

**Gemeinde Ehringshausen**

**Bebauungsplan OT Kölschhausen Nr. 6  
„Am Mühlrain“**

**Begründung**



Planstand: Entwurf 01/2024

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen, Planungserfordernis.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Feuerwehrbedarfsplanung .....	6
4	Festsetzungen .....	7
4.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise.....	7
4.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	7
4.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	8
5.1	Verfahren.....	8
5.2	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	9
5.2.1	Gewässerschutz .....	9
5.2.2	Bodenschutz .....	9
5.2.3	Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft .....	9
5.3	Verkehr.....	10
5.4	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege .....	10
5.5	Landwirtschaft.....	11
5.6	Bergbau.....	11
5.7	Bodenordnung, städtebauliche Daten .....	11

Ehringshausen und Wetzlar, Januar 2024

Planbearbeitung:



KUBUS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

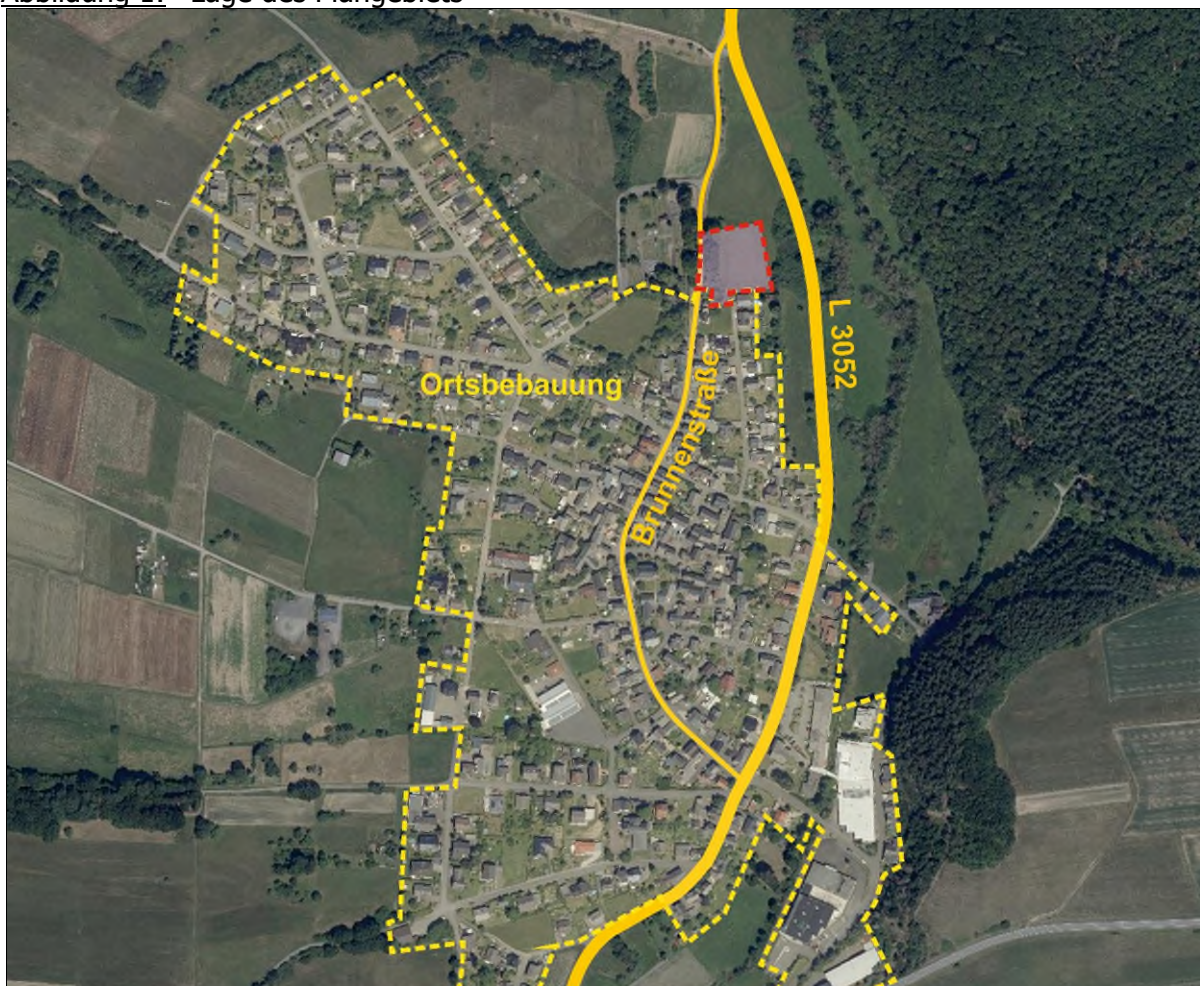
Zur Sicherung der Ausstattung für den Brand- und Katastrophenschutz ist der Neubau eines Feuerwehrhauses für den neuen Schutzbereich Nord der Ortsteile Kölschhausen, Dreisbach, Breitenbach erforderlich geworden („Feuerwache Nord“). Die Planung stellt die Fortführung der Planungen zur Umsetzung der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe dar, zu dessen teilweiser Umsetzung bereits die Feuerwache für den Feuerwehrschutzbereich West in Katzenfurt gebaut wurde.

Die für den Neubau im Ortsteil Kölschhausen vorgesehenen Grundstücke liegen im Außenbereich, angrenzend an die besiedelte Ortslage und im Anschluss an dargestellte Bauflächen im Flächennutzungsplan. Feuerwehrhäuser gehören nicht zu den privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich zulassungsfähig sind, für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für den Standort wurden am Ortsrand von Kölschhausen verschiedene Flächen näher betrachtet und unter Berücksichtigung aller Vorgaben wie Erschließung, Hilfsfrist, Infrastruktur und verkehrstechnische Lage zunächst eine Fläche nördlich des Friedhofes favorisiert. Aufgrund langwieriger Erbaueinandersetzungen zwischen den Grundstückseigentümern eines der benötigten Grundstücke ist die notwendige zeitnahe Verfügbarkeit der Flächen aber nicht gegeben, so dass auf den hier beplanten Alternativstandort östlich des Friedhofes ausgewichen werden muss.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Bildquelle: google.de/maps, eigene Bearbeitung



Der Geltungsbereich liegt östlich gegenüber des Friedhofs Kölschhausen. Er grenzt unmittelbar an die Ortsbebauung an. Nördlich folgt die freie Feldflur mit landwirtschaftlich genutztem Grünland. Die westlichen Geltungsbereichsgrenze bildet die Brunnenstraße (Ortsstraße, Erschließungsstraße), die ca. 250 m nördlich vom Plangebiet in die Landesstraße L 3052 mündet. Das gebaute Umfeld der Ortsbebauung wird überwiegend durch Wohn- und dörflicher Mischnutzung geprägt.

Das ca. 4.300 qm große Plangebiet ist unbebaut. Am westlichen Rand des Plangebietes sind Gehölze vorhanden, die Fläche ist Grünland.

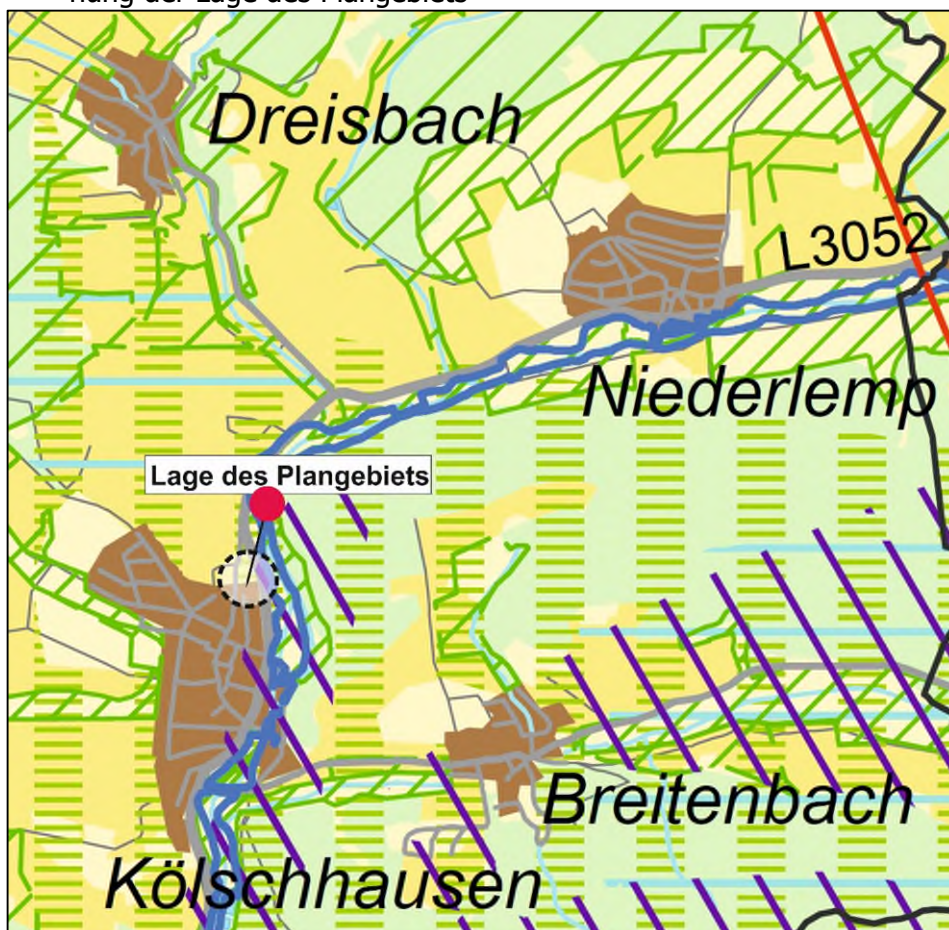
### 3 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Planungserfordernis

#### 3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der Planbereich teilweise dem Vorranggebiet Siedlung Bestand zugeordnet, teilweise dem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Hier ist die Fläche auch überlagert vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Die teilweise entgegenstehenden Raumordnungsziele waren Anlass für eine kurze schriftliche Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen (Regionalplanung). Von dort wird mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen, da die Flächeninanspruchnahme außerhalb des Vorranggebiets Siedlung Bestand mit ca. 0,1 ha sehr gering ist.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



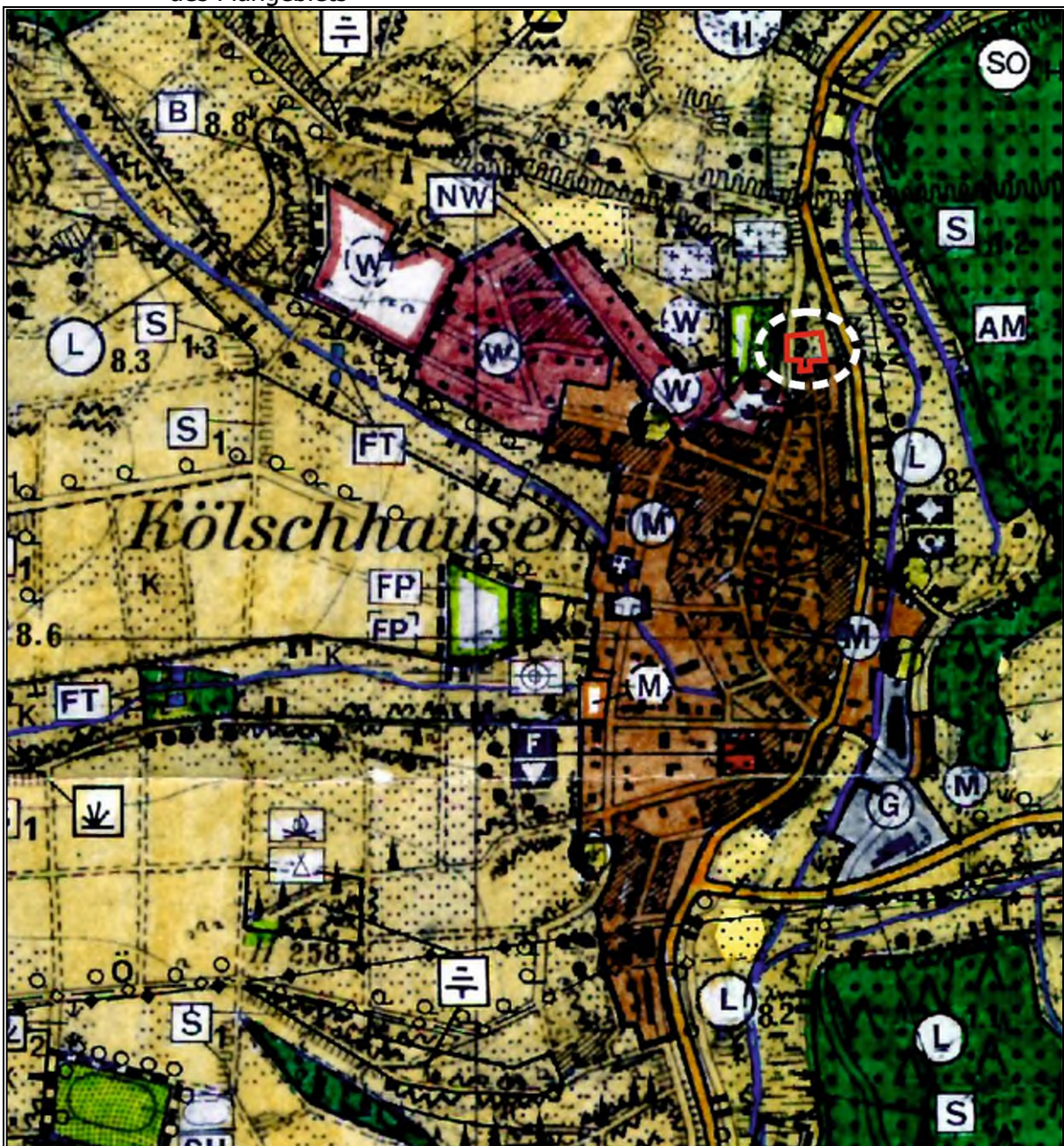


### 3.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Planbereich liegt im Anschluss an Mischbaufläche und Wohnbaufläche innerhalb der Fläche für Landwirtschaft. Städtebaulich stellt die Planung eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung an bestehenden Erschließungsstraßen dar und rundet den Siedlungsbereich ab. Eine städtebauliche Beeinträchtigung der Ortsbebauung ist mit der Planung nicht verbunden.

Die Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt wird.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan Ehringshausen (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets





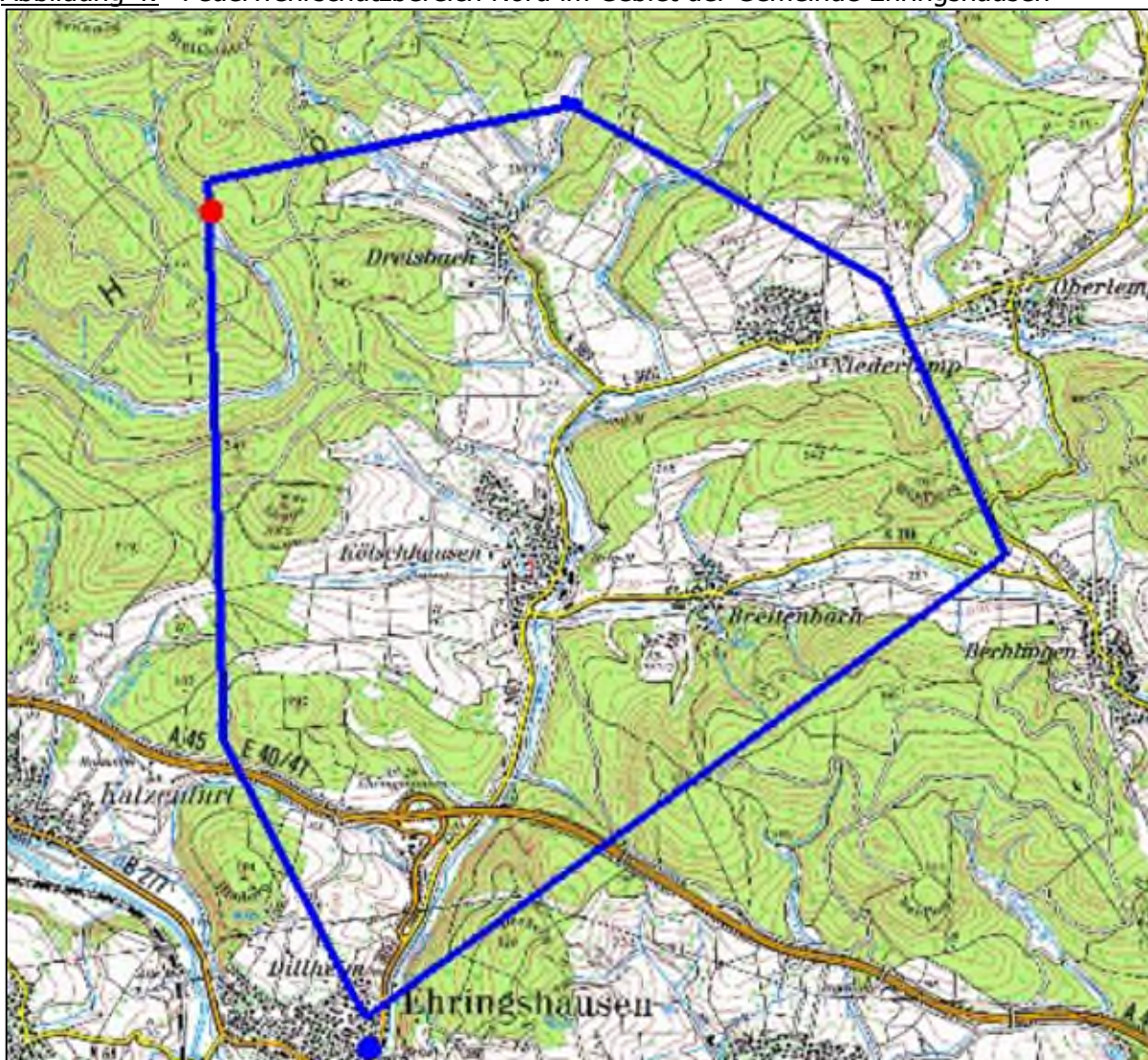
### 3.3 Feuerwehrbedarfsplanung

Aus dem „Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe“ für die Gemeinde Ehringshausen ergeben sich die Anforderungen für die Sicherung des Brandschutzes in der Gemeinde.

Die Neuordnung der Schutzbereiche ist in der Umsetzung. Das Feuerwehrhaus in Katzenfurt ist für den Schutzbereich West auf der Grundlage des Bebauungsplanes OT Katzenfurt Nr. 10 „Wiesenstraße“ (2014) neu gebaut worden. Von dort werden die Ortsteile Katzenfurt, Greifenthal, Daubhausen und Dillheim brandschutztechnisch versorgt.

Für die nördlichen Ortsteile Kölschhausen, Dreisbach und Breitenbach (Schutzbereich Nord) ist ebenfalls der Neubau eines Feuerwehrhauses an einer zentralen Stelle im Schutzbereich erforderlich, der die Einhaltung der Hilfs- und Rettungsfristen sicherstellt.

Abbildung 4: Feuerwehrschutzbereich Nord im Gebiet der Gemeinde Ehringshausen



Bildquelle: Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe“ für die Gemeinde Ehringshausen (11/2011)

Der Standort für die Feuerwache wird durch die Hilfs- und Rettungsfristen bestimmt. Der Suchraum für den Neubau orientiert sich damit auf eine geeignete Fläche im Feuerwehrschutzbereich zentral gelegenen Ort Kölschhausen. Es wurden verschiedene Grundstücksbereiche am Ortsrand von Kölschhausen näher betrachtet. Unter Berücksichtigung aller Vorgaben wie Erschließung, Hilfsfrist, Infrastruktur und verkehrstechnische Lage wurde zunächst eine Fläche

nördlich des Friedhofes favorisiert. Die notwendige zeitnahe Verfügbarkeit der benötigten Grundstücke ist nicht gegeben, so dass auf den Alternativstandort der im vorliegenden Bebauungsplan erfassten Grundstücke ausgewichen werden musste.

## 4 Festsetzungen

### 4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, Flächen für den Neubau eines Feuerwehrhauses auszuweisen. Andere Nutzungen sind für die Flächen nicht vorgesehen. Zur eindeutigen Zuordnung der zukünftigen Zweckbestimmung, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr festgesetzt. Die Abgrenzungen sind so gewählt, dass die baulichen Anforderungen an das neue Gebäude umgesetzt werden können.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

#### **Definitionen**

##### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

##### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

##### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Sie ist definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

##### **Zahl der Vollgeschosse**

Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

##### **Firsthöhe**

Maximal zulässige Firsthöhe gemessen ab Bezugspunkt.

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet mit 0,6 festgesetzt.

Es gilt die gesetzliche Regelung des § 19 (4) BauNVO, wonach die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden darf, wobei die gesetzliche „Kappungsgrenze“ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) einzuhalten ist. Mit den Festsetzungen wird ein umfassender Spielraum für die Bebauung mit Gebäuden, Stellplätzen, Hof- und Übungsflächen geschaffen.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wird die maximal zulässige Firsthöhe von 10 m (Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) festgesetzt.

### 4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden getroffen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Baugesetzbuch - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen für Anpflanzungen.

Nach den im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Untersuchungen sind vorlaufende Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme der Flächen an sich erforderlich, um unzulässige Eingriffe in ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschütztes Biotop (Flachland-Mähwiese) zu vermeiden. Für die Durchführung der Ersatzmaßnahme wird eine externe Fläche herangezogen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Innerhalb des Plangebiets werden Gehölzstrukturen zum Erhalt bestimmt und ergänzende Anpflanzungen sowie Dachbegrünungen festgesetzt. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(errechnet nach GRZ) sind locker mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und als extensiv gemähte Wiesenflächen zu gestalten.

Unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Anforderungen zur Schaffung neuer Nahrungs- und Lebensräume für einheimische Tierarten sind für Pflanzmaßnahmen einheimische, standortgerechte Laubgehölze vorgesehen. Wesentlich ist zur Anpassung an den Klimawandel, dass robuste Arten, die widerstandsfähig gegenüber Sommertrockenheit sind, verwendet werden.

#### **4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass PKW- Stellplätze in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster). Für andere Freiflächen (z.B. Stellplatzzufahrten, Hofflächen) wird die wasserdurchlässige Befestigungsweise empfohlen, um Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss zu minimieren.

Die Festsetzung wirkt im Zusammenspiel mit den grünordnerischen Festsetzungen eingriffsvermeidend und eingriffsmindernd.

Die externe Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dient dem Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe.

### **5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

#### **5.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Parallel wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert.

Die Gemeindevertretung Ehringshausen hat in ihrer Sitzung am 10.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen (Mai 2023).

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Anregungen und Hinweise aus der Behördenbeteiligung geben die inhaltlichen Anforderungen an die fachlichen Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung vor. Sie finden Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung und fließen inhaltlich in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

Das Aufstellungsverfahren wird mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB weitergeführt. Es ist kein wichtiger Grund erkennbar, nachdem ein längerer Auslegungszeitraum als die gesetzliche Monats- bzw. 30-Tage-Frist gewählt werden müsste.



## **5.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung**

### **5.2.1 Gewässerschutz**

Oberirdische Gewässer, deren Uferbereiche, Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **5.2.2 Bodenschutz**

#### Nachsorgender Bodenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich nach Informationen der Gemeinde keine bekannten Altflächen oder Altlastverdachtsflächen.

Sollten im Zug von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen<sup>1</sup>

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine von baulichen Aktivitäten bisher unberührte, landwirtschaftlich als Grünland genutzte Freifläche. Die Auswirkungen und Gesamtbewertungen zum Boden sind, zusammen mit Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Umweltbericht<sup>2</sup> beschrieben.

### **5.2.3 Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft**

Das Plangebiet ist über die Brunnenstraße erschlossen. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich, außer denen auf dem Grundstück selbst. Die Neubebauung wird über die Brunnenstraße an die bestehenden Erschließungsanlagen angebunden, die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Leistungsfähigkeit der weiterführenden Abwasseranlagen wird rechtzeitig vor Baubeginn überprüft und ggfls. durch geeignete Maßnahmen sichergestellt.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

Für die Energieversorgung wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich für die Nutzung der Erdwärme als hydrogeologisch günstig eingestuft ist (Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen - GruSchu). Moderne Heizungsanlagen können demzufolge grundsätzlich mit Wärmepumpen betrieben werden, die als Energieträger Geothermie nutzen (Quelle: Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen - gruschu.hessen.de)

<sup>1</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

<sup>2</sup> IBU - Ingenieurbüro für Umweltplanungen, Staufenberg, März 2023

### 5.3 Verkehr

Die Verkehrsanbindung und der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die *Brunnenstraße*.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist die nächstgelegene Bushaltestelle „Ehringshäuser Straße“, in ca. 450m Entfernung mit den Linien 202, 205 und 406.

### 5.4 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Flächen im Entwicklungsbereich werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Standort befindet sich innerhalb des Naturparks „Lahn-Dill-Bergland“. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet 5316-309 „Auenbereich zwischen Oberlemp und Kölschhausen“ in ca. 50 m Entfernung östlich des Plangebietes.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden die zu beachtenden Schutzgüter und ihre Betroffenheit untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter abgeschätzt. Insgesamt wird die Planung unter Berücksichtigung eingriffsvermeidender, eingriffsminimierender und ausgleichswirksamer Maßnahmen als verträglich bewertet. Die Maßnahmenempfehlungen sind in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die ausgeübten Nutzungen im Plangebiet bzw. die Lebensgemeinschaften, die sich im Rahmen der bisherigen der Nutzung entwickelt haben, sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises wird eine externe Fläche ausgewiesen und bereitgestellt, auf der durch Sodenumlagerung und durch Übertragung von Mahdgut die betroffene Lebensgemeinschaft der Flachland-Mähwiese an anderer Stelle erhalten bleibt und sich weiter entwickeln kann. Die Maßnahmen sind Voraussetzung für die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die parallel zum Bauleitplanverfahren beantragt wird.

Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach der Bilanzierung entsteht auf der Fläche eine Überkompensation, die nach Gutschrift auf einem Ökokonto für weitere Planungen und Vorhaben als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden kann.

In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>3</sup> wird untersucht, ob durch die Planung Verbotsstatbestände auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Zusammenfassend kommen die Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass es in keinem Fall der relevant zu betrachtenden Arten zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung kommt und auch die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang für potenziell betroffene Arten hinreichend erfüllt sind. Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen soll die Bau-  
feldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres umgesetzt werden.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

---

<sup>3</sup> IBU - Ingenieurbüro für Umweltplanungen, Staufenberg, März 2023



## 5.5 Landwirtschaft

Nach der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießens werden aus landwirtschaftlicher Sicht des Belanges Landwirtschaft die Bedenken gegen die eigentliche Planung zurückgestellt. Auf die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen wird durch den Rückgriff auf das Ökopunktekonto der Gemeinde Ehringshausen, gemäß der Anregung des Regierungspräsidiums Gießens (Stellungnahme), verzichtet.

## 5.6 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach Mitteilung der Bergaufsicht liegt die Fundstelle außerhalb des Planungsbereiches.

## 5.7 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die Flächen im Plangebiet wurden von der Gemeinde Ehringshausen erworben. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich, die Grundstücke können im Rahmen von Teilungsvermessungen neu eingeteilt werden.

Teilfläche	Fläche <sup>*)</sup>	Anteil
Fläche für Gemeinbedarf (Baugrundstück)	3.450 qm	41 %
überbaubare Fläche in Baugrenzen	1.930 qm	
Überbaubare Fläche nach GRZ (HA + NA, § 19 Abs. 4 BauNVO)	2.070 qm	
Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen	430 qm	5 %
Verkehrsfläche	426 qm	5 %
Ausgleichsfläche	4.140 qm	49 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.446 qm</b>	<b>100 %</b>

<sup>\*)</sup>Flächenangaben in ca.-Quadratmeter

Die Gesamtgröße des Plangebiets umfasst ca. 0,43 ha (Plankarte 1). Die Gliederung in die bauplanungsrechtlichen Teilflächen ist in der Tabelle dargestellt (ermittelt aus CAD Bebauungsplan).

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6. Bezogen auf das Baugrundstück (überbaubare Fläche + nicht überbaubare Flächen) ergibt sich aus der GRZ eine überbaubare Fläche von ca. 2.070 qm. Die externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan ist ca. 0,41 ha groß.