

F. BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser veranlasst die Aufstellung des Bebauungsplanes. Das kleine Gebiet, im Anschluss an bestehende Wohngebäude an einem Südwesthang gelegen, eignet sich sehr gut für eine Wohnbebauung.

2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet wie auch der nördlich und westlich anschließende Bereich als allgemeines Wohngebiet (W1) dargestellt. Nach Süden und Osten bildet das Baugebiet den östlichen Ortsrand von Sattelberg. Zur künftigen Bebauung wird im Flächennutzungsplan Folgendes ausgesagt: "Aufgrund der vorhandenen Topographie sollte eine "lockere Bebauung" (Einzelhäuser, größere Grundstücke) festgesetzt werden". Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Bebauung

Bereits vorhandene Wünsche entsprechend, sind auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 4 537 m² fünf Wohngebäude als Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen vorgesehen. Es sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei ein Vollgeschoss im Dachraum liegen muss (II + ID). Wegen der relativ starken Hangneigung mit einem Höhenunterschied von 7 m können Untergeschosse bzw. Kellergeschosse ebenfalls Vollgeschosse sein. Die Definition der Vollgeschosse findet sich in Art. 2 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO).

Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen sind eindeutig über NN (Normalnull, Meereshöhe) festgesetzt. Sie beziehen sich jeweils auf den in der Bebauungsplanzeichnung festgelegten Bezugspunkt. Beispiel Haus Nr. 2

- 1. Bezugspunkt (z. B. Oberkante Erdgeschossrohfußboden) 461,50 m ü. NN
2. Oberkante Wand 6,25 m über dem Bezugspunkt (467,75 m ü. NN)
3. Oberkante First 10,75 m über dem Bezugspunkt (478,25 m ü. NN)
Abweichend von Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen Garagen und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze eine max. Wandhöhe von 3,5 m und eine max. Firsthöhe von 6,50 m erreichen (C. 6.2).

Die größere Wandhöhe dient einer besseren Nutzung des Dachraums, die deutlich geringere Firsthöhe dem Nachbarschutz durch geringere Verschattung. Im Dachraum von Grenzanbauten sind Aufenthaltsräume ausdrücklich zugelassen. Die Gebäudeformen der näheren Umgebung sind sehr unterschiedlich. Hinsichtlich der Dachform sind nur geneigte Dächer bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben; damit können verschiedene Dachformen wie Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Pultdach errichtet werden. Einheitsliche Gestaltungsvorgaben sind: Rote bis rotbraune Ziegeleindeckung, Außenwände in Holz oder Mauerwerk. Die Firstrichtung ist in der Bebauungsplanzeichnung nur als Vorschlag dargestellt.

4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch eine Verlängerung der bestehenden Bergstraße und den Neubau einer Stichstraße A, die mit einem Wendeplatz endet. Dieser ist zum Wenden auch für Müllfahrzeuge geeignet.

5. Freiflächen, Grünordnung, Ausgleich

Stellplätze und Garagenzufahrten sollten möglichst in begrünter Form hergestellt werden. Dazu eignet sich vor allem eine Befestigung mit Rasenfugenpflaster oder Rasensteinen. Innerhalb der Baugrundstücke ist eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen festgesetzt; deren Standorte können, falls erforderlich, verändert werden. Bei Pflanzmaßnahmen sind heimische Laubgehölze zu bevorzugen. Wegen der Randlage des Gebietes wird auf privaten Grünflächen eine deutlich wirksame Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit "Eingriffsregelung" von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Karl Ecker erstellt. In diesem wird unter Anwendung des "Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" und unter Berücksichtigung der im Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen eine Ausgleichsfläche von 1 614 m² auf Fl.Nr. 831, Gemarkung Weilach, geplant (s. a. C. 12.).

6. Versorgung

Wasserversorgung Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe durchgeführt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage in Weilach zugeführt. Das Regenwasser soll im Baugebiet zurückgehalten werden durch: - Rückhaltkanal DN 1000SB, Länge 27 m, Rückhaltvolumen 21 m³ - Regenspeicher auf den einzelnen Grundstücken, Speichervolumen mindestens 7,6 m³, Ausführung nach Vorgaben der Gemeinde. - Rückhalte- und Sickermulde in der Mitte des Wendeplatzes.

6.3 Stromversorgung: E.ON Bayern AG

7. Flächen, Grundstücke, Einwohner

- 7.1 Die Gesamtläche im Geltungsbereich Teil A beträgt: 5 856 m²
davon sind
1. Baugrundstücke 1 - 5 4 164 m²
2. Verkehrsflächen geplant (Straße A und Verbreiterung Bergstraße) 800 m²
3. Verkehrsflächen bestehend (Bergstraße) 892 m²

7.2 Grundstücke

Im Geltungsbereich Teil A befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Sattelberg):
vollständig: 161 (88 m²), 171/2 (4 876 m²), teilweise: 34 (27 m²), 183 (865 m²)

7.3 Teil B (Ausgleichsfläche)

Die Gesamtläche Fl.St.Nr. 831, Gemarkung Weilach beträgt 3 792 m²; davon Ausgleichsfläche für Baugebiet "Am Schellenberg": 1 614 m².

7.4 Einwohner

Im Baugebiet ist bei 5 Ein- bis Zweifamilienhäusern mit ca. 20 Einwohnern zu rechnen.

8. Schutz des Baugebietes vor wild abfließendem Niederschlagswasser

Das Baugebiet liegt an einer nach Südwesten abfallenden Hanglage. Dieser Hang setzt sich nach oben fort. Somit ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser, welches in Richtung Baugebiet läuft, zu rechnen. Zum Schutz des Baugebietes vor wild abfließendem Niederschlagswasser sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Bereich nördlich des Baugebietes

Für diesen Bereich befindet sich derzeit ein Wegseitengraben entlang des Feldweges. Dieser soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vertieft und ausgebaut werden. Somit ist gewährleistet, dass dieser Graben, welcher als Sperre anzusehen ist, ein Abfließen des Niederschlagswassers in Richtung Baugebiet nicht zulässt. Die Fläche des Einzugsgebietes beträgt 1,47 ha.

Die Abflussspitze bei HQ100 ist mit 108 l/s ermittelt.

Gemäß durchgeführter Berechnungen kann der Wegseitengraben, insbesondere nach dessen Ertüchtigung, das zulässige Niederschlagswasser schadlos ableiten. Der Graben besitzt ein Rückhaltvolumen von 50 m³.

Bereich östlich des geplanten Baugebietes

Dieser Bereich weist eine Fläche von ca. 2,81 ha auf. Das Niederschlagswasser aus diesem Gebiet läuft in Richtung geplantem Baugebiet. Bei einem HQ100 ist aus diesem Bereich mit einer Abflussspitze von 180 l/s zu rechnen.

Zum Schutz des Baugebietes wird eine Mulden-Wall-Kombination angelegt. Diese Mulden sind so bemessen, dass sie das zulässige Niederschlagswasser schadlos abführen können. Durch den zusätzlich anzulegenden Wall ist das Baugebiet gegen wild abfließendes Niederschlagswasser geschützt.

Ab der Mulden-Wall-Kombination befindet sich bereits ein bebauter Grundstück Fl.-Nr. 171/1. Dieses wird durch eine vorhandene Gartenzaunmauer, mit einer Höhe von ca. 30 cm, geschützt.

Durch das Baugebiet erhöht sich der Abfluss nicht. Insbesondere ist vorgesehen, in den geplanten Mulden durch Steinschwellen noch Rückhaltungen mit einem Gesamtvolumen von 305 m³ zu schaffen. Durch diese wird der Abfluss gebremst, sodass sich die Abflusssituation zukünftig sogar verbessert.

Herstellung

Der Wegseitengraben sowie die Mulden im Osten und Süden sind nach den Plänen des Ingenieurbüros Mayr, Aichach, vom 18.04.2006 herzustellen.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 2414), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-11) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

BEBAUUNGSPLAN "AM SCHELLENBERG" IN SATTELBERG als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Schellenberg", Gemarkung Sattelberg, gilt die von Architekt Dipl.-Ing. Wilfried Wurtz und Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Karl Ecker ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 31.05.2005 in der Fassung vom 17.10.2006, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden. Der Bebauungsplan besteht aus den räumlich getrennten Teilen A und B. Teil A stellt das Baugebiet dar, Teil B stellt die Ausgleichsfläche dar.

Teil A (Baugebiet)

2.1 Art der baulichen Nutzung Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bauutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

2.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse Zulässig sind: Grundstücke 1, 4, 5; drei Vollgeschosse davon ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss (I + ID + IU) Grundstücke 2 und 3; zwei Vollgeschosse (II)

3.2 Grundfläche

3.2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3; dabei sind Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude mitzurechnen.

3.2.2 Durch das Mitrechnen von offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Garagenzufahrten darf die zulässige Grundfläche um max. 50% je Baugrundstück überschritten werden.

3.3 Geschossfläche

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

4. Bauweise, Wohneinheiten, Grenzabstände

4.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. 4.2 In jedem Bauroum sind 2 Wohneinheiten zulässig. 4.3 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kleinere Nebengebäude (Gartenhäuschen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Grundfläche darf 15 m² nicht überschreiten. Die maximale Wandhöhe beträgt 2,50 m, die maximale Firsthöhe 3,50 m.

4.4 Grenzbebauung (abwiche Bauweise § 22 (4) BauNVO) Grenzbebauung ist nach folgenden Festsetzungen zulässig:

4.4.1 Nur innerhalb der Baugrenzen und mit einer maximalen Länge von 8,0 m. Im Erdgeschoss der Grenzbebauung sind nur Garagen zulässig. 4.4.2 Im Dachgeschoss von Grenzbebauung sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist. 4.4.3 Die Brandschutzanforderungen hinsichtlich der Abstände von Dachfenstern von der Brandwand (Grenzwand) finden sich in Art. 33 (4) BayBO mit mindestens 1,25 m.

Die Fläche des Einzugsgebietes beträgt 1,47 ha.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Dächer Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern und einer Neigung von 20° - 45° zu bauen; zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und versetztes Pultdach. 5.1.2 Dachneigungen von 0° - 20° sind bei Dachflächen bis 50 m² (Dachaufsicht) zulässig. 5.1.3 Die Eindeckung geneigter Dächer wird mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt. 5.1.4 Dachgauben und Zwerchgelbe sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Ihre Abstände untereinander und von der Giebelwand müssen mindestens 1,25 m und vom First mindestens 1,0 m betragen. 5.2 Außenwände Zulässig sind: 5.2.1 Hellgetrichene, verputzte Mauerflächen. 5.2.2 Holzhäuser (ausgenommen in massiver Rundholzblockbauweise), Holzwände sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.

6. Höhen der Gebäude

6.1 Bezugspunkt Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Hinweis: Er liegt ca. 20 - 50 cm über dem höchsten Punkt der anliegenden Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze.

6.2 Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH)

6.2.1 Für Gebäude mit Grenzabstand werden als maximale Höhen, gemessen vom Bezugspunkt, festgesetzt:

Table with 3 columns: Gebäude, Wandhöhen, Firsthöhen. Rows 1-5 showing height values for different buildings.

6.2.2 Bei Grenzbanbauten (s. a. Ziffer 4.4) ist eine max. Wandhöhe von 3,5 m und eine max. Firsthöhe von 6,5 m zulässig.

6.2.3 Hinweis: Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaus. Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.

7. Einfriedungen, Stützmauern

7.1 Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holzzaune mit senkrechter Lattung zu errichten.

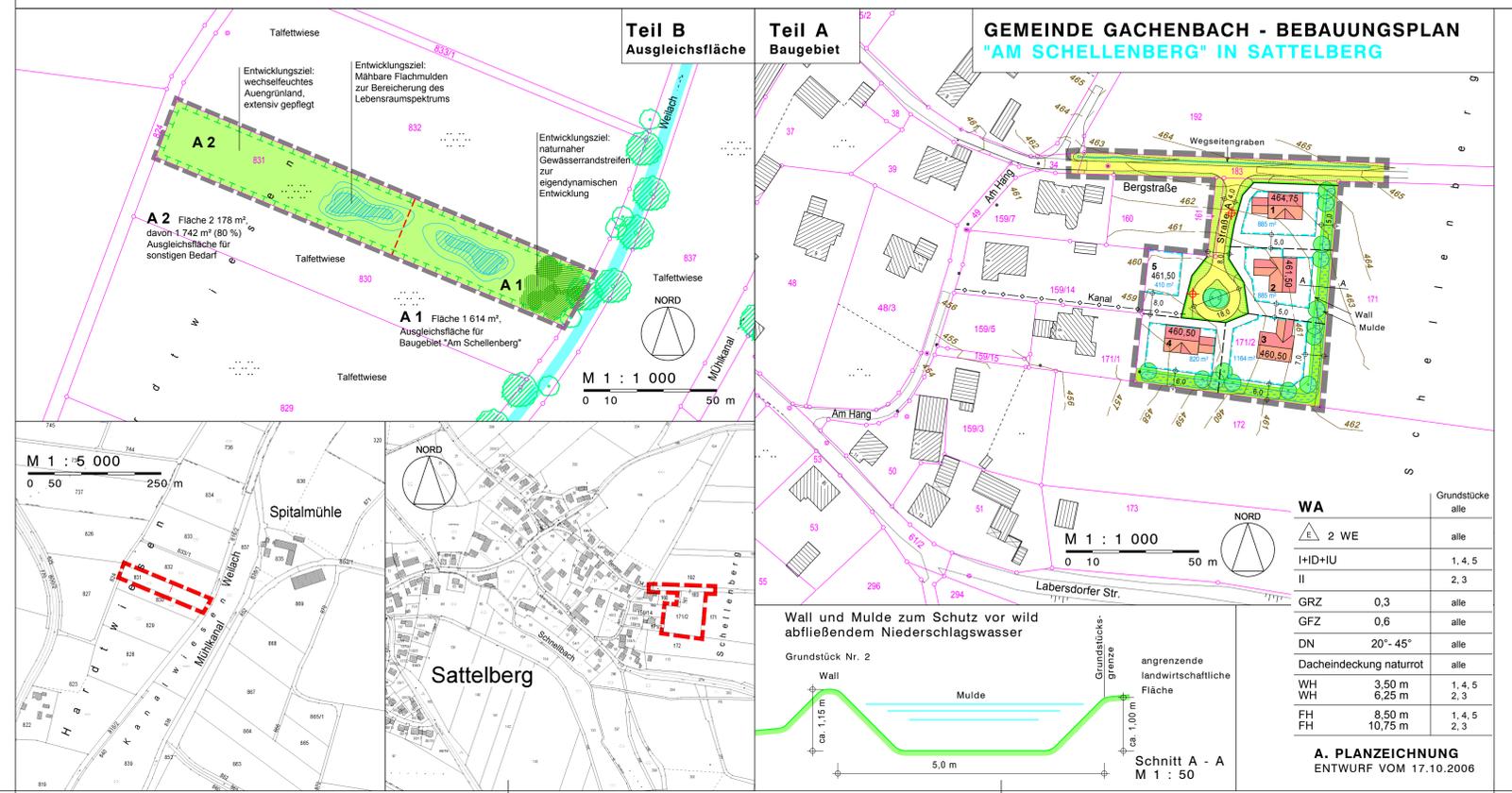
7.2 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

7.3 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten.

7.4 Zaunsockel zur Straßenseite und zum Außenbereich sind nur zulässig, wenn sie entweder bodeneben oder nicht sichtbar sind. Zwischen den Grundstücken sind Zaunsockel bis max. 20 cm sichtbar Höhe zulässig (nicht jedoch im Bereich der dargestellten Mulde für den Niederschlagswasserabfluss).

7.5 Kabelvertieflerchränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einriedung abschließt.

7.6 Stützmauern sind innerhalb der Baugrenzen bis 100 cm Höhe zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind sie im Bereich der Grundstückszufahrt bis 50 cm sichtbarer Höhe zulässig.



8. Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen Im Bereich der Zufahrten sind je Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen. Eine Fläche von 5,0 m x 5,0 m darf zur anliegenden Erschließungsstraße hin nicht eingetieft sein. Der Mindestabstand von Garagentoren zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche muss 5,0 m betragen. 8.2 Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Befestigte Flächen ab 30 m² sind in begrünter Form zu gestalten (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasenstein). 9. Niederschlagswasser Auf jedem Grundstück ist ein Regenwasser nach den Vorgaben der Gemeinde mit einem Gesamt-Speichervolumen von mindestens 7,6 m³ einzubauen. Hinweis: Bei der Brauchwassererzeugung ist die Trinkwassererzeugung 2001 zu beachten.

10. Leitungen

Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen.

11. Grünordnung, Freiflächengestaltung

Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern Die planlich festgesetzten privaten Grünflächen sind auf 70% ihrer Gesamtlänge mit einer Hecke vorwiegend aus Sträuchern gemäß unten stehender Pflanzenliste (11.3) in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen.

11.2 Pflanzgebot In die Hecke sind zusätzlich Bäume gemäß unten stehender Pflanzenliste (11.3) als eingetragte Einzäuber (Überhälter) im pflanzgerechten Umfang einzubringen. Alternativ zulässig ist die Pflanzung von Obstbäumen als Mittel- oder Hochstamm. 11.3 Pflanzenlisten Bäume Sträucher

Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm Arten: Feldahorn (Acer campestre) Korneleiche (Cornus mas) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Haselnuss (Corylus avellana) Liguster (Ligustrum vulgare) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Esstige-Rose (Rosa gallica) Eberesche (Sambus nigra) Woll-Schneeball (Viburnum lantana)

12. Teil B Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Auf dem gesamten Flurstück Nr. 831, Gemarkung Weilach, mit 3 792 m² werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Von der Gesamtfläche sind 1 614 m² dem Baugebiet "Am Schellenberg" zugeordnet. Die verbleibende Grundstücksfläche von 2 178 m² entspricht bei einer Anrechnung von 80% einer Ausgleichsfläche von 1 742 m², die für anderweitigen Kompensationsbedarf verwendet werden kann. Dazu werden folgende Maßnahmen durchgeführt: Auf dem Flurstück sind zwei Flachmulden mit einer gemeinsamen Grundfläche von ca. 600 m² auszubilden. Dabei ist der Kernbereich in einer Tiefe von 30 - 40 cm einzutiefen.

4. Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind (z. B. auf den Dächern) zulässig. 5. Bezugspunkte Die Wand- und Firsthöhen können über die Höhenfestpunkte ermittelt werden. Dadurch wird eine Höhenüberprüfung vor Ort leichter durchführbar.

B. ZEICHENERKLÄRUNG

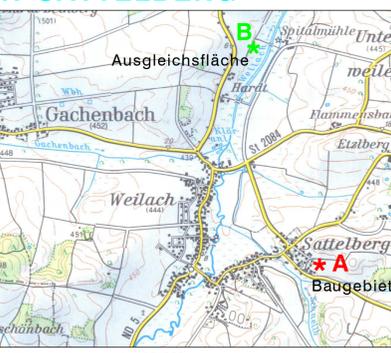
- a) für die Festsetzungen 1. WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile A und B) 2. GRZ 0,3 Grundflächenzahl 0,3 (C 3.2.1) 3. GFZ 0,6 Geschossflächenzahl 0,6 (C 3.3) 4. II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze (Grundstücke 2 und 3) 5. I+ID+IU drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss (Grundstücke 1, 4, 5) 6. Bezugspunkt z. B. 460,50 m ü. NN (C 6.1) 7. WH Wandhöhe (C 6.2) 8. FH Firsthöhe (C 6.2) 9. nur Einzelhäuser zulässig 10. 2 WE max. 2 Wohneinheiten zulässig (C 4.2) 11. 20° - 45° (0° - 20°) Dachneigung (C 5.1.1, C 5.1.2) 12. Baugrenze (C 4.2) 13. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung von Verkehrsflächen 14. Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün 15. Bäume zu pflanzen; in der Lage veränderbar (C 11.) 16. private Grünfläche, Mulde und Wall 17. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen, Teil B)

- b) für die Hinweise 19. 171/2 bestehende Flurstücksnummern (Gemarkung Sattelberg) 20. bestehende Flurstücksgrenzen 21. Vorschlag für Grundstücksteilungen und Flächengröße 22. bestehende Haupt- und Nebengebäude 23. Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Nummerierung 24. geplanter Abwasserkanal 25. Maßzahlen 26. Bestehende Geländehöhen (m ü. NN) 27. Vorschlag für die Lage der Höhenfestpunkte (D. 5)

E. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2005 mit Bekanntmachung vom 25.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht. 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2005 hat in der Zeit vom 01.08.2005 bis 02.09.2005 stattgefunden. Die öffentliche Plandiskussion fand am 29.08.2005 statt. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2005 hat in der Zeit vom 01.08.2005 bis 02.09.2005 stattgefunden. 4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2006 über Stellungnahme in der Zeit vom 06.07.2006 bis 07.08.2006 gebeten. 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2006 bis 07.08.2006 öffentlich ausgestellt. 6. Die Gemeinde Gachenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.10.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2006 als Satzung beschlossen. Gemeinde Gachenbach, den (Siegel) 7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am (Siegel) gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Gemeinde Gachenbach, den (Siegel) 1. Bürgermeister (Siegel) 1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE GACHENBACH BEBAUUNGSPLAN "AM SCHELLENBERG" IN SATTELBERG



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000 RECHTSKRÄFTIGE FERTIGUNG PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG ENTWURF VOM 31.05.2005 FASSUNG VOM 17.10.2006 ARCHITEKT DIPL.-ING. WILFRIED WURTZ LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING. KARL ECKER GEMEINDE GACHENBACH VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HERZOGANGER 86609 SCHROBENHAUSEN LANDEKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN