Entwurf

Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
„Bahnhofstraße 10“ Gemeinde Niederorschel gemäß § 13a BauGB

Gemeinde:	Niederorschel	Land:	Thüringen
Land-kreis:	Eichsfeld Kreis	Gemarkung:	Niederorschel
Flur:	7	Flurstücke:	994/28; 995/28
		Flurstück teilweise:	897/28, 882/28; 28/19

Stand: November 2021

Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich ... 3
0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes ... 3
0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen: ... 4
0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes ... 4
0.4 Wahl des Gebietes ... 6
0.5 Erschließungsträger ... 6
1. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 7
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ... 7
1.2 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO) ... 8
1.3 Immission (§ 9 (1) 24 BauGB) ... 9
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO ... 10
2.1 Dachformen ... 10
2.2 Dachneigung ... 11
2.3 Dachmaterial ... 11
2.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 11
3. Planinhalt und andere Festsetzungen ... 11
3.1 Städtebauliches Konzept ... 11
3.2 Bebauung ... 12
3.3 Flächen für den Gemeinbedarf ... 12
3.4 Verkehr ... 13
3.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz ... 13
3.4.2 Inneres Verkehrsnetz ... 13
3.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr ... 13
3.4.4 Fußgänger und Radfahrer ... 13
3.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung ... 14
3.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ... 15
3.7 Abfallentsorgung ... 15
3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 16
3.9 Löschwasserversorgung ... 16
4. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen ... 17
4.1 Kennzeichnung von Flächen ... 17
4.2 Nachrichtliche Übernahme ... 17
4.3 Hinweise ... 17
4.3.1 UVP ... 17
4.3.2 Bodenfunde ... 17
4.3.3 Erdaushub ... 18
4.3.4 Bodenschutz ... 18
4.3.5 Erdaufschlüsse ... 19
4.3.6 geodätische Festpunkte ... 20
4.3.7 Bodenordnung ... 20
5. Flächenbilanzen ... 20
5.1 Geltungsbereich ... 20
5.2 Öffentliche Flächen ... 20
5.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise) ... 20

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Bebauungsgebiet liegt im nördlichen Ortsteil von Niederorschel. Umschlossen von der Wohnbebauung der Bahnhofstraße, Siedlung und Johannes -Drößler-Straße.

So soll die vorhandene Bebauung der vor genannten Wohnbebauungen vervollständigt und städtebaulich entwickelt werden.

Es handelt sich hier um ebenes bis leicht hängiges, sehr bewegtes Gelände (Richtung Süd-Ost), das z. Z. teilweise als Wohnbauland, oder intensive und teilweise brachliegende Gartenfläche vorzufinden ist. Die Fläche eignet sich sehr gut für die geplante Bebauung.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist wie folgt eingegrenzt:

- im Westen durch im Bau befindliche Wohnbebauung der Bahnhofstraße 2 x 4 WE (Hofbebauung)

- Im Norden ein gestalteter Garten nach einer vorliegenden Bauleitplanung in der „Siedlung“

- im Osten durch die Wohnbebauung der „Siedlung“

- im Süden durch eine unbebaute Gartenfläche als Freiraum zur Bahnhofsbebauung

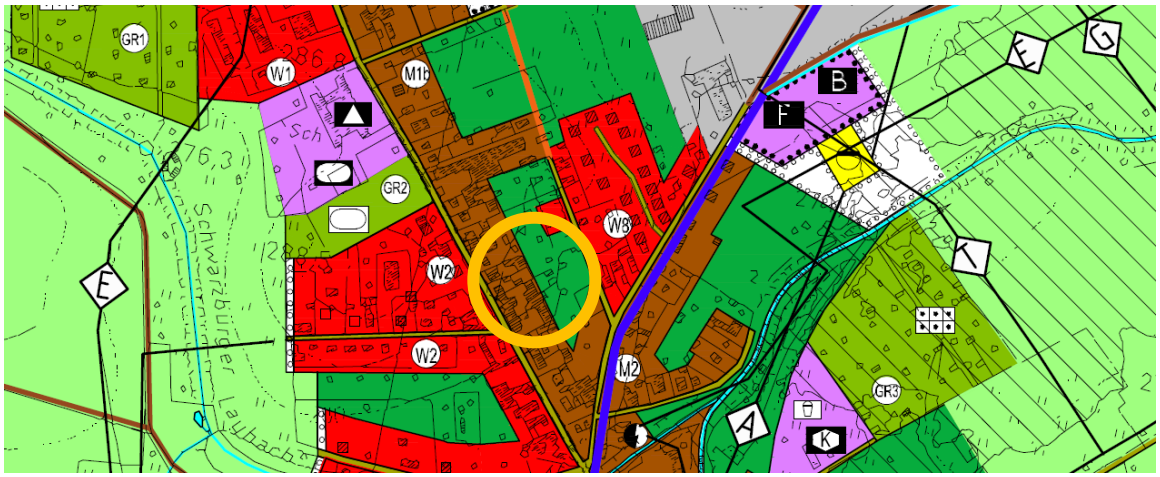
0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:

Die Gemeinden und Städte sind nach dem Baugesetzbuch § 1 gehalten, Bauleitpläne für ihre Gemeindegebiete aufzustellen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde/Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden stellen die Bauleitpläne in eigener Verantwortung auf, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Hinblick hierauf hat der Gemeinderat von Niederorschel die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 5„Bahnhofstraße 10“ Gemeinde Niederorschel mit dem Ziel beschlossen, Baugelände für Wohnungsbauinteressenten bereitzustellen.

Als Grundlage für diese Bauleitplanung liegt ein Entwurf des Flächennutzungsplans für Niederorschel vor. Die Lage dieses Bebauungsbereiches ist als Innenentwicklung und Nachverdichtung der innerörtlichen Wohnbebauung der Gemeinde Niederorschel zu beurteilen.



Auszug aus Entwurf Flächennutzungsplan mit Markierung des VbBP-Bereiches

Der Geltungsbereich wird umschließend durch die Wohnbebauung der Bahnhofstraße und Siedlung eingeschlossen.

0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes soll vorwiegend für Ortsansässige aus der Gemeinde Niederorschel die Möglichkeiten geschaffen werden, in ihrer Heimat Gemeinde Bauland erwerben zu können, um ihre Bauwünsche zu erfüllen.

Nach § 2 Abs.1 BauGB liegt die Verantwortung für die Bauleitplanung bei der Gemeinde. Gemäß § 1 Abs.3 S.1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs.5 S.1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen.

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Der Beschluss über die Aufstellung eines VBBP der Gemeinde Niederorschel für das Arial „Bahnhofstraße 10“ gemäß § 13 a BauGB wurde am 19.04.2021 beschlossen.

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13a BauGB - Einbeziehung von Innenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren beschlossen, weil eine klare städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen eindeutig erkennbar ist. Da es sich hier um Flächen innerhalb der Ortslage handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich auszugehen. Mit den Zielen einer sinnvollen Einbeziehung eines teilweise unbebauten Innenbereiches sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist, dass im Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist. Dabei sind die im Plangebiet vorhandenen Straßenflächen nicht mitzurechnen. Demnach ergibt sich: Bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 0,43 ha, einer angenommenen GRZ von 0,6, ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche im Geltungsbereich von 3.879,20 m² < 10.000 m². Ohne Infragestellung der vorgebrachten Anregungen in den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Berechnung der zulässigen Grundfläche im gesamten Plangebiet, die hier Berücksichtigung fanden, wird die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erforderliche Voraussetzung von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau NVO kleiner 20.000 m² eingehalten. Die Planung orientiert sich an den vorhandenen Strukturen und Bebauungen.

Oben gezeigter Lageplan zeigt die Baufelder im Bestand und Planung mit den vorhandenen und geplanten zulässigen WE der betroffenen Grundstücke der Investoren

Der mit freistehenden Einzelhäusern und Hausgruppen zu bebauendem Geltungsbereich soll durch die Struktur der Bebauung und seinen Grünflächenanteil weitgehend großzügig und strukturell erscheinen.

Bestehende Zufahrt zum neuen WA Siedlung, mit Blick auf die östliche Nachbarbebauung

Die 4 neuen Bauplätze stellen insgesamt eine Größenordnung dar, die für eine kurzfristige bis mittelfristige Bedarfsdeckung an Wohnbaufläche in der Gemeinde Niederorschel für ausreichend angesehen wird.
Im Rahmen des Vorhabenbezogener Bebauungsplanverfahrens Nr. 5 „Bahnhofstraße 10“ der Gemeinde Niederorschel, liegt eine Bedarfsanalyse vom BP Am Sportplatz vor. Aktualisierung wird derzeit erarbeitet und liegt zum Satzungsbeschluss vor. Für diesen Bebauungsplan sind potenzielle Bauwerber mit kurzfristigen und dringenden Bauabsichten vorhanden.
Mit diesem Bebauungsplan wird eine wichtige Nachverdichtung der bereits bestehenden örtlichen Wohnbebauung erreicht.
Durch die Beantragung dieser Bauleitplanung durch die Investoren und den Erschließungsträger, ist davon auszugehen, dass in den kommenden drei Jahren eine Umsetzung der Bauvorhaben gesichert ist und auch mit dem Durchführungsvertrag vertraglich mit der Gemeinde Niederorschel vereinbart wird.
Die Gemeinde Niederorschel hat in der Vergangenheit immer bei der Entwicklungsplanung auf die Grundsätze einer Bauleitplanung geachtet und so wurde immer die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung von Wohnbauland den Vorzug gegeben. Diese Bauleitplanung untermauert diese Vorgehensweise.
Mit diesem Vorhabenbezogener Bebauungsplan soll ein Wohnbaustandort mit vier Wohnhäusern in unterschiedlicher Größe und Nutzung entstehen. Es soll ein eindeutiges Baurecht geschaffen werden und ein unbebauter Bereich ohne Wohnbebauung eine städtebauliche Ordnung finden

0.4 Wahl des Gebietes

Der Standort inmitten des Siedlungsgebiets der nördlichen Wohnbebauung der Gemeinde Niederorschel und stellt eine wertvolle Ergänzung der innerörtlichen Bebauung dar.
Hinzu kommen die gut geordneten Eigentumsverhältnisse.
Ein weiterer Grund für die Wahl des Gebietes sind die geringen Erschließungskosten, da beidseitig die Erschließungsanlagen bereits vorhanden ist.
Im derzeitigen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederorschel, ist dieser Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt.

0.5 Erschließungsträger

Für die Umsetzung des Wohngebietes und dessen Erschließung zeichnet sich die Erschließungsgemeinschaft: Grundstücks GbR Christian & Thomas Tesch und Herrn Olaf Pfützenreuter verantwortlich.
Ansprechpartner für das Vorhaben ist:

Thomas Tesch
Bruch 6
37355 Niederorschel

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Bebauung mit überwiegend zweigeschossiger Bauung ist in seiner Art der Nutzung als Wohngebiet, mit großem Anteil von nicht störendem Gewerbe einzustufen, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen sind nicht bekannt.

Somit kann die Nutzung zwischen Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet mit Sondergebiet in der näheren Umgebung eingestuft werden. Eine Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird es deshalb nicht geben.

Die benachbarte, vorhandene Gebäudestruktur weist auf eine ursprüngliche Prägung ohne landwirtschaftliche und geringfügige bzw. vereinzelte gewerbliche Anlagen hin.

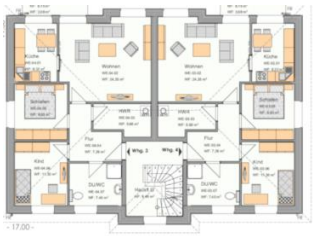
Die kompakte Bauweise ließ nur in den rückwärtigen Bereich eingeschränkten Freiraum zu. Nach der „Wende“ und dem damit verbundenen gesellschaftlichen Wandel, ist die Nutzung nur noch als Wohnbaufläche einzuschätzen. Jedoch sind die städtebaulichen Strukturen zu erhalten und deshalb wird eine GRZ von 0,6 zugelassen.

Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Mit Lage des Geltungsbereiches im Innenbereich nach § 34 BauGB, können auch die Baumaßnahmen entsprechend auf Zulässigkeit überprüft werden.

Ersatzbauten sollten sich auch bei den hinteren Bebauungen der näheren Umgebung anpassen.

Abweichungen sind zulässig.



Ob Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen soll nicht festgelegt werden, dies soll durch die Begrenzung der zulässigen WE (Wohneinheiten) geordnet werden.

<u>- Maß der baulichen Nutzung:</u>

Baufenster	**1**	**2**	**3**	**4**
Zulässig WE (§9(1)6 BauGB)	5	2	8	8
GRZ (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)	0,6	0,6	0,6	0,6
Bauweise (§9 22(2) BauNVO)	abweichend	offen	offen	offen

Das Maß der baulichen Nutzung kann wegen der engen Nachbarbebauung auf eine GRZ von 0,6 eingeschätzt werden. Es wird für die Baufenster 1–4 eine offene Bauweise festgesetzt und für das Baufenster 1 eine abweichende Bauweise. Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einseitigem Grenzausbau zulässig.

Mit dieser Festsetzung werden die Struktur und das Umfeld als MI übernommen.

Die zulässige WE orientiert sich am benachbarten Bestand der Bahnhofstraße oder Siedlung.

1.2 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Die Geplante Bebauung bis 2 WE ist mit Flachdach oder

flachgeneigte oder steile Satteldach geplant

Bei flachgeneigten Dächern (DN 8 - 20°) ist eine maximale Traufhöhe von 7,50 m erlaubt.

Bei den steileren Satteldächern (DN 21 - 45°) ist nur eine Traufhöhe von 6,50 m für zulässig.

Die Firsthöhe darf max. 11,00 m betragen.

Bei Flachdächern ist eine Oberkante, höchster Punkt des Daches oder Attika, von max. 7,50 m zulässig.

Bei Flachdächern ist ein zusätzliches Staffelgeschoss mit max. 2/3 Fläche der darunterliegenden Etage erlaubt (nebenstehendes Beispiel). Hier darf der höchste Punkt des Daches oder Attika nicht höher als 10,50 m betragen.

Ob Flachdach mit oder Staffelgeschoss oder

Oder flachgeneigtes Dach mit oder ohne DG ist noch OFFEN

Die Traufhöhe bei flachgeneigten und steilen Dächern ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene.

Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene.

Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

Das vorgefundene Gelände befindet sich in der Modellierung durch die laufenden, genehmigten Baumaßnahmen

Das gesamte Baugelände ist durch die laufenden und genehmigten Baumaßnahmen in einer neuen Modellierungsphase, welche auch dringend durch die bewegte Geländeoberfläche erforderlich sind, in der Neuentstehung. Das Gelände nach der anpassenden Modellierung soll als Bezugsebene – Vorhandenes Gelände- gelten.

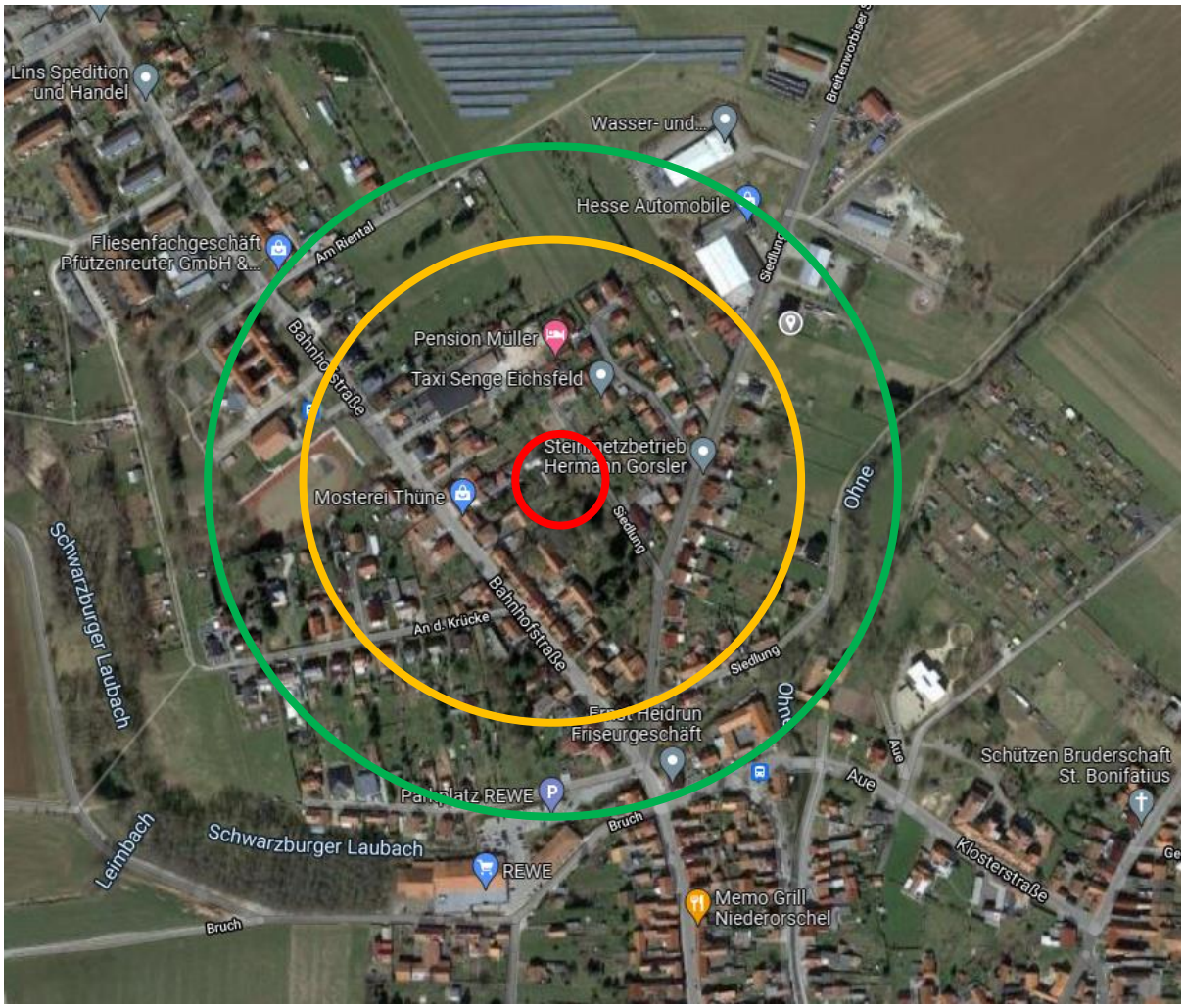
1.3 Immission (§ 9 (1) 24 BauGB)

Hinsichtlich des Freizeitlärms und des Straßenverkehrslärms sind keine Überschreitungen der Richtwerte nach Freizeitlärmrichtlinie bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 zu erwarten.

Die umschließende, vorhandene, teilweise geschlossene und doppelseitige Bebauung bieten einen zusätzlichen Schutz vor äußeren Einflüssen. Verkehrs-, Gewerbe- und Lärm durch Veranstaltung, wie auch der Einfluss aus Geruchseinwirkung finden nachfolgend ihre Beurteilung.

<u>Verkehrslärm (Straße):</u>

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist die Bahnhofstraße relevant. Mit der vorhandenen teilweise geschlossenen Bebauung an der Bahnhofstraße erfolgte die Beurteilung der möglichen Verkehrsgeräusche ebenfalls anhand vorliegender Basisdaten (VKMK Nordthüringen) und Ermittlung nach DIN 4109. Danach ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dass bezüglich der Verkehrsgeräusche keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegt. Ein passiver Schallschutz ist nicht erforderlich.



Oben gezeigter Lageplan zeigt den Standort (rot) mit Einzugsgebiet und Umfeld von 200 m (gelb) und 300 m (grün)

Gewerbelärm:

Zur Beurteilung möglicher Gewerbelärmimmissionen ist zu bemerken, dass das ca. 50 m entfernte Gelände der Mosterei (saisonbedingt), des noch weiter entfernten Werbeunternehmens und oben gezeigter 250 m entfernte REWE Markt, keine Beeinträchtigung für die überplante Bebauung darstellt.

Lärm durch Veranstaltungen

Die 250 m entfernte Grund- und Regelschule mit Ihren Nebenanalagen bringt durch die benachbarte Bebauung der Bahnhofstraße kaum eine Belastung mit sich. Die Sportanlage findet eine Nutzung nur im Schulbetrieb und wird weniger als 15 % durch die Schüler genutzt.

Geruchseinwirkungen:

Die süd-westlich, ca. 650 m entfernten landwirtschaftlichen Hallen mit Biogasanlage, bringen keinen Einfluss auf den Geltungsbereich.

Bauphase:

AVV Baulärm:

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr. Die Nachtrichtwerte gelten dabei nur für die Gebiete, in denen eine schutzwürdige Nutzung in der Nachtzeit stattfindet.

Erschütterungen:

Die Anhaltswerte der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“, Teil 2 und 3 sind einzuhalten.

Staub/ Verunreinigungen auf öffentlichen Wegen:

Sichtbare Staubemissionen sind zu vermeiden. Mögliche Minderungsmaßnahmen sind dabei das Befeuchten trockener Böden. Dies gilt für die Fahrstrecken aber auch für das Material (z. B. Erdstoffe). Sollte es durch die Baumaßnahmen, hier insbesondere durch den Fahrverkehr zu Verunreinigungen öffentlicher Straßen kommen, so sind diese Straßen unverzüglich zu reinigen.

Geräte- und Maschinenlärmschutz-VO (32. BImSchV): Die Vorschriften der Geräte- und Maschinenlärmschutz-VO (32. BImSchV) sind einzuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

2.1 Dachformen

Es sind bei den geplanten Wohnhäusern nur Satteldächer, flachgeneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Die angrenzende Wohnbebauung zeigt bereits die unterschiedlichen Dachneigungen und flachen Erker

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 21° - 45°. Bei flachgeneigten Dächern ist eine Dachneigung von 8° – 20° zulässig. Bei Flachdächern sind Dachneigungen ≤ 7° zulässig.

2.3 Dachmaterial

Für flachgeneigte Dächer sind nur nicht glänzende Dachmaterialien zulässig. Dachmaterialien aus Metall (Zink, Kupfer) gelten als nicht glänzend.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Nebenanlagen, untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

2.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Kiesflächen u. ä. auf Geotextilvlies unzulässig. Zulässig sind Drainagestreifen an Gebäuden bis zu 50 cm Breite. (§ 9 (1) 20 BauGB)

3. Planinhalt und andere Festsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet soll, wie durch die westliche vorhandene Nachbarbebauung der Bahnhofstraße vorgegeben, mit vier Wohnhäusern in unterschiedlichen Größenverhältnissen bebaut werden.
Die Baufenster lassen mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von 12 m, 29 m bzw. 35 m ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.
So ist für das Baufenster:

1 ein 20,00 m tiefes und ca. 14,00 m breites Baufenster
2 ein 20,00 m tiefes und 14,00 m breites Baufenster
3 ein 29,00 m tiefes und 14,00 m breites Baufenster
4 ein ca. 35,00 m tiefes und 14,00 m breites Baufenster

Die Abstände der Bebauung von der „Siedlung“ sind mit 3,00 m einzuhalten, das gleiche gilt für die Grenzabstände der Baufelder 2-4, welche min. 3,00 m betragen müssen.

Mit diesen Festsetzungen ist der räumliche Eindruck des WA ausreichend großzügig gesichert. Geschossigkeiten wurden nicht eingeschränkt, weil durch die Einschränkungen bei Trauf- und Firsthöhe ausreichend Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt wurden.

Der nicht überplante Bereich der Bahnhofstraße liegt unmittelbar am Geltungsbereich und ist eine gelungen städtebauliche Ergänzung zur kommunalen Nachverdichtung

3.2 Bebauung

Das Gelände (Geltungsbereich) ist weitgehend unbebaut. Auf einem Grundstück befindet sich eine Scheune, welche abgebrochen werden soll.

Vorhandene Scheune soll abgebrochen werden

Unbebaute Fläche im Geltungsbereich

3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der notwendige Spielplatz ist ca. 500 m mitten in der Ortslage bereits vorhanden.

Ein Recycling-Container steht in einer Entfernung von ca. 400 m, im Zentrum zur Verfügung.

Die soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden und tragen auch zum guten Niveau des Wohngebiets bei.

Die Kindergarten- und Schulversorgung ist ebenfalls in der Nähe vorhanden.

3.4 Verkehr

3.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Verkehrstechnische Erschließung ist über die Bahnhofstraße (gelb) oder Siedlung (Orange) gesichert.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über bereits vorhandene „Bahnhofstraße“ und „Siedlung“.

Siedlung als Sackgasse

Bahnhofstraße als Durchgangsstraße

Die geplante Bebauung in der zweiten Reihe soll eine vorrangige Erschließung durch die Bahnhofstraße erfahren. Durchfahrten und Erreichbarkeit ist gesichert.

3.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Entfällt (nicht geplant)

3.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 300 m sind die Bushaltstellen anzutreffen. Von dort aus sind alle zur Verfügung stehenden Buslinien angebunden.

3.4.4 Fußgänger und Radfahrer

Die Straße SIEDLUNG ist als Mischstraße vorhanden. Eine gesonderte Ausweisung für Rad- & Gehweg ist nicht geplant. Die mögliche Anbindung, je nach Eigentümer, zur Bahnhofstraße, bietet einen beidseitigen Gehweg an.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Trinkwasser:

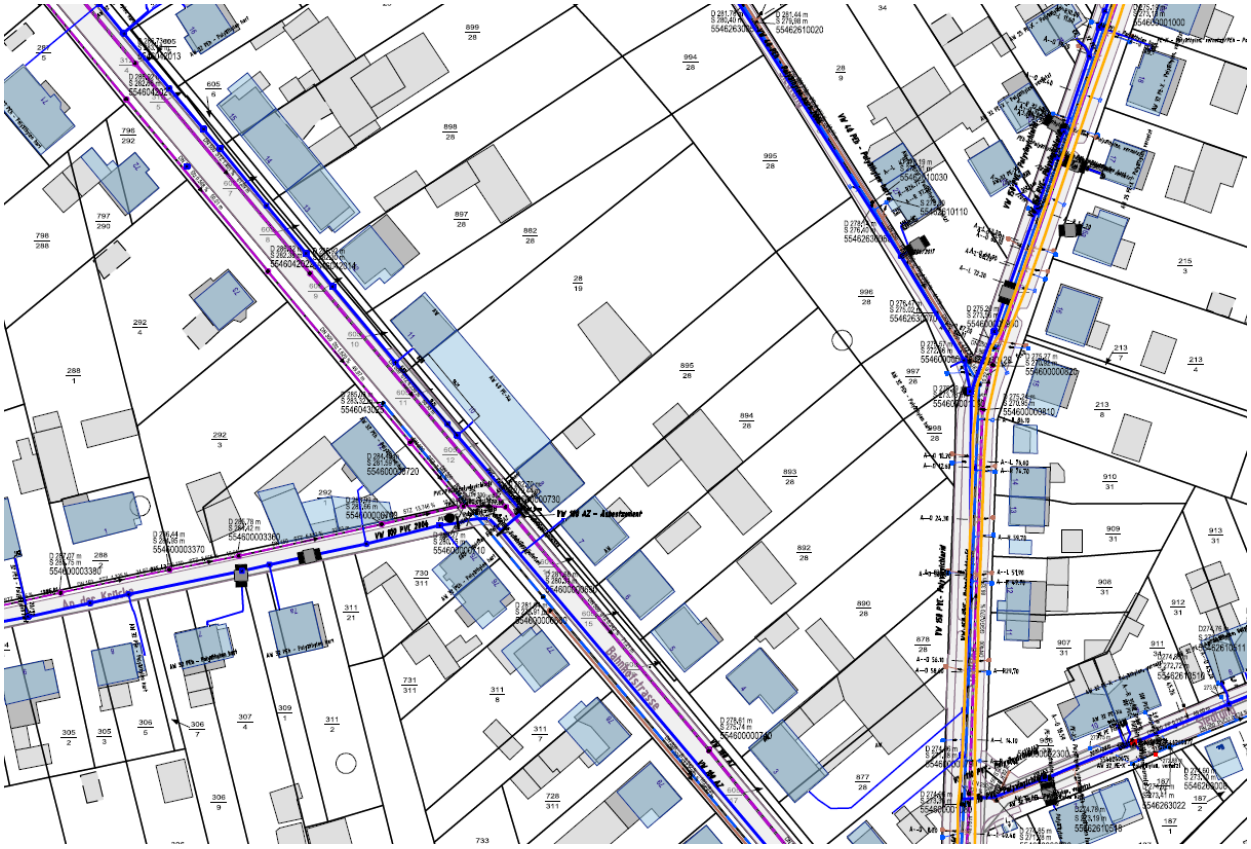
Die trinkwassertechnische Erschließung kann sowohl in der „Siedlung“ oder „Bahnhofstraße“ angeschlossen werden. Die Hausanschlüsse sind bereits in beiden Verkehrsanlagen vorgelegt.

Der Versorgungsträger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“, Breitenworbiser Straße 1; 37355 Niederorschel.

Abwasser:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Netz über die vorgelegten Anschlüsse in der Bahnhofstraße bzw. Siedlung.

Abwasseranträge sind an den Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“, Breitenworbiser Straße 1; 37355 Niederorschel zu stellen.



Das Trennsystem liegt mit Anschluss an die Kläranlage in Bernterode in beiden Straßen (Bahnhofstraße & Siedlung) vor

Niederschlagswasser:

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung – ThürVersVO vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ist eine Versickerung nicht möglich, kann das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt (5l/s/ha) in den vorgelegten Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Außengebietswasser:

Außengebietswasser ist nicht zu erwarten.

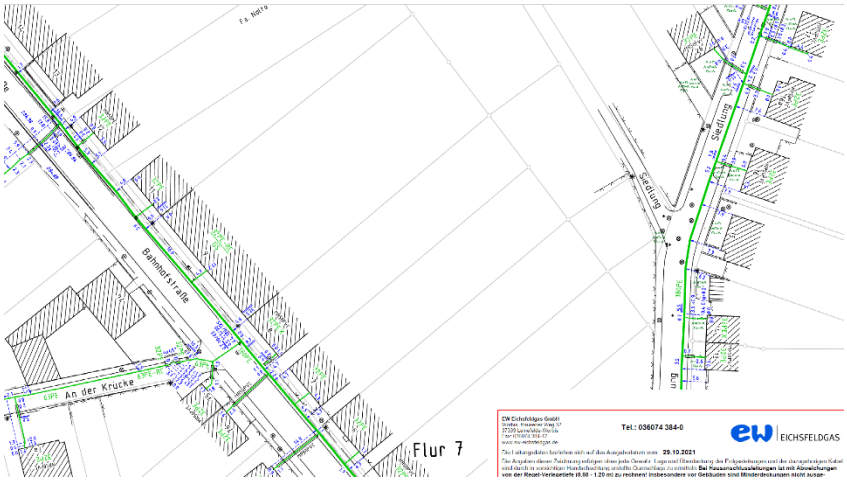
Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung liegt bis an den Geltungsbereich heran. Ein Anschluss ist aus beide Straßen möglich.

Heizungstechnische Versorgung

Aufgrund der bestehenden Erdgasversorgung ist eine Versorgung der Grundstücke mit Erdgas möglich. Es muss die Erdgashauptleitung in der „Siedlung“ von der südlichen Kreuzung weitergeführt werden.

Für die innenliegende Bebauung, aber auch für das gesamte Bauvorhaben, ist auch eine Gasversorgung von der Bahnhofstraße möglich.



Die straßenseitige Bebauung an der Bahnhofstraße besitzt bereits einen Gasanschluss und die fortführende Anschlussmöglichkeiten sind bereits vorgelegt (Leerrohre).

Leitungsauskunft, Angebote oder erforderliche Genehmigung sind bei der EW Eichsfeldgas GmbH in Worbis einzuholen.

Breitband- und TV Versorgung

Die Breitband- und TV Versorgung liegt bis an den Geltungsbereich heran. Ein Anschluss ist aus beide Straßen möglich.

Elektrotechnische Versorgung

Die Elektrotechnischen Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG liegen bis an den Geltungsbereich heran. Ein Anschluss ist aus beide Straßen möglich.

Für die finanzielle Absicherung/Sicherstellung und Planung der Investitionen ist die frühestmögliche Kenntnis eines avisierten Erschließungsbeginns notwendig.

Zur Gewährleistung eines koordinierten Bauablaufes und zur Planung der Erschließungsleistungen ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG darüber hinaus mindestens drei Monate vor Baubeginn mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

Für den Bauablauf ist zu berücksichtigen, dass die elektrotechnischen Netzanschlüsse der vorgesehenen Bebauung erst auf Antrag der Bauherren und nach Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen errichtet werden können.

3.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Anzeige von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Falle des Erreichens der Anzeigegrenzen nach § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

3.7 Abfallentsorgung

1. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

Die Verbringung der Abfälle zur Beseitigung ist mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), abzustimmen.
2. Gemäß §44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.
3. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung – AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.
Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit (Wendemöglichkeit) abzusichern.

3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Entfällt

3.9 Löschwasserversorgung

Löschwasser wird im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen durch den Trinkwasserzweckverband WAZ „Eichsfelder Kessel“ bereitgestellt.
Die Löschwasserversorgung ist gemäß Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz mit der Gemeinde abzustimmen.
Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz ist in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Löschwasser sollte nur dann aus dem öffentlichen Wasserversortungsnetz entnommen werden, wenn keine anderen Wasservorräte vorhanden sind.
Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m³/h über 2 h gesichert.
Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite ≥3 m, Höhe der Durchfahrt ≥3,50 m, Kurvenradien ≥10,50, Bewegungsfläche 7x12 m, Neigung der Zufahrt ≤10%.). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.
Für die geplante Bebauung wird eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der FFW notwendig. Sie ist ebenso zu kennzeichnen. Eine Umfahrung der Gebäude wird nicht möglich sein.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:
Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbaren Baustoffen zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen.
Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmen (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).

4. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Kennzeichnung von Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl I S. 502).

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG vom 16.12.2003, GVBl Nr. 15 S. 511) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, den Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technisch Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S: 1554), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung

i.V.m DIN 19731 (Ausgabe Mai 1998) Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterial

i.V.m. Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO in Zusammenarbeit mit LAB, LAGA und LAWA) vom 11.09.2002

4.2 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone und befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

4.3 Hinweise

4.3.1 UVP

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) überplant keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte nach §§ 28 und 30 BNatSchG sowie § 15 ThürNatG.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde durch die Planung nicht vorbereitet.

Gemäß §13a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereitet ein Bebauungsplan der Innenentwicklung keine neuen Eingriffe nach § 14 BNatSchG vor.

Eine UVP ist nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

4.3.2 Bodenfunde

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

geändert worden ist, sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

4.3.3 Erdaushub

Der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallende unbelastete Erdaushub ist vorwiegend im Planungsgebiet wiederzuverwerten.
Um den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten, ist der kulturfähige Boden für bodenverbessernde Maßnahmen einzusetzen.

4.3.4 Bodenschutz

Mit dem Planvorhaben ist die Inanspruchnahme naturnaher, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Böden (Ackerland, Garten) für Siedlungs- und Verkehrsflächen vorgesehen. Die Umsetzung des Vorhabens insbesondere durch die Baumaßnahmen ist mit erheblichen Eingriffen und großenteils irreversiblen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, insbesondere seiner natürlichen Bodenfunktion und Archivfunktionen sowie dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden.
Besonders die mit der Planungsumsetzung einhergehende Versiegelung bedeutet, je nach Ausführungsform, Verlust der Bodenfunktionen bis zu 100%.

Ziel eines vorsorgenden Bodenschutzes muss ein sparsamer (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, geringer Versiegelungsgrad) und schonender (Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen), möglichst nachhaltiger Umgang mit dem Boden oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Entsiegelung von Flächen) sein. Dazu ist die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Für erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellflächen) sollten bedarfsangepasste, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden.
Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bei der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
Zur Vermeidung/ Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch den Bauherren folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen und während der Bau- und Ausgleichsmaßnahmendurchführung einzuhalten. Es obliegt der Gemeinde, die Einhaltung der Anforderungen auch gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Um insbesondere nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, ist es erforderlich, dass die Gemeinde insbesondere in der Erschließungs-

und Bauphase die bodenbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Beeinträchtigungen des Bodens durch regelmäßige Kontrolle überwacht.

Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober- und Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiedereinbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.
- Zur Erosionsgefährdung gibt es folgende Hinweise:

Im Planungsgebiet besteht gemäß Übersichtskarte zur potentiellen Erosionsempfindlichkeit eine hohe bis sehr hohe Gefährdung für flächenhafte Wassererosion. Besonders relevant ist die Empfindlichkeit der Lehmböden gegenüber Schadverdichtungen, die insbesondere durch unsachgemäßen Umgang mit dem Boden bei den vorgesehenen umfangreichen Baumaßnahmen hervorgerufen werden können.

Als Erosionsschutzmaßnahmen sind flächendeckendecken Rasensaat oder Bepflanzungen der nichtversiegelten Flächen geplant. Außerdem dient die Hecke als Gestaltungsmaßnahme (siehe 3.1) zusätzlich als Erosionsschutzmaßnahme. Während der Bauzeit ist eine Zwischenansaat als temporäre Schutzmaßnahme gegen Erosion einzuplanen.

Die Gemeinde überwacht und prüft den fachgerechten Umgang mit Boden.

4.3.5 Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test-

und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

4.3.6 geodätische Festpunkte
Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a; 99086 Erfurt (E-Mail: afis@tlbg.thueringen.de) ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

4.3.7 Bodenordnung
Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des VbBP wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt.

5. Flächenbilanzen

5.1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 0,43 ha.

5.2 Öffentliche Flächen

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Verkehrsfläche	0,00 m²
Öffent. Grünfläche	0,00 m²
Öffentliche Fläche gesamt	**0,00 m²**

5.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise)

Bezeichnung	Flächen
maßgebende Grundstücksfläche (MGF)	4.308,00 m²
Zulässige Grundfläche (GR) = MGF x GRZ (0,6+Überschreitung)	3.879,20 m²
Private Flächen gesamt	**4.308,00 m²**