

# Gemeinde Oberaudorf

## Neuaufstellung Teilfläche aus Bebauungsplan Nr. 6

„Östlich der Auerbachstraße, südlich der Sudelfeldstraße“

BEGRÜNDUNG

27.10.2015

Fassung: 12.11.2015

02.03.2016

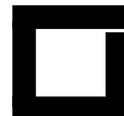
Auftraggeber: Gemeinde Oberaudorf

### **Arbeitsgemeinschaft:**

Ranner Funk Architekten  
Objektplanung und Städtebau  
Bavariaring 14, 80336 München, Tel.: 089 / 550 889 85

---

Planungsbüro Steinert  
Landschafts- und Ortsplanung  
Greimelstraße 26, 83236 Übersee, Tel. 08642-6198



## **GLIEDERUNG**

- 1. Anlass und Auftrag**
- 2. Lage und Beschreibung des Ist-Zustandes**
  - 2.1 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen
  - 2.2 Geltungsbereich und Größe
  - 2.3 Baubestand und Nutzungen
  - 2.4 Verkehrserschließung
  - 2.5 Bauliches Umfeld
  - 2.6 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung
  - 2.7 Technische Infrastruktur
- 3. Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Bauleitplanung
  - 3.2 Fachgutachten
- 4. Vorhandenes Baurecht - Künftige Entwicklung des Gebietes**
  - Ausschnitt FNP
  - Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan
  - Städtebaulicher Entwurf
- 5. Begründung der Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
  - 5.5 Öffentliche und private Verkehrsflächen
  - 5.6 Flächen für den ruhenden Verkehr
  - 5.7 Grünordnung und Freiflächen
- 6. Auswirkungen**
- 7. Umsetzung**

**Anhänge: Baulandverteilung, Pflanzliste**

Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB

## 1. ANLASS UND AUFTRAG

Der Bebauungsplan Nr. 6

- Östlich der Auerbachstraße, südlich der Sudelfeldstraße

trägt das Plandatum 03.09.1984. In der Zwischenzeit wurden 3 Änderungen durchgeführt.

Das Plangebiet im Bereich Frühlingsstraße – Auerbachstraße – Herbststraße bis zum südlichen Ortsrand ist bisher nicht bebaut und soll in diesem Bereich durch eine Neuaufstellung nach § 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung an die Wohnbedürfnisse und Erfordernisse angepasst werden.

Mit dem Bebauungsplan wurde das

**Architekturbüro Ranner Funk, München**  
**Objekt- und Städtebau**

beauftragt. Für die grünordnerischen Belange das

**Planungsbüro Steinert, Übersee**  
**Landschafts- und Ortsplanung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 in diesem Teilbereich gefasst.

## 2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES IST-ZUSTANDES

### 2.1 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen

Der Bebauungsplan Nr. 6 liegt im Norden des Ortes Oberaudorf und westlich der Staatstraße St 2089. Hier befindet sich, abgesetzt durch einen breiten landwirtschaftlichen Grünzug, ein Siedlungsgebiet mit Hotel und Ferienwohnanlagen entwickelt. Es besteht eine touristische Prägung.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

**Norden:** Frühlingsstraße  
**Osten:** Fl. Nrn. 311/10, 311/11, 311/16  
**Süden:** Ortsrand  
**Westen:** Fl. Nrn. 308/5, 305/12, 305/26

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die zu überplanende Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde seit seiner Aufstellung mehrmals geändert. Erwähnenswert ist die 2. Änderung aus dem Jahr 1986, in der versucht wird dem Gebiet eine neue städtebauliche und ortsplannerische Zielrichtung zu geben. Besonderer Wert wird auf die Gebäudestellungen und eine möglichst verkehrsberuhigte Erschließung gelegt.

## 2.2 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurnummern.

Art der Nutzung	Fl. Nr.
Unbebaute Grundstücke	308, 308/6, 308/7, 308/9, 309
Bebaute Grundstücke	--
Erschließung	

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von 2,14 ha.

## 2.3 Baubestand und Nutzungen

Ein Baubestand ist bisher nicht vorhanden, ebenso wurden die Erschließungen nicht umgesetzt. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

## 2.4 Verkehrserschließung

Die derzeitige Wohnhaupterschließung ist die Frühlingsstraße. Sie ist über die Auerbachstraße an die Sudelfeldstraße angebunden, diese mündet im Osten auf die Rosenheimer Straße (St 2089). Die Staatsstraße besitzt überregionale Bedeutung.

Im Plangebiet liegt die Herbststraße, die sowohl vom Westen wie auch Osten mit ihrem Ausbau begonnen wurde. Die geplante durchgehende Wohnerschließung besteht derzeit nicht.

## 2.5 Bauliches Umfeld

Das bauliche Umfeld wird vor allem auch durch touristische Nutzungen wie Hotel, Cafe, Ferienwohnanlage geprägt. Daraus ergeben sich auch für die anschließende Wohnbebauung ortsplanerische Ziele.

## 2.6 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Natura 2000 Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) im Sinne von § 32 BNatSchG.

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsbereich, wird jedoch als wassersensibel eingestuft (LfU Bayern).

Im Gebiet liegen keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserflurabstand beträgt 8,0 – 10,0 m

### Höhenlage

Das Siedlungsgebiet befindet sich auf einer mittleren Höhenlage von 490,70 m ü. NN.

### Gehölzbestand

Innerhalb der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Gehölze oder Einzelbäume.

## Topografie

Das Gelände kann als überwiegend eben bezeichnet werden.

### **2.7 Technische Infrastruktur**

Das Baugebiet ist an die bestehende Infrastruktur der Gemeinde angeschlossen. Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, ob die notwendigen Kapazitäten bereits vorhanden sind.

Trinkwasserversorgung:	Gemeinde Werke
Abwasser:	Gemeinde Kläranlage
Elektrische Energie:	Gemeinde Werke
Gasversorgung:	nur im Einmündungsbereich Ludwig-Thoma-Straße/Auerbachstraße
Telekommunikation:	Deutsche Telekom AG

## **3. PLANUGNSGRUNDLAGEN**

### **3.1 Bauleitplanung**

- Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern in der Fassung vom 01.07.2002
- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 28.12.1984). Zur Zeit ist die 10. Änderung im Verfahren.
- Bebauungsplan Nr. 6 vom 03.09.1984
  - 1. Änderung, nicht rechtskräftig
  - 2. Änderung, 16.04.1986
  - 3. Änderung, 08.03,1988

### **3.2 Fachgutachten**

#### Schallschutz

Ein Schallschutzgutachten ist nicht erforderlich.

#### Geologie/Grundwasser

Nach den bisherigen Erfahrungen wird aufgrund des stark durchlässigen Untergrundes und hoch anstehenden Grundwasser die hydrologische Einzelüberprüfung der Grundstücke und Bauvorhaben empfohlen (bisher kein hoch anstehendes Grundwasser).

#### 4. VORHANDENES BAURECHT - KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DES GEBIETES

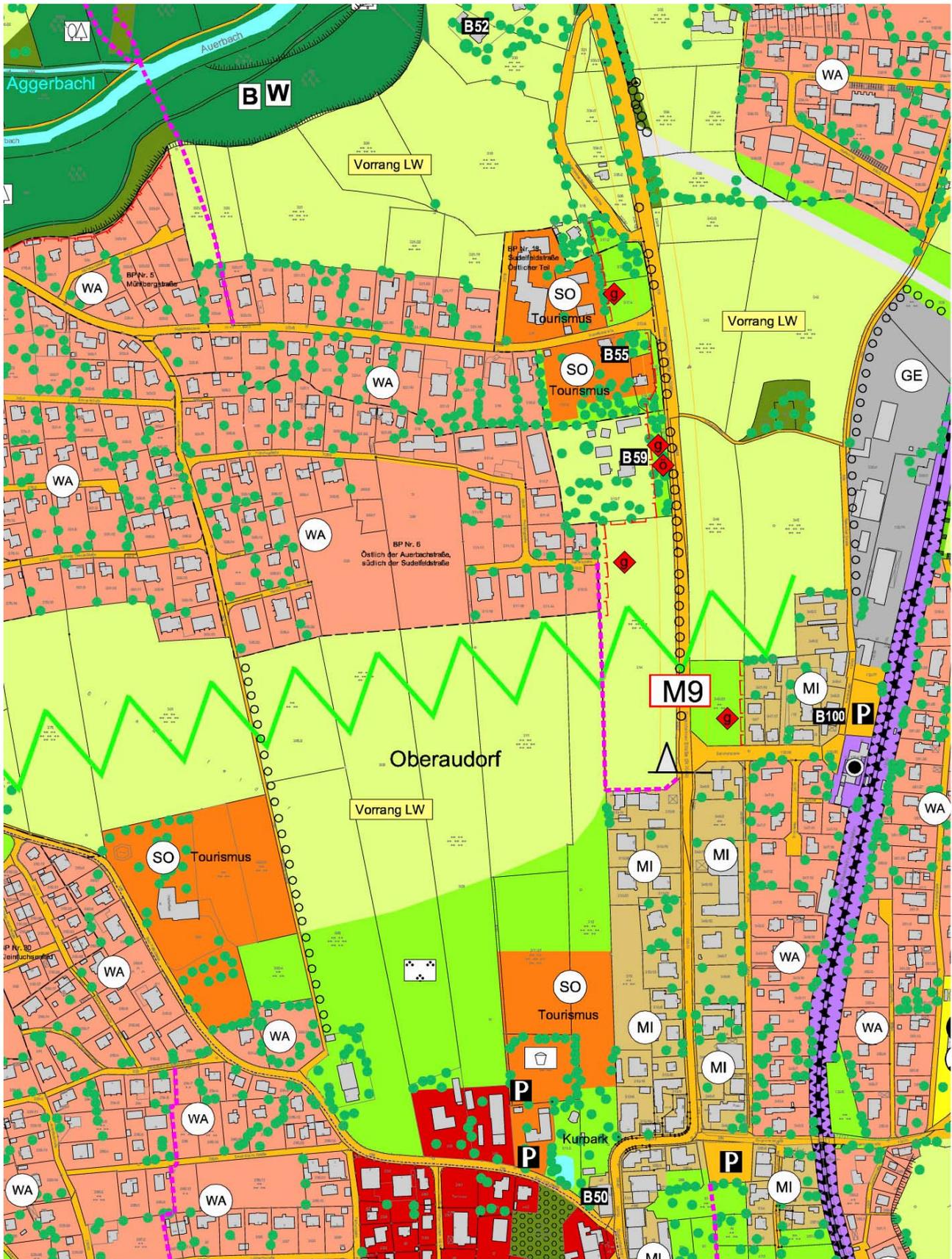
Im bisherigen Bebauungsplan ist der betroffene Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgelegt. Die ausgewiesenen Bauparzellen stellen eine Vielzahl von Bauformen dar: Einzelhäuser, in zum Teil sehr groß dimensionierten Grundstücken, Doppelhäuser, Reihenhäuser. Letztere sind für das hier vorliegende Ortsbild völlig untypisch und stellen mit den sehr kleinen Grundstücksumgriffen einen Maßstabsbruch dar. Die nahezu geradlinig durchgezogene Herbststraße als Haupteerschließung wirkt einer Verkehrsberuhigung entgegen. Die Verkehrserschließung als Verbindung zur nördlich gelegenen Frühlingsstraße ist verkehrstechnisch nicht nachvollziehbar, da die Frühlingsstraße zwei Grundstücksbreiten weiter östlich durch einen Südschwenk in die Herbststraße einmündet. Für die innere Erschließung sind Wendepfannen und -hämmer angelegt, welche in der vorliegenden Dimensionierung den heutigen Ansprüchen einer qualifizierten Verkehrserschließung nicht mehr genügen würden.

Die künftige Entwicklung des Gebietes soll zu einer maßvollen Verdichtung führen. Durch die Rückführung der künftigen Baugrundstücke auf wirtschaftliche Größen sieht die Gemeinde Oberaudorf die Möglichkeit, dass künftig wieder verstärkt ortsansässige junge Familien Bauland erwerben können und somit auch die Umsetzung nicht von auswärtiger Kapitalkraft abhängig ist. Durch die immer häufiger auftretende Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen möchte die Gemeinde in Form von Mehrfamilienhäusern auch hier die Möglichkeit bieten, dass unabhängig von Grundbesitz, junge Familien am Ort gehalten werden. Die festgesetzten Bauräume und Hausgrößen lassen Entwicklungen zu, welche den im Laufe der Jahre steigenden Platzbedarf der Eigentümer gerecht wird.

Die im südlichen Bereich liegende Herbststraße soll weiterhin Haupteerschließung bleiben. Durch die Anordnung von Verschwenkungen und Platzaufweitungen führt sie jedoch zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung. Die innere Erschließung soll über eine Einbahnerschließung erfolgen, ausgehend von der Herbststraße. Die Erschließungen verfügen über ausreichend öffentliche Stellplätze, sind durchzogen von kleinen Platzaufweitungen mit Baumstandorten und öffentlichen Grünflächen als Begegnungs- und Verweilstätten. Die Verbindung zur Frühlingsstraße soll nur über einen Rad- /Fußweg erfolgen.

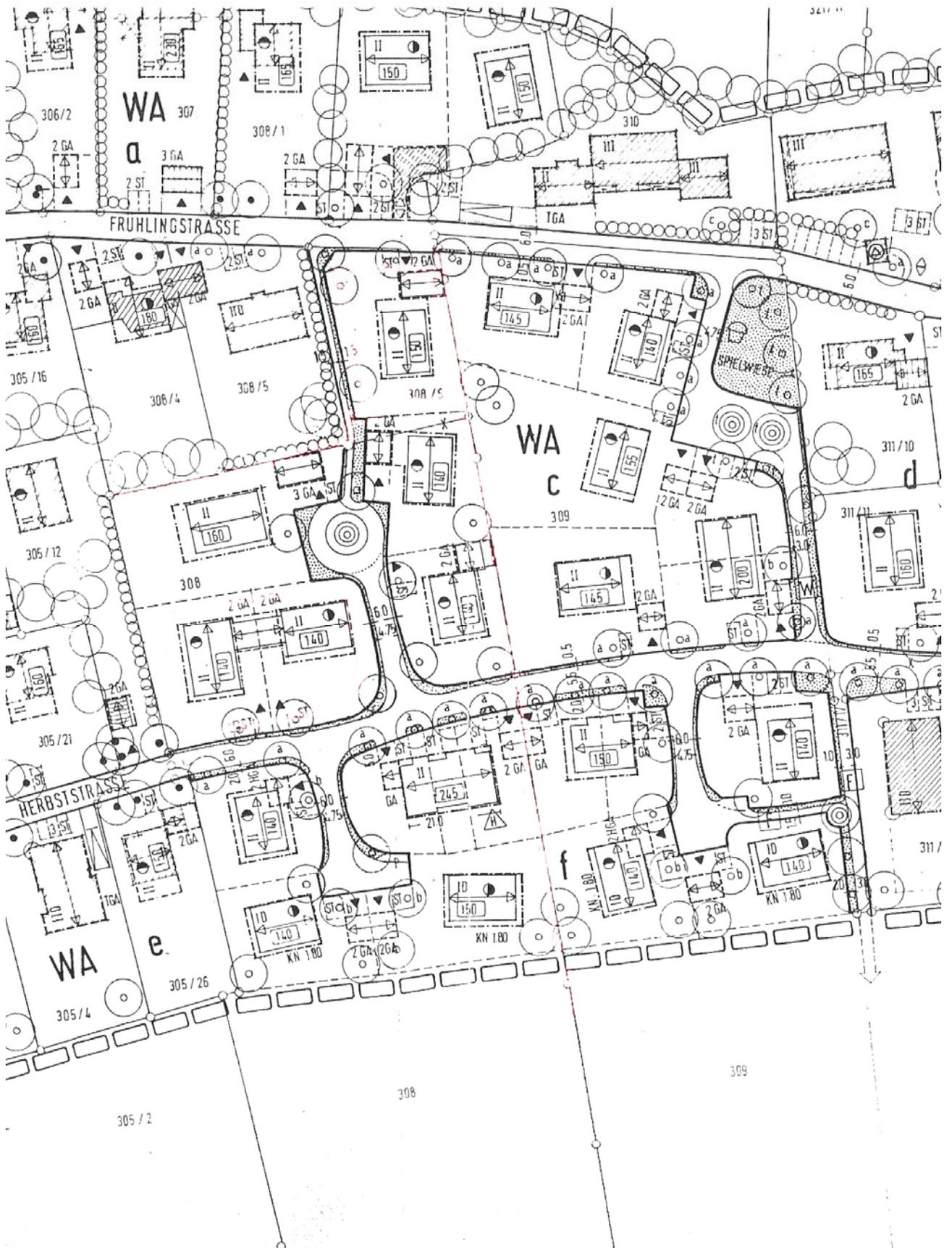
Aufgrund der flächenmäßig reduzierten Erschließung und deren verkehrsberuhigter Ausführung, tritt die Nutzung des Wohnens stark in den Vordergrund. Weiterhin möchte jedoch die Gemeinde Oberaudorf den künftigen Bauwerbern nicht die Möglichkeit versperren, freiberufliche Tätigkeiten für nicht störende gewerbliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auszuüben. Ebenso soll im Änderungsbereich künftig ein gewisses Angebot an Ferienwohnungen angeboten werden können, wie dies auch jetzt im übrigen Bebauungsplan-gebiet vorhanden ist.

### FNP – Ausschnitt



ohne Masstab

### Alter Bebauungsplan



ohne Masstab

### Städtebaulicher Entwurf



Projekt:	Bebauungsplan Nr. 6, Oberaudorf Neuaufstellung Teilfläche	
Inhalt:	Städtebaulicher Entwurf	
Mastab:	ohne	ranner funk architekten bavariaring 14 - 80336 münchen tel. 089 / 550 889 85
Datum:	21.10.2015	

ohne Masstab

## **5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das Gebiet soll in erster Linie dem Wohnen dienen. Die Gemeinde Oberaudorf möchte jedoch auch vor allem Freiberuflern die Möglichkeit geben, deren nicht störende Tätigkeiten für gewerbliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auf deren künftigen Grundstücken auszuüben. Hierbei ist jedoch zu beachten, daß freiberufliche Tätigkeit im WA nur in einzelnen Räumen zulässig ist und nicht als Bauvorhaben mit eigener baulicher Anlage. Ebenso soll zur Förderung und Stärkung des Tourismus in der Gemeinde Oberaudorf die Möglichkeit gegeben sein, in gewissem Maße Ferienwohnungen zuzulassen, wie dies im übrigen Bebauungsplangebiet bereits zulässig ist. Die Stellplatzproblematik diesbezüglich regelt sich gem Punkt 5.5.

Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung und der reduzierten Erschließung in deren verkehrsberuhigten Ausführung sind Nutzungen für Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen. Aus vorgenannten Gründen gilt dies auch für die Ausnahmen gem. Absatz 3.

Aufgrund der geplanten baulichen Verdichtung und den dadurch reduzierten Baugrundstücken für freistehende Einzelhäuser sollen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, zur Vermeidung nachbarschaftlicher Beeinträchtigungen, ausschließlich an die Hauptgebäude bzw. Garagen angebaut werden.

### **5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Das Bebauungsplangebiet weist ein nicht unerhebliches Maß an Zweitwohnsitzen auf, welche fast ausschließlich als Wochenendwohnungen von Ortsfremden genutzt werden. Diese Entwicklung ist von der Gemeinde Oberaudorf künftig nicht mehr gewünscht. Der neue Bebauungsplan weist eine verdichtete Einzelhausbebauung aus mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude. Bei der zweiten Wohneinheit wird in erster Linie an die Förderung des Mehrgenerationenhauses gedacht. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, Eltern-/Verwandschaftsteile aufzunehmen oder für die direkten Nachkommen eigene Einheiten zu schaffen. Zur Förderung des Tourismus sind auch Ferienwohnungen zugelassen.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach familiengerechten Mietwohnungen wurden im Nördlichen Bereich 4 Bauparzellen mit Mehrfamilienhäusern ausgewiesen. Hier sollen max. 5 Wohneinheiten entstehen können, der ruhende Verkehr ist in Tiefgaragen anzulegen.

### **5.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Baurecht auf den einzelnen Bauparzellen wurde über die zulässige GRZ und GFZ so gewählt, dass die künftigen Bauwerber die Hausgrößen den sich ändernden Ansprüchen und Bedürfnissen anpassen können. So kann auch auf den kleineren Grundstücken mit einem anfänglich kleinem Gebäude mit z.B. 140 – 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche der erste Bauabschnitt erfolgen. Diese Gebäude können dann je nach Bedarf bis zu 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche erweitert werden.

### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Aufgrund der vorliegenden Wohnnutzung wurde die Bauweise als offen festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke werden durch Baugrenzen vorgegeben, welche aufgrund ihrer Größe dem jeweiligen Bauwerber einen gewissen Spielraum ermöglichen, für die Situierung des Hauptbaukörpers.

Die Ausrichtung des Hauptbaukörpers ist vorgegeben durch die Festsetzung der Firstrichtungen. Diese begründen sich aus dem städtebaulichen Entwurf. Dieser berücksichtigt Gebäudestellungen zueinander, raumbildende Gebäudefluchten/ -kanten aus den Erschließungsbereichen, Bildung von Platz- /Hofsituationen.

### 5.5 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des inneren Bereichs soll über die Schließung der Herbststraße von West nach Ost erfolgen. Diese soll in einer Breite von 5,8 – 6,0 m ausgebaut werden. Die künftig geplante Straßenführung sorgt für eine deutliche Reduzierung der Geschwindigkeit und somit zur Verkehrsberuhigung.

Der nördlich geplante Einbahnring stellt die innere Erschließung dar. Von diesem führt ein Rad-/Fußweg nach Norden zur Frühlingsstraße und soll künftig in Verbindung mit dem südlich gelegenen Rad-/Fußweg auf der Flur-Nr. 311/17 die Anbindung an den Hauptort ergänzen bzw. sicherstellen.

Die privaten Verkehrsflächen, wie z.B. Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit versicherungsfähigem Belag herzustellen.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze je Bauparzelle ergibt sich aus der textlichen Festsetzung gem. Punkt 3.3. Die Kraftfahrzeuge sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück abzustellen, der öffentliche Verkehrsraum steht für private Stellplätze nicht zur Verfügung.

Hierfür können die Garagenvorplätze genutzt werden. Im Bedarfsfall sind maßvolle Aufweitungen, in geschlossener Einheit mit der jeweiligen Zufahrt, zulässig. Gesondert angelegte Stellplätze, außer auf hierfür festgesetzten Flächen, sind nicht zulässig.

### 5.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

Für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum wurden Stellplätze angelegt, eingefasst von Baumstandorten, deren Oberflächen mit Granit-Großsteinen unter breiter Fuge gestaltet werden.

### 5.7 Grünordnung und Freiflächen

In den Wohnerschließungsstraßen wurde die Grünordnung festgesetzt. Dadurch wird das Konzept der Verkehrsberuhigung unterstützt. Teil der Durchgrünung sind auch die Bäume entlang der Frühlingsstraße.

Der abschließende Ortsrand nach Süden besitzt Bedeutung für das Landschaftsbild. Deshalb wurde eine grünordnerische Festsetzung vorgenommen. Ziel ist eine lockere Eingrünung aus Gehölzen und Bäumen (auch Obstbäume).

Auf größere Grünflächen in der Bebauung wurde grundsätzlich verzichtet, wegen der Nähe der freien Landschaft (Naherholungssituation).

Auf den privaten Grundstücken wird verbindlich eine Durchgrünung festgesetzt, die sich der Situation der Häuser, Garagen, Zufahrten usw. anpasst. Die Pflanzenauswahl ist auf heimische Gehölze begrenzt.

## 6. AUSWIRKUNGEN

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Nachverdichtung des Bebauungsplangebietes mit integrierter Grünordnung nicht eingeschränkt. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung sichert eine geordnete ortstypische Entwicklung. Die neue Bebauung ist in Art und Maß den heutigen Anforderungen an eine zielorientierte Bauleitplanung angepasst. Rad- und fußläufige Verbindungen sind in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Eigentümer und Bewohner, vor allem im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes haben die von den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen einer normalen und zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, gegebenenfalls auch frühmorgens bzw. abends (vor 6 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr) und an den Sonn- und Feiertagen zu dulden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben aufgefunden werden, der Meldepflicht nach Artikel 8 DSchG unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

## 7. UMSETZUNG

Die Gemeinde Oberaudorf unterstützt die Bauherren bei der Planung der einzelnen Vorhaben im Sinne der städtebaulichen und ortsgestalterischen Ziele mit einer Bauberatung. Durch diese Bauberatung soll die Übereinstimmung der Planung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes / Grünordnung insbesondere die Abstimmung des Bauvorhabens mit der Topographie (Höheneinstellung, Geländeänderungen) und die Sicherung einer ausgewogenen Baugestaltung mit dorftypischer standortgerechter Eingrünung vor Einreichen des Baugesuches erreicht werden.

Zu Beginn der Planung soll zwischen Bauherr / Entwurfsverfasser und Gemeinde / Ortsplaner ein Informationsgespräch stattfinden. Hierzu ist das Planungskonzept mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten im Maßstab 1 : 100 vorzulegen.

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Mindestanforderungen hierfür sind die Darstellung evtl. geplanter Geländeänderungen, Materialwahl für versiegelte Flächen (z.B. Terrassen) sowie wasserdurchlässige Flächen (z.B. Garagenzufahrten) und die Charakteristik der Bepflanzung (z.B. Hauptbäume, Obstbäume, Gehölze, Hecken).

Für die einzelnen Baumaßnahmen erfolgt eine Höhenabnahme durch die Gemeinde Oberaudorf. Diese Höhenabnahme erfolgt nach Fertigstellung der Sauberkeitsschicht, vor Ausführung der Betonierarbeiten für die Bodenplatte im Kellergeschoss bzw. im Erdgeschoss. Der Abnahmetermin ist mit der Gemeinde Oberaudorf rechtzeitig zu vereinbaren.

München, den.....

Gemeinde Oberaudorf, den .....

---

arbeitsgemeinschaft  
ranner funk steinert

---

Gemeinde Oberaudorf  
1. Bürgermeister – Hubert Wildgruber

**ANHANG****PFLANZENLISTE:**Großkronige Laubbäume:

Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Winter-Linde	( <i>Tilia cordata</i> )

Kleinkronige Laubbäume:

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Vogelbeere	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )

Sträucher (Hecken):

Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguineum</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Kreuzdorn	( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Heimische Wild-Rosen	( <i>Rosa spec.</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Wolliger-Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )
Gewöhnlicher Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )

## Anhang 1 - Baulandverteilung

<b>Alter Bebauungsplan Nr. 6</b>		
Verkehrsfläche mit Fußwegen, Begleitgrün und öffentl. Grünflächen	4.046,10	18,88%
Fläche Baugrundstücke	17.379,40	81,12%
<b>Gesamt</b>	<b>21.425,50</b>	<b>100,00%</b>

<b>Neuer Bebauungsplan Nr. 6, Neuaufstellung Teilfläche</b>		
Verkehrsfläche mit Fußwegen, Begleitgrün und öffentl. Grünflächen	2.866,32	13,38%
Fläche Baugrundstück Funk, Wolfgang	1.124,75	5,25%
Fläche Baugrundstücke Hasenberg, Michael	1.651,06	7,71%
Fläche Baugrundstücke für Aufteilung (Flächen Funk-Waller und Stigloher)	15.783,37	73,67%
<b>Gesamt</b>	<b>21.425,50</b>	<b>100,00%</b>

			<b>Anteiliger Baugrund in m<sup>2</sup></b> (Umlegungsfaktor x 15.783,37m <sup>2</sup> )
<b>Aufteilung nach Eigentümer</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b> (= Umlegungsfaktor)	<b>neuer B-Plan</b> (nach Abzug Verkehrsflächen)
Anteil der einzelnen Eigentümer am Bruttobauland	<b>IST</b>		
Funk-Waller, Herbert Flur 308(Teilfläche, 7.128,51m <sup>2</sup> ) + 308/7(748,67m <sup>2</sup> )	7.877,18	42,24%	<b>6.666,90</b>
Stigloher, Benno Flur 309(Teilfläche)	10.772,51	57,76%	<b>9.116,47</b>
<b>Bruttobauland zur Aufteilung</b>	<b>18.649,69</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.783,37</b>
Funk, Wolfgang Flur 308/6 (1.124,75m <sup>2</sup> ) Da Erschließung an der Frühlingsstr. schon bezahlt nicht in der Berechnung	1.124,75		wird nicht berücksichtigt
Hasenberg, Michael Flur 308/8(840,48m <sup>2</sup> ) + 308/9(810,58m <sup>2</sup> )	1.651,06		wird nicht berücksichtigt
<b>Bruttobauland gesamt</b>	<b>21.425,50</b>		

Nicht eingerechnet in das Bruttobauland/Geltungsbereich:

Gemeinde Oberaudorf Flur 305/9(Teilfl. Frühlingsstr., 412,08m <sup>2</sup> )	412,08
Stigloher, Benno Flur 309(Teilfläche Frühlingsstr., 236,57m <sup>2</sup> )	236,57

Anhang 2 - Baulandverteilung

<b>Berechnung</b> (vor Vermessung) <b>Grundstückszuordnung</b>	Parzellen gemäß Bebauungsplan		Flächen nach Berechnung mit Umlegunsfaktor	Differenz
	Nr.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Funk, Wolfgang Flur 308/6	1	1.124,75		
<b>Fläche nicht in Baulandverteilung</b>		<b>1.124,75</b>	<b>0,00</b>	
Funk-Waller, Herbert Flur 308(Teilfläche, 7.128,57m <sup>2</sup> ) + 308/7(748,48m <sup>2</sup> )	5	1.550,00		
	6	707,00		
	10	598,00		
	13	594,00		
	14	664,00		
	17	744,00		
	18	905,00		
	19	905,00		
		<b>6.667,00</b>	<b>6.666,90</b>	<b>0,10</b>
Hasenberg, Michael Flur 308/8(840,46m <sup>2</sup> ) + 308/9(810,58m <sup>2</sup> )	8	840,48		
	9	810,58		
<b>Fläche nicht in Baulandverteilung</b>		<b>1.651,06</b>	<b>0,00</b>	
Stigloher, Benno Flur 309(Teilfläche)	2	1.362,00		
	3	1.187,00		
	4	703,00		
	7	681,00		
	11	671,00		
	12	644,00		
	15	660,00		
	16	655,00		
	20	820,00		
	21	837,00		
	22	896,00		
		<b>9.116,00</b>	<b>9.116,47</b>	<b>-0,47</b>
<b>Fläche gesamt Baugrundstücke</b>		<b>18.558,81</b>	<b>15.783,37</b>	<b>-0,37</b>
<b>Verkehrsfläche</b>		<b>2.866,32</b>		
<b>Bruttobauland gesamt</b>		<b>21.425,13</b>		(+Diff. 0,37 ergibt 21.425,50)