

Vorlage für Gemeinde Staven

öffentlich
VO-37-BO-22-299

Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnen in Rossow" - Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Alexander Diekow	<i>Datum</i> 09.09.2022 <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung der Gemeinde Staven (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> Ö / N Ö

Sachverhalt

Auf Grund der aktuellen Nachfrage besteht Anlass für die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau (§ 1 Abs. 3 BauGB), da die Gemeinde Staven den Bedarf an Eigenheimgrundstücken anderweitig nicht decken kann. Es wurden daher unbebauten Flächen im Ort Rossow herausgearbeitet, die an den Innenbereich des Dorfes angrenzen und derzeit als Außenbereich zu betrachten sind.

Mitwirkungsverbot:

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Staven beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Staven beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen in Rossow“.
2. Das Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für 15 Eigenheime, um der Nachfrage nach Baustandorten nachzukommen. Das vorliegende Konzept (*Anlage 1 und 2*) wird durch die Gemeindevertretung gebilligt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB.
Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4 c ist nicht anwendbar. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsanzeige nach § 17 LPlG M-V zu veranlassen.

Finanzielle Auswirkungen

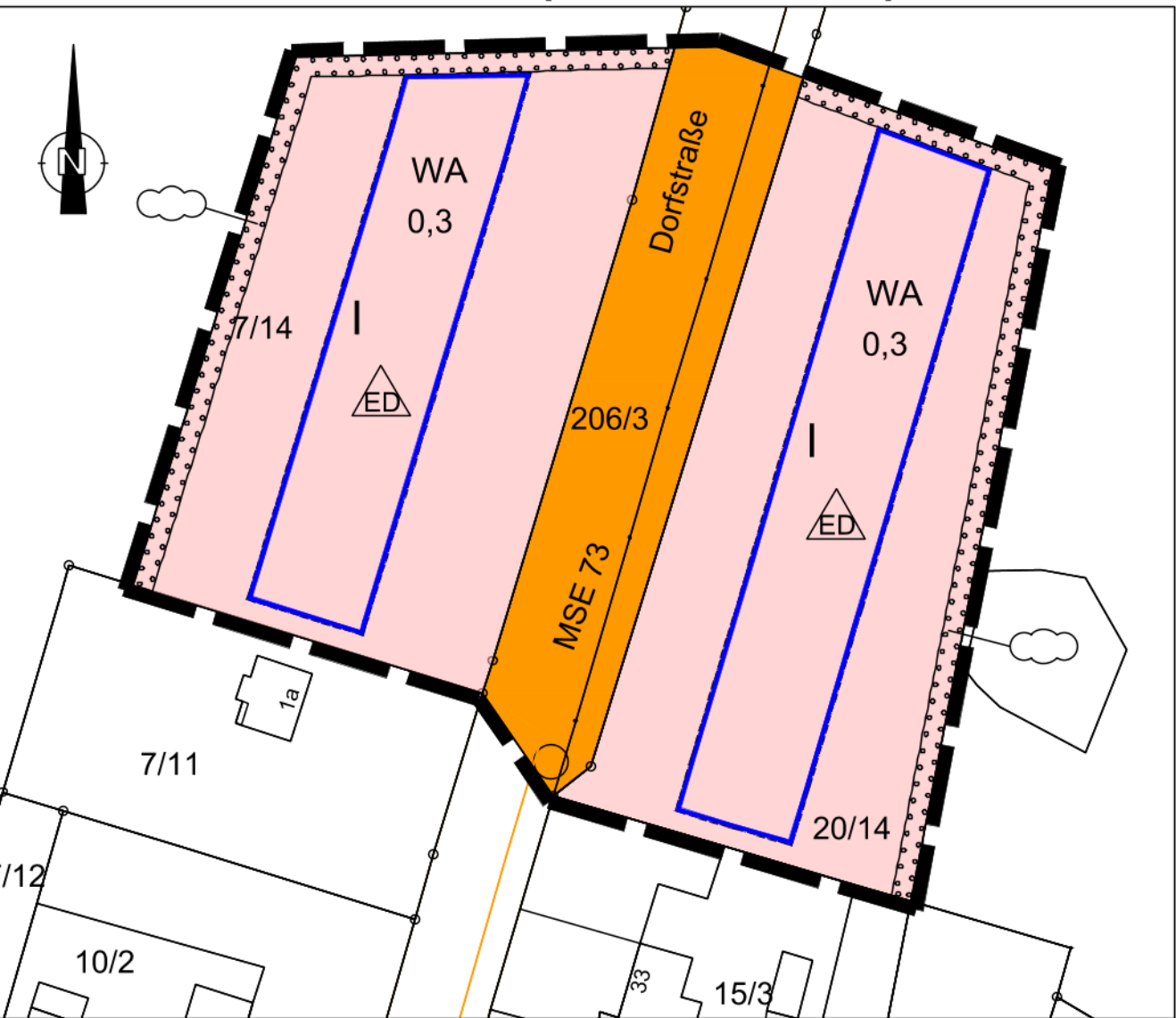
Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
☐ Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)			
☐ Ja		ergebniswirksam	finanzwirksam

a. bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
Bemerkungen:		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
	2. folgende Mehreinnahmen:		
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
Folgekosten (zu a.) und b.)			
☐ Nein			
☐ Ja	für Jahr	i.H.v.	

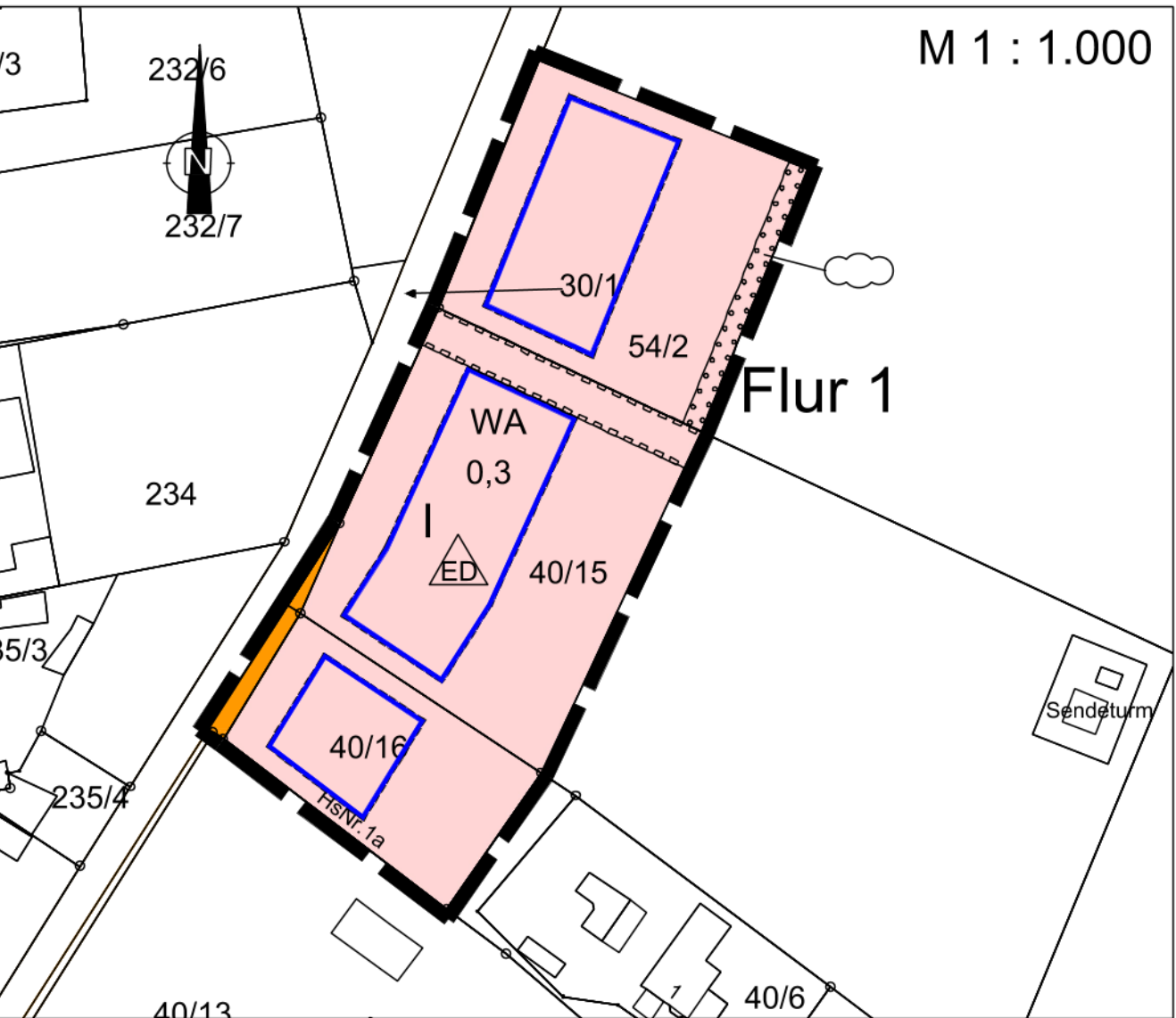
Anlage/n

1	Anlage 1 - Planzeichnung_Konzept (öffentlich)
2	Anlage 2 - Begründung_Konzept (öffentlich)

PLANZEICHNUNG (TEIL A-Nord) M 1 : 1.000



PLANZEICHNUNG (TEIL A-Stavener Str.) M 1 : 1.000



TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

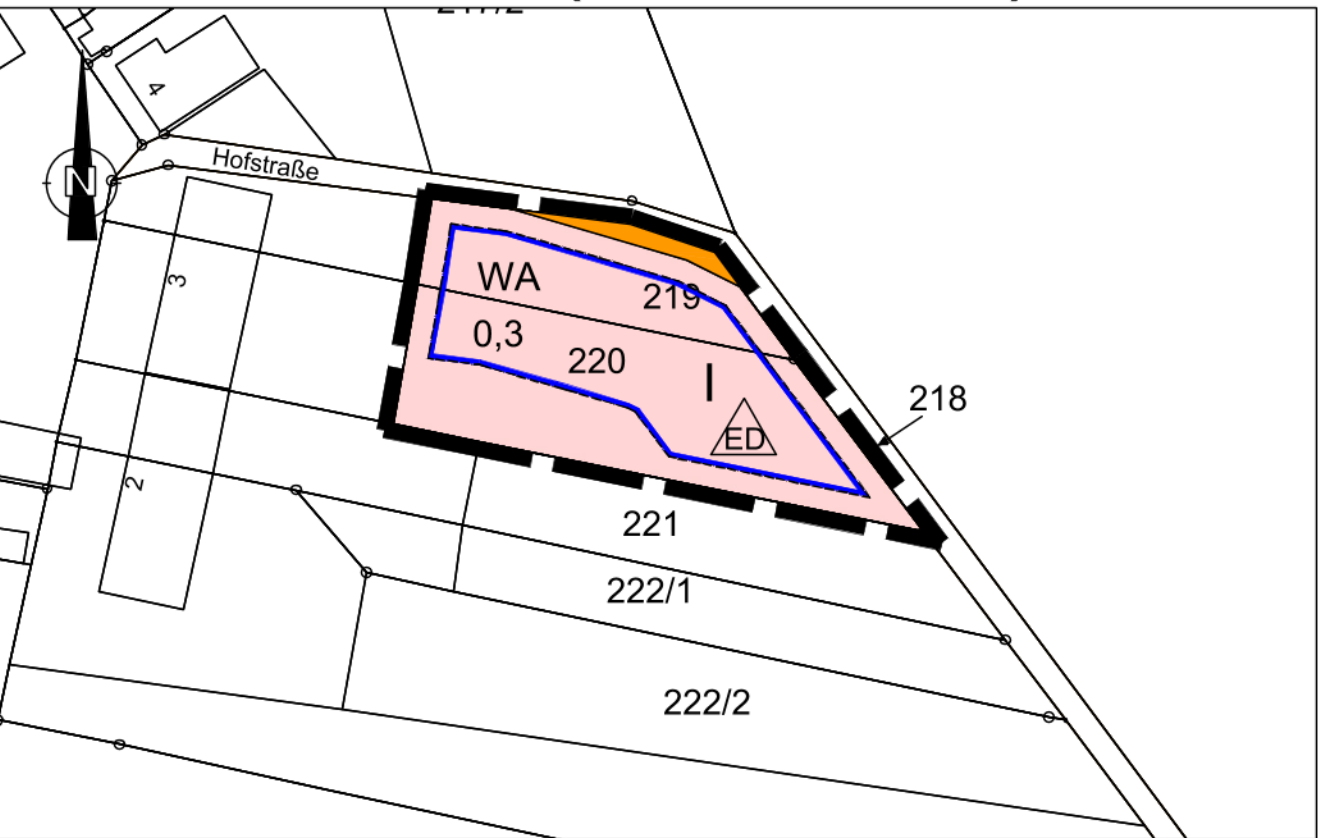
1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

PLANZEICHNUNG (TEIL A-Hofstr.) M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA
0,3
I
Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baugrenzen
ED
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen: Sträucher

5 Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

§ 23 BauNVO

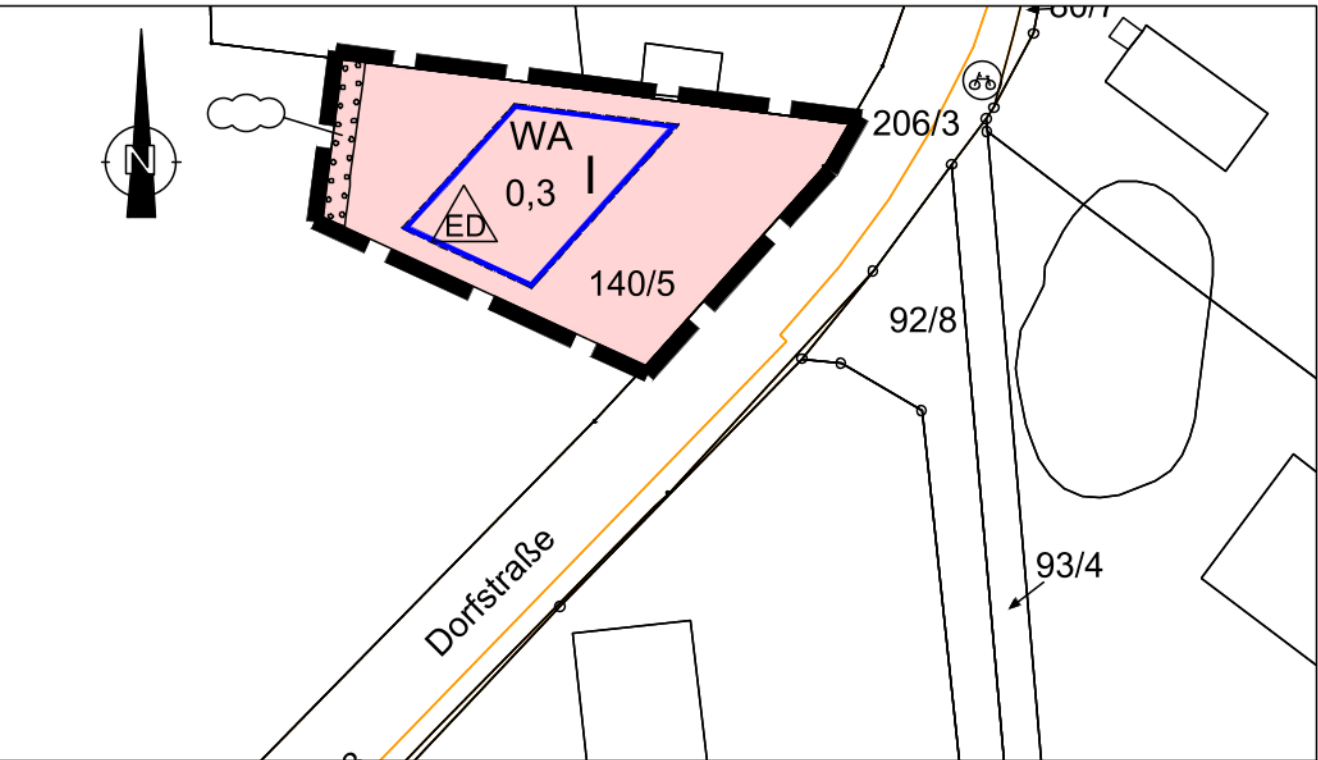
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

PLANZEICHNUNG (TEIL A-Süd) M 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnen in Rossow" der Gemeinde Staven

Stand: Plankonzept August 2022

Planverfasser: Gudrun Trautmann

Gemeinde Staven

Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen in Rossow“

Begründung

Stand: Konzept August 2022

Auftraggeber:

Gemeinde Staven
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	4
1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
2.3	Planverfahren.....	6
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung.....	7
3.3	Erschließung.....	9
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung.....	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	10
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	PLANKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	12
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6.	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke.....	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung.....	12
6.1.3	Bauweise und Baugrenzen.....	12

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vier Teilbereiche einen im Norden, einen an der Hofstraße, einen nahe der Stavener Straße und einen im Süden von Rossow. Die beiden Teilbereiche Nord und Süd liegen an der Kreisstraße MSE73.

Das nördliche 1,2 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 7/14, 20/14, 20/15 und 206/3 (alle teilweise) der Flur 1 Gemarkung Rossow.

Die Kreisstraße MSE73 durchquert das Gebiet. Im Südosten grenzt ein Wohngrundstück (Dorfstraße 1a, Bestandteil von Wohnflächen nach Flächennutzungsplan) und im Südwesten ebenfalls Wohngrundstücke (Dorfstraße 33, welches jedoch wegen dem benachbarten Car & Bike Service Michael Zierl, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, einem Mischgebiet zuzuordnen ist) an das Gebiet an. Im Osten, Westen und Norden wird der Planbereich von Ackerflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Kreisstraße MSE73 und Ackerflächen (Flurstücke 7/14, 20/14, 20/15 und 206/3),
im Osten:	durch Ackerflächen (Flurstück 20/14),
im Süden:	durch die Kreisstraße MSE73 und Wohngrundstücke (Dorfstraße 1a und 33) (Flurstücke 7/11, 15/3 und 206/3) und
im Westen:	durch Ackerflächen (Flurstück 58 der Flur 6).

Das 0,17 ha große Gebiet an der Hofstraße umfasst die Flurstücke 219 und 220 (beide teilweise) der Flur 1, Gemarkung Rossow.

Der Bereich wird von der Hofstraße erschlossen, die diesen im Norden und Osten begrenzt. Im Westen grenzen Wohngrundstücke (Hofstraße 3) an das Gebiet an. Im Süden begrenzen Gartenflächen des Wohngrundstückes Hofstraße 2 den Plangeltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Hofstraße (Flurstück 218),
im Osten:	durch die Hofstraße (Flurstück 218),
im Süden:	durch die Freifläche des Wohngrundstückes Hofstraße 2 (Flurstück 221) und
im Westen:	durch Wohngrundstücke Hofstraße 3 (Flurstücke 219 und 220).

Das 0,51 ha große Gebiet nahe der Stavener Straße umfasst die Flurstücke 40/15 (teilweise), 40/16 und 54/2 der Flur 1 Gemarkung Rossow.

Der Bereich wird von einem örtlichen Weg erschlossen, der diesen im Westen begrenzt. Im Süden grenzt das Wohngrundstück Stavener Straße 2 an das Gebiet an. Westlich des Weges liegen die Rückseiten der Wohngrundstücke Dorfstraße 22 und 23. Im Norden begrenzen Ackerflächen und im Osten das Wohngrundstück Stavener Straße 1, Ackerflächen und Rasenflächen den Plangeltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Ackerflächen (Flurstück 54/2),
im Osten:	durch ein Wohngrundstück (Stavener Straße 1, eine Rasenfläche und Ackerflächen (Flurstücke 40/15, 40/17 und 54/2),
im Süden:	durch ein Wohngrundstück (Stavener Straße 2) und den örtlichen Weg (Flurstücke 40/15 und 40/30) und
im Westen:	durch den örtlichen Weg (Flurstück 30/1).

Das südliche 0,17 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 140/5 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Rossow. Der Bereich wird von der Kreisstraße MSE73 erschlossen, die diesen im Südosten begrenzt.

Im Norden grenzt das Wohngrundstück Dorfstraße 19 an das Gebiet an; danach folgende weitere Wohngrundstücke auch wenn dies nach Darstellung des Flächennutzungsplans ein Mischgebiet ist. Im Westen und Süden begrenzen Ackerflächen den Plangeltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Wohngrundstück (Dorfstraße 19) (Flurstück 143/1),
im Südosten:	durch die Kreisstraße MSE73 (Flurstück 206/3) und
im Westen:	durch Ackerflächen (Flurstück 140/5).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Staven hier Baurecht für 15 Eigenheime zu schaffen. Sie kann derzeit den Bedarf an Eigenheimgrundstücken nicht entsprechen.

Die unbebauten Flächen grenzen an den Innenbereich des Dorfes Rossow und sind derzeit als Außenbereich zu betrachten.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die zu überplanenden Bereiche sind Außenbereichsfläche, die an den Innenbereich angrenzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,04 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $18.259 \text{ m}^2 \times 0,3 = 5.478 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2347-401 Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzarer See) beträgt über 5,1 km.

Für das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2346-301 Neuenkirchner und Neveriner Wald) ist vom Plangebiet mehr als 620 m entfernt.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aufgrund der großen Entfernungen nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. vom bekanntgemacht.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

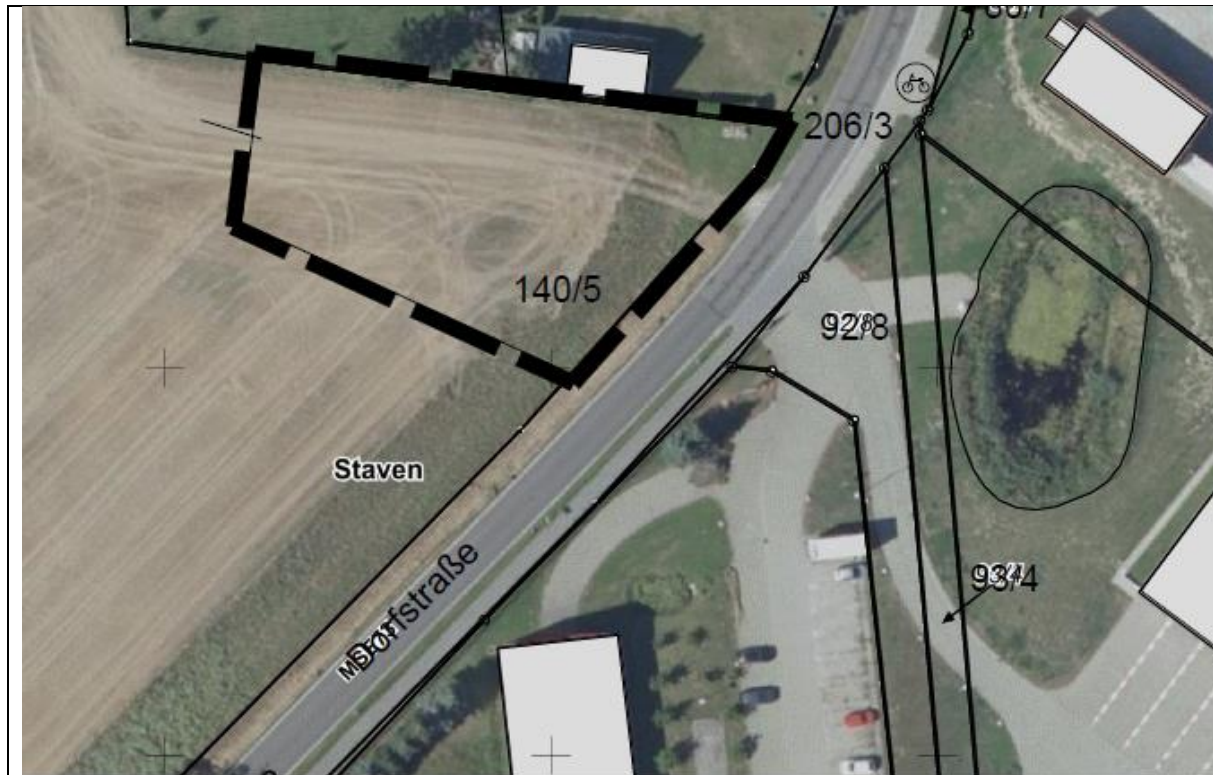
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnen in Rossow“ befindet sich an den Ortsrändern des Ortsteils Rossow.

3.2 Bebauung und Nutzung

Abbildung 1 bis 4: Luftbilder







Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 04.08.2022

Die Luftbilder zeigen, dass die Plangeltungsbereiche im Wesentlichen unbebaut sind. Nur nahe der Stavener Straße steht ein Wohngebäude und in den Gärten an der Hofstraße stehen Nebenanlagen. Im Bereich nahe der Stavener Straße wurde auf einem Mast ein Storchhorst angeboten, der unbenutzt blieb.

Die Flächen werden an mindestens einer Seite mit Wohnbaugrundstücken begrenzt.

Der Bereich nahe der Stavener Straße wird zur Zeit als Baustelleneinrichtung für die Verlegung der Glasfaserkabel genutzt.

3.3 Erschließung

Die beiden Geltungsbereiche im Norden und Süden werden durch die Kreisstraße MSE73, Dorfstraße, erschlossen. Diese verfügt über einen Rad- und Fußweg auf der östlichen Straßenseite.

3.4 Natur und Umwelt

Im Plangeltungsbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Im Norden im Bereich der Kreisstraße sind geschützte Bäume vorhanden.

Bei den Flächen an der Kreisstraße handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Der Bereich an der Hofstraße sind Nutzgärten mit Gehölzen. Auch im Gebiet nahe der Stavener Straße sind vereinzelt Gehölze aufgewachsen.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet. Im Plangeltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Kreisstraße befindet sich im Eigentum des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Die Flurstücke 40/15 gehört der Gemeinde Rossow. Die übrigen Flurstücke liegen im Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ gehören zum Außenbereich, der an Innenbereich von Rossow angrenzt.

Für den Bereich entlang der Dorfstraße auf der westlichen Seite hat die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 1 sowie dessen 1. Änderung aufgestellt. Die hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sind zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Eine Nutzbarmachung der nun geplanten Flächen für Wohnungsbau ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Staven keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Sie ist durch das internationale Straßennetz erschlossen.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Der Gemeinde Staven wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Staven ist über das großräumige und das bedeutende flächenererschließende Straßennetz erschlossen. Ergänzt wird die Erschließung der Gemeinde durch das regional bedeutsamen Radroutennetz. In der Gemeinde gibt es Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser. Dies betrifft den Ortsteil Rossow nicht.

4.3 Flächennutzungsplan

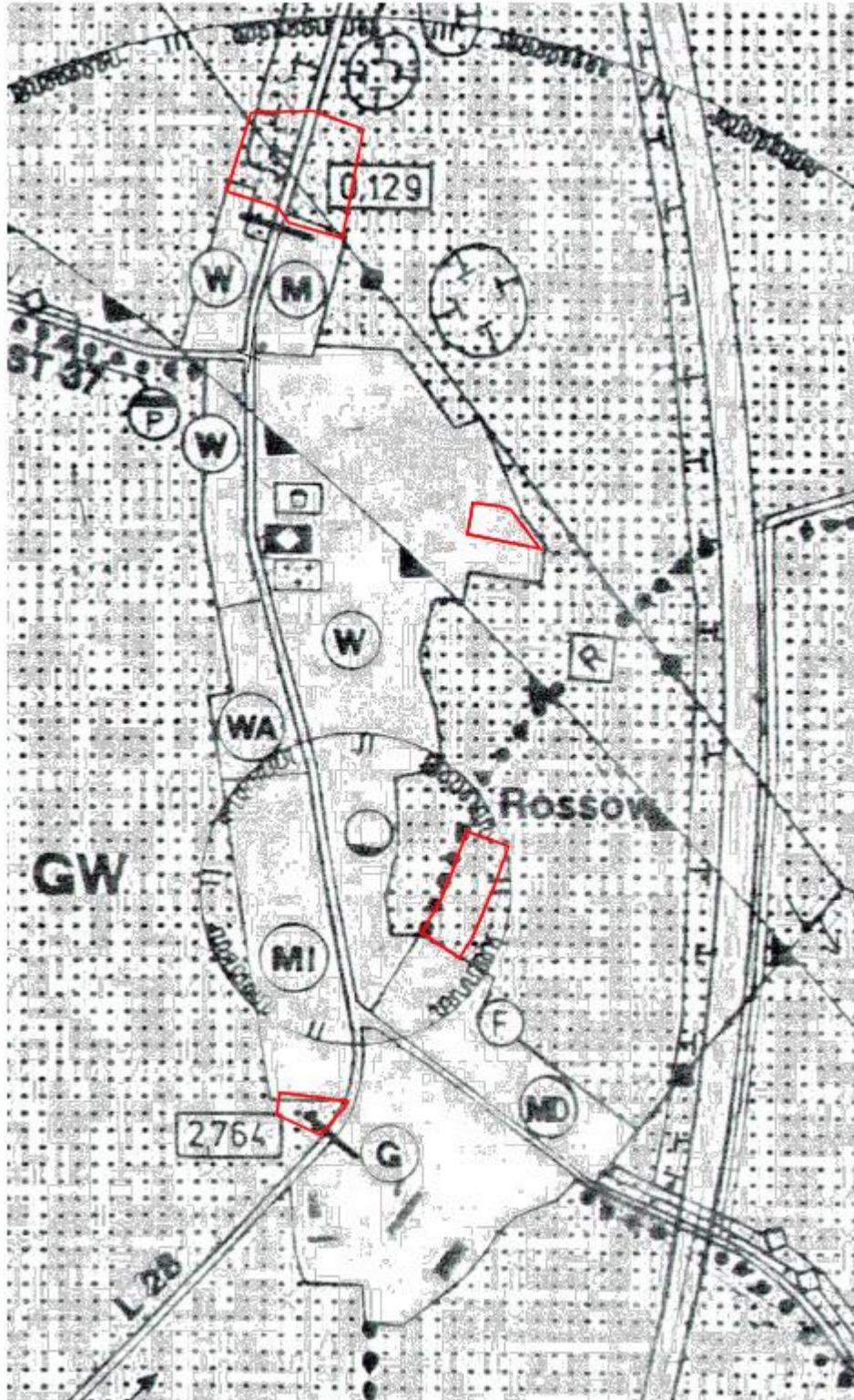
Die Gemeinde Rossow hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich der Bereich Hofstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die übrigen Bereiche sind Flächen für die Landwirtschaft. Dabei schließen die Flächen im Norden teilweise und im Süden an gemischte Bauflächen an. Die Flächen nahe der Stavener Straße haben im Flächennutzungsplan keinen Anschluss an Bauflächen,

da die zuletzt errichtete Bebauung nördlich der Stavener Straße nach Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt.

Die Trinkwasserschutzzone und der Lärmschutzbereich vom Flugplatz, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich eingestellt waren, sind zwischenzeitlich aufgehoben.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt, Außenbereichsflächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Rossow ist hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 15 Eigenheimen planungsrechtlich ermöglicht werden. Es sind allgemeine Wohngebiete festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nur teilweise dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklung von Wohngebieten wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für den zurzeit fast unbebauten Bereich liegt mit 0,3 unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Im nördlichen Teilbereich auf der Ostseite muss die Bebauung wegen der vorhandenen Trinkwasserleitung zurückgesetzt erfolgen.