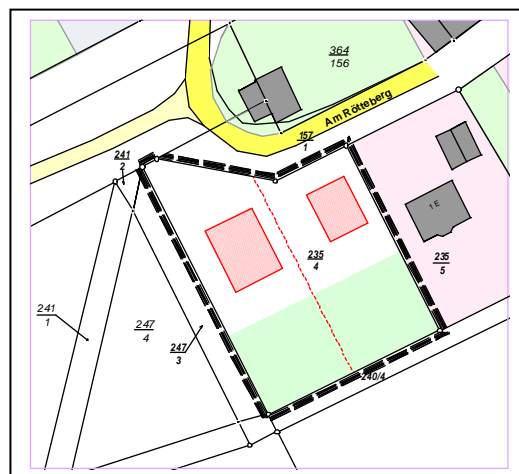


Bebauungsplan "Am Rötteberg" OT Beckendorf - Entwurf

Fortlaufende Textfassung

Inhalt:

- Satzung mit
 - o Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
 - o Satzungsteil B: Planzeichnung
- Hinweise zur Bauausführung
- Begründung
- Anlagen:
 - o Geotechnisches Gutachten
 - o Artenschutzrechtliche Kartierung



Bebauungsplan - Entwurf **"Am Rötteberg" OT Beckendorf**

Satzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014, hat der Rat der Stadt Oschersleben (Bode) am _____ den Bebauungsplan (gem. BauGB §13a) "Vor dem Kirchental" in Emmeringen beschlossen.

Bestandteile der Satzung

- (1) Bestandteile der Satzung sind:
 - a. Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen
 - b. Satzungsteil B: Planzeichnung
- (2) Weitere Unterlagen sind:
 - a. Hinweise zur Vorhaben-Realisierung
 - b. Begründung
 - c. Gutachten
 - i. „Artenschutzrechtliche Kartierung“ (BUNat, Dr. Malchau v. Sept.2018)
 - ii. Geotechnisches Gutachten (SUB GmbH 22.02.2019)

Satzungsteil A: Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan "Am Rötteberg" OT Beckendorf erfüllt die Kriterien nach Baugesetzbuch §13 b und wird im vereinfachten, beschleunigten aufgestellt.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Rand des Ortes Beckendorf an der Anliegerstraße „Am Rötteberg“.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 235/4 der Flur 1 in der Gemarkung Beckendorf-Neindorf und hat eine Größe von ca. 1601m².
- (3) Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.
Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorgaben

- (1) Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich „landwirtschaftliche Nutzfläche“ aus. Diese Satzung wird als „vorzeitiger Bebauungsplan“ beschlossen.
Der Flächennutzungsplan wird nachträglich entsprechend angepasst.
- (2) Das Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben (Bode) weist für den Geltungsbereich kein Wohnbauland aus. Das Konzept muss nachträglich entsprechend angepasst werden.
- (3) Der Geltungsbereich grenzt an den zusammenhängend bebauten Ortsteil.
In Verbindung mit der Erfüllung der begrenzenden/einschränkenden Kriterien des §13 b (i.V.m. §13 a) BauGB wird ein vereinfachtes, beschleunigtes Bauleitplanverfahren durchgeführt. Hiernach wird auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine vollumfängliche Eingriffsregelung nach BNatSchG §§14 und 15 verzichtet.
Das Verfahren wird auf eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger

öffentlicher Belange begrenzt.

§ 3 Festsetzungen zur Baulichen Nutzung

- (1) Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet („WR“ i.S. BauNVO §3)
Ausnahmen nach § 3 (3) der Baunutzungsverordnung werden nicht zugelassen.
- (2) Maß der baulichen Nutzung:
 - a) Grundflächenzahl (Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche): GRZ=0,4
 - b) Geschossflächenzahl (Geschossfläche / Grundstücksfläche): GFZ=0,6
 - c) Vollgeschosse (i.S. BauNVO § 20 (1)): 1
 - d) Maximale Firsthöhe: Gh=9,0 m
 - e) Haustypen: Einzel-, und Doppelhäuser („E/D“)
 - f) Ausrichtung: Die Stellung der Gebäude ist trauf- oder giebelseitig parallel oder senkrecht zur vorgesehenen südlichen Baugrenze auszuführen.
Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe des Urgeländes am Bauvorhaben.
 - g) Bauweise: offen („o“)
 - h) Die Freiflächen zwischen den Baufeldern und den Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von 5 Metern, von der Grenze zur Verkehrsfläche aus gemessen, von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen (i.S. BauNVO § 14 (1)) freizuhalten.

§ 4 Erschließung

- (1) Die zukünftigen Grundstücke des Geltungsbereichs werden verkehrlich durch die Anliegerstraße „Am Rötteberg“ erschlossen.
Ansprüche an den Zustand der Anliegerstraße können aus dieser Satzung nicht abgeleitet werden.
- (2) Die Einrichtungen von Anschlüssen für die üblichen Ver- und Entsorgungsmedien sind mit den zuständigen Stellen abzustimmen, bzw. bei diesen zu beantragen.
- (3) Schmutzwasser muss in geeigneter Weise auf dem Grundstück gesammelt werden.
Gereinigtes Abwasser kann auf dem Grundstück versickert werden. Hierfür ist bei den zuständigen Stellen und Behörden ein entsprechender Antrag zu stellen.
- (4) Regen-/Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen muss gesammelt werden. Eine ggf. vorgesehene Versickerung muss bei den zuständigen Stellen und Behörden beantragt werden.

§ 5 Festsetzungen zur Ökologie

- (1) Die Freiflächen, die über eine Ausnutzung der Flächen nach §3 (2) a) hinaus gehen, sind als Hausgärten zu gestalten.
- (2) Die Vorschriften zum Natur- und Umweltschutz sind zu beachten.
Vor Eingriffen in die Ökologie, bspw. im Zusammenhang mit der Realisierung von Bauvorhaben, ist (u.a.) sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung von Schutzobjekten auszuschließen ist.

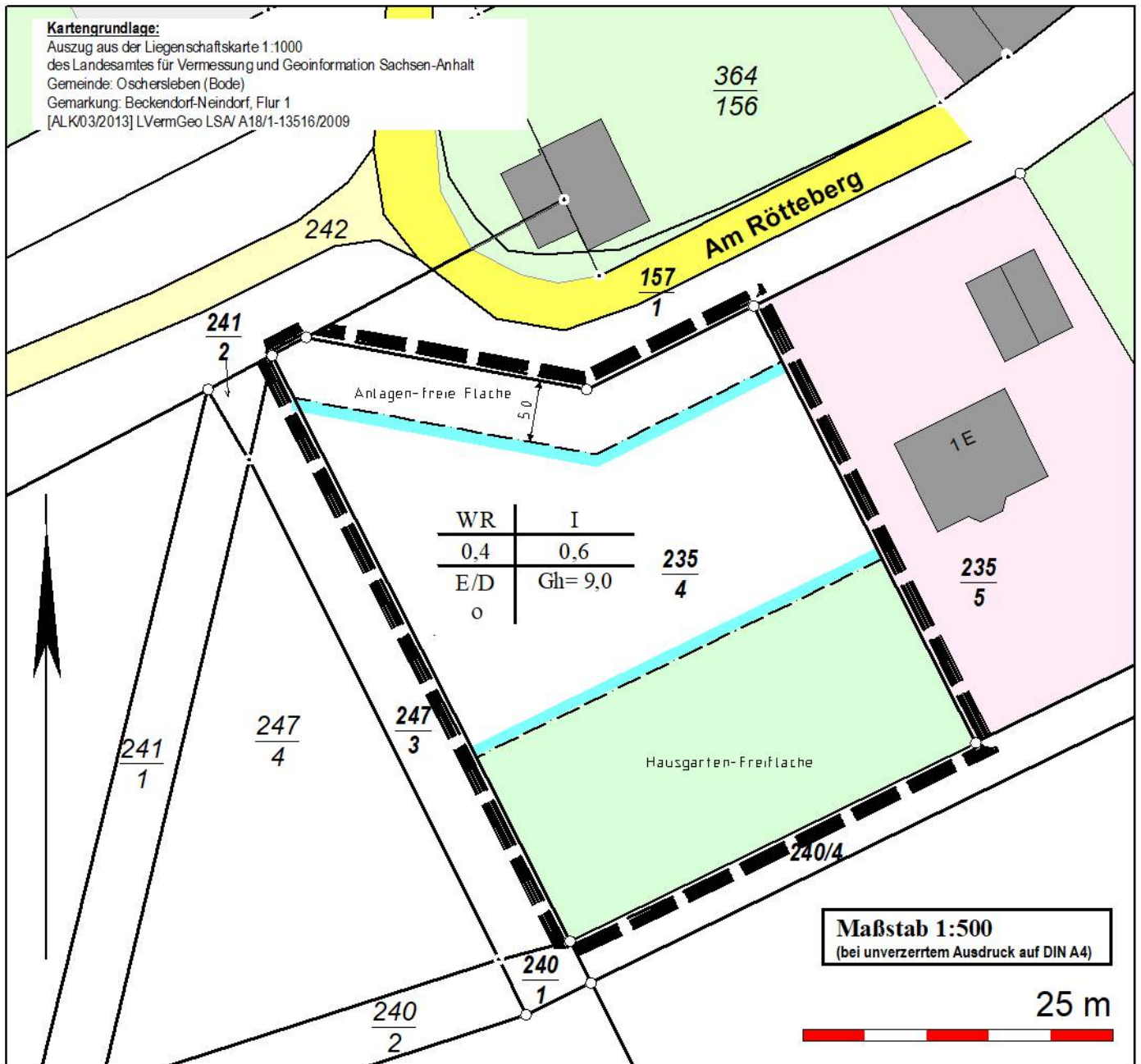
§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Oschersleben, den _____

Bürgermeister

Bebauungsplan "Am Rötteberg" Satzungsteil B: „Planzeichnung“



	Grenze des Geltungsbereichs
	Flurstücksgrenze
	Gebäude
	öffentliche Verkehrsfläche
	Begrenzung einer Zone
	Baugrenze (darf nicht überschritten werden)

Beispiel für die bauliche Nutzung

WA	I	Art der überwiegenden Nutzung	Geschosse
0,4	0,6	GRZ	GFZ
o	E Fh=9,0	Bauweise	Haustyp Firsthöhe

Bebauungsplan "Am Rötteberg" OT Beckendorf - Entwurf

Hinweise zur Bauausführung

Die nachfolgende Auflistung der Hinweise ist nicht abschließend.

Die maßgebenden Rechtsnormen, Regeln und Richtlinien sind grundsätzlich einzuhalten.

Hierzu zählen bspw. die Vorschriften

- zum Natur- und Umweltschutz (u.a. Artenschutz),
- nach der Bauordnung des Landes
- des Nachbarschaftsgesetz.

Kampfmittel

Erkenntnisse über Belastungen mit Kampfmitteln liegen nicht vor.

Dennoch kann ein Auffinden von Kampfmitteln niemals ganz ausgeschlossen werden.

Werden bei der geplanten Baumaßnahme während der Bautätigkeit sowie bei Erde eingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.

Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.

Innerhalb der regulären Dienstzeit:

Tel.: 03904 7240 4238

03904 7240 4239

Außerhalb der regulären Dienstzeit

Tel.: 03904 42315 oder 03904 42316

Fax.: 03904 498935

Fachbereich 2, Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen /Leitstelle.

Die Vollzugsbeamten geben Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf.

Gemäß § 3 KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen.

Das Betretungsverbot zu c. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.

Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

Die erteilten Hinweise und Empfehlungen von zuständigen Vollzugsbeamten sind zu beachten und einzuhalten. Zuwiderhandlungen werden mit einem Ordnungswidrigkeitsverfahren geahndet.

Abfall

Auf der Grundlage des § 16 Abs. I (Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Börde) hat der Anschluss- und Benutzungspflichtige die Abfallbehälter so am Grundstück bereitzustellen, dass das Entsorgungsfahrzeug auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Bereitstellungsplätze heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten erfolgen kann.

Während der Baumaßnahme hat der Bauträger für die ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung zu sorgen. D.h. er muss sicherstellen, dass die zur Entsorgung bereitgestellten Rest- und Wertstoffbehälter durch die Entsorgungsfahrzeuge an den angrenzenden Straßen ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust angefahren werden können.

Erdwärme

Wenn auf dem Grundstück Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des

Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Leitungen

Leitungen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch örtliche Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. „Haus-Anschlüsse“ sind die mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Die besonderen Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger, bspw. zu Pflanzarbeiten in der Nähe von Leitungen sind zu beachten.

Bei einer Veräußerung von Grundstücken, die Leitungen enthalten, sind entsprechende grundbuchliche Dienstbarkeiten zu vereinbaren.

Boden (/Gründung)

Für den Boden in seiner Funktion als Schutzgut und auch als Baugrund wurde ein Gutachten eingeholt, das u.a. bei der Realisierung von baulichen Vorhaben beachtet werden sollte.

Das Gutachten kann beim Vorhabenträger eingesehen werden:

Dr. Gisela Nehring

Am Bach 1

39387 Oschersleben OT Beckendorf

Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionen gesichert oder wieder hergestellt werden. Anderenfalls ist der nicht unmittelbar wieder verwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nichtverwertbare nichtmineralische Bauabfälle (Abfälle zur Beseitigung) sind in einer Umladeanlage des Landkreises Börde zu entsorgen.

Grünabfälle sind in einer dafür zugelassenen Kompostierungsanlage zu entsorgen.

Werden im Zuge der Planung Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw.

Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Brunnen

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Grundwasserabsenkung

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau), sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §§ 8 -10

Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Bebauungsplan "Am Rötteberg" OT Beckendorf - Entwurf

Begründung

1 Anlass

Aufgrund des Interesses an einer baulichen Nutzung (u.a.) der Flurstückes 235/4 und 235/5 der Flur 1 in der Gemarkung Beckendorf-Neindorf (OT Beckendorf) sollte im Jahr 1999 eine Ergänzungssatzung i.S. BauGB §34 zur Abrundung bzw. Ergänzung des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ aufgestellt werden. Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung wurde nicht abgeschlossen. Insoweit wurde die Satzung nicht rechtskräftig.

Dennoch gab es eine Baugenehmigung für das Nachbarflurstück 235/5 (Am Rötteberg 1E).

Nun gibt es wieder einen ernsthaften Interessen für eine wohnbauliche Nutzung auf dem Flurstück 235/4, aber keine Rechtsgrundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Für die Herstellung des Baurechts hat sich die Stadt Oschersleben (Bode) entschieden, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen und die Einleitung am 23.08.2018 beschlossen.



2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 235/4 der Flur 1 in der Gemarkung Beckendorf-Neindorf. Er liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Beckendorf und hat eine Flächengröße von ca. 1601m².

3 Verfahren

Der Geltungsbereich liegt am Rand der Ortslage des Ortes Beckendorf und insoweit in direkter Nachbarschaft zum „zusammenhängend bebauten Ortsteil“.

Vorgesehen ist eine reine wohnbauliche Nutzung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1601m².

Für die vorgesehene Nutzung ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Eine Betroffenheit eines „Natura 2000-Gebietes“ ist nicht gegeben.

Damit sind die Voraussetzungen des §13b BauGB erfüllt und es genügt die Durchführung eines vereinfachten, beschleunigten Verfahrens.

Hiernach kann auf eine (ökologische) Ausgleichsregelung verzichtet werden, da die absehbaren Eingriffe als „bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ... oder zulässig waren.“ (BauGB §1 (3) Satz_6).

Desweiteren kann auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Im vereinfachten Verfahren genügt ein einstufiges Beteiligungsverfahren.

4 Voraussetzungen und Grundlagen

4.1 Raumordnung

Im Regionalentwicklungsplan 2016 (REP_2016), der sich noch in der Aufstellung befindet, aber hinsichtlich der dort festgelegten Ziele und Grundsätze bereits Gültigkeit hat, gehört der Ort Beckendorf zum „ländlichen Raum“ und hat keine „zentralörtliche Funktion“. Im Umfeld der Ortslage ist die vorgesehene Flächennutzung den Vorgaben zum „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ zugeordnet.

REP 2016 – Auszüge:

...In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. ...
...Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebiets-festlegungen ausgenommen. (LEP 2010; S. 108) ...
...G 13 Die Magdeburger Börde soll ihren Charakter als Ackerlandschaft mit großen, überschaubaren, offenen Flächen behalten. Begrünte Siedlungen, Bauerngärten und ländliche Parks sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden ...
G 14 Die Siedlungen der Magdeburger Börde sind zur Abschirmung gegen Einflüsse aus dem landwirtschaftlich genutzten Umland, zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Erholung durch Ortsrandbegrünung in die Landschaft zu entwickeln und einzubinden.
Z 11 In allen Städten und Gemeinden der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, können für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Gewerbetreibenden (Eigenbedarf) Wohnbauflächen, Gewerbeflächen u. a. mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden. Bei der Nachweisführung ist generell eine Flächenbilanz, die eine Analyse der unausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet, erforderlich.
Bei der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen gilt
Hinsichtlich des Bedarfes an Wohnbauflächen sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (auf Grundlage der amtlichen statistischen Bevölkerungsprognose), die Entwicklung der Haushaltsstruktur und der Grundstücksgrößen pro Wohneinheit zu analysieren.
Ebenso sind Angaben über die Nachfrage nach Bauland erforderlich.

Der Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Beckendorf in den nächsten Jahren wurde ermittelt. Er liegt bei 4-5 Grundstücken. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/2017 „Siedung“ sind 3 Wohnbaugrundstücke vorgesehen, von denen eines bereits entsprechend genutzt wird. Vorhandene Baulücken in vergleichbarer Lage und Qualität sind nicht verfügbar. Mit der „Überplanung“ des Geltungsbereichs können zur Deckung des vorhandenen Bedarfs 1-2 Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Nach dem Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche zugeordnet.

4.3 Wohnbaulandkonzept

Im Wohnbaulandkonzept ist der Geltungsbereich nicht als Wohnbaufläche vorgesehen.

4.4 Sonstige raumbezogene Vorgaben

Informationen zu mglw. betroffenen raumbezogenen Vorhaben/Vorgaben liegen nicht vor.



5 Bestand / Situation

5.1 Lage, Landschaft

Der Geltungsbereich liegt in der westlichen Magdeburger Börde am südwestlichen Rand des Ortes Beckendorf und im Übergangsbereich zwischen der dörflichen, wohnbaulichen Nutzung zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

5.2 Natur und Umwelt

5.2.1 Boden

Für die Beurteilung des Bodens als Baugrund und als Schutzgut wurde ein Bodengutachten

(SUB GmbH 22.02.2019) eingeholt.

Hiernach werden die Bedingungen für Tiefbauarbeiten als „relativ günstig“ bis „teilweise schwierig“ beurteilt.

„Der gut wasserlässige sandige Untergrund kann für den Betrieb einer Niederschlagswasser-Versickerungsanlage auf den Baugrundstücken genutzt werden.“

5.2.2 Artenschutz

Mittels eines fachplanerischen Gutachtens („Artenschutzrechtliche Kartierung“ BUNat Malchau v. Sept.2018) wurde die Betroffenheit von gesetzlich geschützten Arten der Flora und Fauna erfasst.

Hiernach sind zum Zeitpunkt der Untersuchung keine geschützten Arten (u.a. Feldhamster) vom Vorhaben betroffen.

Diese Feststellung gilt jedoch nicht für eine unbestimmte Zeit. Insoweit muss bei Eingriffen (in die Ökologie) im Geltungsbereich die Vermeidung von nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sichergestellt sein.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehr

Der Geltungsbereich liegt an der Anliegerstraße „Am Rötteberg“. Diese führt zur Landesstraße L77, die als Verbindungsstraße zu den westlich und östlich gelegenen Orten dient.

5.3.2 Technische Infrastruktur

5.3.2.1 Strom

Über Einschränkungen bei der Anbindung ans Stromnetz liegen keine Informationen vor

5.3.2.2 Trinkwasser /Löschwasser

Eine Anbindung an das Leitungsnetz für eine ausreichende Versorgung mit Trink-/Löschwasser ist möglich.

5.3.2.3 Abwasser /Schmutzwasser

Für die Beseitigung des im Geltungsbereich anfallenden Schmutzwassers ist keine entsprechende Anlage vorhanden.

6 Vorhaben

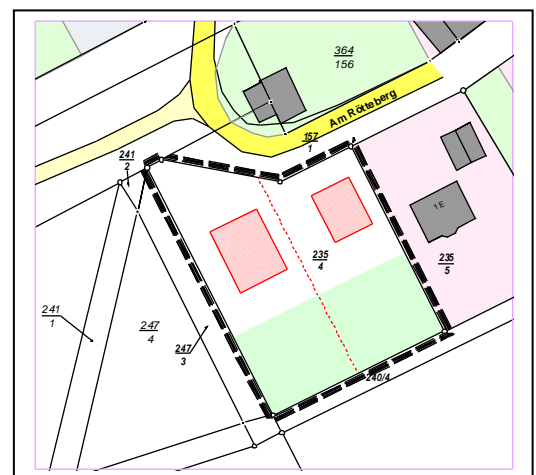
Im Geltungsbereich ist Platz für 1-2 zukünftige Wohngrundstücke, die verkehrlich von der Anliegerstraße „Am Rötteberg“ erschlossen werden. Aufgrund der Lage und der geographischen Ausrichtung des Geltungsbereichs macht eine bauliche Nutzung nur in dem Abschnitt Sinn, der der Anliegerstraße zugewandt ist. Der hintere Bereich der zukünftigen Grundstücke soll einen Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche bilden.

6.1 Bauliche Nutzung

Die Parameter für die Begrenzung der baulichen Nutzung werden nach den örtlichen Gegebenheiten und nach den üblichen Werten für den individuellen Wohnungsbau festgelegt:

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Absicht des Bebauungsplanes (s.a. „Anlass“) wird nur „reine



Wohnnutzung“ zugelassen. Nach BauNVO §3 (2) sind „Wohngebäude“ zulässig. Ausnahmen (i.S. BauNVO §3 (3)) werden nicht zugelassen.
Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für den Geltungsbereich „landwirtschaftliche Nutzfläche“ aus. Da der Bebauungsplan aufgrund des analysierten Bedarfs (i.S. BauGB §1 (3)) geboten ist, wird er als „vorzeitiger“ Plan beschlossen und der FNP muss entsprechend angepasst werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

6.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im ländlichen Bereich sind vglw. große Grundstücke für die wohnbauliche Nutzung vorhanden. Zur Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl (Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche) auf **0,3** festgesetzt. Damit könnten maximal ca. **720,5 m²** mit baulichen Anlagen und Nebenanlagen überbaut werden.

Es verbleibt hiernach eine Freifläche von ca. **880,6 m²**.

6.1.2.2 Geschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

In Abhängigkeit von der GRZ, der GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse wird im Wesentlichen der Haustyp festgelegt. Für die Wahrung des ländlichen Charakters und der üblichen Parameter für den individuellen Wohnungsbau wird hier GFZ=0,6 festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Vollgeschosses ist der Teilausbau eines Obergeschosses möglich

6.1.2.3 Bauweise

Üblich ist eine „offene“ Bauweise.

6.1.2.4 Höhe

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine maximale Giebelhöhe mit H=9,0 m festgesetzt.

6.1.2.5 Freiflächen

Mit der Begrenzung der baulichen Nutzung verbleiben auf den zukünftigen Grundstücken im Geltungsbereich ausreichend Freiflächen.

Die Ermittlung und Festsetzung eines ökologischen Ausgleichs (bspw. für die absehbare Flächenversiegelung) ist im gewählten Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Trotzdem ist eine ökologische Aufwertung der verbleibenden Freiflächen sinnvoll und zweckmäßig. Deshalb sollen die Freiflächen als „Hausgarten“ gestaltet werden.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die zukünftigen Grundstücke im Geltungsbereich werden durch die Anliegerstraße „Am Röttebach“ erschlossen.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist mit den hierfür zuständigen Stellen und Behörden abzustimmen. Ggf. sind entsprechende Anträge zu stellen.

6.2.2.1 Schmutzwasser

Da kein Schmutzwasserkanal vorhanden ist, muss das Schmutzwasser auf den Grundstücken gesammelt werden. Nach einer geeigneten Reinigung kann das Wasser versickert werden. Hierfür sind bei den zuständigen Stellen und Behörden entsprechende Anträge zu stellen.

6.2.2.2 Regen- /Oberflächenwasser

Mit der Realisierung von baulichen Vorhaben wird in der Regel eine Versiegelung von Flächen vorgenommen. Anfallendes Regen-/Oberflächenwasser muss mit geeigneten Mitteln und Maßnahmen gesammelt werden. Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens ist eine Versickerung möglich. Hierfür sind bei den zuständigen Stellen und Behörden entsprechende Anträge zu stellen.

6.3 Sonstige Vorgaben

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind eine Vielzahl von Rechtsnormen und Vorgaben zu beachten. Hierzu gehören bspw. Vorschriften zu den Schutzgütern der Natur- und Kulturlandschaft.

Einige Vorgaben werden in der Anlage „Hinweise“ bei der Realisierung von Vorhaben aufgeführt.

6.4 Umweltbericht

Nach Erfüllung der Kriterien für die Durchführung eines vereinfachten, beschleunigten Bauleitplanverfahrens kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichts mit einer Eingriffsregelung verzichtet werden. Insoweit sind keine besonderen grünordnerischen Maßnahmen vorzugeben.