Bebauung der Grundstücke / Grundlage für die GR/GRZ-Berechnung]
- [Anlage 1.2 – Berechnung GR/GRZ und Wohnungsschlüssel]



1. Anlass der Planung / Planungsziel

Die Gemeinde Vaterstetten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das ca. 3,74 ha große Wohngebiet nördlich der Waldstraße, östlich der Bebauung an der Nelkenstraße, südlich der Bahngleise und westlich der Buchenstraße städtebaulich so zu ordnen, dass die Eigenart des Gebietes als Wohnsiedlung mit seinem großen Anteil an Einfamilien- und Doppelhäusern, sowie einigen kleinen Mehrfamilienhäusern mit eher großzügigen, begrünten Freiflächenanteilen erhalten bleibt. Gleichzeitig soll aber auch die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Bewahrung des Ortsbildcharakters und einer durchmischten Bebauung mit Begrenzung der Wohneinheiten gegeben sein.

Durch eine unregelmäßige höhere Anzahl von Wohneinheiten wäre im Gebiet auch eine Zunahme der Versiegelungsfläche durch Nebenanlagen die Folge. Diese ungebremste Entwicklung immer höherer Versiegelung ist mit den oben genannten Planungszielen nicht vereinbar und ohne Bebauungsplan nicht steuerbar.

Im Planungsgebiet ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans für die aus derzeitiger Sicht der Gemeinde dringend zu regelnden Themen, insbesondere Wohndichte und Grad der versiegelten Flächen erforderlich.

Der Bau- und Straßenausschuss der Gemeinde Vaterstetten hat in seiner Sitzung am 24.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 für das Gebiet „Baldham/Vaterstetten, Ahornweg zwischen Bahntrasse und Waldstraße“ beschlossen.

Im Bau- und Straßenausschuss wurde zudem angeregt, eine Fuß- und Radweganbindung zwischen der Alten Poststraße und dem die Bahnlinie im Norden begleitendem Hauptfuß- und Radweg vorzusehen. Eine bessere Vernetzung vorhandener Fuß- und Radwegeverbindungen im Gemeindegebiet wird hierdurch ermöglicht.

In der Sitzung am 10.12.2024 hat der Bau- und Straßenausschuss der Gemeinde Vaterstetten eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186 „Baldham/Vaterstetten, Ahornweg zwischen Bahntrasse und Waldstraße“ beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 18.12.2024 in Kraft getreten.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 186 der Gemeinde Vaterstetten wird als einfacher Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Er regelt im Wesentlichen Wohndichte, versiegelte Flächen sowie Verkehrsflächen.

Da aus derzeitiger Sicht der Gemeinde nur wenige Themen als dringend erforderlich zu regeln angesehen werden, ist der einfache Bebauungsplan das geeignete Planungsinstrument.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 186 der Gemeinde Vaterstetten dient der maßvollen Nachverdichtung in einem Gebiet nach § 34 BauGB. Dabei wird der, sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben höchstens einen unwesentlichen oder geringen Einfluss auf den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB. Anders verhielte es sich, wenn der Bebauungsplan bestehende Baurechte stark einschränken oder erweitern würde, beispielsweise durch die Festsetzung von Bauräumen oder der maximal zulässigen Geschossfläche.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine umweltprüfungsrelevanten Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht geplant. Die Planung hat aller Voraussicht nach keine Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB sind damit erfüllt.

Auf eine frühzeitige Beteiligung wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Gemäß §13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs-3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da das Plangebiet bereits vorher bebaut war und Baurecht gemäß § 34 BauGB bestand sowie durch den Bebauungsplan kein darüber hinaus gehendes Baurecht begründet wird, müssen folglich keine Ausgleichsflächen ausgewiesen werden.

3. Beschreibung des Plangebietes / Ausgangslage

3.1 Geltungsbereich



Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bahnlinie München-Rosenheim und einen Grünzug begrenzt. Die Waldstraße begrenzt den Geltungsbereich im Süden, die Buchenstr. im Osten. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 3,74 ha.

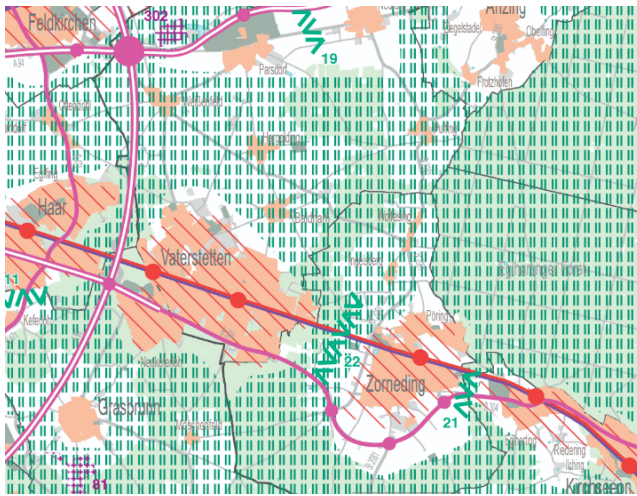
Hiermit wurde das Gebiet eingegrenzt indem die Gemeinde aus derzeitiger Sicht städtebaulichen Regelungsbedarf sieht. Nicht einbezogen wurden Bereiche die bereits mit Bebauungsplan geregelt sind (z.B. die Aussparung von Buchenstr. 11, 13, 15 und 17 aufgrund von Bebauungsplan Nr. 107) und Bereiche mit anderer städtebaulicher Struktur (Reihenhäuser); weiterhin bilden die Bahnlinie und die Waldstraße geeignete Abgrenzungslinien.

Der Geltungsbereich umfasst Flurstücke der Gemarkungen Parsdorf und Zorneding.

Luftbild

Bildrechte: Bay. Vermessungsverwaltung (2024) Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

3.2 Regionalplan



Die Gemeinde Vaterstetten gilt im regionalen Zusammenhang als Stadt- und Umlandbereich innerhalb des Verdichtungsraums der Landeshauptstadt München.

Das Planungsgebiet selbst befindet sich im Hauptsiedlungsbereich, welcher rot schraffiert im Regionalplan dargestellt ist. Rund um den Siedlungsbereich zieht sich ein großflächiger regionaler Grünzug und ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

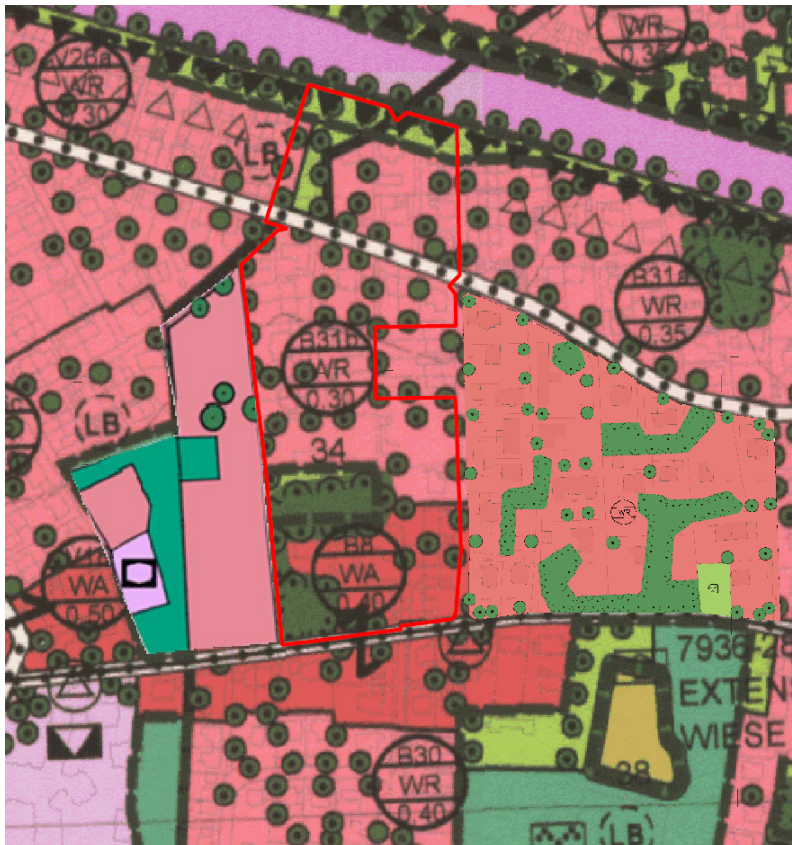
Ausschnitt Regionalplan - Siedlung und Versorgung, 25.02.2019

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Vaterstetten (17. FNP-Änderung, welche am 25.03.2013 wirksam wurde) stellt im nördlichen Teil des Planungsgebietes vorwiegend ein reines Wohngebiet und im Süden eine ca. 8.200 m² große Fläche als allgemeines Wohngebiet dar.

Am Übergang der beiden Gebiete liegt ein Bereich, der als „Landschaftsbestandteil geplant“ (LB geplant Nr. 34) dargestellt ist. Darüber hinaus werden Einzelbäume und Baumreihen ausgewiesen. Am nördlichen Ende des Planungsgebietes befindet sich ein Mischwaldrest als Gehölzbestand südlich des Bahndammes (LB geplant ohne Nr.).

Da die Begrünung in den beiden oben genannten Bereichen vor Ort kaum mehr wahrnehmbar ist, sowie aufgrund des bereits in großen Teilen verwirklichten Baurechts auf den Parzellen, ist es nicht sinnvoll die beiden geplanten Landschaftsbestandteile im Zuge der Innenentwicklung mit dem vorliegenden Bebauungsplan weiter zu verfolgen. Im Übrigen wird auf die Baumschutzverordnung verwiesen, die wertvollen Baumbestand im Gemeindegebiet sichert.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Vaterstetten, mit Umgriff des BP 186 (rot dargestellt).

Hier mit Berichtigung um den westlich des Umgriffs befindlichen Bebauungsplan Nr. 182 und östlich des Umgriffs befindlichen Bebauungsplan Nr. Nr. 172.

3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186 grenzen im Westen der in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 182 vom 21.07.2022, sowie im Osten die in Kraft getretenen Bebauungspläne Nr. 107 vom 23.11.1973 und Nr. 172 vom 19.12.2018 an. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 95 (Straßenführungsplan) in Kraft getreten am 21.09.1976 an.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich einer Reihe von Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Vaterstetten.

Wenn nichts anderes festgesetzt ist, gelten die in der Gemeinde Vaterstetten gültigen Satzungen und Verordnungen wie:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, gültig ab 24.04.2021

- Verordnung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Vaterstetten, gültig ab 01.01.2023
- Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, das Verbot eintöniger Flächennutzung und die Errichtung von Spielplätzen - GFSS, gültig ab 21.10.2025
- Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung (GaFStS) gültig ab 24.09.2025

3.5 Erschließung und vorhandene städtebauliche Situation

Das im Geltungsbereich befindliche Gebiet wird an drei Seiten durch innerörtliche Gemeindestraßen, im Süden über die Waldstraße, im Osten über die Buchenstraße und im Norden über die Alte Poststraße erschlossen. Hinterliegergrundstücke werden durch zugehörige private Zufahrten auf separaten Grundstücken im Eigentum bzw. im Miteigentum angedient. In den Anlagen 1.1 und 1.2 sind die Erschließungsflurstücke genauer erläutert.

Die Anwesen Alte Poststraße 92, 94, 96 und 102 werden über einen gemeindlichen Weg (Fl.-Nrn. 1843/32 und 1843/34) erschlossen. Diese öffentlich gewidmete Fläche endet derzeit vor einem Erdwall entlang des Bahndamms.

Die abwechslungsreiche Wohnbaustruktur von Einzel- oder Doppel- und kleinen Mehrfamilienhäusern wurde mit Ausnahme der Gebäude Buchenstraße 5 und Nelkenstraße 1 zwischen den Jahren 1966 und 2019 genehmigt und gebaut. Die überbaute Grundfläche der Baukörper ist sehr heterogen und liegt zwischen 77 m² und 293 m². Daraus ergeben sich Grundflächenzahlen (GRZ) der Hauptbaukörper zwischen 0,11 und 0,39, bis auf Waldstraße 26b mit einer GRZ von 0,41. Die Baukörper haben in der Regel zwei Vollgeschosse. Es gibt keine einheitlichen Dachformen. Die älteren Gebäude entlang der Erschließungsstraßen haben meist symmetrische Sattel- oder Walmdächer, neuere Gebäude wurden vermehrt mit Flachdächern ausgeführt.

Die Gebäude sind meist orthogonal ausgerichtet. Eine einheitliche Giebel- oder Traufständigkeit entlang der Straßenzüge ist nicht erkennbar. Diese Heterogenität ist positiv zu bewerten, da dadurch städtebaulich ansprechende, differenzierte Vorgartenbereiche entstehen. Das Gebäude Buchenstraße 5, erstmals dokumentiert 1923, ist als Sonderfall zu sehen, da es mit seiner Giebelseite direkt, ohne Vorgartenbereich an die Buchenstraße anschließt, was einer Grundstücksabtretung im Jahre 1973 an die Gemeinde, wegen einer Straßenbaumaßnahme geschuldet ist. Auch ist dieses Gebäude augenscheinlich das einzige mit mehr als zwei Vollgeschossen.

Die maximale Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden schwankt zwischen einer Wohneinheit und bis zu sieben Wohneinheiten im Bestand.

Vorbelastungen aus früher bestehenden anderen Nutzungen sind nicht bekannt. Die Eigentumsverhältnisse sind geklärt.

Die Fl.-Nr. 1842/4 ist in privatem Besitz, obwohl sie ein Bestandteil der Alten Poststraße ist. Sie liegt innerhalb der bereits öffentlich gewidmeten Fläche. Es ist geplant, dass die Fläche noch an die Gemeinde übergeht.

3.6 Artenschutz

Nördlich des Geltungsbereiches, zur stark befahrenen Bahnlinie München-Rosenheim (mit Personen-, Güterzügen und S-Bahnen), gibt es einen ca. 10m breiten Mischwaldrest aus überwiegend Laub- und vereinzelt Nadelgehölzen auf privaten Baugrundstücken. Außer im Bereich der Fl.-Nr. 2432/109 wachsen diese auf einem bis zu 3m hohen Erdwall.

Im Bereich der Buchenstraße 1-5 und im Kreuzungsbereich von Alter Poststraße und Ahornweg, sowie vereinzelt in den gartenseitigen Grundstücksflächen der Bebauung im Ahornweg ist noch prägnanter Baum- und Gehölzbestand vorhanden.

Dieser Baumbestand im Umgriff des Bebauungsplans stellt potentielle Nist- und Ansitzbäume für Vogelarten der im Nahumfeld gelegenen Hecken und Gärten dar.

Die Wiesenflächen der einzelnen Grundstücke sind gepflegt und werden regelmäßig gemäht. Sie sind als artenarm einzustufen.

Der Artenschutz, wie zum Beispiel das absolute Tötungsverbot von Tieren (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Nester von Vögeln, Quartiere von Fledermäusen in Gebäuden) muss aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben bei Baumaßnahmen vom Bauherrn beachtet werden.

Es ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

4. Erläuterung der Festsetzungen und Planungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 186 der Gemeinde Vaterstetten beschränkt sich auf die Regelung der Themen, die die Gemeinde derzeit als regelungsbedürftig einschätzt und wird daher als einfacher Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs. 3 S. 2 Alt. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann im Bebauungsplan die Fläche festgesetzt werden, die maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sein soll. Aufgrund der vorliegenden Grundstückszuschnitte und der hohen Anzahl von Hinterliegergrundstücken wurde die Fläche des Baugrundstücks wie folgt definiert:

Zur Fläche des Baugrundstücks zählt die Fläche der Flurnummer hinter der Straßenbegrenzungslinie, auf welchem die Gebäude stehen oder gebaut werden sollen, sowie die Flächen zugehöriger privater Zufahrten im Eigentum bzw. anteiligen Miteigentum gemäß Grundbuch. Erstrecken sich Gebäude, Gebäudeteile, Nebenanlagen oder Gärten über mehrere Flurstücksnummern sind die Flächen aller betroffenen Flurstücke bei der Berechnung der Fläche des Baugrundstücks zu berücksichtigen. Diese resultierende Fläche des Baugrundstücks bildet die Grundlage zur Festsetzung der GRZ und der maximalen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden.

Die Einbeziehung der teilweise recht großen Zufahrten führt im Ergebnis zwar zu einer absoluten Vergrößerung der nach § 19 Abs. 2 BauNVO („GRZ(1)“) zulässigen Fläche, stellt aber im Hinblick auf die Gesamtversiegelung (unter Einbeziehung der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, „GRZ(2)“) sicher, dass die Zufahrten bei der Frage der Versiegelung auch Berücksichtigung finden. Durch die Einbeziehung der Zufahrten wird sichergestellt, dass die Gesamtversiegelung im Gebiet das festgesetzte Maß von 0,7 (siehe Kapitel 4.1.1) nicht überschreitet.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde das vorhandene Nutzungsmaß anhand vorhandener Planunterlagen und Luftbilder erfasst und die möglichen Nachverdichtungspotenziale ermittelt.

Auf die Anlagen 1.1 und 1.2 wird hinsichtlich der Größe der Baugrundstücke sowie der Analyse und Planung zu Grundfläche (GR)/Grundflächenzahl (GRZ) und Anzahl der Wohneinheiten verwiesen.

4.1.1 Grundflächenzahl

Zur Steuerung der Bodenversiegelung wird eine maximale Grundflächenzahl für den Hauptbaukörper [GRZ(1)] von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ(1) darf von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 überschritten werden.

Mit der Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,7 wird zum einen aus Sicht der Gemeinde genügend Spielraum für die künftige Bebauung im Sinne einer moderaten Nachverdichtung ermöglicht, aber zum anderen auch im Sinne des Klimaschutzes eine gerade noch ausreichende

Größe an unversiegelten Flächen gesichert. Die Festsetzung einer GRZ [1] von 0,4 lehnt sich auch an die Orientierungswerte für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO an.

Bei der vorangehenden Recherche der Bauakten wurde festgestellt, dass alle Baugenehmigungen im Umgriff des Bebauungsplans diesen Festsetzungen entsprechen.

Bei der Luftbildkontrolle der Grundstücke hingegen wurde ersichtlich, dass bei der Fl.-Nr. 1837/31 (Waldstr. 26b) die GRZ(1) von 0,4 sowie bei diesem Flurstück und bei Fl.-Nr. 1843/5 (Buchenstraße 9d) die maximale Überschreitung der GRZ(1) von 0,7 nicht eingehalten wird (siehe Anlagen 1.1 und 1.2). Beide Grundstücke wurden nicht vollumfänglich baugenehmigungskonform bebaut. Insoweit besteht folglich kein Bestandsschutz.

Da bei diesen beiden Sonderfällen mit den von den Bauherren damals zur Genehmigung eingereichten Unterlagen – auch unter Berücksichtigung der aktuell vorliegenden Grundstückssituation – die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden könnten, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Nutzung nicht eingeschränkt und es ist keine quantifizierbare Wertminderung begründbar.

Würde der Versiegelungsgrad für das gesamte Planungsgebiet genauso wie in diesen beiden Sonderfällen erfolgen oder sich daran orientieren, würde diese Entwicklung den in Kapitel 1 genannten Zielen für dieses Planungsgebiet widersprechen.

Weiterhin wurden die ggf. maßgeblichen baulichen Veränderungen im näheren Umfeld erfasst und beurteilt. Soweit auf bestimmten Grundstücken innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes Bebauungen im Zeitraum der letzten 7 Jahre erfolgt sind, bewirken diese für das Planungsgebiet kein höheres Nutzungsmaß als im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, da sich dort eine andere städtebauliche Situation darstellt. Etwaige baulichen Veränderungen bewirken für das Plangebiet kein höheres als im Bebauungsplanentwurf festgesetztes Nutzungsmaß. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele sind zudem gewichtiger.

Selbst dann, wenn das festgesetzte Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt würde, sind die von der Gemeinde Vaterstetten mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – maßvolle Nachverdichtung unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Bewahrung des Ortsbildcharakters, mit Begrenzung der Wohneinheiten – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung hier aufwiegen. Des Weiteren soll eine weitere Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung begrenzt werden.

Die städtebaulichen Belange der Gemeinde werden auch dann noch weiterverfolgt und sind gewichtig, wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung erfolgt.

4.1.2 Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Im Umgriff des Bebauungsplans wird gemäß Planzeichnung für jedes Grundstück bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt. Hierzu wurde im Vorfeld eine Bestandsanalyse durchgeführt woraus sich der Zusammenhang zwischen Baugrundstücksgröße und Wohneinheitenanzahl in Wohngebäuden ableiten ließ (siehe hierzu Anlage 1.2).

Im Augenblick sind im Umgriff des Bebauungsplans 71 Wohneinheiten realisiert. Bei maximaler Nachverdichtung und Ausnutzung des Wohnungsschlüssels sind ca. 160 Wohneinheiten in Wohngebäuden möglich. Unter Berücksichtigung des daraus zu erwartenden Individualverkehrs stellt diese Summe eine noch vertretbare Obergrenze dar.

4.1.3 Gebäudehöhen/Vollgeschosse

In der geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2025 vom 01. Januar 2025) ist der Begriff Vollgeschoss nicht mehr enthalten. Gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO 2025 gilt die bisherige Definition aus der BayBO 1998 aber weiterhin. Demzufolge sind Vollgeschosse diejenigen Geschoße im Haus oder Gebäude, die einerseits vom Keller her vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche des umgebenden Grundstücks liegen und die andererseits über zumindest zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Maßgeblich für die Höhe ist die Geschosshöhe von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante (OK) der Dachhaut.

Es werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Strukturen und Kubaturen der überwiegend zweigeschossigen Umgebung nicht negativ beeinflusst werden und keine gebiets-atypischen Gebäude entstehen, welche zu Maßstabssprüngen zwischen den einzelnen Häusern führen würden. Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ist somit aus derzeitiger Sicht der Gemeinde ausreichend, um die Gebäudehöhe gebietsverträglich zu regeln.

Das Anwesen in der Buchenstraße 5, erstmalig dokumentiert 1923, ist augenscheinlich das einzige Gebäude, welches mit seiner bestehenden Firsthöhe und seinen drei Vollgeschossen im näheren Umfeld des Planungsgebietes herausragt. Nach Prüfung der Baugenehmigungen der übrigen Bebauung im Geltungsbereich wurde kein Gebäude mit 3 Vollgeschossen genehmigt.

Das Anwesen in der Buchenstraße 5 war seinerzeit das erste Gebäude der Waldkolonie in diesem Bereich. Da sich alle darauf folgenden Gebäude maximal zweigeschossig entwickelten und sich somit kein einziges Gebäude im Planungsgebiet an der Bebauung der Buchenstraße 5 orientiert hat, ist es als Sonderfall im Bebauungsplanumgriff zu werten und erhält Bestandsschutz.

Die Regelung der Vollgeschosse betrifft die Hauptanlage und beeinflusst die unmittelbar wertbildende Fläche. Um das ausgeübte Baurecht nicht zu entziehen, wird daher ist für das Flurstück der Buchenstraße 5 eine auflösend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB getroffen, die ein zusätzliches Geschoss zulässt, soweit das Bestandsgebäude bestehen bleibt. In Anlehnung an § 1 Abs. 10 S. 1 BauNVO werden hierzu Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen des Hauses ermöglicht, jedoch Erneuerungen ausgeschlossen. Sobald das Gebäude aber neu errichtet wird, kommt es zum Bedingungseintritt, so dass dann die Zweigeschossigkeit eingehalten werden muss.

4.2 Öffentlicher Fuß- und Radweg

Die in gemeindlichem Eigentum befindliche Wegefläche (Fl.-Nrn. 1842/32 und 1842/34) soll später als Anbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem Bebauungsplangebiet und darüber hinaus bis zu dem entlang des Bahndamms verlaufenden Hauptfuß- und –radweg dienen. Damit erhält das Teilstück des Hauptfuß- und –radwegs entlang der Bahn mittig zw. Möschenfelder Straße und Karl-Böhm-Straße noch einen weiteren Zugang. Die Attraktivität des gemeindlichen, straßenunabhängigen Fuß- und Radwegenetzes kann damit erheblich gesteigert und Anreize für eine umweltfreundliche Mobilität im Ort geleistet werden.

Die als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzte Fläche weist durchgängig eine Mindestbreite von 3 m, im südlichen Teil misst das Wegegrundstück sogar 4 m und dient derzeit bereits der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Dies soll beibehalten werden, weshalb die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Anlieger mit Kraftfahrzeuge zulässig ist.

4.3 Fazit

Die festgesetzte Staffelung der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden bezogen auf die Baugrundstücksgrößen erlaubt, im Zusammenhang mit einer festgesetzten maximalen GRZ und einer maximal zweigeschossigen Bebauung eine maßvolle Nachverdichtung und Weiterentwicklung der angestammten Wohnsiedlung.

5. Erläuterung der Hinweise

5.1 Kommunale Satzungen und Verordnungen

Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt eines Bauantrags jeweils gültigen Fassung.

Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs ist die diesbezügliche gemeindliche Satzung in ihrer zum Zeitpunkt eines Bauantrags gültigen Fassung anzuwenden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 ist dies die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung GaFStS) gültig ab 24.09.2025. Diese aktuelle Stellplatzsatzung ist nun nicht mehr primär auf das Auto als Fortbewegungsmittel der Zukunft ausgerichtet, sondern enthält auch Vorgaben zur Unterbringung von Fahrrädern. Weiterhin ist die Beschaffenheit der Zuwegungen und Zufahrten geregelt.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs 5 Satz 1 und 2 BayBO. Bei der Berechnung der Abstandsflächen ist damit auch die diesbezügliche gemeindliche Satzung in ihrer zum Zeitpunkt eines Bauantrags gültigen Fassung anzuwenden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 ist die kommunale Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, vom 24.04.2021 einschlägig.

Die Verordnung zum Schutz der Bäume in ihrer zum Zeitpunkt eines Bauantrags gültigen Fassung ist zu berücksichtigen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 ist das die Baumschutzverordnung, gültig ab 01.01.2023

Des Weiteren gilt die kommunale Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, das Verbot eintöniger Flächennutzung und die Errichtung von Spielplätzen (GFSS) in ihrer zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 ist das die GFSS, gültig ab 21.10.2025.

5.2 Immissionsschutz

Baulicher Schallschutz:

Unmittelbar nördlich des Planungsumgriffs verläuft die stark befahrene Bahnlinie München-Rosenheim (mit Personen-, Güterzügen und S-Bahnen). Dieser Emittent wirkt erheblich auf das bereits bestehende Baugebiet.

Im Zuge einer Lärmsanierung im Jahre 2004 wurde bereits eine Lärmschutzwand an der Bahnstrecke errichtet.

Östlich des Umgriffs wurde für den Bebauungsplan Nr. 172 „Baldham, östl. der Buchenstraße, nördl. der Waldstraße“ am 24.03.2017 ein Verkehrslärmgutachten erstellt. Dieses kann sinngemäß nur für die südlich der Alten Poststraße befindlichen Grundstücke des Planumgriffs herangezogen werden.

Die immissionsschutzfachlichen Belange sind wie bisher weiterhin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Grundsätzlich sollte in der Grundrissorientierung auf schutzbedürftige Räume Rücksicht genommen werden und einfache bauliche Maßnahmen zur Verminderung der in die Wohnung eindringenden Außengeräusche wie z.B. verglaste Balkone und Loggien, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion (z.B. Hafencity-Fenster) vorgesehen werden.

Der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung bei Schlaf- und Kinderzimmern sollte vorgesehen werden, da diese Maßnahme auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftwechsel sicherstellt.

Luftwärmepumpen:

Immer mehr Eigenheime und auch Mehrfamilienhäuser werden mit Luft/Wasser- und Luft/Luft-Wärmepumpen beheizt. In eng bebauten Gebieten können diese Geräte aufgrund ihrer Geräuscentwicklung störend sein. Luft-Wärmepumpen haben ein hohes Beschwerdepotential, da sie häufig die einzige dauerhafte Schallquelle in einem ruhigen Wohnumfeld sind. Sie tragen dazu bei, dass sich die Lärmsituation im Wohnumfeld verschlechtert. Das Ruhebedürfnis der betroffenen Nachbarn ist oftmals hoch, so dass auch niedrige Schalldruckpegel schon als störend empfunden werden. Die Belästigung ergibt sich insbesondere durch den zeitlich uneingeschränkten Betrieb der Wärmepumpen und aus unterschiedlichen Geräuscheignissen (z. B. Abtauvorgängen) in den frühen Morgenstunden. Bereits in der Planungsphase können durch eine überlegte Standortwahl mit schalltechnisch optimierter Aufstellung der Wärmepumpe zukünftige Konflikte mit den Nachbarn vermieden werden.

In diesem Zusammenhang wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) und die Informationsschriften zu Lärmproblemen bei Luftwärmepumpen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

5.3 Erschließung

Es sind bereits alle Bestandsbauten erschlossen und es werden keine Bauflächen festgesetzt. Am Bestand werden keine Änderungen vorgenommen, daher besteht keine Notwendigkeit die Erschließung konkret zu regeln. Für neue Bebauung ist die Erschließung zu klären, weshalb darauf hingewiesen wird im Bauvollzug auf die Eintragung erforderlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch zu achten.

6. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	ca.	37.427 m ²	100 %
Verkehrsflächen	ca.	2.250 m ²	6 %
davon			
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.941 m ²	86 %
Öffentlicher Fuß- u. Radweg	ca.	309 m ²	14 %
Gesamtsumme Flächen aller Bau-	ca.	35.177 m ²	94 %
grundstücke			

7. Inkrafttreten

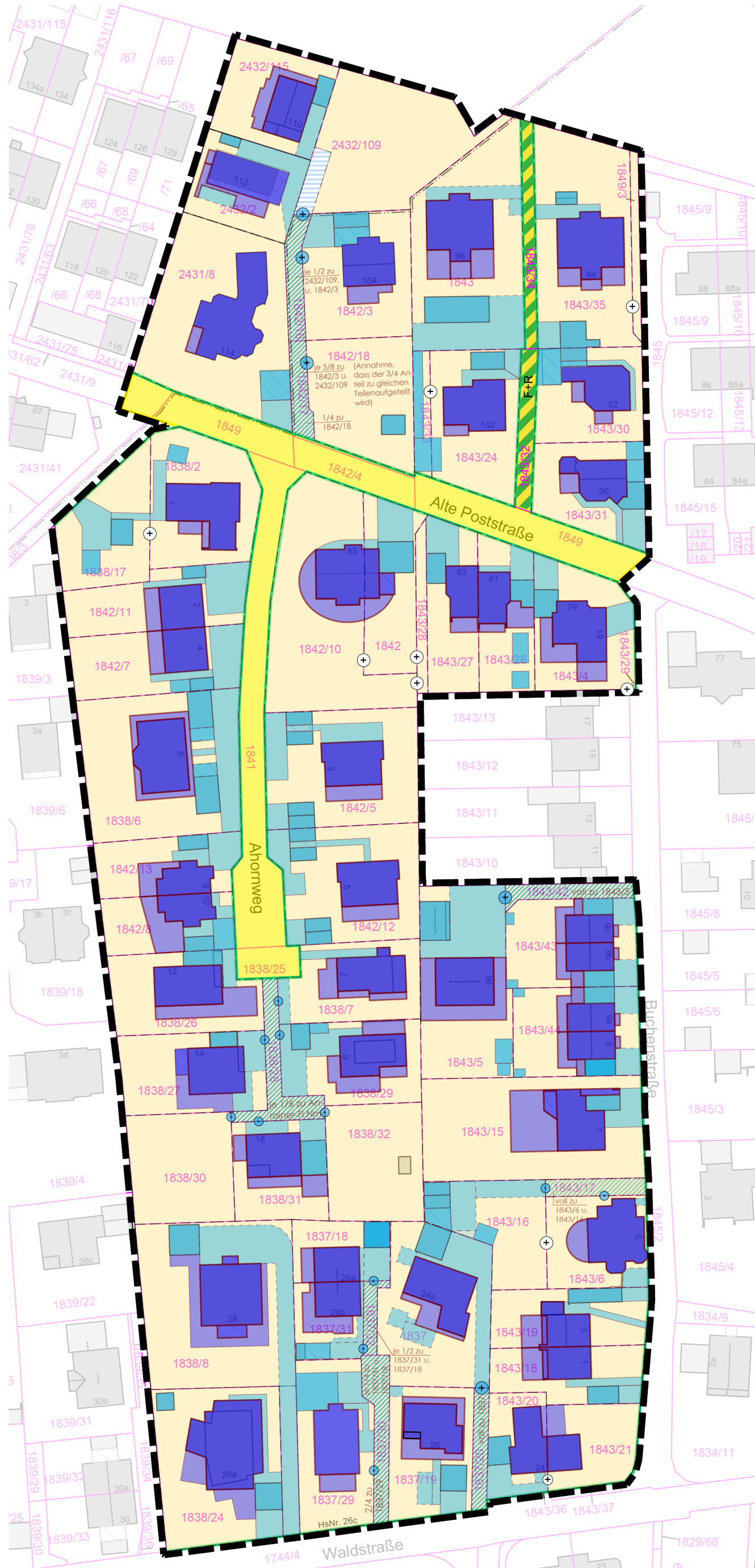
Der Bebauungsplan Nr. 186 „Baldham / Vaterstetten, Ahornweg zwischen Bahntrasse und Waldstraße“ tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Vaterstetten, den

.....
 Maria Wirnitzer,
 Erste Bürgermeisterin

Anlage 1.1

Darstellung der Bebauung der Grundstücke / Grundlage für die GR/GRZ-Berechnung



Legende:

-  Unversiegelte Fläche des Baugrundstücks
-  Gebäude, Gebäudeteile, Nebenanlagen und Gärten erstrecken sich über mehrerer Flurnummern
-  zugehörige private Zufahrten liegen auf separaten Grundstücken im Eigentum bzw. im Miteigentum gemäß Grundbuch
-  Fläche f. d. Feuerwehr gemäß Baugenehmigung Alte Poststraße 112
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Öffentlicher Fuss- und Radweg
-  Erschließungsflurstück
Anteilige oder volle Anrechnung für zugehörige private Zufahrten, welche auf separaten Grundstücken im Eigentum bzw. im Miteigentum gemäß Grundbuch liegen
-  Hauptgebäude
GR (1) HG gem. §19 Abs. 2 BauNVO
-  Bebauung Sonstige
GR (1) Sonst. gem. §19 Abs. 2 BauNVO
-  Nebenanlagen
GR (2) NA gem. §19 Abs. 4 Satz 1 u. 2 BauNVO
-  Zufahrten / Zuwege
GR (2) NA gem. §19 Abs. 4 Satz 1 u. 2 BauNVO



GR / GRZ und Wohnungsschlüssel

Flurnummer (Hausnummer/ Bemerkung)	Genehmigung (Datum mit Aktenzeichen)	Grundstücks- größen	Fläche Baugrundstück	Bebauung GR(1) HG	Bebauung GR(1) Sonstige	Wohnheiten Im Bestand / maximal zulässig Wohnungsschlüssel entsprechend Fläche Baugrundstück	GRZ (1) HG+Sonst	GRZ (1) HG+Sonst	GR(2) NA	GR(2) NA	GR(2) NA	GR(2) NA	Summe	Summe	GRZ (1+2)	GRZ (1+2)	Hinweise*
							max.	max.	Garagen	Zufahrten	Sonstiges	GR(2) NA	GR(1+2)	HG+NA+Sonst	HG+NA+Sonst	max.	
1837 (Waldstraße 24a) 1837/20 (Zufahrts-Fl.-Nr. voll)	23.01.1995 (198/1994)	911,0 m ²		EH 171,5 m ²	Terrasse 44,0 m ²	1 / 5 (900-1049m ²)	GRZ (1) = 0,21	≤ 0,4	46,5 m ²	190,0 m ²	Pool+Terr.+Laube 62,0 m ²		397,5 m ²	613,0 m ²	GRZ (1+2) = 0,61	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße) beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen 1837/20 voll berücksichtigt
1837/19 (Waldstraße 26)	05.07.1994 (92/1994)	589,5 m ²		EH 131,0 m ²	Terr. + Dachüb. 79,5 m ²	1 / 2 (<600m ²)	GRZ (1) = 0,36	≤ 0,4	36,5 m ²	31,5 m ²	Zuw.+Pool+Laube 46,0 m ²		114,0 m ²	324,5 m ²	GRZ (1+2) = 0,55	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
1837/18 (Waldstr. 26a) 1837/32 (Zufahrt anteilig 1/2) 1837/30 (Zufahrt anteilig 1/4)	09.06.2016 (137/2016)	324,0 m ² 60,0 m ² 30,0 m ² 168,5 m ² 42,1 m ²		DHH 84,0 m ²	Terrasse 24,0 m ²	1 / 2 (<600m ²)	GRZ (1) = 0,27	≤ 0,4	36,0 m ²	55,0 m ²			163,1 m ²	271,1 m ²	GRZ (1+2) = 0,68	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Bauakte und Lageplan sowie Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße) Zufahrtsflurnummer 1/2 berücksichtigt Zufahrtsflurnr. 1/4 berücksichtigt (ggf. DHH auf geteiltem 1837/29) beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen 1837/32 1/2 und 1837/30 1/4 berücksichtigt
1837/31 (Waldstr. 26b) 1837/32 (Zufahrt anteilig 1/2) 1837/30 (Zufahrt anteilig 1/4)	09.06.2016 (137/2016)	290,0 m ² 60,0 m ² 30,0 m ² 168,5 m ² 42,1 m ²		DHH 84,0 m ²	Terrasse 63,5 m ²	1 / 2 (<600m ²)	GRZ (1) = 0,41	> 0,4	29,5 m ²	50,0 m ²			151,6 m ²	299,1 m ²	GRZ (1+2) = 0,83	> 0,7	(Flächen Haus aus Bauakte und Lageplan sowie Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße) Sonderfall Zufahrtsflurnummer 1/2 berücksichtigt Zufahrtsflurnr. 1/4 berücksichtigt (ggf. DHH auf geteiltem 1837/29) beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen 1837/32 1/2 und 1837/30 1/4 berücksichtigt
1837/29 (Waldstraße 26c) 1837/30 (Zufahrt anteilig 2/4)	11.10.2016 (243/2016)	674,5 m ² 168,5 m ² 84,3 m ²		EH 160,0 m ²	Terr. + Dachüb. 33,5 m ²	2 / 4 (750-899m ²)	GRZ (1) = 0,26	≤ 0,4	82,5 m ²	42,5 m ²	Zuweg > br. 1,5 34,0 m ²		243,3 m ²	436,8 m ²	GRZ (1+2) = 0,58	≤ 0,7	Grundstück derzeit unbebaut Gebäude aus Bauantrag übernommen Bauantrag f. EFH mit Einliegerwohnung liegt vor und ist verlängert beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen 1837/30 zu 2/4 berücksichtigt
1838/2 (Nelkenstraße 1) 1838/17 (zugehörige Fl.-Nr.)	01.01.1955 (24/1955) 23.04.1987 (16/1987)	729,5 m ² 535,5 m ²		EH 193,0 m ²	Terrassen 27,5 m ²	1 / 7 (>1200m ²)	GRZ (1) = 0,17	≤ 0,4	30,5 m ²	79,0 m ²	Zuweg > br. 1,5 58,0 m ² Gartenlaube 17,5 m ²		208,5 m ²	429,0 m ²	GRZ (1+2) = 0,34	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße) Bebauung über mehrere, zusammenhängende Flurstücksnummern
1838/6 (Ahornweg 6)	12.07.1983 13.10.1983 (431/1983) 11.08.2014 (204/2014)	1.211,0 m ²		EH 193,0 m ²	Terrassen 79,0 m ²	6 / 7 (>1200m ²)	GRZ (1) = 0,22	≤ 0,4	128,0 m ²	182,5 m ²	Zuweg > br. 1,5 8,5 m ²		319,0 m ²	591,0 m ²	GRZ (1+2) = 0,49	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
1838/7 (Ahornweg 7) 1838/28 (Zufahrt anteilig 1/6)	09.04.2015 (46/2015)	573,0 m ² 192,0 m ² 32,0 m ²		EH 137,0 m ²	Terr+Lichtgrab. 62,0 m ²	1 / 3 (600-749m ²)	GRZ (1) = 0,33	≤ 0,4	29,0 m ²	32,0 m ²	Zuweg > br. 1,5 36,0 m ²		97,0 m ²	296,0 m ²	GRZ (1+2) = 0,49	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße) beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen 1838/28 zu 1/6 berücksichtigt
1838/8 (Waldstraße 28) (Zufahrtsteil d. Fl.Nr. voll)	03.04.2006 (81/2006) (371/2012)	1.361,0 m ² 136,0 m ²		EH 229,0 m ²	Terrassen 156,0 m ²	1 / 7 (>1200m ²)	GRZ (1) = 0,26	≤ 0,4	49,0 m ²	429,0 m ²			478,0 m ²	863,0 m ²	GRZ (1+2) = 0,58	≤ 0,7	Zufahrtsgr.st. keine eigene Fl.-Nr. - bei Berechnung berücksichtigt (Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße) beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen Zufahrtsteil der Fl.-Nr voll berücksichtigt
1838/24 (Waldstraße 28a)	18.02.2013 (371/2012)	1.040,0 m ²		EH 293,0 m ²	Terrassen 83,5 m ²	1 / 5 (900-1049m ²)	GRZ (1) = 0,36	≤ 0,4	38,5 m ²	41,0 m ²	Zuweg > br. 1,5 48,5 m ²		128,0 m ²	504,5 m ²	GRZ (1+2) = 0,49	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)

1838/26 (Ahornweg 12)	13.02.2014 (400/2013)	627,0 m ²	EH	Terrasse	1 / 3 (600-749m ²)	33,0 m ²	28,0 m ²			(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)		
		627,0 m ²						GRZ (1) = 0,39	≤ 0,4	61,0 m ² 305,5 m ² GRZ (1+2) = 0,49	≤ 0,7	1838/28 nicht berücksichtigt, da Erschließung von 1838/25 aus
1838/27 (Ahornweg 14)	04.02.2014 (401/2013)	628,5 m ² 192,0 m ² 1838/28 (Zufahrtsfl.-Nr. 1/6l) 32,0 m ²	EH	Terrasse	1 / 3 (600-749m ²)	23,0 m ²	52,5 m ² 28,5 m ²	Zuweg > br. 1,5		(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)		
		660,5 m ²						GRZ (1) = 0,33	≤ 0,4	32,0 m ² 136,0 m ² 356,0 m ² GRZ (1+2) = 0,54	≤ 0,7	beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen 1838/28 zu 1/6 berücksichtigt
1838/29 (Ahornweg 9)	20.11.2014 (346/2014)	609,5 m ² 192,0 m ² 1838/28 (Zufahrtsfl.-Nr. 1/6l) 32,0 m ²	EH	Terr+Zugangsd.	2 / 3 (600-749m ²)	26,0 m ²	81,0 m ² 61,5 m ²	Zuweg+Schupp		(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)		
		641,5 m ²						GRZ (1) = 0,37	≤ 0,4	32,0 m ² 200,5 m ² 438,0 m ² GRZ (1+2) = 0,68	≤ 0,7	beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen 1838/28 zu 1/6 berücksichtigt
1838/30 (Ahornweg ?)	keine Planung	609,0 m ² 192,0 m ² 1838/28 (Zufahrtsfl.-Nr. 1/6l) 32,0 m ²	EH	Terr+Lichtgrab.	0 / 3 (600-749m ²)					Grundstück unbebaut		
		641,0 m ²						GRZ (1) = 0,00	≤ 0,4	0,0 m ² 0,0 m ² GRZ (1+2) = 0,00	≤ 0,7	beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen 1838/28 zu 1/6 berücksichtigt
1838/31 (Ahornweg 18)	04.02.2015 (379/2014)	509,5 m ² 192,0 m ² 1838/28 (Zufahrtsfl.-Nr. 1/6l) 32,0 m ²	EH	Terr+Lichtgrab.	1 / 2 (<600m ²)	48,0 m ²	30,0 m ² 29,5 m ²	Zuweg > br. 1,5		(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)		
		541,5 m ²						GRZ (1) = 0,38	≤ 0,4	32,0 m ² 139,5 m ² 345,0 m ² GRZ (1+2) = 0,64	≤ 0,7	beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen 1838/28 zu 1/6 berücksichtigt
1838/32 (Ahornweg ?)	keine Planung	611,0 m ² 192,0 m ² 1838/28 (Zufahrtsfl.-Nr. 1/6l) 32,0 m ²	EH	Terr+Lichtgrab.	0 / 3 (600-749m ²)					Grundstück unbebaut		
		643,0 m ²						GRZ (1) = 0,00	≤ 0,4	0,0 m ² 0,0 m ² GRZ (1+2) = 0,00	≤ 0,7	beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen 1838/28 zu 1/6 berücksichtigt
1842 (Alte Poststr. 85)	28.07.2006 (244/2006)	495,5 m ² 1.223,0 m ² 1842/10 1843/28 (zugehörige Fl.-Nr.) 97,5 m ²	EH	Terrassen	1 / 7 (>1200m ²)	58,5 m ²	74,0 m ²			(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)		
		1.816,0 m ²						GRZ (1) = 0,17	≤ 0,4	132,5 m ² 442,5 m ² GRZ (1+2) = 0,24	≤ 0,7	Bebauung über mehrere, zusammenhängende Flurstücksnummern
1842/3 (Alte Poststr. 104)	16.05.2017 (82/2017)	733,5 m ² 119,5 m ² 1842/16 (Zufahrtsfl.-Nr. 1/2) 59,8 m ² 1842/17 (Zufahrtsfl.-Nm. 3/8) 35,8 m ²	EH	Terrassen	1 / 4 (750-899m ²)	58,0 m ²	50,5 m ² 59,8 m ² 35,8 m ²			(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)		
		829,1 m ²						GRZ (1) = 0,19	≤ 0,4	59,8 m ² 35,8 m ² 204,1 m ² 365,1 m ² GRZ (1+2) = 0,44	≤ 0,7	beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen Zufahrtsfl.-Nm 1842/16 zu 1/2 u. 1842/17 zu 3/8 berücks.
1842/18 (Alte Poststr. 104 vorn)	keine Planung	672,0 m ² 95,5 m ² 1842/17 (Zufahrtsfl.-Nm. 1/4) 23,9 m ²	EH	Terrassen	1 / 3 (600-749m ²)					Grundstück unbebaut		
		695,9 m ²						GRZ (1) = 0,00	≤ 0,4	0,0 m ² 0,0 m ² GRZ (1+2) = 0,00	≤ 0,7	beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen Zufahrtsfl.-Nm 1842/17 zu 1/4 berücks.
1842/5 (Ahornweg 3)	10.02.1984 (87/1983)	961,0 m ²	EH	Terrassen	4 / 5 (900-1049m ²)	73,5 m ²	110,5 m ²	Zuweg > br. 1,5		(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)		
		961,0 m ²						GRZ (1) = 0,19	≤ 0,4	75,0 m ² 259,0 m ² 443,5 m ² GRZ (1+2) = 0,46	≤ 0,7	
1842/7 (Ahornweg 4)	03.10.1973 (61/1971) 19.11.1996 (107/1996)	585,5 m ²	DHH	Terrassen	2 / 2 (<600m ²)	28,5 m ²	105,0 m ² 26,0 m ²	Zuweg > br. 1,5		(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)		
		585,5 m ²						GRZ (1) = 0,23	≤ 0,4	159,5 m ² 295,0 m ² GRZ (1+2) = 0,50	≤ 0,7	
1842/8 (Ahornweg 10)	23.01.1991 (78/1990) 31.07.1996 (82/1996)	407,5 m ²	DHH	Terrassen	2 / 2 (<600m ²)	58,5 m ²	18,0 m ² 21,0 m ²	Zuweg > br. 1,5		(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)		
		407,5 m ²						GRZ (1) = 0,39	≤ 0,4	97,5 m ² 258,0 m ² GRZ (1+2) = 0,63	≤ 0,7	
1842/11 (Ahornweg 2)	03.10.1973 (61/1971)	547,5 m ²	DHH	Terrassen	2 / 2 (<600m ²)	15,5 m ²	112,5 m ² 22,0 m ²	Zuweg > br. 1,5		(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)		
		547,5 m ²						GRZ (1) = 0,25	≤ 0,4	150,0 m ² 285,0 m ² GRZ (1+2) = 0,52	≤ 0,7	

1842/12 (Ahomweg 5)	10.02.1984 (89/1983)	882,0 m ²	EH 139,0 m ²	Terrassen 45,5 m ²	4 / 4 (750-899m ²)	73,0 m ²	98,0 m ²	Zuweg > br. 1,5 33,5 m ²							(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
		882,0 m ²									GRZ (1) = 0,21	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,44	≤ 0,7
1842/13 (Ahomweg 8)	23.01.1991 (77/1990)	442,0 m ²	DHH 83,0 m ²	Terrassen 42,0 m ²	2 / 2 (<600m ²)	23,0 m ²	62,5 m ²	Zuweg > br. 1,5 26,5 m ²							(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
		442,0 m ²									GRZ (1) = 0,28	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,54	≤ 0,7
1843 (Alte Poststr. 96)	26.08.1991 (46/1991)	1.186,5 m ²	EH 199,0 m ²	Terr+Lichtgrab. 92,5 m ²	3 / 6 (1050-1199m ²)	91,0 m ²	218,5 m ²	Zuweg > br. 1,5 75,0 m ²							(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
		1.186,5 m ²									GRZ (1) = 0,25	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,57	≤ 0,7
1843/4 (Alte Poststr. 79) (u. Buchenstraße 19)	25.02.1982 (201/1981)	645,0 m ²	EH 145,0 m ²	Terr+Lichtgrab. 84,5 m ²	2 / 3 (600-749m ²)	34,0 m ²	87,5 m ²								(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
1843/29 (zugehörige Fl.-Nr.)	04.06.1996 (115/1995)	1,0 m ²									GRZ (1) = 0,36	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,54	≤ 0,7
1843/5 (Buchenstr. 9d)	26.11.2015 (385/2015)	930,0 m ²	EH 150,0 m ²	Terrasse 140,5 m ²	1 / 5 (900-1049m ²)	63,0 m ²	248,0 m ²	Gartenh.+Terr. 31,0 m ²							Angaben in Baubeschreibung schwer nachvollziehbar! (Flächen Haus aus Lageplan + Pflaster alleseitig ums Haus aus Luftb.) beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen
1843/42 (Zufahrts-Fl.-Nr. voll)		109,0 m ²					109,0 m ²				GRZ (1) = 0,28	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,71	> 0,7
1843/6 (Buchenstraße 5 vorne) + 1843/16 (+Buchenstr. 5 hinten) + 1843/17 (Zufahrts-Fl.-Nr. voll)	unbekannt (54/1939) (144/1983)	504,0 m ² 516,5 m ² 93,5 m ²	EH 182,0 m ²	Terrasse 40,0 m ²	1 / 6 (1050-1199m ²)	81,5 m ²	26,0 m ² 139,5 m ² 93,5 m ²	Zuweg > br. 1,5 4,0 m ²							(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße) Bebauung über mehrere, zusammenhängende Flurstücksnummern Fl.-Nr. 1843/17 = Zufahrt nicht bebaubar
		1.114,0 m ²									GRZ (1) = 0,20	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,51	≤ 0,7
1843/15 (Buchenstraße 7)	23.06.1975 (192/1975) 11.10.2023 (250/2023)	1.231,0 m ²	EH 166,5 m ²	Terr+Lichtgrab. 138,0 m ²	1 / 7 (>1200m ²)	28,5 m ²	61,0 m ²								(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße) Flächen unsicher, da gerade im Umbau / Erweiterung!
		1.231,0 m ²									GRZ (1) = 0,25	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,32	≤ 0,7
1843/18 (Buchenstraße 1)	12.07.1974 20.03.1980 (50/1973) 10.10.1983 (121/1983)	441,0 m ²	DHH 85,0 m ²	Terr+Lichtgrab. 35,0 m ²	1 / 2 (<600m ²)	51,5 m ²	22,0 m ²	Zuweg > br. 1,5 33,5 m ²							(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
		441,0 m ²									GRZ (1) = 0,27	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,51	≤ 0,7
1843/19 (Buchenstraße 3)	12.07.1974 15.11.1976 (51/1973) 18.01.2019 (515/2018)	493,5 m ²	DHH 101,0 m ²	Terr+Lichtgrab. 36,0 m ²	1 / 2 (<600m ²)	40,5 m ²	20,0 m ²	Zuweg > br. 1,5 37,0 m ²							(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
		493,5 m ²									GRZ (1) = 0,28	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,48	≤ 0,7
1843/20 1843/21 (Waldstr. 24)	12.07.1974 (113/1973)	331,0 m ² 395,0 m ²	EH 115,5 m ² 64,0 m ²	Terrasse 41,5 m ²	1 / 3 (600-749m ²)	34,0 m ²	65,0 m ²	Zuweg > br. 1,5 6,0 m ²							(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße) Bebauung über mehrere, zusammenhängende Flurstücksnummern
		726,0 m ²	EH								GRZ (1) = 0,30	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,45	≤ 0,7
1843/26 (Alte Poststr. 81)	09.11.1981 (74/1981)	453,0 m ²	DHH 87,0 m ²	WiGa+Terr. 47,0 m ²	2 / 2 (<600m ²)	31,5 m ²	40,5 m ²	Pool+Gartenh. 42,0 m ² Zuweg > br. 1,5 11,0 m ²							(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
		453,0 m ²									GRZ (1) = 0,30	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,57	≤ 0,7
1843/27 (Alte Poststr. 83)	09.11.1981 (75/1981)	472,5 m ²	DHH 85,5 m ²	Terrasse 22,0 m ²	2 / 2 (<600m ²)	31,5 m ²	68,5 m ²								(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
		472,5 m ²									GRZ (1) = 0,23	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,44	≤ 0,7
1843/24 (Alte Poststr. 102) 1843/33 (zugehörige Fl.-Nr.)	13.08.1980 (9/1980) 11.05.1987 (126/1986)	674,5 m ² 115,5 m ²	EH 152,5 m ²	Terrasse 14,5 m ²	2 / 4 (750-899m ²)	31,5 m ²	22,0 m ²	Zuweg > br. 1,5 32,0 m ² versch. Schuppen 96,0 m ²							(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße) Bebauung über mehrere, zusammenhängende Flurstücksnummern
		790,0 m ²									GRZ (1) = 0,21	≤ 0,4		GRZ (1+2) = 0,44	≤ 0,7

1843/30 (Alte Poststr. 92)	19.10.1988 (131/1988)	547,0 m ²	EH 126,0 m ²	Terrassen 27,0 m ²	2 / 2 (<600m ²)	72,5 m ²	Zuweg > br. 1,5 26,5 m ²	99,0 m ²	252,0 m ²	GRZ (1+) = 0,28	≤ 0,4	GRZ (1+2) = 0,46	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
1843/31 (Alte Poststr. 90)	10.08.1988 (74/1988)	548,0 m ²	EH 119,0 m ²	Terrassen 20,5 m ²	2 / 2 (<600m ²)	31,0 m ²	Zuweg > br. 1,5 31,0 m ² versch. Schuppen 38,5 m ²	149,5 m ²	289,0 m ²	GRZ (1+) = 0,25	≤ 0,4	GRZ (1+2) = 0,53	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
1843/35 (Alte Poststr. 94)	26.08.1991 (45/1991)	1.100,0 m ²	EH 199,5 m ²	Terrassen 57,5 m ²	3 / 6 (1050-1199m ²)	43,0 m ²	Zuweg > br. 1,5 43,0 m ² versch. Schuppen 14,5 m ²	133,5 m ²	390,5 m ²	GRZ (1+) = 0,22	≤ 0,4	GRZ (1+2) = 0,36	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
1849/3 (zugehörige Fl.-Nr.)		83,5 m ²												
1843/43 (Buchenstr. 9b/9c)	22.01.2015 (389/2014)	623,5 m ²	DH 144,0 m ²	Terr.+Zugänge 71,0 m ²	2 / 3 (600-749m ²)	53,0 m ²	Gartenh. 11,0 m ²	131,0 m ²	346,0 m ²	GRZ (1+) = 0,34	≤ 0,4	GRZ (1+2) = 0,55	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
1843/44 (Buchenstr. 9/9a)	22.01.2015 (389/2014)	611,0 m ²	DH 144,0 m ²	Terr.+Zugänge 71,0 m ²	2 / 3 (600-749m ²)	54,0 m ²	Gartenh. 11,0 m ²	137,0 m ²	352,0 m ²	GRZ (1+) = 0,35	≤ 0,4	GRZ (1+2) = 0,58	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
2431/8 (Alte Poststr. 114)	20.12.1990 (96/1990)	1.304,0 m ²	EH 261,0 m ²	Terrasse 15,5 m ²	1 / 7 (>1200m ²)	48,0 m ²		91,0 m ²	367,5 m ²	GRZ (1+) = 0,21	≤ 0,4	GRZ (1+2) = 0,28	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße)
2432/2 (Alte Poststr. 112)	30.07.2018 (215/2018)	504,0 m ²	EH 141,5 m ²	Kellerabg.+Terr. 53,0 m ²	1 / 2 (<600m ²)	10,5 m ²	Pool 25,5 m ²	149,5 m ²	344,0 m ²	GRZ (1+) = 0,39	genehmigt ≤ 0,4	GRZ (1+2) = 0,68	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße) beinhaltet keine zugeh. private Zufahrten- oder Zuwegungen da Zufahrtsfl.-Nrn bei anderm Grundst.
2432/109 (Alte Poststr. ?)		959,5 m ²	EH	Terrasse	0 / 6 (1050-1199m ²)									Grundstück unbebaut
1842/16 (Zufahrtsfl.-Nr. 1/2)		119,5 m ²												
1842/17 (Zufahrtsfl.-Nm. 3/8)		59,8 m ²												
		95,5 m ²												
		35,8 m ²						0,0 m ²	0,0 m ²	GRZ (1+) = 0,00	≤ 0,4	GRZ (1+2) = 0,00	≤ 0,7	beinhaltet zugehörige private Zufahrten- oder Zuwegungen Zufahrtsfl.-Nm 1842/16 zu 1/2 u. 1842/17 zu 3/8 berücks.
2432/115 (Alte Poststr. 110)	10.10.2019 (237/2019)	552,5 m ²	EH 122,5 m ²	Terrasse 57,5 m ²	1 / 2 (<600m ²)	26,0 m ²		74,5 m ²	254,5 m ²	GRZ (1+) = 0,33	≤ 0,4	GRZ (1+2) = 0,46	≤ 0,7	(Flächen Haus aus Lageplan + Flächen in Außenanlagen aus Luftbild abgegriffen - ca. Maße) beinhaltet keine zugeh. private Zufahrten- oder Zuwegungen da Zufahrtsfl.-Nrn bei anderm Grundst.