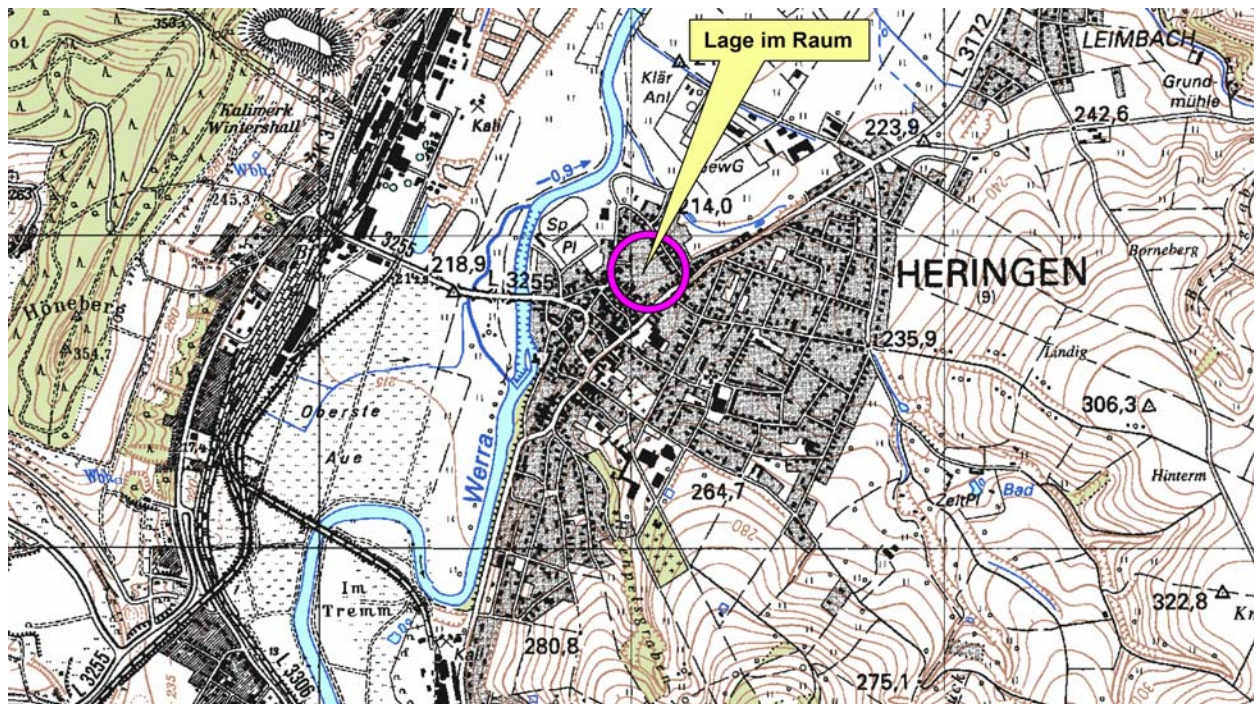


Stadt Heringen, (Werra)

Begründung mit textlichen Festsetzungen zur Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 44.1 „Seniorenpark Heringen II (Werra)“



0390 Stand: 16.09.2021

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	4
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Planverfahren.....	4
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Regionalplanung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bebauungspläne.....	6
2.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	6
3.	Planungsziel und Konzept.....	7
3.1	Ver- und Entsorgung.....	8
4.	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	9
4.1.1	Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	9
4.3	Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO.....	10
4.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.....	10
4.3.3	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.....	10
4.4	Natur und Landschaft.....	10
4.4.1	Grünordnerische Festsetzungen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO.....	10
4.4.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB.....	11
4.4.3	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB.....	11
4.4.4	Hecken.....	11
4.4.5	Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen).....	11
4.4.6	Durchführung.....	12
4.4.7	Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen.....	12
5.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung.....	12
5.1	Gebäudegestaltung.....	12
5.2	Stellplätze.....	13
5.3	Oberflächenbefestigung.....	13
6.	Hinweise.....	14
6.1	Sicherung von Bodendenkmälern.....	14
6.2	Schutz des Mutterbodens.....	14
6.3	Verwertung von Erdaushub.....	14
6.4	Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	14

Umweltbezogene Informationen	16
1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	16
2. Schutzgüter	17
3. Städtebauliche Kenndaten.....	21

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sollen für eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Allgemeinen Wohnbaufläche zu schaffen.

Die Arbeiterwohlfahrt (AWO) Bezirksverband Hessen-Nord e.V. hat auf dem südlich liegenden Flurstück 39/1 (Fuldische Aue 9) ein Alten- und Pflegeheim errichtet.

Mit dem geplanten Neubau einer Wohnanlage in unmittelbarer Nähe möchte die AWO den Standort weiter ausbauen und nachhaltig stärken. Das Gebäude soll nach derzeitigem Stand der Planung 21 Wohnungen beinhalten, die nach den Vorgaben der HBO barrierefrei errichtet werden.

Das geplante Wohnungsangebot richtet sich an einen Personenkreis, der einen gut ausgestatteten alten- und behindertengerechten Wohnraum sucht. Aus einer zunehmenden Alterung und höhere Lebenserwartung entstehen Bedürfnisse, die ein entsprechendes Angebot fordern. Die vorhandene große Nachfrage Wohnungssuchender kann durch das in Heringen bestehende Angebot derzeit nicht gedeckt werden.

Dieser Personenkreis steht zudem in Konkurrenz zu den steigenden Singlehaushalten, die ebenfalls einen bedarfsgerechten Wohnraum suchen.

Zukünftig werden ältere Menschen vermehrt umziehen. Manche, weil sie bewusst einen Wohnraum suchen, der auch den zukünftigen Bedürfnissen entspricht. Andere, weil sie aus gesundheitlichen Gründen zum Umzug gezwungen sind. Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen mit guter Infrastruktur wird aller Voraussicht nach ansteigen.

Zwischen dem normalen und dem betreuten Wohnen gibt es eine Lücke. Das normale Wohnen in der eigenen Wohnung bietet für manche zu wenig Unterstützung. Im Alter leben viele Menschen alleine, wünschen sich aber, dass im Notfall jemand da ist. Nicht jedem behagt die Vorstellung, in eine besondere Wohnanlage umzuziehen. Dort fühlt man sich überversorgt und ausgegrenzt. Man will stattdessen möglichst viel Autonomie bewahren und ein normales Umfeld haben.

Gefragt sind also Konzepte für das Wohnen im Bestand, mit selbst organisierter bedarfsgerechter Unterstützung und Sicherheiten für den Notfall. Das betrifft das Wohnen im eigenen Haushalt mit Hilfen durch Nachbarschaft, ehrenamtliche Helfer, abgestuften, aufeinander aufbauenden ambulanten Hilfen, 24-Stunden-Notruf etc.

1.2 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen hat in ihrer Sitzung am 16.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44.1 „Seniorenpark Heringen II (Werra)“ gefasst. Die Stadt Heringen hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung und wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten.

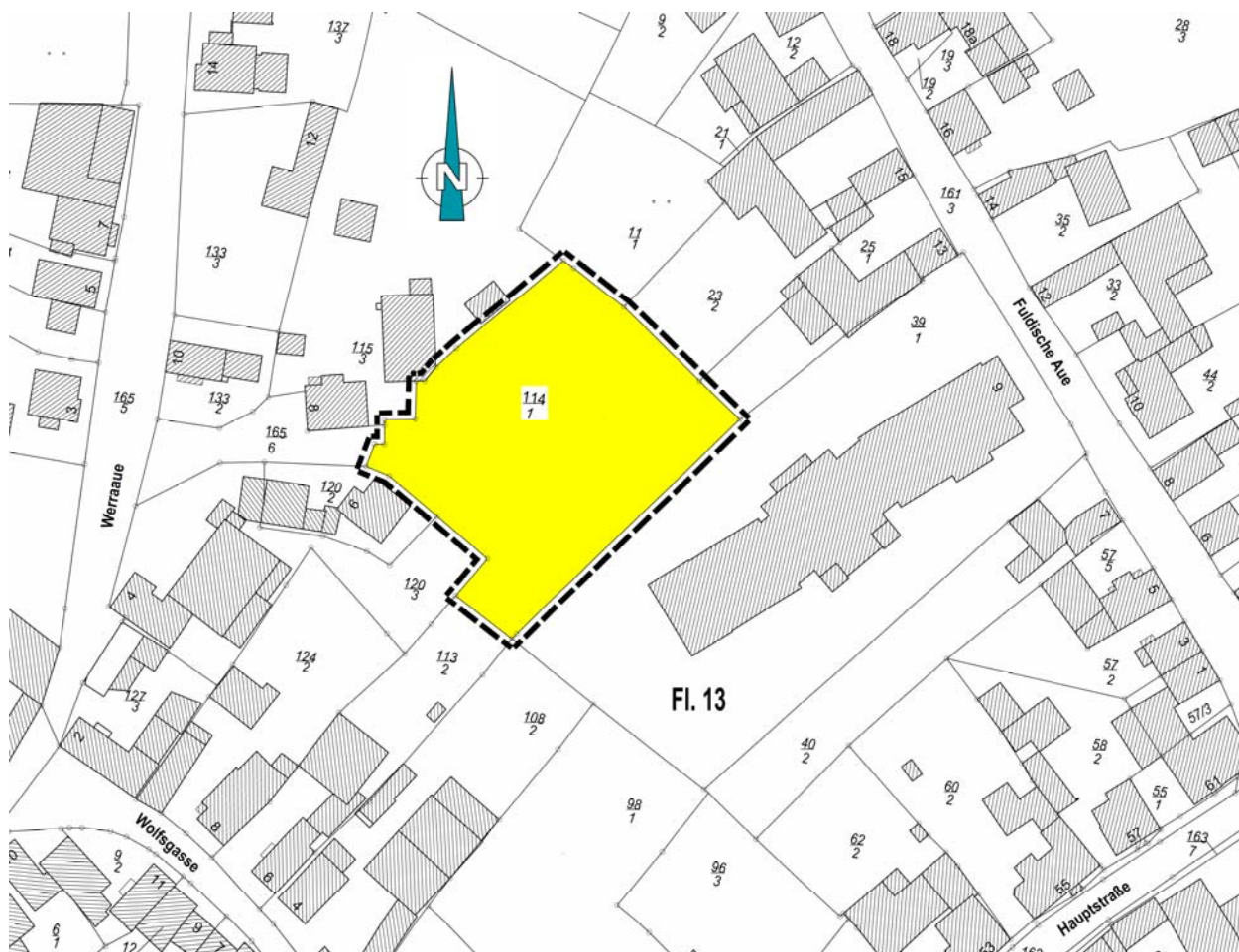
Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes umfasst das in Gemarkung Heringen in der Flur 13 liegende Flurstück 114/1.

Die Fläche befindet innerhalb der Altortslage und wird allseitig durch die vorhandene Bebauung begrenzt.



Übersichtsplan ohne Maßstab

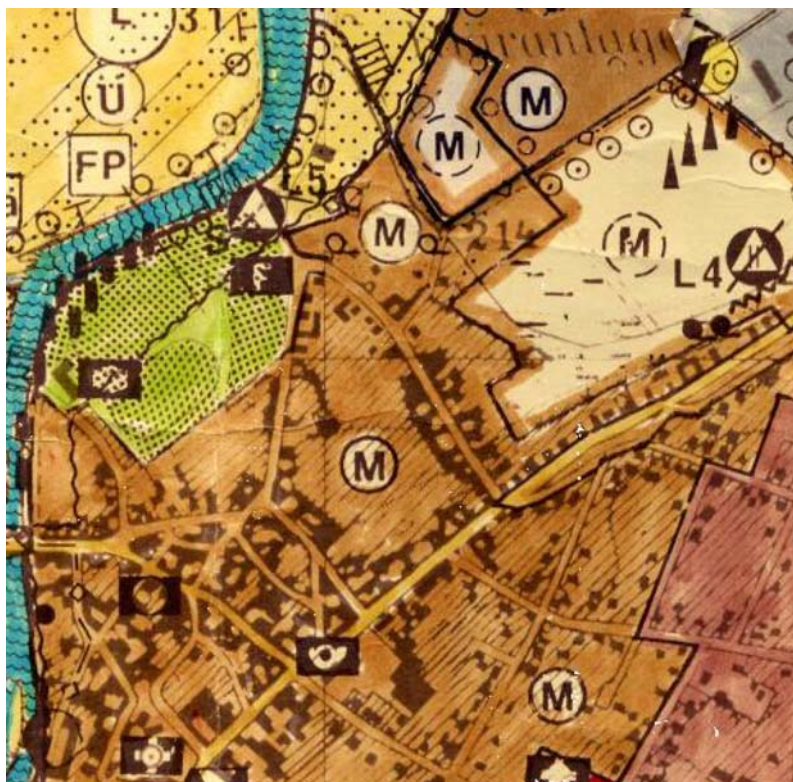
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die Planfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.



Auszug aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet wird durch den , überdeckt.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ ohne weitere Festsetzungen.



Auszug aus dem rechtskräftigen
Bebauungsplan

2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Konzept

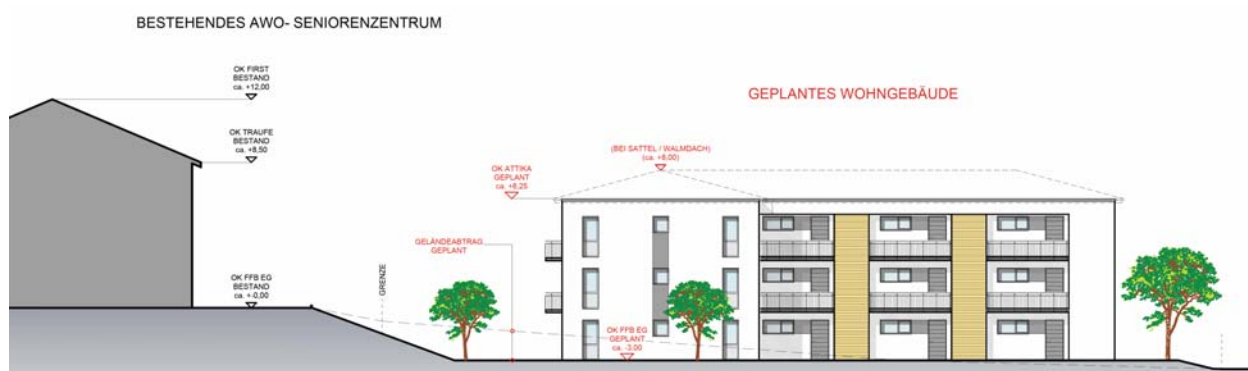
Planungsziel

Auf dem ca. 2.267 m² großen Flurstück 114/1, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, ist die Errichtung einer dreigeschossigen Wohnanlage mit insgesamt 21 Wohneinheiten geplant. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 50 und 70 m².

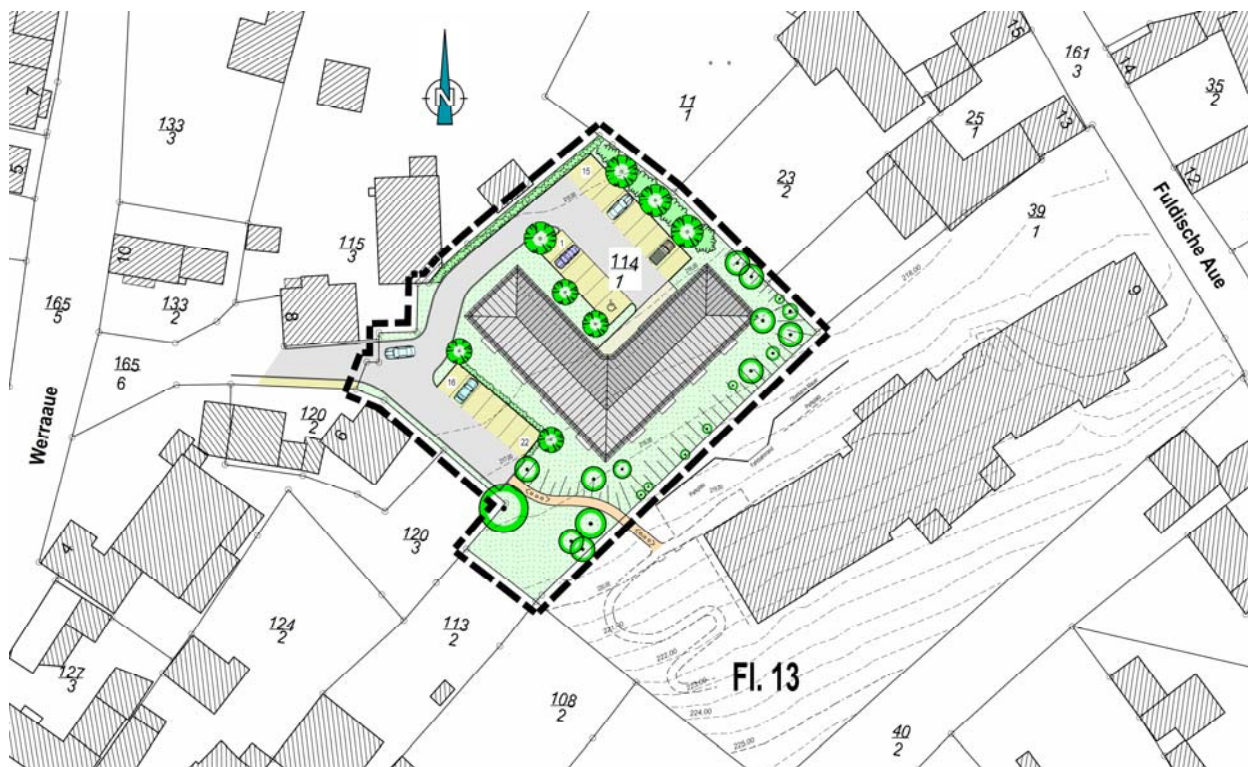
Das derzeitige Planungskonzept sieht die Ausbildung eines Flachdaches mit umlaufender Attika vor. Alternativ ist ein Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 15 Grad angedacht.

Die äußere und innere Erschließung erfolgt komplett barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht.

Aufgrund der topografischen Grundstückssituation wird der neue Baukörper gegenüber dem bestehenden Seniorenzentrum um ca. ein Geschoss versetzt tiefer positioniert.



Ansicht von Nordosten
Planverfasser: Teamquadrat GmbH, 36179 Bebra



Entwicklungsskizze ohne Maßstab: Ansicht von Nordosten

Entsprechend der örtlichen Situation sowie zur Wahrung der Gebietsstruktur wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Damit wird eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der Dichtestruktur vergleichbarer Wohngebiete.

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird die Höhenentwicklung auf ein bestimmtes Maß festgesetzt. Die Regelung dient einer gebietsverträglichen Entwicklung. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Gebietserschließung

Der Planbereich ist über die Straßenparzelle 165/6 an die Gemeindestraße *Werraue* an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Zwischen dem bestehenden Seniorenzentrum und der geplanten Wohnanlage ist eine fußläufige Wegeverbindung vorgesehen.

Stellplätze

Auf dem Betriebsgrundstück werden im nordöstlichen und westlichen Bereich ca. 22 Stellplätze angeordnet.

Gemäß den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Heringen (Werra) wären gem. Ziffer 1.2 für Gebäude mit Wohnungen 1,5 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

Die Arbeiterwohlfahrt (AWO) Bezirksverband Hessen-Nord e.V. betreibt vergleichbare Einrichtungen in anderen Städten und Gemeinden. Dabei zeigt sich, dass in der Regel ein Stellplatz je drei Wohnungen ausreicht. Der Faktor 1,5 Stellplätze je Wohnung ist für die geplante Seniorenanlage zu hoch angesetzt. Die entsprechend der Satzung nachzuweisende Gesamtzahl der Stellplätze steht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde daher eine abweichende Regelung zur Stellplatz- und Ablösesatzung aufgenommen.

3.1 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird durch die vorhandenen Anlagen der EAM Netz GmbH Bebra gewährleistet. Zur Versorgung des neuen Standortes wird ein neuer Netzanschluss erforderlich.

In der Gemeindestraße „Fuldische Aue“ verläuft eine Gasleitung der EAM Netz GmbH, so dass **Gas** als Energieträger zur Verfügung steht.

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die Anlagen der Stadtwerke Heringen sichergestellt.

Abwasser/ Oberflächenwasser

Schmutz- und Oberflächenwasser werden im Trennsystem abgeleitet. Die **Entsorgung des Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Abwassernetz der Stadt Heringen.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Heringen. Die Anlage kann das anfallende Schmutzwasser ohne Probleme aufnehmen.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete **Oberflächenwasser** von befestigten Flächen und Dachflächen wird über das städtische Abwassernetz der Werra zugeführt.

4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.

4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der örtlichen Dichtestruktur.

4.2.1 Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf: **0,3**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine

Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 40% zugelassen.

4.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf: **1,0**

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf: **III**

4.2.4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Zur Integration des geplanten Gebäudes in die Umgebungsbebauung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximal **zulässige Firsthöhe (FH)** der Hauptgebäude in Meter über NN festgesetzt auf: **228,50 m ü. NN**

Der untere Bezugspunkt des geplanten Gebäudestandortes liegt bei etwa 216,50 m ü. NN. Dementsprechend liegt die zulässige Firsthöhe bei max. 12,0 m.

Die **Firsthöhe** baulicher Anlagen wird in der Mitte des Gebäudes gemessen.

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

4.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Innerhalb der **nicht überbaubaren Flächen** werden Nebenanlagen gemäß. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 20 m² zugelassen.

4.4 Natur und Landschaft

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung im Plangebiet beitragen. Die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten dient der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

Zur Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen.

In der Gehölzliste (siehe Empfehlungen/ Hinweise „Ziffer 6.4“) werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

4.4.1 Grünordnerische Festsetzungen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.

Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Darüber hinaus sind innerhalb der Freifläche mindestens 5 Laubbäume (STU 14/16 mm) zu pflanzen.

4.4.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Die nordöstlich gelegene **Teilfläche (F1)** ist als extensiv zu unterhaltende Grünfläche anzulegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen zu verwenden. Zusätzlich sind 3 hochstämmige Laubbäume (STU 14/16 mm) anzupflanzen.

4.4.3 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25b BauGB

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand innerhalb der **Fläche F2** ist dauerhaft zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden.

Innerhalb der Fläche F2 wird ein max. 1,5 m breiter Fußweg zum südlich liegenden Flurstück 39/1 zugelassen.

4.4.4 Hecken

Das Grundstück ist im nordwestlichen Grenzbereich durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,3 m hohe Laubhecke einzufrieden. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

4.4.5 Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Bei der Gebäudeplanung sind in oder an die Fassaden Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse einzuplanen. Für Fledermausarten sind vorrangig im Bereich von Dachböden entsprechende Quartiersplätze vorzusehen. Die Einschluufsöffnungen sind vogelsicher und fledermausgerecht auszuführen. Als weitere Quartiersplätze sind u. a. geeignet: Fledermausbretter und Flachkästen, in das Mauerwerk integrierte Fledermaussteine, Hängeplätze z.B. an der Dachkonstruktion.

Zur Stützung der lokalen Population sind im Gebäudebereich und in dem zu erhaltenden Baumbestand folgende Nist-/Unterschlupfkästen auszubringen:

Fledermauskästen	4 St.
Halbhöhlenbrüterkästen	2 St.
Kleinmeisenkästen:	2 St.
Großmeisenkästen:	2 St.
Gartenbaumläuferkästen:	2 St.

Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase entsprechend zu sichern.

4.4.6 Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

4.4.7 Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen

Eine Gestaltung von Gärten mit hoher Versiegelung ist als kritisch zu werten. Zum Schutz von Lebensräumen für Tiere (Insekten, insbesondere Bienen), Boden und Grundwasser sowie zur Minimierung von Bodenerwärmungen ist die Anlegung von sogenannten „Schottergärten“ mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag einzuschränken.

Gemäß § 8 HBO sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen auszubilden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die HBO macht hierbei keine Angaben über die Ausgestaltung der Grünflächen. Den Eigentümern wird es insofern überlassen, ob sie die Freiflächen mit Rasen, Gehölzen, Zier- oder Nutzpflanzen gestalten. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen werden allenfalls dann zu den Grünflächen gerechnet, wenn sie nur eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Der Paragraph ist als grundsätzliche Forderung und insofern eher als „Auffangnorm“ zu verstehen, wenn andere Regelungen nicht greifen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Schotterflächen (spätestens jedoch in der Kombination mit einer wasserundurchlässigen Folie) können in der Regel als bauliche Anlagen bewertet werden. Die Anrechnung dieser gestalterischen Schotterflächen ist nach der BauNVO bereits geltendes Recht, wird jedoch aufgrund der Verfahrensfreiheit der Baumaßnahme nicht weiter in die Berechnungen der Versiegelungen einbezogen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen auf maximal 3 % der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen innerhalb der zu öffentlichen Erschließungsanlagen gelegenen Vorgartenzone sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

5.1 Gebäudegestaltung

Dächer

Das Gebiet wird weitgehend durch eine homogene Dachlandschaft bestimmt, die bislang zu keiner nachhaltigen Störung des Ortsbildes geführt hat. Zur Wahrung ästhetischer Belange und einer positiven Gestaltungspflege wird eine Begrenzung der zulässigen Grundfarbe für Dacheindeckungen auf die Grundtöne rot und braun begrenzt.

Glänzende bis hochglänzende Oberflächen sind im Umfeld nicht anzutreffen. Zur Wahrung denkmalpflegerischer Belange werden ferner glasierte Dachmaterialien nicht zugelassen. Je nach Tages-

licht und Sonneneinstrahlung entstehen Spiegelungen, die zu Beeinträchtigungen und Belästigungen der Nachbarschaft führen können.

Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden sind nur zulässig mit einer Neigung von 0° bis 45°.

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, Carports gelten die Dachneigungen nicht. Anlagen zur solaren Energienutzung sind grundsätzlich zulässig.

Gebäudeaußenwandflächen

Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grellweiße Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig. Das Aufbringen von Fassadenverkleidungen auf Gebäudeaußenwandflächen wird mit folgenden Materialien zugelassen: Ziegelbehang, Naturschiefer, Metalle (z.B. Zink, Kupfer).

5.2 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind auf eigenem Grundstück entsprechend der „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Stadt Heringen (Werra) anzulegen.

Erforderliche Zahl der Stellplätze

Entsprechend der „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Stadt Heringen (Werra) sind gem. Ziffer 1.2 der Anlage 1 für Mehrfamilienhäuser und andere Gebäude mit Wohnungen 1,5 Stellplätze/Wohnung nachzuweisen.

Abweichend von Ziffer 1.2 wird festgesetzt, dass für den geplanten Seniorenpark ein Stellplatz je Wohnung anzulegen ist.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Seniorenanlage. Mit Blick auf den künftigen Nutzerkreis als auch mit Blick auf den Zuschnitt der Wohnungen, die alle nur ca. 50 m² (1 Person) bis ca. 70 m² (2 Personen) groß sind, ist von einem geringeren Stellplatzbedarf auszugehen als er in der Stellplatzsatzung mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit für eine übliche Geschosswohnungsbebauung zugrunde gelegt wird.

In Seniorenanlagen mit lediglich einer bis maximal zwei Personen ist in aller Regel ein so hoher Motorisierungsgrad nicht mehr anzutreffen. Im Alter geht der Bedarf, auf den motorisierten Individualverkehr zurückgreifen, erfahrungsgemäß zurück.

Die Einschätzung wird auch durch die nachzuweisende Anzahl der Stellplätze gem. Ziffer 1.8 Altenwohnheime, Altenheime der Anlage 1 der Stellplatzsatzung bestätigt. Die Richtzahl für den Stellplatzbedarf liegt hier bei nur einem Stellplatz je 8 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze.

5.3 Oberflächenbefestigung

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Ökopflaster“). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

6. Hinweise

6.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6.2 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

6.3 Verwertung von Erdaushub

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

6.4 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| - Acer platanoides (Spitzahorn) | - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | - Carpinus betulus (Hainbuche) |
| - Fagus sylvatica (Rotbuche) | - Fraxinus excelsior (Esche) | - Quercus robur (Stieleiche) |
| - Quercus petraea (Traubeneiche) | - Tilia cordata (Winterlinde) | |

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- | | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Corylus colurna (Baumhasel) | - Crataegus coccinea (Scharlachdorn) |
| - Crataegus crus galli (Pflaumenblättriger Weißdorn) | | - Crataegus monogyna (Weißdorn) |
| - Malus sylvestris (Holzapfel) | - Prunus avium (Vogelkirsche) | - Pyrus communis (Holzbirne) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche) | | |

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./qm

- | | | |
|---------------------------------------|--|--|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder) | - Corylus avellana (Hasel) |
| - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Cornus sanguinea (Hartriegel) | - Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn) |
| - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) | - Ligustrum vulgare (Liguster) |
| - Malus sylvestris (Holzapfel) | - Prunus spinosa (Schlehe) | - Pyrus communis (Wildbirne) |
| - Rhamnus frangula (Faulbaum) | - Rubus idaeus (Himbeere) | - Rosa canina (Hundsrose) |
| - Rosa rubiginosa (Weinrose) | - Salix caprea (Salweide) | - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |

- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)

- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Polygonum aubertii (Knöterich)

- Taxus baccata (Eibe)

- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Parthenocissus tricus. „Veitchii“ (Wilder Wein)

Umweltbezogene Informationen

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient, wendet die Stadt Heringen (Werra) das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB an.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen.

Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Die Planbereichsfläche liegt innerhalb der Siedlungslage. Das für eine Bebauung vorgesehene Flurstück 114/1 wird als Wiesenfläche genutzt. Im südwestlichen Bereich bestand bis vor einigen Monaten eine kleingärtnerisch angelegte Fläche. Innerhalb dieser Fläche sowie im südlichen Randbereich und im nordöstlichen Bereich existieren Baumbestände in unterschiedlicher Ausprägung. Der überwiegende Teil des Baumbestandes kann im Zuge der Realisierung des Seniorenparks erhalten bleiben.



Bestandsplan ohne Maßstab

Auf dem Grundstück wurden untergeordnete Gebäude errichtet (Schuppen, Hütte, Stall) und ein Wohnwagen abgestellt. Der Nutzung des Wohnwagens steht im Zusammenhang mit der Nutzgartenfläche, die auch gleichzeitig der Freizeitgestaltung dient.

Das Grundstück ist allseitig durch eine Zaunanlage eingefriedet. Die Grundstückerschließung erfolgt im westlichen Grundstücksbereich.

Umweltfeld

Die Planbereichsfläche liegt innerhalb der bebauten Altortslage, die durch eine gemischte Bebauung charakterisiert wird. Unterschiedlich ausgebildete Wohn-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude sowie die ehemals genutzten landwirtschaftlichen Hofanlagen bestimmen das Ortsbild. Der Anteil privater Freiräume ist in der Regel hoch.

Entsprechend ihrem Nutzungszweck wurden die Wirtschaftsgebäude in unterschiedlicher Größe errichtet, deren Architektur dem Nutzungszweck entspricht. Im Laufe der Zeit hat sich durch Umnutzungen und Modernisierungen der ursprüngliche Charakter verändert.

Das Ortsbild kann insgesamt als harmonisch gewertet werden. Auf das Ortsbild negative wirkende Anlagen sind nicht zu verzeichnen.

2. Schutzgüter

2.1. Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Das Einzelgrundstück wird über die Straßenparzelle 165/6 an die *Werraau* angebunden.

Der zukünftige Anliegerverkehr hat auf angrenzende Wohnbereiche keine nachhaltigen Auswirkungen. Unter Berücksichtigung des allgemeinen lokalen Verkehrsaufkommens ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Seniorenpark keine nachhaltigen Belastungen verursacht.

Umweltverschmutzung

Durch Gebietserschließung und Errichtung des Wohngebäudes können während der Bauphase Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschemissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

Zukünftige Umweltbelastungen ergeben sich in geringem Umfang aus dem Anliegerverkehr. Es entstehen Lärm- und Abgasemissionen, wobei nachhaltige Belastungen ausgeschlossen werden.

2.2. Schutzgut Boden/ Grundwasser

Boden

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion weisen die Böden eine natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird

nicht beansprucht. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert.

Die natürliche Bodenfunktion und das gewachsene Bodenprofil sind weitgehend erhalten. Durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist die beanspruchte Fläche durch Bodenbearbeitung, Düngemittel- und Pestiziteinsatz mechanisch und chemisch verändert. Durch Befahrungen bestehen Bodenverdichtungen in begrenztem Ausmaß. Bodenerosionen sind nicht zu verzeichnen.

In Folge der Planumsetzung und zukünftigen Nutzung werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während der Erschließungsphase und der privaten Bautätigkeiten.

Erkenntnisse über Bereiche mit Altablagerungen liegen nicht vor.

Grundwasser

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Änderungsplanung nicht tangiert. Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage Heringen (Werra) zugeführt.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

2.3. Schutzgut Klima

Der Planbereich liegt im Bereich der bebauten Ortslage, bzw. grenzt unmittelbar an diese. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar. Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene Bebauung bereits tangiert.

Die Planbereichsfläche umfasst eine kleinere Fläche der Landwirtschaft (Wiesenfläche), von der eine bodennahe Kaltluftentwicklung ausgeht. Aufgrund der topographischen Verhältnisse fließen Kaltluftströme in den tiefer liegenden Bereich. Diese tragen zur Durchlüftung des Raumes bei.

Die geplante Bebauung beeinflusst die örtliche Kaltluftentwicklung. Die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich sind jedoch gering. Kaltluftströme können nach wie vor den das Grundstück durch- oder überströmen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung wird das zukünftige Baugrundstück einen hohen Grünflächenanteil aufweisen. Klein- und Großgehölze sowie wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei und beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv. Die damit verbundenen Ausgleichsfunktionen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren (Temperatenausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

2.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht.

Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Landschaftsschutzgebiete

Grünland/ Raine

Die beanspruchte Fläche wird als Intensivgrünland genutzt. Die Nutzung des kleingärtnerischen Bereiches wurde im Jahr 2020 aufgegeben. Die Bewirtschaftung der Fläche erfolgte bis an die Grundstücksgrenzen. Nennenswerte Raine sind nicht zu verzeichnen.

Bewertung

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

Fauna

Die Planbereichsfläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage und wird durch bestehende Strukturen und Nutzungen beeinflusst. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat die Fläche für die Fauna eine geringere Bedeutung. Art und Umfang der Nutzung und Bewirtschaftung hat zu einer starken Verdrängung von Pflanzen und Tieren geführt. Die beanspruchte Fläche ist entsprechend vorbelastet und artenarm.

Für das Gebiet liegen keine faunistischen Daten vor. Aus den vorgefundenen Biotoptypen sowie der bisherigen Nutzung wurden Rückschlüsse und eine Einschätzung des faunistischen Potentials vorgenommen.

Durch intensive landwirtschaftliche Nutzung haben sich keine besonderen Gesellschaften (Blütenpflanzen) entwickelt. Im Bereich der beanspruchten Fläche bestehen keine ökologisch bedeutsamen Randstreifen zu Erschließungsanlagen und vorhandener Bebauung. Artenreiche Grünstrukturen, die eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung bilden, bestehen nicht. Aufgrund der angetroffenen Situation lässt sich schließen, dass eine artenreiche Insektenfauna nicht besteht. Im Plangebiet existieren keine Ruderalflächen, die in besonderer Weise z. B. Tagfaltern, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen, Bockkäfern und samenfressenden Vögeln als Nahrungsstätten dienen.

Abgeleitet aus den vorhandenen Biotoptypen, den Lebensraumansprüchen der für das Gebiet relevanten Artengruppen, der ausgeübten Nutzung sowie der Lage zur vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass innerhalb der Planbereichsfläche die Lebensraumeignung für die Fauna eingeschränkt ist. Weitergehende Untersuchungen sowie ornithologische Gutachten liegen nicht vor.

Die Planbereichsfläche liegt in einem Abschnitt, der durch verschiedene Lebensräume geprägt wird. Diese bieten heimischen Vogelarten einen entsprechenden Lebensraum. Darüber hinaus bleibt der überwiegende Baumbestand erhalten. Innerhalb der Planbereichsfläche bestehen keine Brutstätten von Greifvogelarten wie Mäusebussard oder Turmfalke.

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist im Plangebiet nicht mit einer verringerten Individuendichte der Fauna zu rechnen. Die meisten auf diesen Standorten vorkommenden Arten sind anpassungsfähige Ubiquisten, die Standortveränderungen tolerieren oder mit Abwanderung auf andere Standorte kompensieren, so dass nicht mit erheblichen Veränderungen in der Artenzusammensetzung im Planungsbereich und der näheren Umgebung zu rechnen ist.

Die an den Planbereich angrenzenden Freiräume mit ihren unterschiedlichen Lebensraumtypen bieten der heimischen Vogelwelt einen Nahrungserwerb und ermöglichen Neststandorte.

Bewertung

Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird die Fläche eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auf Grund der geringen Artenvielfalt eher gering. Eine nachhaltige Beeinträchtigung besteht nicht, da Ausweichräume vorhanden sind.

Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen und der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planbereich keine wild lebenden Tiere von europarechtlich geschützten Arten anzutreffen sind.

Aus Sicht der Arten/ Artengruppen Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, Käfer, Libellen und Schmetterlinge, Haselmaus wird das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand als artenschutzrechtlich unproblematisch eingestuft.

Infolge der Realisierung des Seniorenparks ergeben sich mit hoher Wahrscheinlichkeit keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems sind nicht erkennbar. Austausch- und Vernetzungsbeziehungen der Avifauna werden sich durch die Überplanung der bestehenden Bebauung nicht nachhaltig verändern.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Es bestehen keine Erkenntnisse, dass die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verletzt werden.

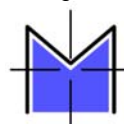
Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen. Vom Aussterben bedrohte Vogelarten, gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten, Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten, andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, wurden nicht registriert.

3. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m ²	Bestand		Planung	
	m ²	%	m ²	%
2.667,00				
Fläche der Landwirtschaft (Grünland)	2.220,00	83,24%	0,00	0,00%
Gartenland	371,80	13,94%	0,00	0,00%
Nebengebäude/ Wohnwagen	75,20	2,82%	0,00	0,00%
Flächen mit Pflanzbindungen	0,00	0,00%	470,00	17,62%
Wohnbauflächen, überbaubar gem. GRZ I	0,00	0,00%	660,00	24,75%
Wohnbauflächen, überbaubar gem. GRZ II	0,00	0,00%	622,74	23,35%
Wohnbauflächen, nicht überbaubar (Grünflächen)	0,00	0,00%	914,26	34,28%
Summe	2.667,00	100,00%	2.667,00	100,00%

Aufgestellt am 16.09.2021 durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
 Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
 Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
 Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de