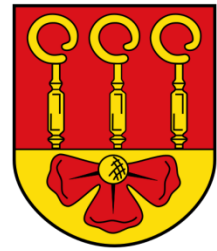
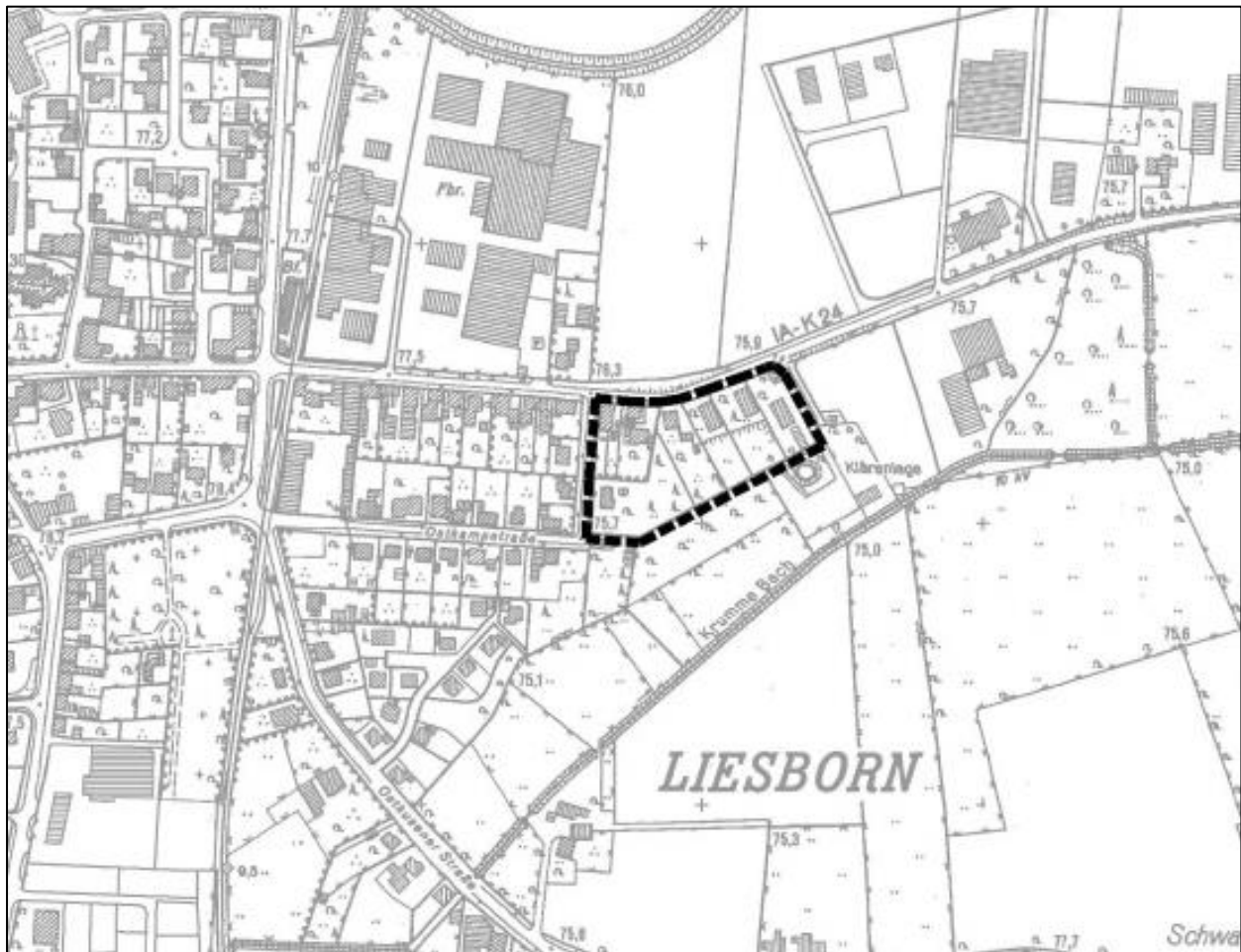


# GEMEINDE WADERSLOH



## Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Waldliesborner Straße“, Ortsteil Liesborn Satzungstext und –plan, Begründung



**Verfahrensstand:**  
**Satzungsfassung**

**Verfasser:**

Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel: 05205-3230, Fax: -22679  
Email: info@dhp-sennestadt.de

26.10.2016

# INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

---

Satzungstext: Klarstellungs- und Entwicklungssatzung der Gemeinde Wadersloh gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereiches „Waldliesborner Straße“, Ortsteil Liesborn	2
Anlage 1: Plan der Grenzen der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Waldliesborner Straße“	4
Anlage 2: Begründung	5
1       Erforderlichkeit	5
2       Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung	5
2.1     Prüfung, ob die Ergänzung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB)	12
2.2     Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB)	12
2.3     Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergibt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete	13
2.4     Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange; Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung nach §§ 51 und 51a Landeswassergesetz (LWG)	13
2.5     Belange Natur und Landschaft	13
2.6     Artenschutz	134
3       Festsetzungen	14

# **Klarstellungs- und Entwicklungssatzung der Gemeinde Wadersloh gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB**

## **über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereiches „Waldliesborner Straße“, Ortsteil Liesborn**

### **Satzungsfassung**

**26.10.2016**

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat in seiner Sitzung am 20.04.2016 auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) - SGV NW 2023 - in der zzt. geltenden Fassung – die Aufstellung der folgenden Satzung gem. § 34 BauGB über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereiches „Waldliesborner Straße“ beschlossen.

#### **§ 1 - Geltungsbereich**

Die durch diese Satzung festgelegten Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Satzungsbereich) ergeben sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

In die Klarstellungssatzung werden die Flurstücke Nr. 68, 113 (teilw.), 117, 125 (teilw.), 126 (teilw.), 148 (teilw.), 149, 222, 324 (teilw.) und 345 (teilw.), Flur 128, Gemarkung Wadersloh einbezogen.

In die Entwicklungssatzung werden die Flurstücke Nr. 113 (teilw.), 125 (teilw.), 126 (teilw.), 148 (teilw.), 324 (teilw.), 344 und 345 (teilw.), Flur 128, Gemarkung Wadersloh einbezogen.

#### **§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der Flächen, die in die nach § 1 festgelegten Grenzen der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Waldliesborner Straße“ einbezogen wurden, wird die planerische Zulässigkeit von Vorhaben nach den Maßgaben des § 34 BauGB und den in § 3 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen beurteilt.

#### **§ 3 - Textliche Festsetzungen gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) BauGB in den Ergänzungsflächen**

In der Entwicklungsfläche der Satzung „Waldliesborner Straße“ wird zu Bestimmung der hinteren, möglichen Bautiefe eine Baugrenze festgesetzt.

#### **§ 4 - Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gem. § 34 (6) Satz 2 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Hinweise:**

Auf der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist an der östlichen Satzungsgrenze darauf zu achten, dass dort niedrig wachsende Arten verwendet werden, um Schattenwurf und Nährstoffentzug zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zu vermeiden.

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte Liese für niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ > 500) dargestellten Überflutungsfläche. Es wird empfohlen bei der zukünftigen Bebauung entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Das Verfahren zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 34 (5) BauGB durchgeführt.

Gemäß § 215 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit geltenden Fassung - wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wadersloh geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung werden nach § 215 (1) i. V. m. § 214 (3) Satz 2 BauGB ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wadersloh geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel: 0251 / 591-8880, Fax: 0251 / 591-8928, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange gem. § 51 LWG**

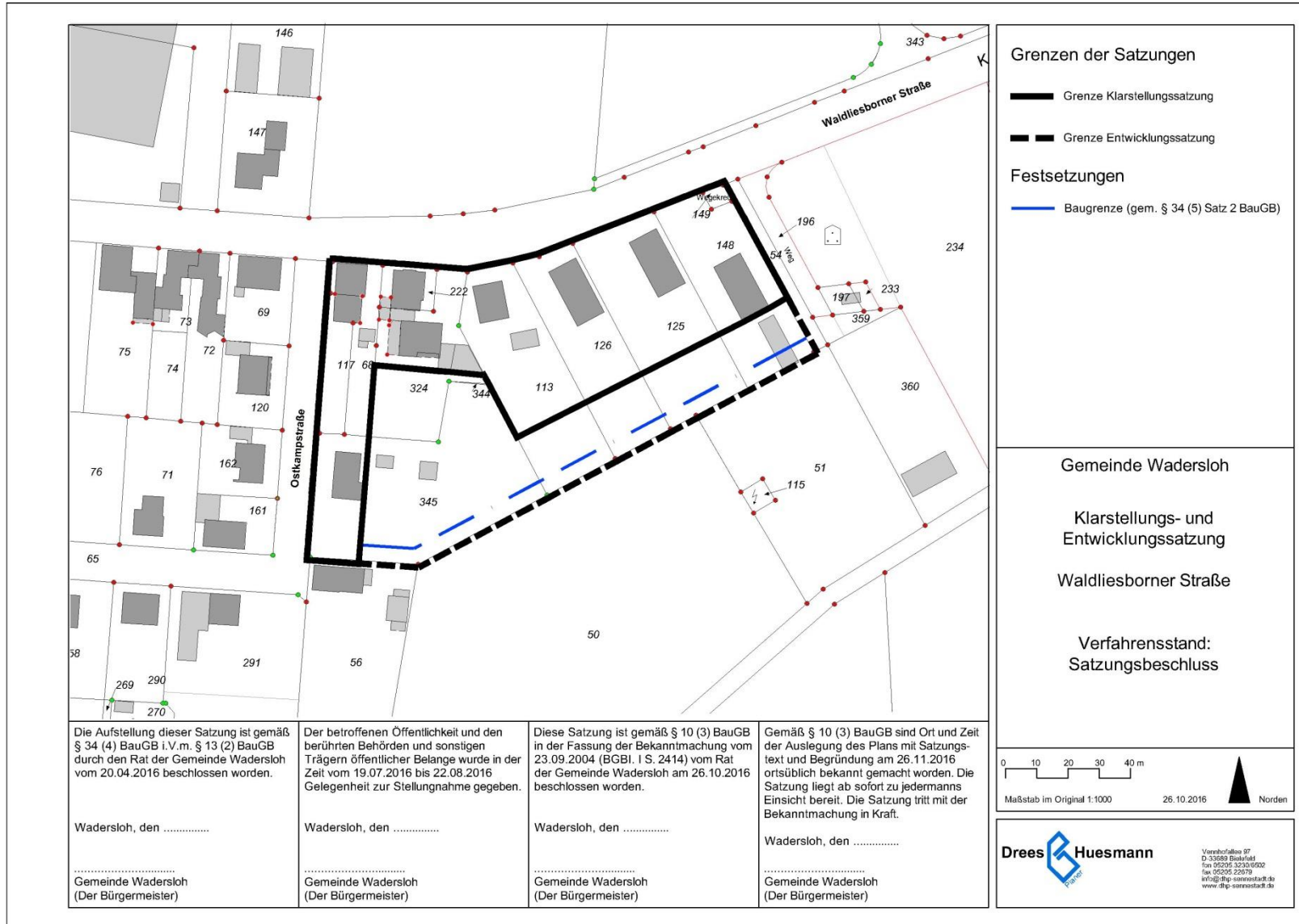
In der Entwicklungsfläche erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über das vorhandene zentrale Abwasserentsorgungssystem der Gemeinde Wadersloh. Der Anschluss der in den hinteren Teilen liegenden Baumöglichkeiten kann jeweils über die Grundstücke erfolgen.

Die Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Entsorgungsnetze.

Wadersloh,

Der Bürgermeister

# Anlage 1: Plan der Grenzen der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Waldliesborner Straße“



## **Anlage 2**

### **Begründung**

#### **1 Erforderlichkeit**

Der Bereich "Waldliesborner Straße" liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Liesborn. Der mit der Satzung gefasste Bereich entlang der „Waldliesborner Straße“ ist bebaut und entwickelt und in Tiefe der vorhandenen Grundstücke im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Die bauliche Entwicklung soll sich in dem vorgegebenen Rahmen auf Flächen im Randbereich des Innenbereiches in einem städtebaulich verträglichen Maße entwickeln und an dieser Stelle den Siedlungsrand abschließend bestimmen.

Die Grundstücke sind durch die vorhandene Bebauung an der Straße geprägt. Die Bildung der hinteren Flucht der Bebauung an der „Waldliesborner Straße“ und „Ostkampstraße“ lässt insbesondere an der Schnittstelle einen Spielraum zur Bestimmung der Bebaubarkeit zu (vgl. Grenze der Klarstellungssatzung).

#### **2 Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung**

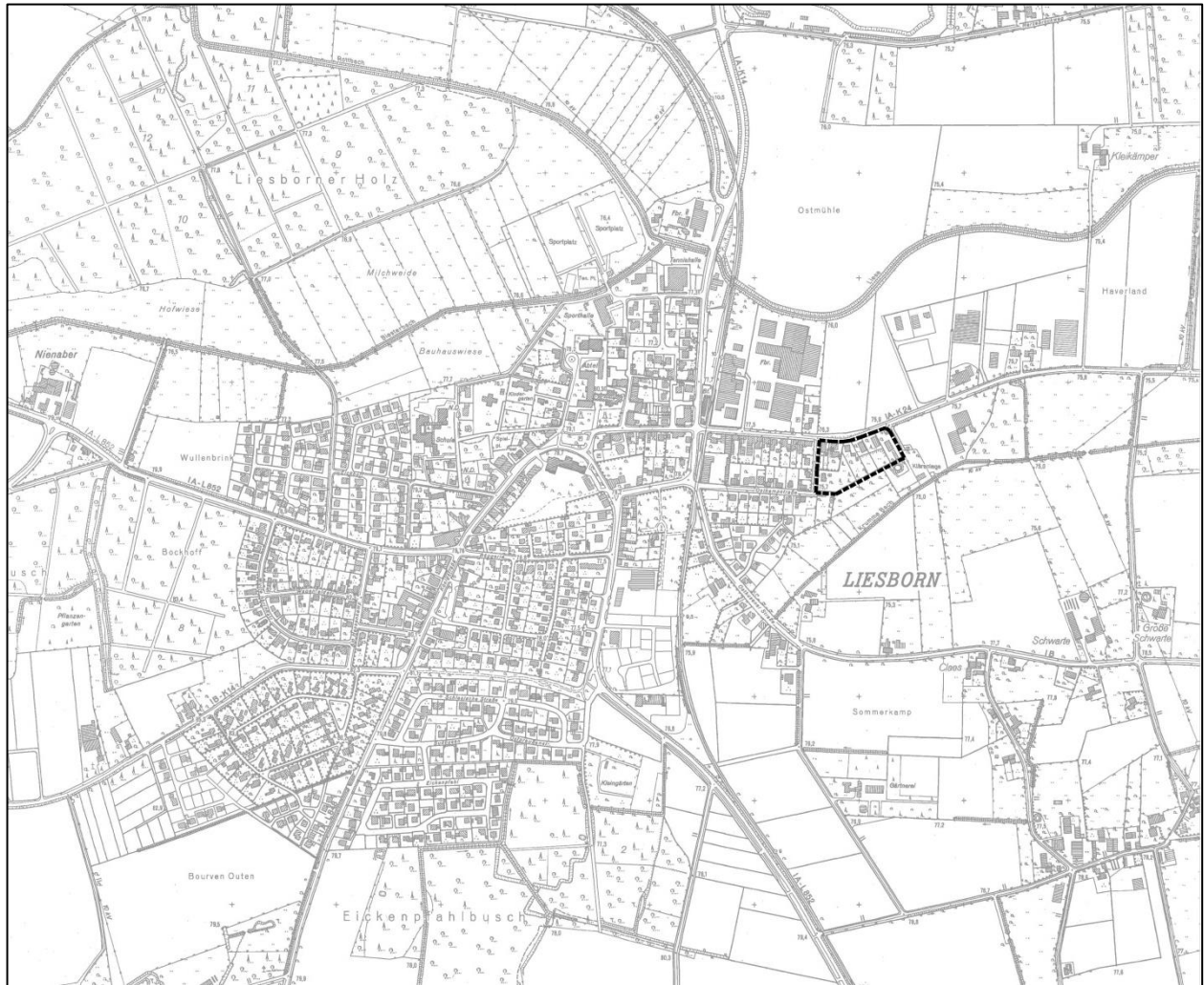
Die Gemeinde Wadersloh beabsichtigt mit der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Waldliesborner Straße“ für den Ortsteil Liesborn, an dieser Stelle auf die örtliche Nachfrage bezogenen Baumöglichkeiten zu schaffen und die Bebaubarkeit in „unklaren“ Bereichen abschließend zu bestimmen. Im Umgang mit Bebauungszusammenhängen in den Randbereichen der Siedlungslagen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten über Satzungen gem. § 34 (4) BauGB festgelegt werden. Damit erfolgt eine Klärung und planerische Absicherung der Arrondierungen für den Eigenbedarf der Ortslage an dieser Stelle (vgl. Karte 1). Es sollen und können keine flächenhaften „Baugebiete“ durch die Satzungen ausgewiesen werden.

Der Bebauungs- und Siedlungszusammenhang entlang der „Waldliesborner Straße“ wird durch den Siedlungsansatz östlich des Ortskerns Liesborns geprägt. Die Mischung aus linien- (entlang von Verkehrslinien) und haufenartiger Bebauungsstruktur ist typisch für die Siedlungen im Bereich der Gemeinde Wadersloh. Hierbei haben sich Siedlungs- und Bebauungsansätze mit einem gewissen Gewicht herausgebildet, die sich in dem in Rede stehenden Bereich entlang der „Waldliesborner Straße“ bis zum ehemaligen Klärwerk ziehen.

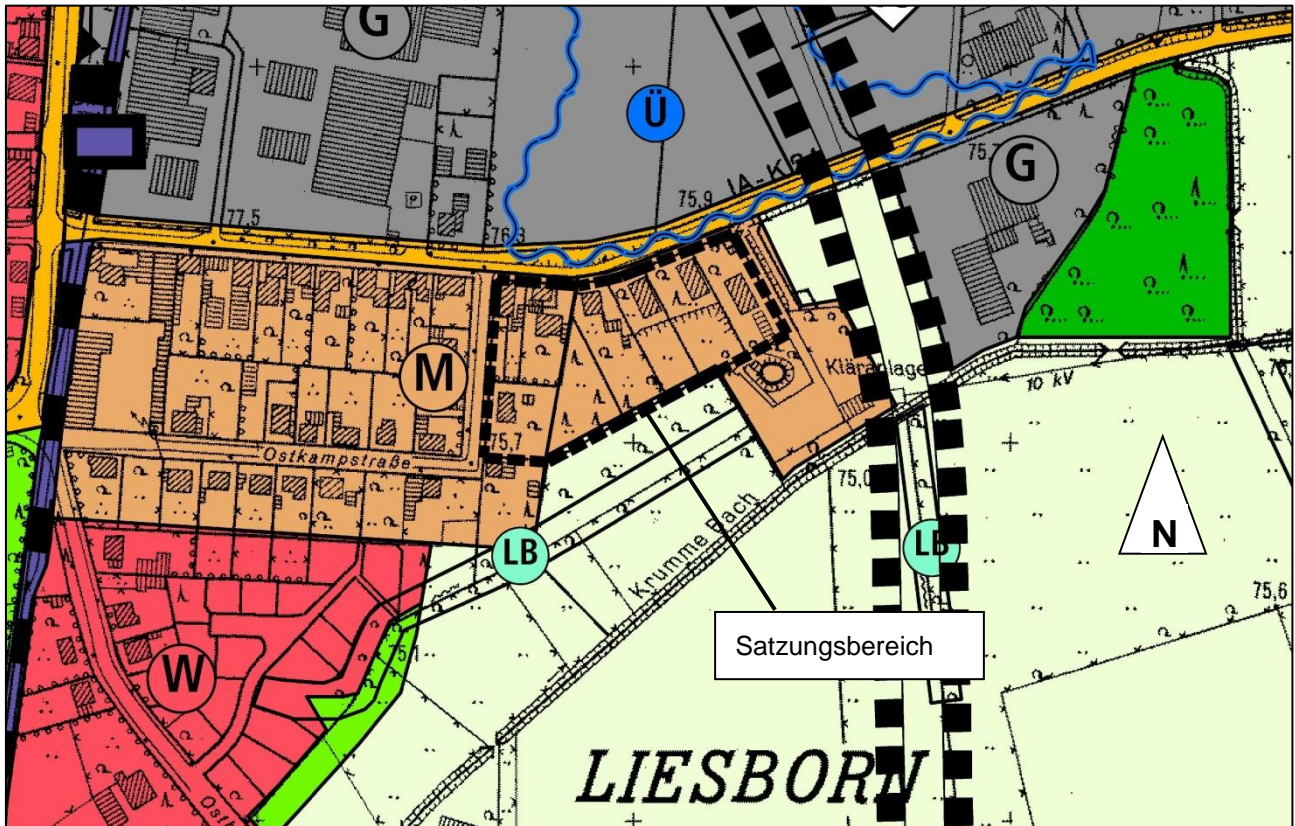
Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung der abschließenden Bestimmung der Baumöglichkeiten in diesem Bereich ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil hinsichtlich der Nutzung der in Rede stehenden Fläche geprüft worden. Dabei sind die nachfolgenden Tatbestandsmerkmale / Prüfkriterien auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung wie folgt bewertet worden:

- Die in Rede stehende Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Karte 2).

**Karte 1: Lage der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Waldliesborner Straße“ im Siedlungszusammenhang (ohne Maßstab)**



**Karte 2:** *Änderungs-Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh im Bereich der Klarstellungs- und Entwicklungsatzung „Waldliesborner Straße“*



# Legende Flächennutzungsplan

**Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB**

**Bauflächen**

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- ohne Entwicklung (Nachrichtliche Übernahme)
- Sondergebiet
  - Großflächiger Einzelhandel
  - Erholung
- Fläche für den Gemeinbedarf
  - Verwaltung
  - Schule
  - Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
    - Kindergarten
    - Jugendheim
    - Altenheim
  - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
    - Bürgerhalle
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
    - Hallenbad
  - Post
  - Feuerwehr

**Verkehrsflächen**

- Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrswege
- Zentraler öffentlicher Parkplatz

**Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

- Fläche Versorgungsanlagen
  - Umspannwerk
  - Abwasser
    - Kläranlage
    - Regenrückhaltung

**Konzentrationszonen zur Windenergienutzung**

- Konzentrationszonen zur Windenergienutzung

**Hauptver- und Hauptversorgungsleitungen**

- Leitung oberirdisch
- Leitung unterirdisch
- Elektrizitätsleitung
- Wasserleitung
- Gasleitung

**Grünflächen**

- öffentliche oder private Grünfläche
  - Parkanlage
  - Sportplatz
  - Freizeitstätte
  - Spielplatz
  - Friedhof
  - Dauerkleingärten
  - Bolzplatz

**Flächen für die Wasserwirtschaft und Wasserflächen**

- Wasserfläche
- Wasserlauf

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**

- Flächen für Abgrabungen (Entsandungsfläche)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

**Kennzeichnung gemäß § 5 (3) BauGB**

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Symbol für kleinere Flächen

**Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke gemäß § 5 (4) BauGB**

- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Landschaftsschutzgebiet
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
- Geschütztes Biotop gemäß § 62 LG
- Geschützter Landschaftsbestandteil sowie Geschütztes Biotop gemäß § 62 LG
- Grenze des Überschwemmungsgebietes
- Richtfunktrasse mit Schutzbereich
- Bahnanlage
- Modellflugplatz
- Rekultivierungsmaßnahmen (vermerkt)
- Vorbehaltsfläche für Straßenplanung
- Gestrichen als klassifizierte Hauptverkehrsstraße
- Ortsdurchfahrt
- Siedlungsschwerpunkt

- Eine Erweiterung der Bebauung in der Fläche orientiert sich an der vorhandenen, benachbarten Bebauung und deren Erschließung. Tiefe und Verteilung der Bebauung sind so vorbestimmt. In dem Bereich handelt es sich um gemischte ein-, zwei- und bis zu dreigeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern. Dabei ist das Muster der Bebauung das einer an der Straße orientierten Bebauung mit einem nach Süden „zurückspringenden“ einzelnen Gebäude im Osten (am ehemaligen Klärwerk) und einer zusammenhängenden Bebauung entlang der „Ostkampstraße“ erkennbar. Auf einem der sieben bebauten Grundstücke wurde ein Einfamilienhaus in „zweiter Reihe“ errichtet. Die drei im Osten liegenden Mehrfamilienhäuser prägen den Ortsrand an dieser Stelle. Aufgrund ihrer Größe und Kubatur bestimmen sie hier den Siedlungszusammenhang, der die noch nicht bebauten Gartenflächen eindeutig zu der Bebauung entlang der „Waldliesborner Straße“ zugehörig erscheinen lässt. Der Blick entlang der südlichen Kante der gemischten Baufläche / Grundstücke zeigt die Nähe und den Zusammenhang mit der Bebauung an der Ostkampstraße auf (vgl. Fotos).
- Die weiter im Süden und Osten anschließenden Bauflächen (Ehemaliges Klärwerk, ehem. Bauhof) werden von einem Gewerbebetrieb zu Lagerzwecken genutzt und sind nicht mit Gebäuden bebaut. Aus dieser Situation heraus kann für diese an die Satzung angrenzenden Flächen der bauliche Zusammenhang mit der völlig anders strukturierten wohngenutzten Bebauung nicht hergestellt werden.

*Foto 1: Bebauung entlang der "Waldliesborner Straße" ortsauswärts nach Osten gesehen*



*Foto 2: Bebauung an der "Waldliesborner Straße" im Bereich der Satzung und einmündender Ostkampstraße rechts*



*Foto 3: Bebauung an der "Waldliesborner Straße" im Bereich der Satzung von Osten gesehen*



Foto 4: Bebauungszusammenhang an der "Ostkampstraße" im Bereich der Satzung



Foto 5: Hintere Linie der Grundstücke, die Bäume markieren die südliche Grenze. Im Vordergrund rechts eines der Mehrfamilienhäuser und Garagen (des östlichsten Mehrfamilienhauses) an der „Waldliesborner Straße“, im Hintergrund Bebauung an der „Ostkampstraße“...



## **2.1 Prüfung, ob die Ergänzung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB)**

Bei Satzungen nach § 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist durch den Gesetzgeber eine gewisse kontrollierte und regelungskonforme Ausweitung des bebauten Bereiches in Richtung auf den Außenbereich intendiert und vorgesehen. Wenn eine so legitimierte „Ausweitung“ durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch die bauliche Struktur ihren Abschluss findet, ist eine städtebauliche geordnete Entwicklung alleine durch die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse bestimmt bzw. gegeben. Hierbei stellt eine Linie von der Bebauung am Ostkampweg zu dem Mehrfamilienhaus im Osten den so wahrgenommenen Siedlungsrand dar (vgl. Fotos).

### ***Erschließung***

Der Satzungsbereich wird durch die beiden ausgebauten Straßen erschlossen. Etwaige Bebauungen im hinteren Bereich können über die vorhandenen Grundstücksflächen privat erschlossen werden. Die schmutzwassertechnische Entsorgung ist durch die vorhandene Erschließungsinfrastruktur gewährleistet (Lage des Sammlers im rückwärtigen Bereich der Grundstücke). Die Einbindung in die fernmeldetechnischen und elektrischen Versorgungsnetze ist vorhanden.

### ***Übergeordnete Planungen***

Der Satzungsbereich ist aufgrund seiner Darstellung als Baufläche nicht von widersprechenden Darstellungen des Regionalplans (Lage an der Schnittstelle bzw. im Übergangsbereich von „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) zum Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)) oder Festsetzungen der Landschaftsplanung (Bereich zur Anreicherung und Einbindung von Ortsrändern und Gewerbebetrieben liegt südlich der Satzungsgrenze) belegt.

Aufgrund der Prüfkriterien sind die Grundlagen für eine Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Waldliesborner Straße“ im Sinne einer Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als gegeben anzusehen.

## **2.2 Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB)**

Es werden mit der Satzung keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 des UVPG besteht. Die in Anlage 1 unter Punkt 18.7.2 genannte Untergrenze von Vorhaben (Prüfwert) wird nicht überschritten. Damit ergibt sich keine Erheblichkeit der Wirkungen für eine anlagen- bzw. vorhabenbezogene Einzelprüfung.

### **2.3 Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergibt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete**

Im engeren Umfeld der Satzung sind keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu beachten. Die nächstliegenden Gebiete sind das Vogelschutzgebiet VSG „Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“ (Nr. DE-4314-40) und das FFH-Gebiet „Lusebredde, Hellinghaeuser Wiesen und Klostermersch“ (Nr. DE-4315-301). Die Entfernung zu diesen Gebieten beträgt mind. rd. 4.300 m. Damit wird die Entfernung nicht unterschritten, ab der i. d. R. mit Wirkungen/Beeinträchtigungen von Wohnnutzung auf die Schutzziele/-zwecke zu rechnen ist (Anhalts- und Orientierungswert bei Wohnnutzungen: Abstand von 300 – 500 m).

### **2.4 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange; Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung nach §§ 51 und 51a Landeswassergesetz (LWG)**

Das in der Satzung anfallende Schmutzwasser Oberflächenwässer wird in die vorhandene Kanalisation entsorgt.

Der Satzungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereichen. Weitere Belange des Grundwasserschutzes sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht zu berücksichtigen.

### **2.5 Belange Natur und Landschaft**

Auf Vorhaben in Gebieten im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht anzuwenden. Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden.

Die Untere Landschaftsbehörde spricht für spätere Baumaßnahmen die folgenden Auflage aus:

*Vom 01. März bis zum 30. September sind für die Baumaßnahmen erforderliche Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG).*

## **2.6 Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig, 05/2016, S.20) kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis: *„Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.*

*Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.“*

## **3 Festsetzungen**

Für bauliche Ergänzungen gilt der Rahmen der umgebenden Bebauung entsprechend des § 34 Abs. 1 BauGB. Dies würde für die Entwicklungsfläche eine nicht eindeutige Ableitung der hinteren Baumöglichkeit auf den tiefen Grundstücken bedeuten. Zur Bestimmung der abschließenden Grenze der Baumöglichkeiten in der Entwicklungsfläche wird eine Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur südöstlichen Satzungsgrenze festgesetzt.