

Gemeinde Dürnau

Bebauungsplan "Morgen"

Begründung zum Bebauungsplan

Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Dürnau kann seit längerer Zeit keine Bauplätze für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Zwischenzeitlich sind auch die im Privatbesitz befindlichen Bauplätze bebaut, so dass ein dringender Bedarf an Bauland besteht.

Insbesondere junge Familien scheinen die Voralbgemeinde mit ihrem intakten sozialen Umfeld als Wohnstandort entdeckt zu haben. Darüber hinaus sind die Grundstückspreise gegenüber einiger Nachbargemeinden ein Standortvorteil, der die Gemeinde für „Häuslebauer“ interessant macht.

Der Gemeinderat hat ein Baulandkonzept entwickelt, das sowohl den kurzfristigen Bedarf decken kann, als auch eine langfristige Sicherung der Baulandpotenziale vorsieht. Diesem Konzept zufolge soll im Jahr 2004 die Nachverdichtung im Bereich „Nördlich der Bahnhofstraße“ erfolgen. An diesem Standort können ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen vier Bauplätze geschaffen werden. Darüber hinaus können durch eine kurze Stichstraße weitere vier bis fünf Bauplätze bereitgestellt werden. Diese Erschließung ist unter anderem aufgrund des abgefragten Eigenbedarfs der Privateigentümer und dem Erschließungsaufwand erst in wenigen Jahren vorgesehen.

Die eigentliche Baulandentwicklung in Form eines Baugebietes ist durch den „Morgen“ vorgesehen. Dieses Gebiet soll frühestens im Jahr 2005 erschlossen werden und bietet ca. 1,5 Hektar Bruttobauland. Das Bebauungsplangebiet ist 1,87 Hektar groß und umfasst neben dem Bruttobauland auch Bestand.

Als weiteres Gebiet ist das Mischgebiet „Flenner“ im Westen der Gemeinde zu sehen. Aus heutiger Sicht wird dieses Gebiet allerdings an letzter Stelle in der Reihenfolge der zeitlichen Umsetzung stehen. Allerdings wurde für einen Teilabschnitt im Norden bereits das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Dadurch wird die einzige Zufahrt zum Gebiet planungsrechtlich abgesichert. Das Verfahren wird allerdings aufgrund seiner schwierigen Randbedingungen sicherlich längere Zeit in Anspruch nehmen. Eine Erschließung der wenigen Bauplätze ist zeitnah nicht vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der Baulandstrategie der Gemeinde Dürnau ist es nun erforderlich, für den Bereich „Morgen“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um das notwendige Planungsrecht zu schaffen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Verfahren für den Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Raum Bad Boll steht kurz vor der Rechtskraft. Dieser Plan stellt für den Bereich „Morgen“ Wohnbaufläche dar. Lediglich der südöstliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt, weshalb dieser von der Bebauung ausgenommen wird.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan deshalb genehmigungspflichtig.

Beschreibung des Bestandes

Der überwiegende Teil der Flächen des zukünftigen Wohngebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um Ackerflächen, die intensiv bewirtschaftet werden. Im Osten grenzt ein Hausgarten mit Baum- und Buschstruktur das Wohngebiet ab. Auf dieser Fläche wird der südliche Teil als Grünfläche beibehalten und entsprechend festgesetzt.

Gemeinde Dürnau Bebauungsplan "Morgen"

Die Bebauungsgrenze im Osten wird durch den bestehenden Flurbereinigungsweg gebildet, der im Zuge der Erschließung als Wohnweg ausgebaut wird. Die südliche Grenze wird ebenfalls durch einen befestigten Weg erfolgen.

Die westliche Grenze ist durch die Bebauung an der Schulstraße vorgegeben. Die Abgrenzung im Norden bildet die K 1440 (Gammelshäuser Straße).

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,87 Hektar. Das Bruttobauland beträgt ca. 1,5 Hektar.

Anbindung an das überörtliche Straßennetz und Innere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt im Nordosten an die Frühlingstrasse bzw. die Gammelshäuser Straße. Langfristig ist an der Kreuzung der Frühlingstrasse, Hauptstraße und Gammelshäuser Straße ein Kreisverkehr vorgesehen. Dieser ist allerdings nicht Bestandteil der Planung.

Eine direkte Anbindung zur Gammelshäuser Straße ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich. Zum einen würden dadurch die entlang der Straße stehenden Laubbäume teilweise beeinträchtigt, und zum anderen ist der Kreuzungspunkt Gammelshäuser Straße mit Frühlingstrasse und Hauptstraße so dimensioniert, dass das neue Baugebiet problemlos angebunden werden kann. Ein weiterer Kreuzungspunkt zwischen der o.g. Kreuzung und der Schulstraße wird darüber hinaus vom Straßenbauamt sehr kritisch gesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine 5,50 m breite Wohnstraße parallel zur Gammelshäuser Straße. Von dieser Straße ausgehend, werden zwei Stichstraßen (Breite 5,5 Meter) in Richtung Süden abgehen, die jeweils in einer Wendepfanne, als Wohnplatz gestaltet, enden. Diese Plätze sind für PKW zum Wenden geeignet. Für LKW ist die Fläche ausreichend, um mit einem Rückstoßmanöver zu wenden. Der Platzbedarf wurde im Vorfeld mit dem beauftragten Müllentsorger abgestimmt.

Eine Verbindung der beiden Stichstraßen wurde verworfen, da dadurch weiteres Nettobauland verloren ginge und auf den ohnehin schon schmalen Bauplätzen die Bebauung noch enger würde.

Der bestehende Feldweg im Osten wird als Wohnstraße ausgebildet. Die Straße wird eine Breite von 5 Meter erhalten. Diese Breite ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ausreichend. Eine Wendepfanne für LKW wurde nicht vorgesehen, da diese an der bestehenden Feldwegeskreuzung am südöstlichen Ende des Bebauungsplangebietes wenden können. Alternativ wäre eine Wendepfanne in dem als Grünfläche festgesetzten Bereich möglich. Dadurch würden aber weitere wertvolle Streuobstflächen zerstört.

Die geplanten Garagen und Carports an dieser Straße werden entsprechenden Abstand von der Straße einhalten müssen, um die notwendigen Ein- und Ausfahrradien gewährleisten zu können.

Öffentliche Stellplätze sind sowohl im Eingangsbereich des Gebietes als auch parallel zu den Wohnstraßen vorgesehen. Sollten darüber hinaus noch Parkplätze benötigt werden, könnte ohne weiteres auf die Flächen entlang der Frühlingstrasse zurückgegriffen werden. Dort befinden sich ausreichend Stellplätze für das Sport- und Schulgebiet.

Der bestehende Gehweg an der Gammelshäuser Straße endet an der Einfahrt zum Baugebiet. Im Gebiet wird bewusst auf eine separate Führung eines Gehweges verzichtet, da multifunktional gestaltete Straßen das Miteinander von PKW, Fahrrad und Fußgänger bei der zu erwartenden Verkehrsstärke ausreichend gewährleisten. Beim erwarteten Verkehrsaufkommen von 25 bis 30 Gebäuden ist dies vertretbar.

Gemeinde Dürnau Bebauungsplan "Morgen"

Auf eine Vernetzung der Fuß- und Radwegbeziehungen zum Bestand wird Rücksicht genommen. So werden die beiden Wohnplätze der Stichstraße eine Verbindung zum südlichen Feldweg erhalten. Somit ist der Anschluss an die freie Landschaft gewährleistet, der eine wesentliche Voraussetzung der Erholungsfunktion darstellt.

Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Anlehnung an den Flächennutzungsplan, als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird allgemein auf 0,4 festgelegt, um die Wohnbauplätze entsprechend ausnutzen zu können.

Das **Maß der Nutzung**, unabhängig von der GRZ, wird im Baugebiet zonierte. Entlang der Kreisstraße sind Reihenhäuser vorgesehen. Diese werden zweigeschossig sein und die Wohn- und Aufenthaltsseite nach Süden haben, um durch den Verkehrslärm der Kreisstraße nicht beeinträchtigt zu werden. Die Reihenhäuser erhalten ihre private Parkierung auf der Nordseite der Wohnstraße. Diese Carports oder Garagen bilden gleichzeitig auch einen geringen aktiven Lärmschutz für das Baugebiet (*siehe Thema Lärmschutz*).

Im Süden sind als Übergang zur freien Landschaft ausschließlich Einzelhäuser geplant. In der Mitte und im Osten des Gebietes sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die **Wohnungsanzahl** in den Bereichen B und C wird auf 2 Wohnungen pro Gebäude festgelegt, um nicht im Untergeschoss eine weitere Einliegerwohnung zu erhalten. Bei Doppelhäusern gilt maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Im Bereich A, entlang der Gammelshäuser Straße ist offene Bauweise festgesetzt. Hier wird eine maximale Anzahl der Wohnungen auf 4 pro Baufenster festgesetzt.

Die Maximierung der zulässigen Wohnungen ist erforderlich, um zum einen den Gebietscharakter eines dörflichen Wohngebietes zu wahren und zum anderen die aufgrund der Wohnungsanzahl erforderlichen Stellplätze noch unterbringen zu können, ohne, dass dadurch die städtebauliche Ordnung durcheinander kommt.

Lärmschutz

Im Norden verläuft die Kreisstraße 1446 von Boll nach Gammelshausen. Diese Straße verursacht Verkehrslärm und hat demzufolge Auswirkungen auf das Baugebiet und die Wohnnutzung. Die Gemeinde hat hierfür von der DEKRA Umwelt GmbH eine Prognose der Schallimmissionen durchführen lassen (siehe Gutachten vom 26.07.2004).

Als Grundlage hierfür standen die Verkehrsdaten des Straßenbauamtes Kirchheim aus dem Jahr 2000 zur Verfügung. Dabei ist ein Schwerlastanteil tags von 4,4 % und nachts von 10,7 % zu verzeichnen. Prognosewerte liegen nicht vor, das Straßenbauamt hat allerdings die ungefähre Zunahme des Verkehrsaufkommens von ca. 1 % angenommen.

Nach der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990) gelten pauschale Ansätze des Schwerlastanteils an klassifizierten Straßen, sofern keine Prognosewerte vorliegen. Diese Werte liegen tags bei 20% und nachts bei 10%. Diese Werte erscheinen im Hinblick auf den aktuellen Schwerlastanteil als überzogen, weshalb die derzeitigen Schwerlastanteile auch für das Prognosejahr 2015 hochgerechnet wurden.

Das Gutachten zeigt auf, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) sowohl für die Ist-Situation als auch für die Prognose 2015 an den Baufeldern A komplett und im

Gemeinde Dürnau Bebauungsplan "Morgen"

Norden des Baufeldes B tags und nachts überschritten werden. Die Berechnungen beziehen sich jeweils auf das Obergeschoss. Die größten Überschreitungen ergeben sich nachts um bis zu 10 dB (A).

Nach der DIN 18005 ist dem aktiven Lärmschutz grundsätzlich der Vorrang einzuräumen.

Auszug DIN 18005: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Für den Straßenverkehr können als Folge des Optimierungsgrundsatzes bei schalltechnischen Problemfällen gewisse Überschreitungen hingenommen werden.

Im Gutachten vom 26.07.2004 wurden verschiedene aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der zu hohen Schallimmissionen untersucht. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Gammelshauer Straße auf 30 km/h führt zu einer erheblichen Verbesserung der Lärmwerte. Allerdings ist eine derartige Geschwindigkeitsreduzierung an der Durchfahrtsstraße der Gemeinde nicht durchsetzbar, da an klassifizierten Kreisstraßen der fließende Verkehr Vorrang hat, um der Funktion der Straße nachzukommen.

Eine weitere Variante aktiven Lärmschutzes bilden die geplanten Garagen des Baufeldes A in Kombination mit Wandelementen zwischen den Garagen. Diese Maßnahme führt nur im Erdgeschoss zu einer geringfügigen Verbesserung der Geräuschsituation. Die Werte in den Obergeschossen blieben annähernd gleich. Die Wandelemente zeigen nicht die gewünschte Wirkung, so dass der Aufwand nicht im Verhältnis zum erwarteten Nutzen steht.

Im Gutachten vom 26.07.2004 wurde weiter der aktive Lärmschutz mittels einer Lärmschutzwand an der Gehweghinterkante der Gammelshauer Straße untersucht. Hierbei wurden verschiedene Wandhöhen untersucht und berechnet. Ergebnis ist, dass bereits eine Wandhöhe von 3,0 m im Erdgeschoss keine Überschreitung verursacht. Allerdings sind die Überschreitungen im 1. OG und im Dachgeschoss noch vorhanden, so dass auch diese Maßnahme nur eine teilweise Verbesserung bringt. Ein Schutz der oberen Geschosse wäre erst bei einer Wandhöhe von 5,0 Meter erreicht.

Die Kosten einer Lärmschutzwand bei einer Höhe von 3,0 Meter betragen ca. 150.000,-- € inkl. MwSt. Die Erschließungskosten des Baugebietes würden sich dadurch um ca. 12,-- bis 13,-- € pro m² erhöhen.

Das Erscheinungsbild einer Lärmschutzwand an der Kreisstraße wird dabei als sehr kritisch gesehen. Die Wand mit einer Länge von ca. 150 m stellt eine deutliche Zäsur im Ortsgefüge dar und trennt das Baugebiet vom übrigen Ort ab. Außerdem würden dadurch die bestehenden Bäume entlang der Gammelshauer Straße stark beeinträchtigt bzw. zerstört. Im Hinblick auf einen teilweisen Erhalt des Blickes zum Albrauf ist eine Lärmschutzwand darüber hinaus kontraproduktiv.

Mit diesen genannten Kriterien hat sich der Gemeinderat ausgiebig auseinandergesetzt. Unter Abwägung der einzelnen Belange wird ein aktiver Schallschutz im Baugebiet nicht durchgeführt. Der Lärmschutz soll durch passive Maßnahmen erfolgen.

Das Gutachten schlägt für den Bereich A und teilweise für den Bereich B folgende Maßnahmen vor:

- Festsetzen eines erforderlichen Schalldämmmaßes R'_w
- Festsetzen von Schallschutzklassen für Fenster
- Grundrisszonierung der Wohngebäude

Gemeinde Dürnau

Bebauungsplan "Morgen"

Mit diesen zusätzlichen passiven Maßnahmen ist unter Berücksichtigung der schwierigen Randbedingungen ein ausreichender Schallschutz im Gebiet gegeben.

Ökologie und Ausgleich gemäß § 1a BauGB

Begleitend zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan mit Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches erstellt. In diesem Grünordnungsplan ist der Bestand ausführlich erläutert und bewertet.

Eingriffe

Schutzgebiete:	werden nicht beeinflusst
Boden:	mittlerer Eingriff
Hydrologie:	geringer Eingriff
Klima:	mittlerer Eingriff
Vegetation:	mittlerer Eingriff
Tierwelt:	geringer bis mittlerer Eingriff
Landschaftsbild/ Erholung	mittlerer Eingriff

Vermeidungsmaßnahmen

Die Bebauung wurde raum- und flächensparend angelegt. Außerdem verbleibt Freifläche im Gebiet. Die Grünzone zwischen Gammelshauer Straße und geplanter Erschließungsstraße wird erhalten. Außerdem wird der südliche Teil des Flurstückes Nr. 788 erhalten und als Grünfläche festgesetzt.

Darüber hinaus werden die bestehenden Bäume, die nicht durch eine Bebauung tangiert sind, als Pflanzbindung erhalten.

Kompensationsmaßnahmen

Zwischen Gammelshauer Straße und der Erschließung sowie zwischen den Grundstücken werden zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung Mulden angelegt. Diese Mulden werden als extensive Feuchtwiesen gestaltet.

An der Südgrenze wird auf den privaten Grundstücken ein Pflanzgebot als Siedlungsrand festgesetzt. Dort sind Obstbäume, Hecken und extensive Wiesen vorgesehen.

Fazit

Mit den Kompensationsmaßnahmen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibt für den Ausgleich des Eingriffes ein Defizit von 0,245 ha Ausgleichsfläche in Wertstufe II. Der Ausgleich wird durch die Gemeinde an anderer Stelle vorgenommen. Rechtzeitig vor dem Eingriff werden die außerhalb des Gebietes erforderlichen Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt. Die Gemeinde strebt einen vollen Ausgleich an.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bebauungsplanung.

Eine UVP- Pflicht nach Vorprüfung des Einzelfalls („Screening“) ist nach Nummer 18.7.2 nicht erforderlich. Die Voraussetzung für Vorprüfungspflicht ist eine zulässige Grundfläche von 20.000 m². Die Größe des vorliegenden Plangebietes mit ca. 15.000 m² Bruttobaulandfläche liegt unterhalb des vorgegebenen Schwellenwertes.

Gemeinde Dürnau

Bebauungsplan "Morgen"

Geologie

Die Gemeinde hat ein ingenieurgeologisches – bodenmechanisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dabei wurden punktuelle Untersuchungen in Form von Schürfgruben durchgeführt. Das Gutachten vom 05.04.2004 liegt der Gemeinde zu Einsichtnahme für die Betroffenen vor. Es wird den Bauwilligen empfohlen, die Aussagen des Gutachtens bei ihren Planungen zu berücksichtigen. Außerdem wird empfohlen, vor der Bebauung entsprechende bauwerksspezifische Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Der natürliche Untergrund des Baugebietes wird unter einem humosen Oberboden von Hangschuttböden aufgebaut unter denen Verwitterungslehme folgen. Im nordwestlichen Gebiet wurden weiterhin Talablagerungen erschlossen. Unter den quartären Deckschichten folgen die Schichten des Braunen Jura.

Bei den Untersuchungen wurden keine direkten Wasserzutritte festgestellt. Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt demzufolge derzeit unterhalb der Grubenentiefen von ca. 2,7 bis 3,9 m unter der Erdoberfläche. In Abhängigkeit von Jahreszeit- und Witterungsverlauf muss in den anstehenden Schichten mit einer gewissen Sickerwasserführung gerechnet werden.

Das Gutachten enthält Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden. Die Durchlässigkeitsbeiwerte zeigen, dass die quartären Deckschichten sowie die plastisch aufgewitterten Braunjuraschichten für eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht in Betracht kommen. Deshalb wurde auf die Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet.

Wasserversorgung

Das Wohngebiet wird an die bestehende Wasserleitung DN 150, parallel zur Gammelshauer Straße angeschlossen. Der Versorgungsdruck ist gesichert. In der Erschließungsstraße, die parallel zur Gammelshauer Straße verläuft, wird eine Ringleitung verlegt, die an den Bestand in der Frühlingstrasse angeschlossen wird.

Entwässerung

Für das zu erschließende Baugebiet wird ein modifiziertes Trennsystem gewählt. Das bedeutet, dass häusliches Schmutzwasser und Straßenwasser an den Mischwasserkanal angeschlossen wird. Der Anschluss des Mischwasserkanals erfolgt am bestehenden Kanalschacht Nr. 365 in der Hauptstraße. Eine Überquerung der Kreisstraße und eine relativ lange Zuleitung (ca. 75 lfm) ist deshalb erforderlich.

Das unverschmutzte Regenwasser der Dächer wird über Mulden und Gräben, die zwischen den Grundstücken in Richtung Norden verlaufen, abgeführt. Das Wasser geht unter der Straße durch und wird im Norden des Gebiets zurückgehalten, bevor es in den Frischwasserkanal in der Gammelshauer Straße eingeleitet wird. Der Kanal mündet an der Gemarkungsgrenze zwischen Dürnau und Gammelshausen in den Bach.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist laut geologischem Gutachten äußerst schlecht (siehe Geologie). Eine Versickerung des Niederschlagswassers kommt somit nicht, bzw. nur untergeordnet in Betracht.

Gemeinde Dürnau

Bebauungsplan "Morgen"

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Die geplanten Wohnstraßen haben eine Breite von 5,5 Meter und am Ende eine Wendeplatte, die für LKW zum Wenden geeignet ist. Auf diesen Flächen müssen LKW, PKW, Fahrrad und Fußgänger Raum finden. Allerdings funktioniert dieses Straßensystem nur dann, wenn keine parkenden Fahrzeuge die Straßenflächen blockieren und gleichzeitig die schwächeren Verkehrsteilnehmer durch Unübersichtlichkeit gefährden. Aus diesem Grund wird von der nach der Landesbauordnung vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht. Dieses soll bewirken, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Somit haben die Verkehrsteilnehmer ausreichend Raum, um gemeinsam am Verkehr teilnehmen zu können.

Eine breitere Ausführung der Straße und der Wendeplatte hätte deutliche Mehrkosten zur Folge und die zur Verfügung stehende Bauplatzfläche verringert sich. Dieser wirtschaftliche Nachteil ist nicht vertretbar. Darüber hinaus soll das optische Bild der neuen Wohnbebauung durch parkende Fahrzeuge auf der Fahrbahn nicht gestört werden.

Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten im Gebiet bekannt.

Realisierung, Bodenordnung, Kosten

Annähernd alle Flächen des Baugebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Gemeinde wird zur Neuordnung der Grundstücke eine Bodenordnung durchführen. Die notwendigen öffentlichen Flächen werden durch einen Flächenabzug von den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt.

Die Realisierung erfolgt über einen Erschließungsträger, der die Erschließung von der Gemeinde übernimmt und mit den beteiligten Eigentümern Vereinbarungen zur Kostentragung abschließt. Dadurch wird eine komplette Kostentragung der Baulandeigentümer erreicht.

Gemeinde Dürnau Bebauungsplan "Morgen"

Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 18.794 m².

Öffentliche Straßen und Wege	2.760 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.954 m ²
Private Grünfläche im Südosten	962 m ²
Private Mulden und Gräben	502 m ²
Öffentlicher Graben im Osten	550 m ²
Nettobauland ohne private Mulden und Gräben	12.066 m ²

Dürnau, den

.....
Buchmaier, Bürgermeister

Zell unter Aichelberg, den 18. Oktober 2004

.....
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger