



**Gemeinde
Neukirchen vorm Wald
-Endfertigung-**

**Neuaufstellung
Bebauungsplan SO „Einzelhandel Neukirchen“**

Inhalt

- A. Begründung**
- B. Textliche Festsetzungen**
- C. Verfahrensvermerke**
- D. Lageplan-Planzeichen**
- E. Übersichtspläne**
- F. Schalltechnische Untersuchung (Anlage)**
- G. Regenwasserabfluss**
- H. Berechnung GRZ**

Aufstellungsbeschluss	17.01.2019
ergänzt	17.10.2019
ergänzt	16.04.2020
Endfertigung	20.05.2021

Planung:

K-H. Steinbacher
Architekt Dipl. Ing. FH
Schindlweg 14
94154 Neukirchen vorm Wald
Tel 08504 93322

A. BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss vom 17.01.2019 die Neuaufstellung des Bebauungsplans SO „Einzelhandel Neukirchen“ beschlossen.

Die Gemeinde kommt damit dem Wunsch der Betreiberin des einzigen Einkaufsmarktes nach, die die Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes plant.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB wird erforderlich, da sich durch die geplante Erweiterung die Verkaufsfläche des Supermarktes erhöht und diese künftig 800,00 m² übersteigen soll.

Einkaufsmärkte dieser Größe sind bauplanungsrechtlich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB nicht zulässig. Sie sind ausschließlich innerhalb sonstiger Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Neukirchen vorm Wald besteht nicht, der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2020 gefasst.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flur Nr. 4908 mit einer Fläche von 4.535 m² und liegt in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum an der Tittlinger Straße. Das zu überplanende Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Bebaubarkeit richtete sich bisher nach der gültigen Ortsabrundungssatzung „Neukirchen vorm Wald“.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten weiteren Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, zumal der Einkaufsmarkt im Vergleich zum Bestandsgebäude nur geringflächig erweitert werden soll.

Die Abstandsflächen sind in der BayBO vom 01.02.2021 auf 0,4 H festgelegt.

3. Erschließung

Das zu überplanende Grundstück und ist verkehrsmäßig erschlossen über die Gemeindestraße Gärbachstraße.

Die Wasserversorgung ist über den Zweckverband Wasserversorgung Bayer. Wald durch das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über das Wasserleitungsnetz gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Entwässerungsleitung auf dem Grundstück und wird der kürzlich erweiterten Kläranlage zugeführt.

Das Oberflächenwasser wird über den bestehenden Ableitungskanal zu einem bestehenden und ausreichend großem Löschweiher geleitet. Die Leitung wurde vor ca. 25 Jahren an der Westseite über privatem Grund geführt und ist ausreichend dimensioniert und wurde notariell gesichert. Der Regenwasserabfluss wurde vom IB Kessler mit 36 l/s berechnet. Lt. Antragssteller ist die Oberflächenentwässerung gesichert.

Das Stromnetz wird vom Bayernwerk hergestellt, eine Anbindung ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Gasversorgung erfolgt über die Tittlinger Straße, das Grundstück wird an die Gasversorgung angeschlossen.

4. Grünordnung

Da sich das Gebiet innerhalb der Ortsabrundungssatzung Neukirchen vorm Wald befindet, ist die Abhandlung der Grünordnung nicht erforderlich.

Anlage 1 zur Begründung, Umweltbericht

1.0 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „SO Einzelhandel“ handelt es sich um ein Gebiet, dass seit ca. 25 Jahren als Nahversorger dient.
Die gewünschte Sortimentserweiterung führt zu einer Vergrößerung über 800m² Verkaufsfläche. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Mensch

Der überplante Bereich wird derzeit bereits intensiv gewerblich genutzt. Die Emission durch den Betrieb des Einzelhandels wurden von den Anliegern bisher geduldet.
Die Zunahme des zu erwartenden Verkehrs ist gering und wird als nicht störend eingestuft.

2.2 Pflanzen und Tiere

Intensive Befestigung der Oberflächen, keine naturnahen Kleinstrukturen, keine Einzel-Bäume, keine geschützten Flächen.
Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet werden Lebensräume für Pflanzen und Tierarten, die sich bisher an Gewerbestandorte angepasst haben gesichert. Die Randeingrünung im Norden und Westen stellt eine Verbindung zu den naturnahen Gärten der Nachbarschaft dar.

2.3 Boden/Wasser

Der Wasserhaushalt wird nicht gestört, die Randbereiche bleiben unverändert, die neu versiegelte Fläche wird in das ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken geleitet.

2.4 Orts-/Landschaftsbild und Erholung

keine Auswirkungen

3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei der Durchführung des „SO Einzelhandel Neukirchen“ wird den gelten Vorschriften des Baurechts Rechnung getragen.

Aufgrund der besonderen Standorteigenschaften hinsichtlich der

- günstigen Erschließung auf bereits bestehenden Straßen
- Randeingrünung

sowie der vorgesehenen Konfliktminimierungsmaßnahmen wird die Eingriffsschwere in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß minimiert.

Vermeidbare ökologische Nachteile sind nicht ableitbar.

Der Eingriff in die bisher vorhandene Gewerbefläche wird durch das „SO Einzelhandel“ in seiner Wirkung für Tier- und Pflanzenarten nicht verändert. Der Wasserhaushalt bleibt neutral.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und Art ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz werden auch die Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen berücksichtigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald will mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Nahversorgung mit den geplanten baulichen Anlagen naturverträglich in das Ortsbild einbinden und den Einzelhandel auf der „grünen Wiese“ vermeiden.

Vorbesprechung, Scoping

Vorbesprechungen mit den Fachstellen fanden wie statt:

Bei einer Besprechung am 24.10.2019 zwischen der Gemeinde, dem Planer und dem Kreisbau-
meister wurden die Rahmenbedingungen der Bauleitplanung abgesteckt.

Gespräch der Gemeinde mit dem Vertreter des technischen Umweltschutzes am Landratsamt Passau
haben die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung ergeben.

Im Sommer 2019 fand eine Besprechung mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Die Anregungen
aus diesen Terminen wurden bei der Planung berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.0 Zusammenfassung

Die in Pkt. 3 genannten günstigen Standortbedingungen für eine Nutzung von Gewerbe setzt die
regional- und landesplanerischen Ziele einer konzentrierten Siedlungsentwicklung in den Hauptorten
wirkungsvoll um.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse abschließend zusammen.

Schutzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch - Lärm	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Boden	mäßig/gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering
Luft und Klima	keine	keine	keine Betroffenheit
Kultur- Sachgüter	keine	keine	keine Betroffenheit

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 10 BauNVO)

SO Einzelhandel: Sonstiges Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe (Einkaufsmarkt) gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
Zulässig sind bauliche Anlagen folgender Nutzungen:
- Einkaufsmärkte mit Hauptsortiment Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² incl. der eigenständigen Betriebseinheiten zum Verkauf von Backwaren und Cafe-Bereich sowie von Fleisch und Wurstwaren.
- eine Wohnung für Aufsichts – und Bereitschaftspersonen, nach § 8 Abs. 3 Nr 1 BauNVO

GRZ: 0,8
GFZ: 1,0

Bauweise: offene Bauweise

Vollgeschosse/
Wandhöhe: EG+OG: max. Wandhöhe 8,00 m
max. II Vollgeschosse

Definition Wandhöhe gem. Art 6 Abs. 4 BayBO.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform/
Dachneigung: Satteldach: DN 5° - 24°
Pulldach: DN 3° - 10°
Flachdach: -

Dachdeckung: Metall (Grautöne)
Ziegel (rot, anthrazit)
Flachdach als Kiesdach oder begrünt

Dachaufbauten: Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.
Vorrichtungen zur Nutzung der solaren Energie (Kollektoren, Photovoltaik) sind zulässig, jedoch nicht zulässig in aufgeständerter Form.

3. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird die Tiefe der Abstandsflächen im Geltungsbereich mit 0,4 H mindestens 3,0 m festgesetzt, dies gilt unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen/
Nebenanlagen: Grundsätzlich sind Garagen und Nebenanlagen bis zu 75m³ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

Stellplätze: Es gelten die Vorgaben der GaStellV.

5. Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen

Stützmauern	Stützmauern sind an der südlichen Grundstücksgrenze zu Flur Nr. 9, Gemarkung Neukirchen vorm Wald mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig, Abstandsflächen H/0,25 mind. jedoch 1.0 m, im Übrigen bis zu 2,00 m ohne eigene Abstandsfläche zulässig. Die erforderliche Absturzsicherung ist nicht zur Höhe hinzuzurechnen, wenn die Gestaltung offen und durchlässig wirkt.
Abgrabungen/ Aufschüttungen	Abgrabungen/Aufschüttungen sind an der südlichen Grundstücksgrenze zu Flur Nr. 9, Gemarkung Neukirchen vorm Wald bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig, Abstandsflächen H/0,25 mind. jedoch 1.0 m. Im Übrigen bis zu 1,50 m ohne eigene Abstandsfläche zulässig. Sie dürfen keine scharfen Kanten im Gelände ergeben.

6. Gestaltung der Stellplätze

Stellplätze	Sämtliche Stellplätze sind durchlässig zu gestalten (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine). Eine wasserundurchlässige Versiegelung ist nur für 20 % der Stellplätze zulässig. (z.B. Behindertenparkplätze). Die Grundstückszufahrten, Lieferzonen und Fahrspuren der Parkplätze können auf Grund der zu erwartenden Belastungen asphaltiert werden.
-------------	--

7. Werbeanlagen

Größe der Werbeanlagen	Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von max 3.00 x 6.00 m und einer max. Oberkante von 5.00 m, ab Oberkante fertigem Gelände, zulässig und sind verfahrensfrei.
------------------------	---

8. Hinweise

Bepflanzung	Bebauung und Bepflanzung in der Nähe von Leitungen und Erdkabeln Bäume entlang der Straßen und Wege sind zum Schutz von Versorgungseinrichtungen mit entsprechenden Schutzeinrichtungen zu versehen. Das „ATV -H. 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ - Regelwerk der abwassertechnischen Vereinigung (ATV) in Zusammenarbeit mit dem DVGW und der FGSV, Dez. 1989 ist zu beachten.
Duldungspflicht Landwirtschaft	Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

9. Festsetzungsvorschlag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Einzelhandel“ Immissionsschutz:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 h – 22:00 h) noch nachts (22:00 h – 06:00 h) überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Emissionskontingente L_{EK} je m^2	Flächengröße m^2	Zeitraum Tag L_{EK} $dB(A)/m^2$	Zeitraum Nacht L_{EK} $dB(A)/m^2$
Sondergebiet Einzelhandel	4525	63.0	43.0

Für die kontingentierte Fläche des Bebauungsplanes erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente LEK,zus:

Zusatzkontingente Tag/ Nacht für die angegebenen Richtungssektoren in dB(A)		
Richtungssektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$	
	Tag	Nacht
Richtungssektor A	+ 2	+ 2
Richtungssektor B	+ 1	+ 1
Richtungssektor C	+ 3	+ 3
Richtungssektor D	+ 5	+ 5
Richtungssektor E	+ 6	+ 6

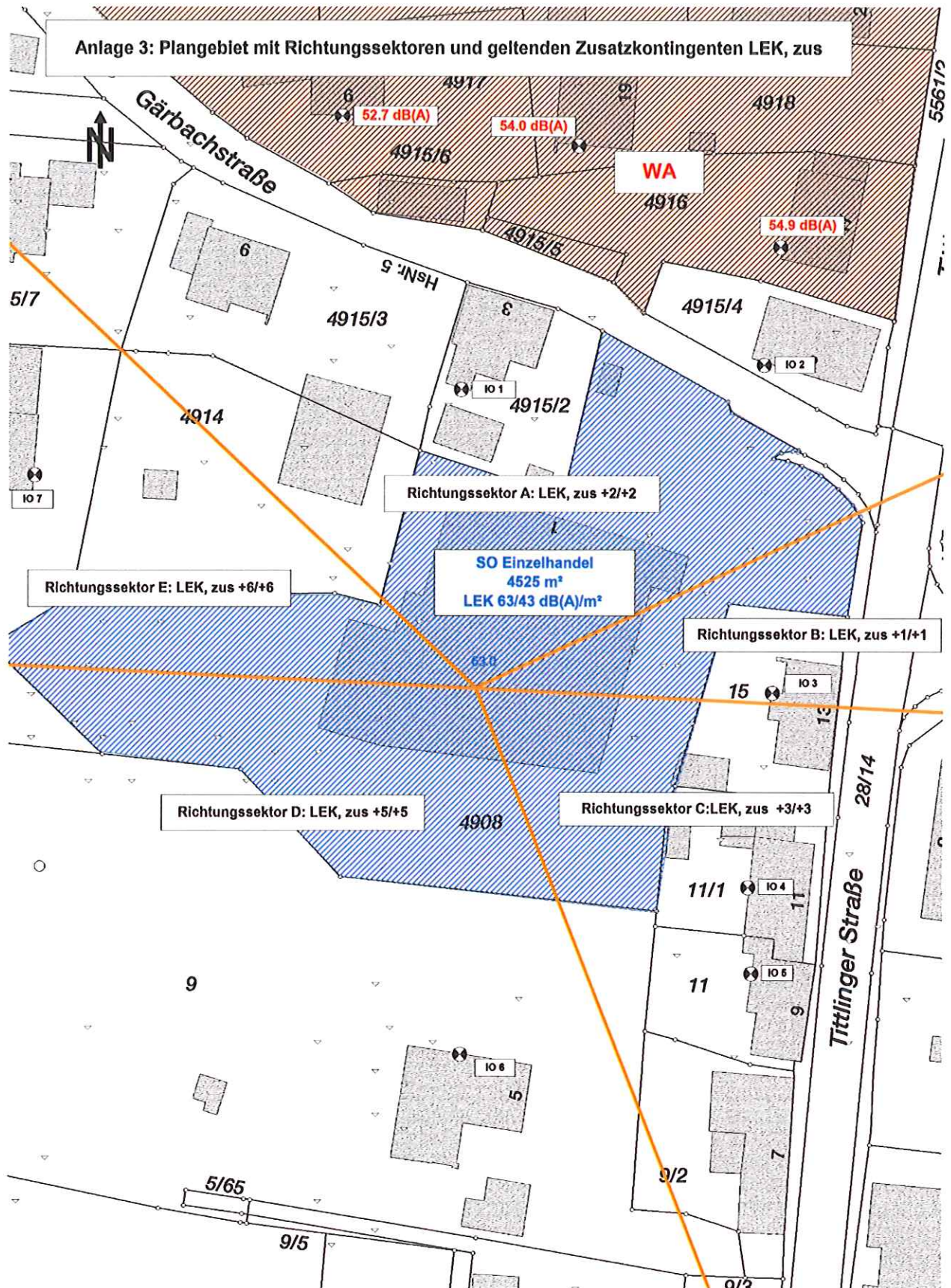
Den Bezugspunkt für die Richtungssektoren markiert die Gauß-Krüger-Koordinate:
X =822503 und Y =5402100.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist schalltechn. zulässig, wenn der n. TA Lärm 1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblich Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches d. jeweilige Immissionskontingent LIK, einschließl. Zusatzkontingent n. DIN 45691:2006-12, nicht überschreitet.

Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist die Plangeltungsfläche von 4.525 m^2 heranzuziehen.



C. VERFAHRENSVERMERK

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **17.01.2019** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes SO „Einzelhandel Neukirchen“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.08.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans SO „Einzelhandel Neukirchen“ in der Fassung vom **17.01.2019** hat in der Zeit vom **19.08.2019** bis **24.09.2019** stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans SO „Einzelhandel Neukirchen“ in der Fassung vom **17.01.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit ab **13.08.2019** bis **24.09.2019** beteiligt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans SO „Einzelhandel Neukirchen“ in der Fassung vom **17.10.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit ab **19.12.2019** bis **03.02.2020** beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans SO „Einzelhandel Neukirchen“ in der Fassung vom **17.10.2019** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.01.2020** bis **03.02.2020** öffentlich ausgelegt.

6. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat von Neukirchen vorm Wald hat in seiner Sitzung vom **16.04.2020** die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beschlossen.

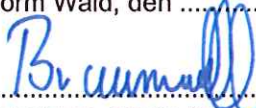
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme vom **06.04.2021** bis **06.05.2021** bzw. der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange ab **29.03.2021** bis **06.05.2021** gegeben.

Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

7. **Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **20.05.2021** den Bebauungsplan **SO „Einzelhandel Neukirchen“** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **20.05.2021** als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den **20. AUG. 2021**


.....
Erster Bürgermeister - Erwin Braumandl



8. **Genehmigung**

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan **SO „Einzelhandel Neukirchen“** mit mit Bescheid vom **11. Nov. 2021** AZ **61.0.01 (SP)** gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

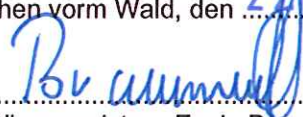
Passau, den **11. Nov. 2021**


.....
EMMER
Reg. Amtsrat



9. **Ausfertigung**

Neukirchen vorm Wald, den **22. FEB. 2022**


.....
Erster Bürgermeister - Erwin Braumandl

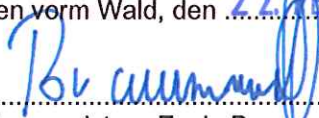


10. **In-Kraft-Setzung**

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan **SO „Einzelhandel Neukirchen“** wurde am **22. FEB. 2022** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan **SO „Einzelhandel Neukirchen“** ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

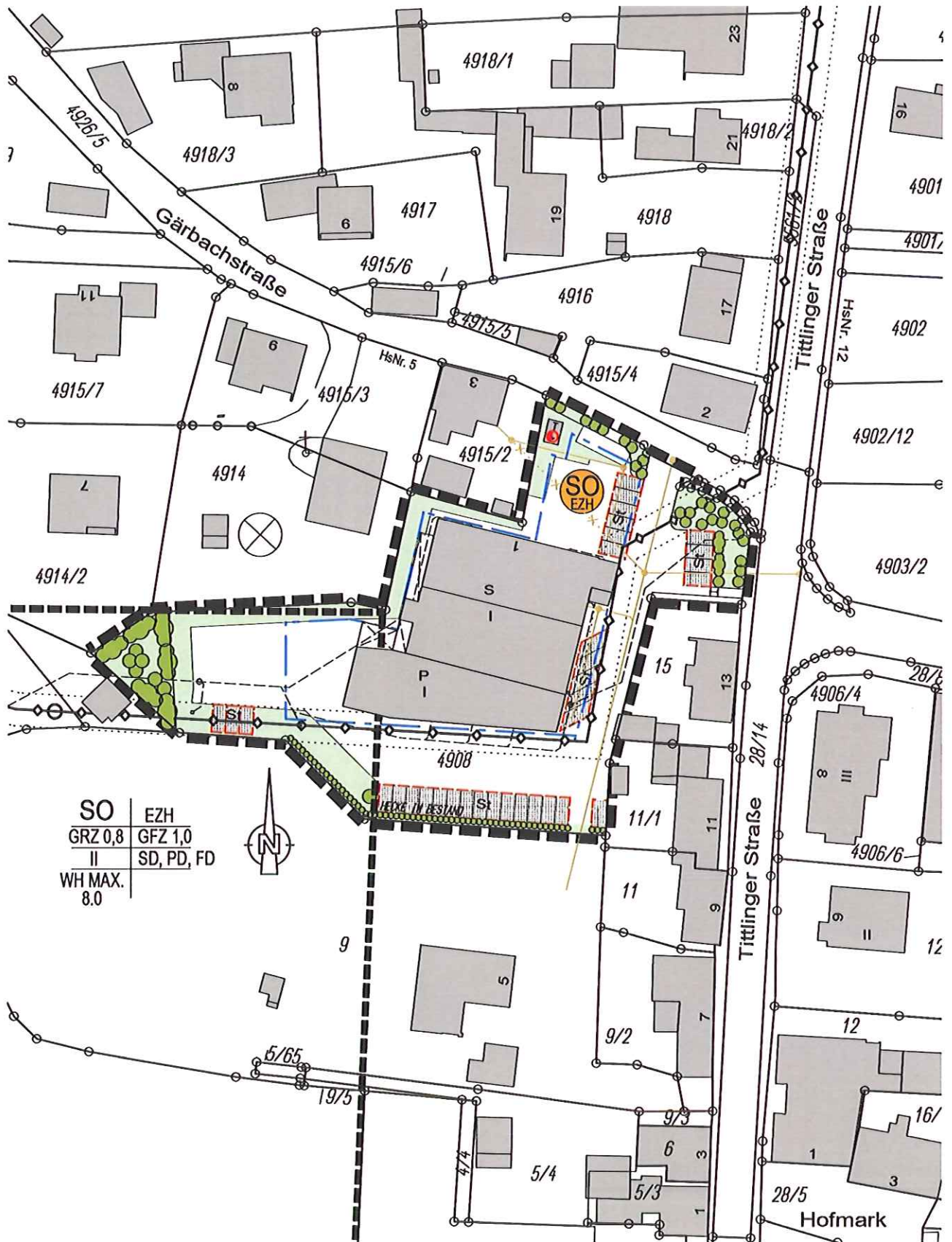
Neukirchen vorm Wald, den **22. FEB. 2022**


.....
Erster Bürgermeister - Erwin Braumandl



D. BEBAUUNGSPLAN

M 1:1000



D. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— — — — — Baugrenze

SD, PD, FD Satteldach, Pultdach, Flachdach

Sonstige Planzeichen

▬▬▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

▬▬▬▬▬ OAS Neukirchen vorm Wald, 5. Änderung

— — — — — unterirdische Versorgungsleitung WBW mit Schutzstreifen 3 m beiderseits

— — — — — SW-Kanalleitungen

— — — — — RW-Kanalleitungen

St Stellplätze

T Trafostation

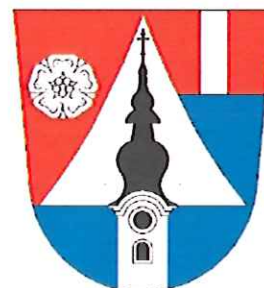
3148/2 Flurstücknummer

bestehende Gebäude

Strauchgehölzpflanzung aus heimischen Arten

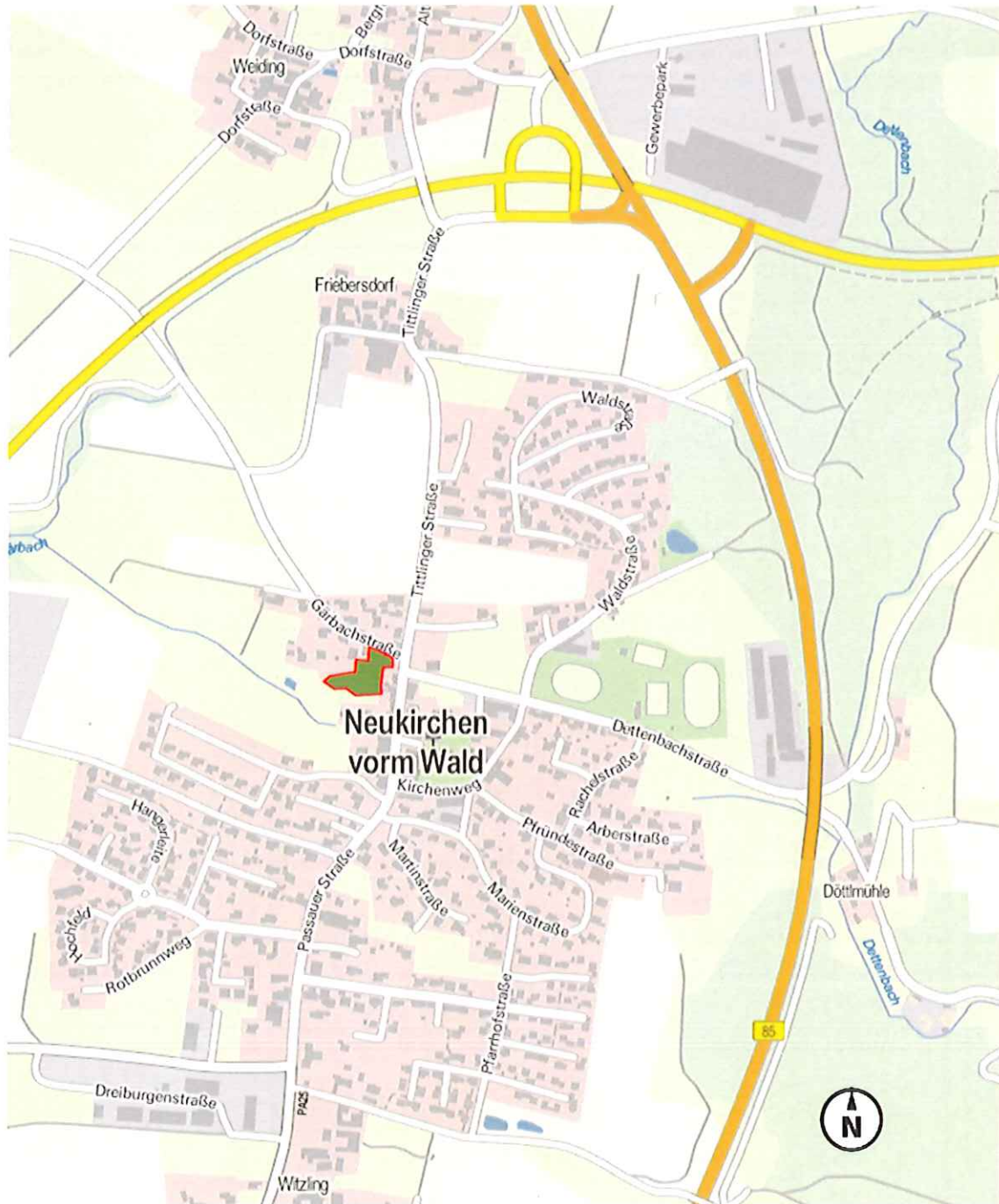
Versickerungsfähige Flächen

private Grünflächen



E. ÜBERSICHTPLAN

Übersichtsplan o. M.



E. ÜBERSICHTSPLAN

Luftbild o. M.



F. SCHALLGUTACHTEN

siehe Anlage

Klaus Kirchner Dipl.-Ing.(FH) Architekt Baumeister
G. Puzik Dipl.-Dipl.-Ing.(FH)

KIRCHNER



-
- * baul. Wärmeschutz: Wohn- u. Nichtwohngebäude, Energiebedarfsausweise * verantwortl. SV n. §2 ZV EnEV
 - * baul. Lärm- u. Schallschutz: Lärmprognoseberechnungen, Lärmkarten, Lärminderungsplanung, Schallmessungen an Gebäuden
 - * baul. Brandschutz * Prüfung Gebäudeluftdichtheit: Blower-Door- Messungen * Gebäudethermografien * Beratungen
-

Schillerstr. 15 a
83435 Bad Reichenhall

Tel.: 08651 - 710 811
Fax: 08651 - 710 812
kirchnerbkk@t-online.de

Schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmbelastung

*im Rahmen der geplanten Erweiterung des best. Edeka Marktes um einen Getränkemarkt
mit Betriebsleiterwohnung auf Fl.Nr. 4908, Gemarkung Neukirchen vorm Wald,
Landkreis Passau*

Projektnummer: 71/1019/GP-E1
erstellt: 30.10.2019

Auftraggeber:

Hildegard Leonhard
Tittlinger Str. 13
94154 Neukirchen vorm Wald

Umfang:

**16 Seiten Text und
9 Anlagen auf 21 Blättern**

Projektdaten:

C/2019/Leonhard.doc
C/CADNA/Leonhard.cna
A/Messungen/Leonhard.rpl

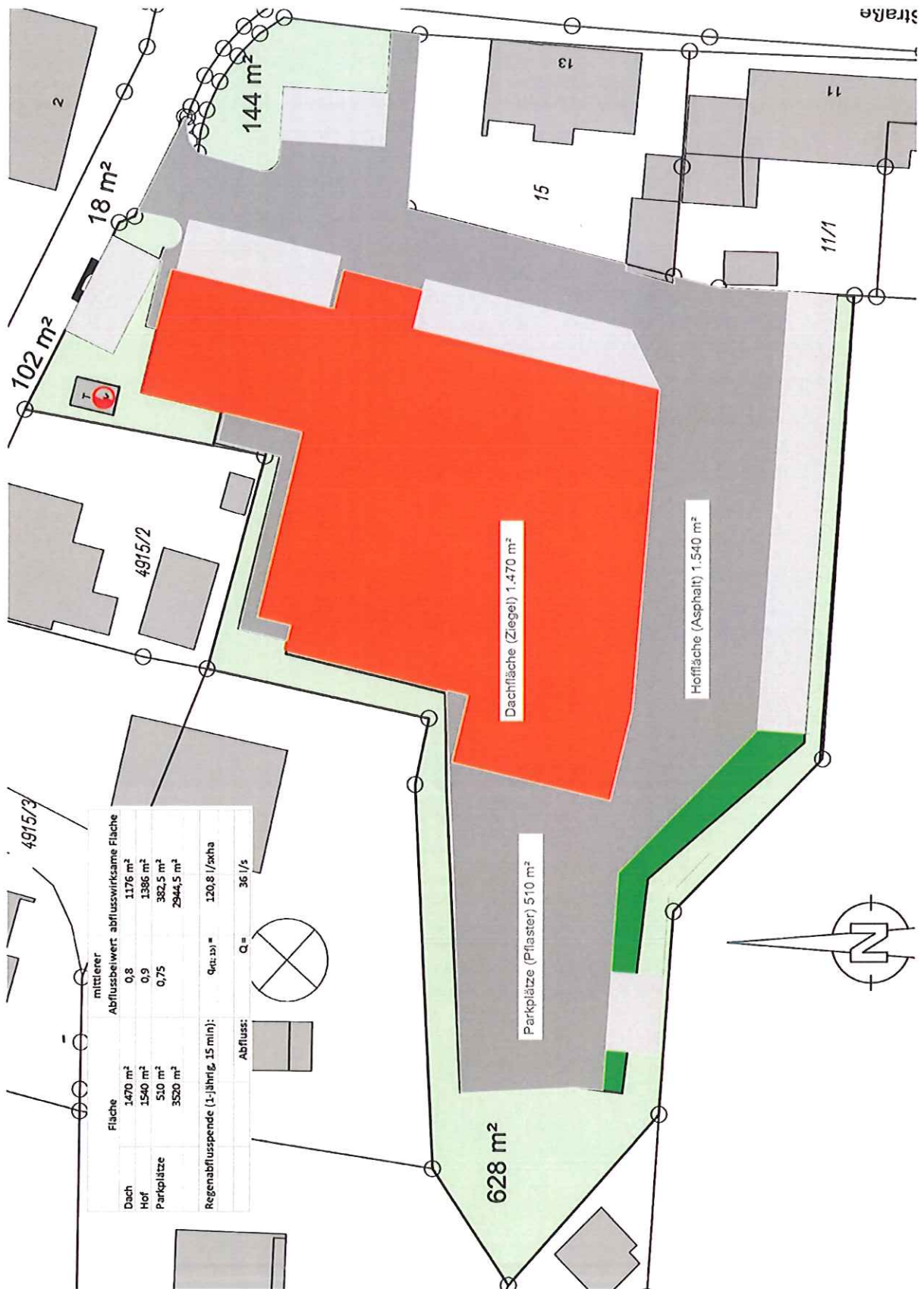
Verfasser des Gutachtens:

Günter Puzik
Dipl. Dipl.-Ing. (FH)
Mobil: 0175 6226972
E-Mail: g.puzik@t-online.de

Projektkoordination
Klaus Kirchner
Dipl.-Ing.(FH) Architekt Baumeister

G. REGENWASSERABFLUSS

Verkleinerung ohne Maßstab



H. BERECHNUNG GRZ

Kopie aus dem Bauantrag
Grünflächen >20% des Baugrundstückes

Erweiterung des Edeka-Marktes - Getränke

Bauherr Einkaufsmarkt Kriegl
Inh. Hildegard Leonhard
Gärbachstr. 1
94154 Neukirchen vorm Wald

Bauort s.o.

Aufstellung der Flächen

Siehe Anlage im M 1/500

Grundstückgröße		4.535	m ²			
./ Grünflächen				102,00	m ²	
				18,00	m ²	
				144,00	m ²	
				96,00	m ²	
				628,00	m ²	
				988,00	m²	
./ Parkplätze	nicht versiegelt	P1	6,00	75,00	m ²	
	nicht versiegelt	P2	4,00	50,00	m ²	
	versiegelt	P3	5,00	62,50	m ²	
					62,50	m²
	nicht versiegelt	P4	15,00	187,50	m ²	
	nicht versiegelt	P5	3,00	37,50	m ²	
	nicht versiegelt	P6	4,00	50,00	m ²	
	gesamt	St.PI	37,00	462,50	m ²	
	Versiegelung < 20 %			92,50	m ²	
				62,50	m²	

Berechnung der GRZ II

Grundstückgröße	4.535	m ²	
Parkplätze nicht versiegelt	400,00	m ²	informativ, ohne Ansatz
Grünflächen	988,00	m ²	
	1-(988/4535m ²)		0,782
Grundflächenzahl II gesamt			0,80

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.