

# **Gemeinde Petershagen - Eggersdorf**

**Landkreis Märkisch - Oderland**

## **Bebauungsplan**

### **" Trift-/ Johannesstraße "**

**Ortsteil Petershagen**

#### **Begründung**

Entwurf :

Ing. - Büro Dr. - Ing. W. Seidel  
Am Wall 33  
15366 Neuenhagen

Bearbeiter :

Dipl. Ing. Th. Asmus



# Bebauungsplan " Trift-/Johannesstraße "

## Begründung

### Gliederung

	Seite
<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Verfahrens</b>	2
<b>2. Grundlagen</b>	2
2.1. Geltungsbereich	2
2.2. Umgebung des Geltungsbereichs	2
2.3. Kartengrundlage	2
2.4. Vorgaben	3
<b>3. Planungsziele</b>	3
<b>4. Begründung der Festsetzungen</b>	4
<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	4
1. Art der baulichen Nutzung	
2. Maß der baulichen Nutzung	
3. Bauweise	
4. Überbaubare Grundstücksflächen	
5. Verkehrsflächen	
<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	7
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	
2. Stellung der Gebäude	
<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	8
<b>5. Sonstiges</b>	8
5.1. Bemaßung	
5.2. Einfahrtbereiche, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
5.3. Bodenordnende Maßnahmen	
5.4. Technische Infrastruktur	
<b>6. Städtebauliche Daten</b>	9
<b>7. Kosten</b>	10

Stand : 19.03.98



## **1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Verfahrens**

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf beschloß am 30.03.1995 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Damit wird auf verschiedene Vorhaben reagiert, die sich nach § 34 BauGB nicht ohne städtebauliche Spannungen einfügen konnten.

Zum einen lagen zunehmend Anträge auf Teilungsgenehmigungen vor, um Wohngebäude in zweiter oder dritter Reihe zu errichten. Zum anderen wird seit einiger Zeit ein größerer, brachliegender Bereich an der Ecke Trift-/Eggersdorfer Straße durch private Investoren beplant. Grundstückszuschnitt wie auch das Maß der beabsichtigten Bebauung unterscheiden sich erheblich von der Umgebung des Vorhabens. Auch in diesem Falle soll durch den Bebauungsplan eine Lösung gefunden werden, wie sich eine Bebauung im Übergang zentralörtlicher Ansprüche in weitestgehend reine Wohngebiete herstellen läßt.

## **2. Grundlagen**

### **2.1. Der Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird durch folgende Straßen begrenzt: im Norden durch die Eggersdorfer Straße, im Osten durch die Johannesstraße, im Süden durch die Brunnerstraße sowie durch die Triftstraße im Westen. Außer der Eggersdorfer Straße sind die Straßen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, der eine Fläche von 8,53 ha umfaßt.

### **2.2. Umgebung des Geltungsbereichs**

Nördlich des Geltungsbereichs liegt neben einer Grundschule und einigen Wohnbaugrundstücken ein Bereich, der gerade durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit zweigeschossigen Wohngebäuden entwickelt werden soll. Östlich schließt sich der Giebelsee mit seinen schilfbestanden Uferbereichen an.

Nordöstlich entsteht der zentrale Bereich Petershagens, der zweigeschossig Wohnen und Gewerbe mischt. Neben einigen Dienstleistern wird hier vor allem Einzelhandel des täglichen Bedarfs die gewerbliche Nutzung prägen.

Östlich, südlich und westlich geht der Geltungsbereich in die nach Funktion, Baudichte und Grünanteil ähnlich strukturierten, ein- bis zweigeschossigen Wohngebiete Petershagens über.

### **2.3. Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage diente eine Vermessung des Vermessungsbüros Mantke, Rehfelde, vom August 1995.



## 2.4. Vorgaben

### Planungsziele im Aufstellungsbeschluß

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes in einem zentralen Bereich des Ortsteils Petershagen.
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Bebauung bisheriger Freiflächen unter Berücksichtigung der Verkehrssituation im Bereich der Kreuzungen Eggersdorfer Straße / Triftstraße und Eggersdorfer Straße / Johannesstraße / Hermannstraße.
- Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten in hinteren Grundstücksbereichen bei städtebaulich sinnvollen Erschließungen (möglichst Vermeidung von "Hammergrundstückslösungen") zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.
- Integration eines Grünordnungsplanes mit Darstellung der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes.

### Flächennutzungsplan (FNP)

Der für den Gemeindeteil Petershagen bestehende Flächennutzungsplan-Entwurf sieht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans folgende Ausweisungen vor :

- Südlich Eggersdorfer Straße auf ca. 50 m Mischgebiet, sonst Wohngebiet.
- Maximal Verdoppelung der Einwohnerzahl des Gesamtortes.

### Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Petershagen / Eggersdorf

- Trift-, Brunner- und Johannesstraße als Tempo 30 - Zone.

### Regional- und Landesplanung

- Zur Wahrung des Ortsbildes sind die Bebauungsdichten an das "ortstypische" Maß anzupassen.
- Der vorhandene Großgrünbestand ist zu sichern und in die Planung zu integrieren.
- Das Plangebiet liegt im Grundwassersicherstellungsgebiet. Wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen sind vorzusehen.

## 3. Planungsziele

Aus Vorgaben und Forderungen werden folgende allgemeine Planungsziele formuliert :

- Erhalt des dörflich geprägten Ortsbildes im durch Trift-, Brunner- und Johannesstraße erschlossenen Bereich des Plangebietes
- Schaffung von Baupotentialen unter folgenden Gesichtspunkten :
  - Schutz der Wohnnutzung vor störendem Gewerbe
  - Erhalt von Hochwasserschutzgraben und waldreichen Bereichen
  - Kostengünstige und flächensparende Erschließung mit möglichst geringen Eingriffen in den Naturhaushalt. Dabei möglichst Verzicht auf "Hammererschließungen", wo andere Erschließungsformen sinnvoller sind.
- Ausgleich der Eingriffe in Natur- und Landschaft im Plangebiet und den umgebenden Straßenzügen, nach Möglichkeit auf dem die Maßnahmen verursachenden Grundstück.
- Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken.
- Berücksichtigung der Zentralität des Plangebietes im Doppeldorf Petershagen / Eggersdorf.





## 4. Begründung der Festsetzungen

Die Gliederungsnummerierung dieses Kapitels richtet sich nach der Nummerierung der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

##### **1.1.1. Gebietsausweisungen (siehe Einschriebe im Plan)**

**1.1.2. Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 (Sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.**

**1.1.3. Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Verkaufsfläche pro Geschäft wird auf 120 qm, die von Gaststätten auf 150 qm beschränkt.**

**1.1.4. Großflächiger Einzelhandel ist unzulässig.**

Entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplanes werden die Flurstücke 1031, 1054 (Teilstück), 1055 sowie 1056 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Sonstige Gewerbebetriebe (Abs.2 Nr.4), Tankstellen (Abs.2 Nr.7) sowie Vergnügungsstätten (Abs.2 Nr.8 sowie Abs.3) sind in diesem Bereich nicht vorgesehen, um die Nutzungskonflikte mit der Funktion Wohnen nicht stärker als unbedingt notwendig zu erhöhen. Durch die möglichen Verkaufsflächen des Erdgeschosses wird bereits ein erhebliches Maß an An- und Abfahrten sowie Besucher-verkehr hervorgerufen.

Aus diesem Grunde wurden auch die Festsetzungen 1.1.3. und 1.1.4. getroffen. Die gewerblichen Nutzungen sollen sich möglichst kleinteilig und vielfältig entwickeln, um auch den Anwohnern ein breites Angebot an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs zu bieten.

#### **1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

##### **1.2.1. Grundflächenzahlen (siehe Einschriebe im Plan)**

**1.2.2. In Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.**

##### **1.2.3. Geschößflächenzahlen (siehe Einschriebe im Plan)**

##### **1.2.4. Anzahl der Vollgeschosse (siehe Einschriebe im Plan)**

**1.2.5. Im Reinen Wohngebiet dürfen Grundstücke, die in einer Breite von weniger als 5 m an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen anliegen (sog. Hammergrundstücke), zum Zwecke der verkehrlichen Erschließung die GRZ um bis zu 0,15 überschreiten. Voraussetzung ist, daß**

- a) die Befestigung für Zuwegungen in der Summe nicht breiter als 2 Meter ist und**
- b) die Befestigung wasser- und luftdurchlässig (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, ...) hergestellt wurde.**

**1.2.6. Bauliche Anlagen dürfen die folgenden Höhen nicht überschreiten:**

- bei bis zu einem Vollgeschoß: 9,5 m**
- bei bis zu zwei Vollgeschossen: 11,0 m**
- bei mehr als zwei Vollgeschossen: 12,5 m**

**Nullniveau bildet die natürliche, unveränderte Geländeoberfläche.**

**(§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs.6 BbgBO)**



Grundflächenzahlen sowie maximale Höhen baulicher Anlagen wurden festgesetzt, um das Plangebiet entsprechend den Planungszielen zu entwickeln.

Je nach Gebäude- und Gehölzbestand sowie den planerischen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (s. Festsetzung 1.4.1. Baugrenzen) wurden im Reinen Wohngebiet Grundflächenzahlen von 0,1 bis 0,2 ausgewiesen. Höhere Grundflächenzahlen würden zu einer unerwünschten Verdichtung im Plangebiet führen<sup>1</sup> und insbesondere in den vorhandenen, dichten Gehölzbestand nachhaltig eingreifen.

Festsetzung 1.2.2. wurde getroffen, um den erhöhten Stellplatzbedarf der gewerblichen Nutzung des Mischgebietes abzudecken. Die GRZ von 0,3 wurde bewußt niedrig angesetzt, um trotz der Zentralität der betroffenen Flächen eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden. Da die notwendigen Stellplätze dennoch auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind, muß daher die Versiegelung der Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO leicht angehoben werden.

Um die Gebäude nicht über das ortsübliche Maß hinaus wachsen zu lassen, wurden max. Höhen entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Um die Ecke von Trift- und Eggersdorfer Straße zu betonen und damit einen besonderen städtebaulichen Akzent am Beginn des eigentlichen zentralen Bereichs des Ortes zu setzen, kann dort bis zu einer Tiefe von 20 m hinter der Straßenbegrenzungslinie ein drittes Vollgeschöß errichtet werden. Dabei ist sowohl die vorgegebene maximale Gebäudehöhe als auch die Geschößflächenzahl einzuhalten.

Da bei den sog. 'Hammergrundstücken' aufgrund der Befestigung der Erschließungswege die möglichen Grundflächenzahlen schnell erreicht sind, wurde die Festsetzung 1.2.5. aufgenommen. Sie sichert die Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücke unter der Vorgabe, die Erschließungswegebefestigungen bodenschonend auszuführen.

### **1.3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO)

**1.3.1. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.**

**1.3.2. Die maximale Gebäudekantenlänge beträgt im Reinen Wohngebiet 20 m, im Mischgebiet 25 m.**

Um den dörflich - aufgelockerten Charakter des Plangebietes zu erhalten, werden komplexere und ortsuntypische Bauweisen ausgeschlossen. Eine Gebäudekantenlänge von max. 20 m im Reinen Wohngebiet und max. 25 m im Mischgebiet läßt eine Bebauung entsprechend den unter "3. Planungsziele" genannten Punkten zu. Eine höhere Gebäudekantenlänge würde den Zielen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

<sup>1</sup> s. Vorgabe des FNP einer max. Verdoppelung der Einwohnerzahl







**1.6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**1.6.1. Die Planstraße ist im Reinen Wohngebiet als „Verkehrsberuhigter Bereich, Spielstraße“, Zeichen 326, zu widmen.**

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplans. Die Eggersdorfer Straße ist bereits ausgebaut und ist bei einer Änderung insgesamt zu beplanen.

Die Planstraße ist aufgrund ihrer geringen Länge sowie kleinen Anliegerzahl als 'Verkehrsberuhigter Bereich, Spielstraße', auszuweisen. Hier gilt Schrittgeschwindigkeit.

Sie sollte an der östlichen Kante eine 3 m breite, breitfugig gepflasterte Befestigung sowie am westlichen Rand einen 2 m breiten, bis auf die Grundstückszugänge unbefestigten, Seitenstreifen erhalten. Dies schützt insbesondere die direkt an die Planstraße angrenzenden Bäume auf den Flurstücken 1286 und 1033.

Bis zum Wendehammer werden beidseitig neue Baugrundstücke erschlossen. Der danach folgende Stich erschließt nur noch eine Baumöglichkeit, die bereits 1994 (also vor dem Aufstellungsbeschluss dieses Verfahrens) durch einen Vorbescheid sowie 1997 durch eine Bauantrag genehmigt wurde. Daher reicht eine 4m breite Verkehrsfläche, die zudem den umgebenden Baumbestand weniger beeinträchtigt als eine breitere Planstraße.

Auf die Standortausweisung von Stellplätzen, Baumpflanzungen und Zufahrten im Seitenstreifen wurde verzichtet, da zunächst durch ein Verfahren zur Grundstücksbildung neue Flurstücksgrenzen festzulegen sind. Erst danach können in der Ausführungsplanung der Planstraße die oben genannten Punkte abschließend berücksichtigt werden.

**Ausweisung Wald (§9 Abs.1 Nr. 18b BauGB)**

Das Flurstück 354, Triftstraße 68, wurde durch die Untere Forstbehörde, das Amt für Forstwirtschaft, Müncheberg, als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft und entsprechend ausgewiesen.





## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 89 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994 (GVBl. I S. 126), zuletzt geändert am 08.08.1994)

*Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften verstößt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.*

*(§ 87 Abs. 1 Pkt. 2 BbgBOÄG)*

### **2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 89 Abs.1 BbgBauO)

**2.1.1. Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 30° bis 50° Grad zu errichten. Für Gebäude mit drei Vollgeschossen ist auch ein gleichförmiges Zeltdach mit einer Maximalneigung von 35° Grad zulässig.**

**2.1.2. Blickdichte, bauliche Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. (Nullniveau bildet die Höhe der Straßenbegrenzungslinie).**

Diese Dachformen und der Neigungsbereich sind ortsüblich. Andere Dachformen würden das städtebauliche Bild nachhaltig stören und beeinträchtigen. Für die Ecke Eggersdorfer-/Triftstraße ist ein gleichförmiges Zeltdach möglich, um diese Ecksituation zu betonen.

Festsetzung 2.1.2 verhindert die Errichtung massiver, durchgängiger und blickdichter baulicher Einfriedungen, die die Ortsgestalt erheblich beeinträchtigen würden. Mauersockel sowie Stützpfeiler dagegen sind weiterhin gestattet, Einfriedungen aus Hecken bzw. Pflanzen werden bevorzugt.

**2.1.3. Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder beweglicher Lichter, von Schaukästen sowie Fahnen oder -masten zu Werbezwecken ist nicht zulässig.**

**2.1.4. Firmen- oder Namensschilder dürfen im Reinen Wohngebiet eine Größe von bis zu 0,5 qm haben und sind flach an Gebäudewänden oder Einfriedungen anzubringen.**

Diese Festsetzung schützt Orts- und Landschaftsbild vor einer bereits eingesetzten Verunstaltung durch übermäßigen Einsatz von Werbeanlagen aller Art. Auf §13 BbgBO wird verwiesen.

### **2.2. Stellung der Gebäude**

(§ 89 Abs.1 BbgBO)

**2.2.1. Gebäude, die näher als 15 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, sind parallel zu dieser zu errichten.**

Aufgrund der meist schiefwinklig angeordneten Grundstücke sichert diese Festsetzung die Baufluchten bzw. eine einheitliche Anordnung von Hauptgebäuden an den Erschließungsstraßen.



## **2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die im Textteil des Planes unter '3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' aufgenommenen Festsetzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Planzeichnung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen und dienen der Minimierung und dem Ausgleich der durch die Realisierung der Planungen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Den Festsetzungen des Grünordnungsplanes, die nicht in den Bebauungsplan übernommen wurden, mangelt es aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Charakters an planungsrechtlicher Relevanz. Sie können daher nicht übernommen werden.

## **5. Sonstiges**

### **5.1. Bemaßung**

Soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben, betragen

- die Baufeldtiefen 15 m bzw. 20 m,
- die seitlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen 3 m.

### **5.2. Einfahrtbereiche, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Baupotentiale, deren verkehrliche Erschließung nicht durch bestehende oder Planstraßen gesichert wird, sind über Grunddienstbarkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Benutzer und Besucher zu erschließen. Die verkehrliche Erschließung gilt als gesichert, wenn das neue Grundstück in einer Breite von wenigstens 4 m an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt (Nr. 4.12 VVBbgBO<sup>3</sup>). Dabei sind nach Möglichkeit bereits vorhandene Erschließungen nachbarlicher rückwärtiger Grundstücke zu nutzen, um eine unnötige Inanspruchnahme von Grund und Boden zu verhindern.

### **5.3. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Realisierung der Bebauungspotentiale im Bereich der Planstraße sind bodenordnende Maßnahmen in Form eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 - 79 BauGB durchzuführen, wobei zunächst eine "freiwillige Umlegung" zu prüfen ist.

Mittels dieses Verfahrens wird neues Bauland geschaffen, das unter weitestgehender Beibehaltung der bestehenden Strukturen eine doppelseitige Erschließung durch die Planstraße ermöglicht. Durch die Aufwertung der rückwärtigen Flächen werden ausreichend Mittel freigesetzt, um die von der Maßnahme Benachteiligten zu entschädigen und den Teilbereich mit einer städtebaulich positiven Lösung vollständig zu gliedern. Die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte berücksichtigen den Baumbestand.

<sup>3</sup> Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 1. Juni 1994



#### 5.4. Technische Infrastruktur

Die Planung und Realisierung der Technischen Infrastruktur ist bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes für das Plangebiet noch nicht abgeschlossen. Vorgesehen ist die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

Die Versorgung der Grundstücke mit Wasser und Elektrizität ist im Plangebiet gesichert.

Der Geltungsbereich ist noch nicht an ein zentrales Abwassersystem angeschlossen. Bis dies möglich ist, sind entsprechende Übergangslösungen bei der Beantragung entsprechender Vorhaben anzugeben. Als ausreichend können Sammelbehälter von 6 m<sup>3</sup> pro angeschlossener Wohneinheit angesehen werden.

Eine ausreichende Erschließung ist spätestens bei Einreichung des Bauantrags bzw. des "Städtebaulichen Vorbescheides" i.S.d. § 77 BbgBO nachzuweisen.

### 6. Städtebauliche Daten

Die Flächenbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

(Angaben in Quadratmeter, gerundet auf 100)

	Bestand	Planung	Veränderung
Straßenverkehrsflächen	3.100	3.800	+ 700
Wohnbauflächen	76.600	72.900	- 3.700
Mischgebietsflächen	5.900	8.900	+ 3.000
Graben	300	300	± 0

Bei der Berechnung der Flächen wurde davon ausgegangen, daß

- unter Wohnbauflächen alle Bereiche zusammengefaßt werden, die bisher im wesentlichen dem Wohnen oder Wohnfolgenutzungen dienen.
- als Mischgebietsfläche bislang nur das Flurstück 1031 in Frage kommt.

Im Bestand (Juni 1996) kann von Wohnbaupotentialen auf 45 erschlossenen Parzellen ausgegangen werden, wovon 30 realisiert wurden. Weitere 15 Grundstücke werden für Freizeit Zwecke oder kaum genutzt.

In der Planung ist von 65 bebaubaren Parzellen auszugehen.

Bei der Berechnung der potentiellen Einwohnerzahlen ist auf der einen Seite die Möglichkeit, Doppelhäuser und Einliegerwohnungen zu errichten, auf der anderen Seite das Brachliegen von Baupotentialen zu berücksichtigen. Realistisch erscheint eine Zahl von etwa 100 Wohneinheiten (WE), die bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen pro WE 230 Personen Wohnraum bieten würde.

Damit ergibt sich eine Nettowohndichte von etwa 26 Einwohnern / ha.

### 7. Kosten

Die durch bodenordnende Maßnahmen entstehenden Kosten (Umlegungsverfahren) sowie Folgekosten (Realisierung der Erschließung) sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen durch die Begünstigten zu tragen.

Die Finanzierung des Ausbaus der im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen richtet sich nach den einschlägigen Richtlinien (Kommunale Erschließungsbeitragssatzung, Kommunalabgabengesetz, ...) und ist unabhängig von diesem Bebauungsplan zu sehen.

