



Begründung

Bebauungsplan Nr. 69 „Rosenhöhe“

Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und
§ 4 (1) BauGB i. v. m. § 13a BauGB

Entwurfsverfasser:

Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner Im Auftrag der
Heckmann Bauland und Wohnraum GmbH & Co. KG

14.01.2021

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 ALLGEMEINE PLANVORGABEN UND PLANUNGSZIELE	3
1.1 Planungsanlass und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Derzeitige Situation	3
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.5 Planverfahren	4
2 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	4
3.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung	4
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
3.3 Bauliche Gestaltung	6
4 ERSCHLIEßUNG	7
4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	7
4.2 Interne Erschließung	7
4.3 Ruhender Verkehr	7
4.4 Fuß- und Radwegeverbindungen	7
5 EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZ	7
5.1 Eingriffsregelung	7
5.2 Artenschutz	7
5.3 Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen	8
6 VER- UND ENTSORGUNG	9
6.1 Energie- und Wasserversorgung	9
6.2 Abwasserbeseitigung	9
6.3 Abfallentsorgung	10
7 IMMISSIONSSCHUTZ	10
8 SONSTIGE BELANGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
8.1 Altlasten, Kampfmittelvorkommen	10
8.2 Denkmalschutz	10
9 BODENORDNUNG	11
10 FLÄCHENBILANZ	11

1 Allgemeine Planvorgaben und Planungsziele

1.1 Planungsanlass und -ziel

Auf dem Gelände der ehemaligen Geschwister-Scholl-Realschule in Wadersloh plant die Heckmann Bauland und Wohnraum GmbH & Co. KG ein Wohnquartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu entwickeln.

Der wesentliche Teil des ca. 1,2 ha großen Grundstücks wurde bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzung Realschule bzw. Feuerwehr genutzt. Die Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung ermöglicht es zukünftig das Grundstück für Wohnzwecke zu nutzen.

Für die geplante bauliche Entwicklung im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie deren Anordnung auf dem Grundstück bedarf es der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Wadersloh die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 ‚Rosenhöhe‘.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in kurzer Entfernung zur Ortsmitte und weist eine Größe von 12.967 m² auf. Es wird durch die Straßenzüge Schulkamp im Osten und die Langenberger Straße im Westen begrenzt und umfasst die Flurstücke 268, 283 und 523 der Flur 18 in der Gemarkung Wadersloh. Im Norden schließt vorhandene Wohnbebauung (Flurstücke 382 und 383) an, südlich existiert ebenfalls Wohnbebauung (Flurstücke 456 und 457) und es besteht eine Wegeverbindung zum südlich gelegenen Park.

1.3 Derzeitige Situation

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine additive Struktur von Einzelhäusern, welche die Straßenräume eindeutig definiert. Die Geschossigkeit variiert von einer ein- bis dreigeschossigen Wohnnutzung.

Auf dem Gelände befinden sich die Gebäude der ehemaligen Geschwister-Scholl Realschule mit einer ein- bis dreigeschossigen Baustruktur und das Gebäude der Feuerwache. Diese Gebäude sind abgängig und werden an anderer Stelle ersetzt.

Das Plangebiet selbst ist mit den Schulgebäuden und den umgebenden Hofflächen großflächig versiegelt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirkes Münster erfasst das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh stellt den Bereich des Flurstücks 523 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Feuerwehr dar. Die Flurstücke 268 und 283 sind als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh wird im Parallelverfahren geändert. Es ist geplant die Gemeinbedarfsfläche zukünftig auch als Wohnbaufläche auszuweisen.

1.5 Planverfahren

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum, der schon bestehenden großflächigen Versiegelung und der zu erwartenden zulässigen Grundfläche der Bebauung von deutlich weniger als 20.000 m² kann und soll dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Gleichwohl sollen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsplanung durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und damit an die Planung angepasst.

2 Städtebauliche Konzeption

Städtebauliches Ziel ist es, die Grundlage für ein Wohnquartier mit einem differenzierten Wohnangebot zu entwickeln.

Die Typologie der das Plangebiet umgebenden Bebauung ist eine additive Baustruktur aus Einzelhäusern, welche entlang der Straßenzüge raumbildend ist. Dieses städtebauliche Prinzip wird übernommen.

Die neuen baulichen Strukturen entwickeln sich parallel zu den Straßenzügen, etwas zurückgesetzt von den Straßen, um die vorgesehene Kubatur zu relativieren.

So entstehen zwei Gebäude an der Langenberger Straße und vier Gebäude am Schulkamp.

Das Baufeld der Feuerwehr wird durch eine lineare Baustruktur besetzt.

Durch die Platzierung der Gebäude zueinander, entsteht eine Platzsituation in der Mitte des Quartiers, offen erkennbar vom Schulkamp und eine innere Freifläche in Richtung Norden zwischen den Gebäuden. Die Verbindung zum Park in Richtung Süden wird großzügig ausgebildet.

3.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Zum Erhalt der geplanten Nutzungsstruktur werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4(3) BauNVO ausgeschlossen.

Es werden drei allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) unterschieden. Im WA 1 im nordwestlichen Plangebiet sind zwei Einzelgebäude mit jeweils maximal 14 Wohneinheiten vorgesehen, die von der Langenberger Straße aus erschlossen sind. Das WA 2 ist an den Schulkamp angebunden und liegt nördlich und südlich der öffentlichen Verkehrsflächen. In den vier Einzelgebäuden des WA 2 sind ebenfalls jeweils maximal 14 Wohneinheiten möglich sind.

Im WA 3 im Südwesten sind Hausgruppen (Reihenhäuser) und / oder Einzelhäuser vorgesehen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit/Baukörperhöhen

Die Festsetzungen der Geschossigkeit und Baukörperhöhen erfolgen, um eine homogene, flächensparende Bebauung des Gebietes im Kontext zur bestehenden Bebauung im Umfeld zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan setzt die Geschossigkeit verbindlich fest. Es wird eine zwingende Zwei-Geschossigkeit und ein Staffelgeschoss für die Gebäude am Schulkamp (WA 2) vorgesehen. Weiterhin wird eine zwingende Drei-Geschossigkeit und ein Staffelgeschoss für die an der Langenberger Straße gelegenen Gebäude (WA 1) festgesetzt.

Diese Differenzierung ergibt sich aus der bestehenden Höhendifferenz zwischen den beiden Straßenzügen und der beabsichtigten annähernd gleichen Höhenentwicklung der Gebäude im zentralen Bereich.

Für die Gebäude im Wohngebiet WA 3 wird eine Zwei-Geschossigkeit und ein Staffelgeschoss als Höchstmaß der baulichen Nutzung definiert.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangrundriss verbindlich für alle Wohngebiete festgesetzt. Dabei ist die Gebäudehöhe das Maß für den höchsten Punkt der Dachfläche in Meter über NHN. Freistehende technische Anlagen, Kamine und Aufzüge sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

In den Wohngebieten WA1 bis WA3 entspricht die festgesetzte maximale Gebäudehöhe in Bezug auf die geplanten Straßenhöhen einer absoluten Höhe von ca. 10,00 m für die 3-geschossigen Gebäude, und von ca. 7,00 m für 2-geschossige Bauten. Hiermit ist ein Einfügen in die Umgebung gegeben.

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt sich für die Wohngebiete WA1 bis WA3, da die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für die GFZ durch die Kombination von Geschossigkeit und Grundflächenzahl nicht erreicht oder überschritten werden kann.

Durch die Festsetzung der GRZ wird die Überbaubarkeit der Grundstücke auf ein Maximalmaß begrenzt, um einen entsprechenden Freiflächenanteil innerhalb des Quartiers sicher zu stellen.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um die städtebauliche Zielsetzung der straffen Ausformung zu gewährleisten und somit das städtebauliche Konzept zu sichern, werden die Positionen der Hauptbaukörper an den wesentlichen städtebaulichen Seiten mit Baulinien festgesetzt. Das betrifft die aufstehenden Wände der Gebäude im Bereich der Staffelgeschosse.

Baugrenzen sind an den sonstigen Seiten vorgesehen.

Die Baugrenzen und -linien können ausnahmsweise durch Balkone und Loggien um

bis zu 2,0 m überschritten werden. Damit wird zum einen die Möglichkeit der Errichtung von barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Balkonen und Loggien gewährleistet, zum anderen aber auch die bauliche Nutzung der Freiflächen begrenzt.

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der im Plangrundriss hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur als Tiefgarage in dem hierfür im Plangrundriss dargestellten Fläche zulässig.

Carports sind nur in WA3 in den gekennzeichneten Stellplatzflächen zulässig.

Einhausungen für Abfallbehälter und Gartengeräte sind nur im Bereich der hierfür im Plangrundriss dargestellten Flächen zulässig.

Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die Freiräume im Sinne der Wohnqualität gestaltet werden können.

3.3 Bauliche Gestaltung

Im Neubauquartier wird eine einheitliche Gestaltung der Kuben in regionaltypischer Ziegelbauweise angestrebt, um ein städtebauliches, einheitliches und architektonisches Bild zu schaffen.

Innerhalb von WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Im WA 3 sind neben Flachdächern auch Pultdächer und geneigte Dächer möglich, wobei die Dachneigung zwischen 0° und 30° liegt.

Die Außenwandflächen sind in Verblendmauerwerk in Ziegelmateriale auszuführen. Das Sockelgeschoss der beiden Gebäude an der Langenberger Straße im WA 1 kann sich absetzen, ebenso die Süd- und Nordseiten der Staffelgeschosse.

Einhausungen für Abfallbehälter und Gartengeräte sind als Metall-/ Holzkonstruktion herzustellen. Die Seitenwände bestehen aus einer horizontale Holzverblendung (Lärche). Alternativ können sie auch in Ziegelmauerwerk oder als Fassadenplattenkonstruktion errichtet werden. Einhausungen erhalten ein Flachdach und werden mindestens extensiv begrünt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Einfriedungen nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig, in die sichtoffene Maschendraht- oder Stabgitterzäune unsichtbar eingesetzt werden können.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das neue Quartier wird im Westen an die Langenberger Straße und im Osten an die Straße Schulkamp an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

4.2 Interne Erschließung

Für die Fahrerschließung ist kein weiterer Straßenbau notwendig.

Die fußläufige Erschließung ist durch entsprechende Wege und Freiflächen gegeben.

4.3 Ruhender Verkehr

Die mittlere Zone des Quartiers wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die an die Langenberger Straße angebunden ist. Hier können nach heutigem Planungsstand 46 Stellplätze nachgewiesen werden.

Weitere 48 oberirdische Stellplätze sind entlang der Straßenzüge im Plangrundriss dargestellt. An der Straße Schulkamp liegen 24 Stellflächen und 6 öffentliche Parkplätze und an der Langenberger Straße befinden sich weitere 24 Stellflächen; so dass insgesamt 100 Stellflächen und Parkplätze in dem Plangebiet nachgewiesen sind.

Der nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu erwartenden Stellplatzbedarf liegt, ausgehend von einem Stellplatz pro Wohneinheit, bei 92 Stellplätzen.

4.4 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Langenberger Straße und der Schulkamp werden durch eine öffentliche Wegeverbindung miteinander verbunden.

Der Höhenunterschied wird durch eine barrierefreie Rampe, ausgehend von der Langenberger Straße, erreicht.

Die südliche fußläufige Anbindung vom Park her mündet im Bereich des Platzes in diese öffentliche Wegeverbindung.

5 Eingriffsregelung / Artenschutz

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² finden für diesen Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2 Artenschutz

Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird festgestellt, dass aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung, der beanspruchten Flächengröße und der

Nachbarschaftsbeziehungen das untersuchte Gebiet teilweise eine Bedeutung als (Teil)Lebensraum für potenziell vorkommende planungsrelevante Tierarten hat. Dies betrifft Gehölz- und Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten. Der Eingriff in Gehölzstrukturen findet jedoch relativ kleinflächig statt. Eine Tötung von Gehölz brütenden Arten bzw. Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann zudem durch Rodungszeitenbeschränkungen im Brutzeitraum (Rodungen nur im Zeitraum 01.10 bis 28./29.02) vermieden werden.

Zum Schutz von Fledermäusen sind zur Fällung vorgesehene Bäume vor der Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen, die Fledermäusen als Quartiere dienen könnten, zu untersuchen und vorhandene Öffnungen durch einen geeigneten Fachmann auf einen Besatz mit Tieren zu kontrollieren. Bei Besatz mit Tieren ist eine Umsiedlung oder Evakuierung der Tiere durchzuführen.

Zum Schutz gebäudebewohnender Arten ist vor Abrissarbeiten eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle und bei Vorhandensein von Tieren risikomindernde Maßnahmen erforderlich.

Unter Anwendung der benannten risikomindernden Maßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) durch das geplante Vorhaben sicher ausgeschlossen werden. Da es sich bei dem Plangebiet um einen stark versiegelten Bereich handelt und nur geringfügig Gehölze und Grünstrukturen entfernt, zudem mit der Planung neue Grünstrukturen und Gehölze vorgesehen sind bzw. weiterhin im Raum vorhanden sind, bleiben die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch nach Durchführung der geplanten Umnutzung sicher erhalten.

5.3 Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen

Der Baumbestand wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet und im Ergebnis wurden keine Bäume als erhaltenswert eingestuft.

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt 14 standortgerechte Laubbäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm gepflanzt. Zusätzlich sind in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 je Grundstück zwei standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu setzen. Im WA 3 ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen. Mit der Neupflanzung von Laubbäumen wird eine Durchgrünung des Quartiers erreicht.

Die Baumscheiben der neu anzupflanzenden Bäume haben eine Mindestgröße von 10,00 m² und werden mit Stauden oder Bodendeckern bepflanzt.

Die neu anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.

Eine extensive Dachbegrünung wird für Flachdächer festgesetzt. Hiermit werden klimatische Ausgleichsfunktionen erreicht und es erfolgt eine Rückhaltung von Niederschlagswasser.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Energie- und Wasserversorgung

Das Plangebiet wird bereits von den zuständigen Trägern mit Energie und Wasser versorgt. Eine entsprechende Netzerweiterung der Hausanschlüsse ist somit möglich.

Der Löschwasserbedarf zur Deckung des Grundschatzes beträgt gemäß dem DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 96 m³/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden. Inwieweit die Wasserversorgung Beckum diese erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden über das bestehende Leitungsnetz bereitstellen kann, um den Grundschatz sicherzustellen, wird im Planverfahren geklärt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die übergeordnete siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung wird durch die vorhandenen Mischwasserkanalisationen in der parallel verlaufenden Langenberger Straße sowie Schulkamp gewährleistet.

Alternative Entwässerungssysteme z. B. (Regenwasserkanalisation / offene Vorfluter) die eine Entwässerung im Trennsystem ermöglichen würden, stehen nicht zur Verfügung.

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird derzeit erarbeitet, wobei folgende Rahmenbedingungen nach Einschätzung der Gemeinde Wadersloh berücksichtigt werden sollten:

Das Plangebiet (ehemaliges Realschulgelände / Teilfläche Feuerwehrgerätehaus) entwässert aktuell in Richtung der Langenberger Straße.

Die Entwässerungsrichtung und somit die hydraulischen Randbedingungen sollten nicht verändert werden, wobei die Zwangspunkte resultierend aus der vorhandenen Topographie zu berücksichtigen sind.

Die Erschließung der geplanten Gebäude an der Langenberger Straße sind über zu erstellende Grundstücksanschlussleitungen als unproblematisch einzustufen.

Die Entwässerung der ausgewiesenen zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen kann durch eine Ergänzung der kommunalen MW-Kanalisation mit Anbindung an die Kanalisation Langenberger Straße erfolgen. Die mögliche Trassierung des Kanals sollte im B-Plan - Konzept ausgewiesen und eine ausreichende Trassenbreite im westlichen Bereich sollte überprüft werden.

Dieser geplante Kanal kann auch die siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung der direkt angrenzenden Grundstücke sicherstellen.

Das nördlich gelegene Grundstück im Bereich Schulkamp erfordert u. U. eine Grundstücksanschlussleitung an die vorhandene Kanalisation Schulkamp, wobei dies zwangsläufig zu erforderlichen Oberflächenarbeiten führen wird. Der Anschluss an die Langenberger Straße ist generell möglich, eine mögliche Trasse

sierung muss innerhalb des B-Planes dann noch ausgewiesen werden.

Bedingt durch die vorhandene Topographie ist die Entwässerung der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, als auch das südlich gelegene Grundstück ohne Inanspruchnahme der Kanalisation Schulkamp infolge fehlender Trassierung nicht möglich.

Die Zuordnung zur Kanalisation Langenberger Straße ist, soweit eine mögliche Trassierung ausgewiesen wird, topographisch als unkritisch einzustufen.

Die ausgewiesenen Stellflächen parallel zum Schulkamp könnten über die vorhandene Straßentwässerung Schulkamp entwässern, wobei die ausreichende Anzahl von Regenabläufen geprüft werden muss.

6.3 Abfallentsorgung

Standorte für Abfallbehälter sind im Plangrundriss dargestellt. Sie liegen an der Langenberger Straße und am Schulkamp, so dass für die Abfallentsorgung die bestehenden Straßen genutzt werden können.

7 Immissionsschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 ‚Rosenhöhe‘ wird derzeit ein Fachbeitrag zum Schallschutz (Verkehrslärm) erarbeitet. Die Ergebnisse werden entsprechend in den B-Plan einfließen.

Bezüglich der derzeit noch gegebenen Nutzung der Feuerwehr besteht kein großes Konfliktpotential, da die Feuerwehr ja heute schon von Wohnbebauung umgeben ist. Außerdem ist die geplante Umsiedlung in einer Zwei-Jahresfrist durchaus akzeptabel. Lärmtechnisch sind die Probeabende relevant, der eigentliche Einsatz ist im Interesse der Allgemeinheit hinzunehmen.

8 Sonstige Belange, Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnung und Hinweise

8.1 Altlasten, Kampfmittelvorkommen

Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen sind auf Grund derzeitiger und früherer Nutzung nicht zu vermuten.

Das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beim Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) abgefragt.

8.2 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW vorhanden.

Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an den Grundstückseigentümer hingewiesen.

9 Bodenordnung

Bodenordnungsfragen sind auf Grund der Eigentümerstruktur nicht betroffen. Neuregelungen sind nicht erforderlich.

10 Flächenbilanz

Plangebiet	12.697 m ²	
davon entfallen auf		
Wohnbaufläche	10.535 m ² ,	
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,4 inklusive Nebenanlagen (60 %)</i>		6.321 m ²
<i>davon unversiegelt (Gartenfläche) (40 %)</i>		4.214 m ²
öffentliche Grünfläche	637 m ²	
Verkehrsfläche	1.525 m ²	
<i>davon verkehrsberuhigter Bereich</i>		1.364 m ²
<i>Fuß- und Radwege</i>		86 m ²
<i>öffentliche Parkplatzfläche</i>		75 m ²

aufgestellt, 14.01.2021

Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner Im Auftrag der
Heckmann Bauland und Wohnraum GmbH & Co. KG