



# Bebauungsplan Nr. 9 „Dorfmitte“, 1. Änderung: Vorschläge der AG Siedlungsentwicklung

14.10.2021



# Die Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung

- Idee der Gründung:
  - Bürgerbeteiligung in der Nachfolge von „Garstedt 2030“
  - Entwicklung des Wohnraums in Garstedt:  
Brauchen wir mehr Wohnraum? Und wenn ja – wieviel und wo?
- Vorsitz / Beisitz
- Bedarfsanalyse: Fragebogen an alle Haushalte
- Selbst gewählte Fokus-Themen:
  - Innenverdichtung
  - Neubau / Neubaugebiete
  - möglicher Neubau im Bestand / Hinterland-Bebauung in weiteren Teilen des Dorfes
- aktuell: B-Plan Nr. 9, 1. Änderung

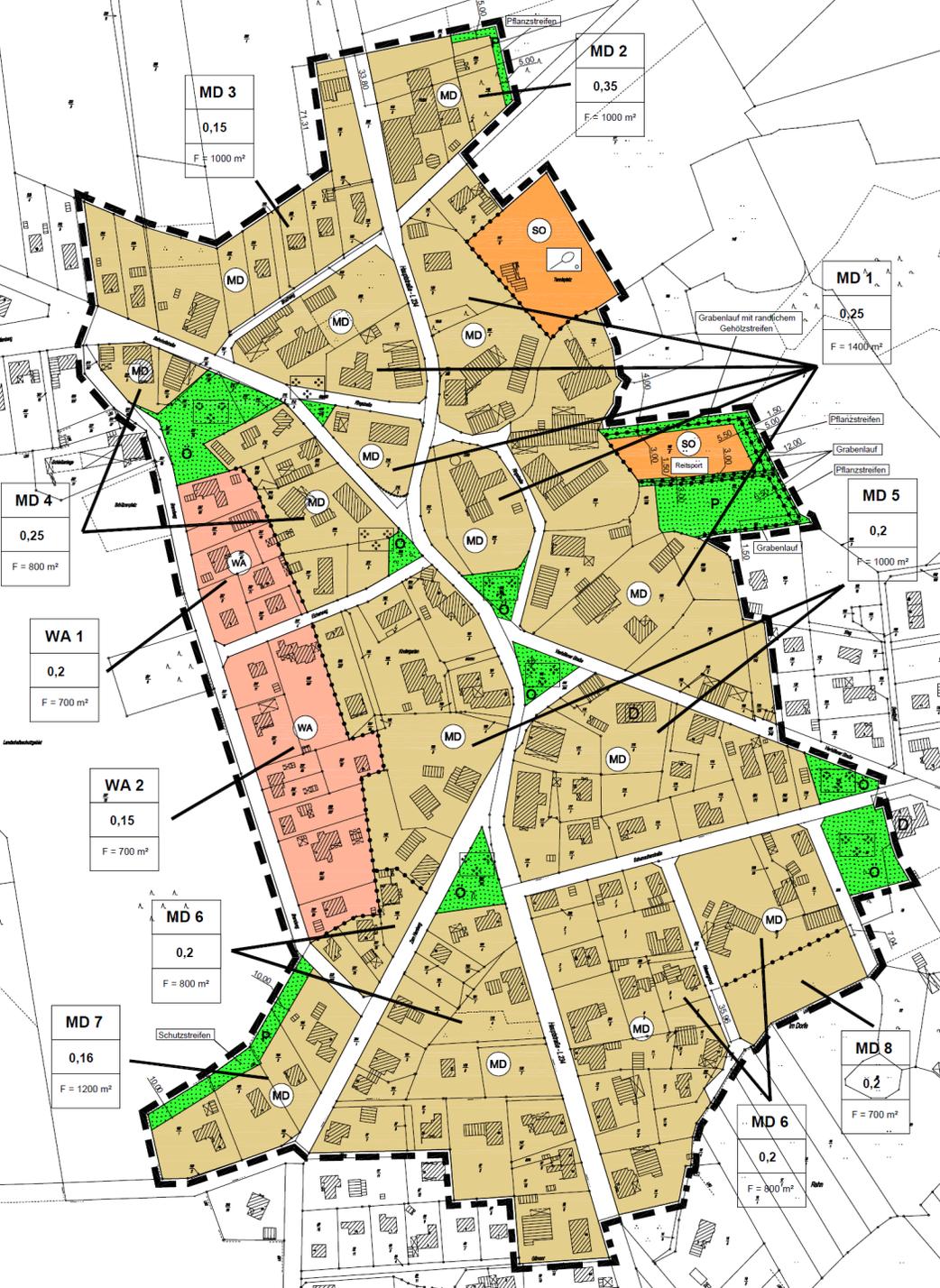


## Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Dorfmitte“

- Vereinfachung
- Vereinheitlichung
- Anpassung an Realität
- Vermeidung von „Ausnahmeverfahren“
- Nachverdichtung
- ggf. „Vorlage“ für weitere Bebauungspläne



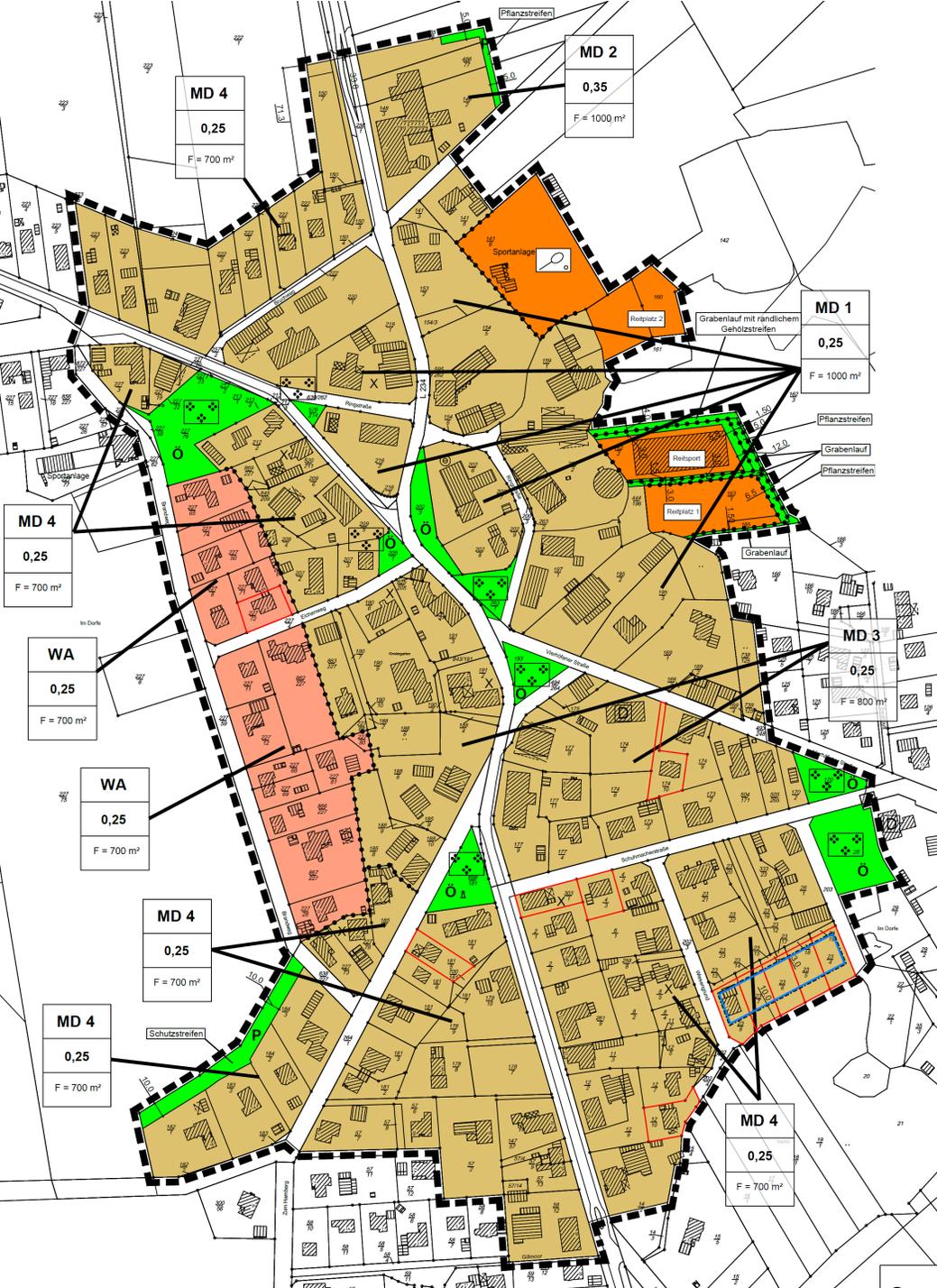
# Karte aktueller Bebauungsplan aus 2004 (kein Datum auf B-Plan)



- **Mindestgrundstückgröße =**
  - 1.400 qm für MD 1
  - 1.200 qm für MD 7
  - 1.000 qm für MD 2, MD 3, MD 5
  - 800 qm für MD 4, MD 6
  - 700 qm für MD 8, WA 1, WA 2
  - Sondergebiete Tennis und Reitsport
- **GRZ =**
  - 0,35 für MD 2
  - 0,25 für MD 1, MD 4
  - 0,20 für MD 5, MD 6, MD 8, WA 1
  - 0,16 für MD 7
  - 0,15 für MD 3, WA 2



# Vorschlag 1. Änderung Stand Mai 2021



- **Mindestgrundstückgröße =**  
1.000 qm für MD 1  
800 qm für MD 3  
700 qm für MD 2, MD 4, WA
- **GRZ =**  
0,35 für MD 2  
(Altenheim ehemals „Schmidts Gasthaus“)  
0,25 für MD 1, MD 3, MD 4, WA
- **Reitsport → Reithalle**  
**private Grünfläche → Reitplatz 1**  
**Außenbereich → Reitplatz 2**



## Aktueller B-Plan Auszüge Betreff Reitsport

- Ein Eigentümer, im Osten des Altdorfbereichs, beabsichtigt eine Reithalle zu errichten. Da eine Reithalle nicht im Außenbereich errichtet werden darf, wird der Geltungsbereich des **Bebauungsplans in diesem Bereich nach Osten erweitert** und hier gezielt ein Sondergebiet Reitsport festgesetzt.
- Zum anderen wird das **MD 2 im Nordosten des Plangebiets nach Osten hin erweitert, um der dort befindlichen Senioreneinrichtung Flächen für beabsichtigte Erweiterungen zu geben.**
- Im Hinblick auf diese beiden Erweiterungen geht die Gemeinde Garstedt zum einen davon aus, daß die Festsetzungen den künftigen Darstellungen des **Flächennutzungsplans entsprechen, der parallel geändert werden soll.** So hat die Samtgemeinde Salzhausen dazu im Verfahren keine Anregungen und keine Bedenken vorgebracht. Beide Flächen **sind im wirksamen F-Plan noch als landwirtschaftliche Flächen** dargestellt.
- Die sich am östlichen Ortsrand zwischen dem Sondergebiet Reitsport (geplante Reithalle) und dem zum räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Am Swattputt“ hin ergebende Lücke wird zur Klarstellung und in Anlehnung an die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans als private Grünfläche festgesetzt.



## Neuer B-Plan Entwurf Mai 2021 Reitsport

- Innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Reitplatz 1“ ist ein Reitplatz sowie ein Gebäude welches dem Reitsport dient (z.B. Stall- oder Wirtschaftsgebäude), mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 250 m<sup>2</sup> zulässig.
- Die bereits als Reitplatz genutzten Flächen (Flurstücke 159/1, 160) des landwirtschaftlichen Betriebes, die bislang noch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lagen, werden als Sondergebiet „Reitplatz 2“ im Bebauungsplan festgesetzt.
- Auch Teile des Flurstück 163/1, die im Urplan als private Grünfläche festgesetzt wurden, werden als Sondergebiet „Reitplatz 1“ festgesetzt.
- Damit wird den bestehenden Nutzungen in den Dorfgebieten (insb. landwirtschaftliche Hofstellen, Wohnen und Gewerbe), in den allgemeinen Wohngebieten (insb. Wohnen) und in den Sondergebieten (Tennisplatz und Reitsport) gerecht.



# Änderungen im Vergleich

Thema	Aktueller B-Plan	Fassung 1. Änderung	Vorschläge AG Siedlungsentwicklung
<b>Grundstücks-Mindestgröße</b>	700 / 800 / 1.000 / 1.200 / 1.400 qm	700 / 800 / 1.000 qm	
<b>GRZ 1</b>	0,35 / 0,25 / 0,2 / 0,16 / 0,15	0,35 Altenheim 0,25 auf alle sonstigen	
<b>Mindestfläche je Wohneinheit</b>	400 (700), 500 (800), 500 (1.000), 600 (1.200), 100 (1.400)	250 qm / WE	
<b>max. WE je Grundstück</b>	pro Wohngebäude max. 2 WE	nur über Verhältnis WE zu Grundstücksgröße	
<b>Stellplätze</b>	(gem. NBauO)	(gem. NBauO)	
<b>Bauhöhe</b>	- - -	- - -	
<b>Dachneigung</b>	30° – 60°	30° – 48°	
<b>Reitsport</b>	teilweise nicht erfasst	komplett erfasst	

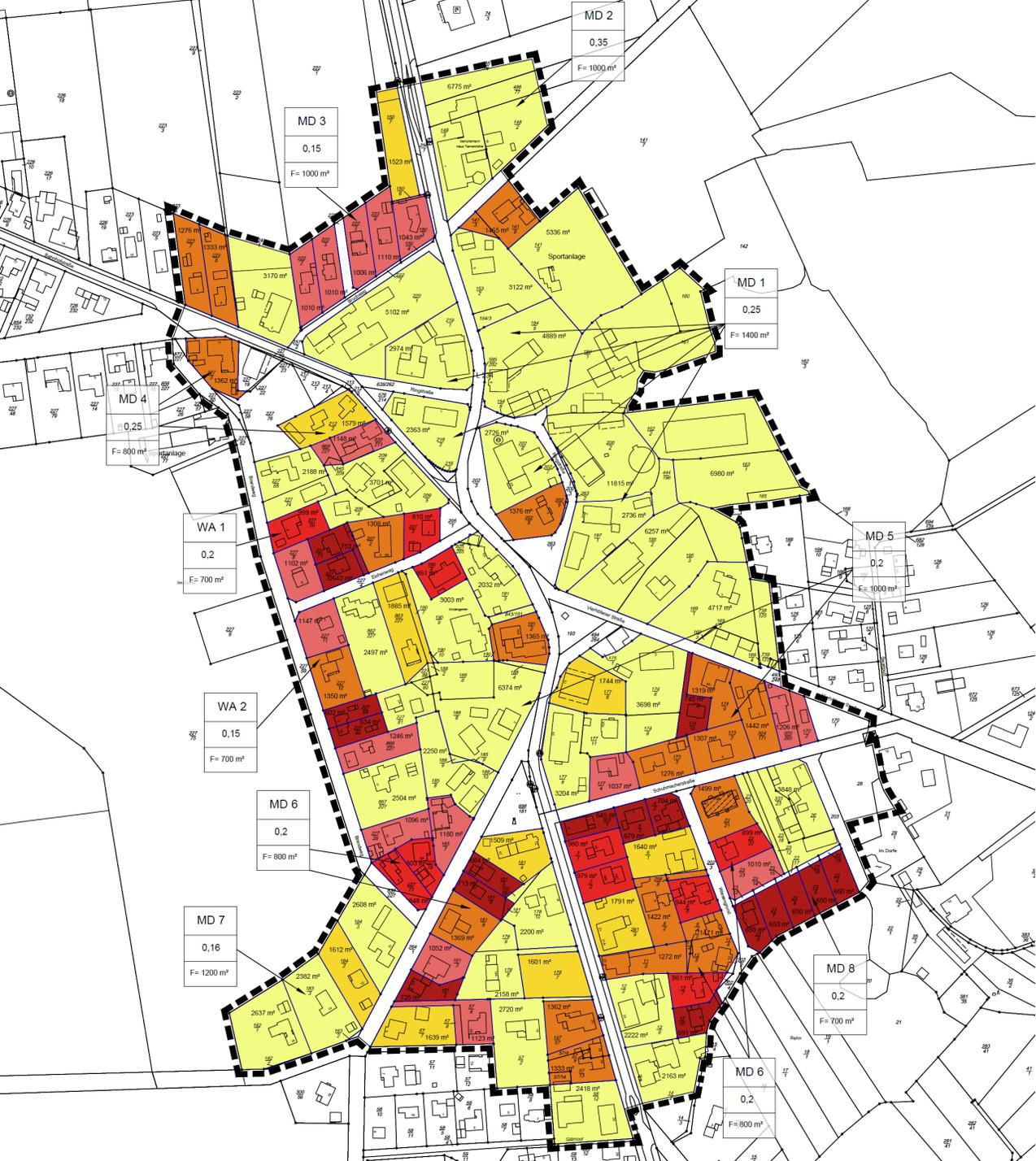


## Fragen an den Planer

- Reitsport → Reithalle  
private Grünfläche → Reitplatz 1  
Außenbereich → Reitplatz 2  
Sind Genehmigungen vorhanden?  
Was sagt der F-Plan?
- Dachneigungen aktuelle Anpassung dem Dorfbild entsprechend?
- Gibt es Randbebauung die nicht in einem Bebauungsplan sind?



# Bestand Dorfmitte: Grundstücksgrößen



## Legende

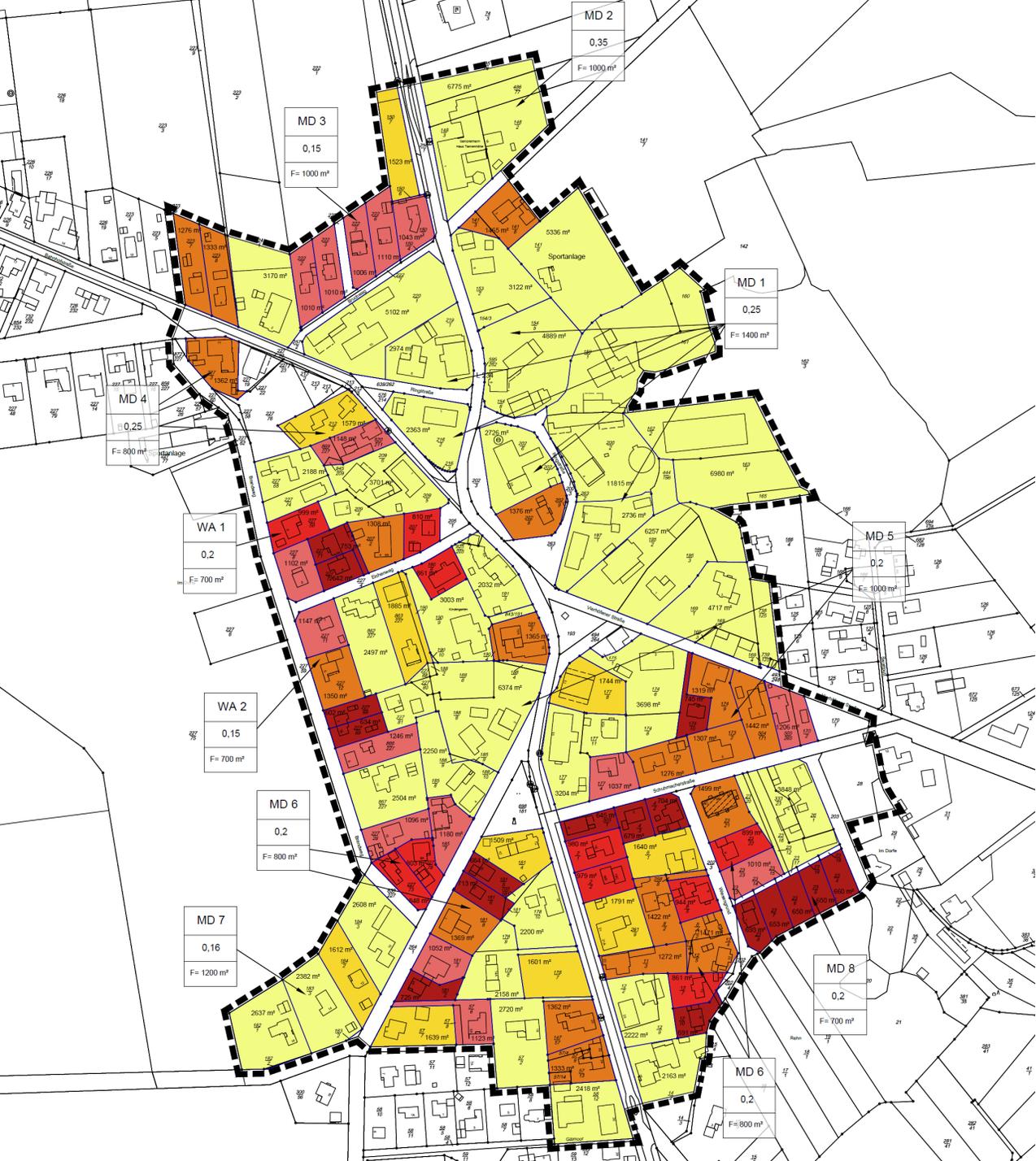
17 x		≤ 800
10 x		801 bis ≤ 1000
17 x		1001 bis ≤ 1250
18 x		1251 bis ≤ 1500
10 x		1501 bis ≤ 1999
34 x		≥ 2000

-----  
**106**

Hinweis: Leichte Abweichungen zum  
aktuellen Ist-Zustand vorhanden



# Bestand Dorfmitte: Grundstücksgrößen

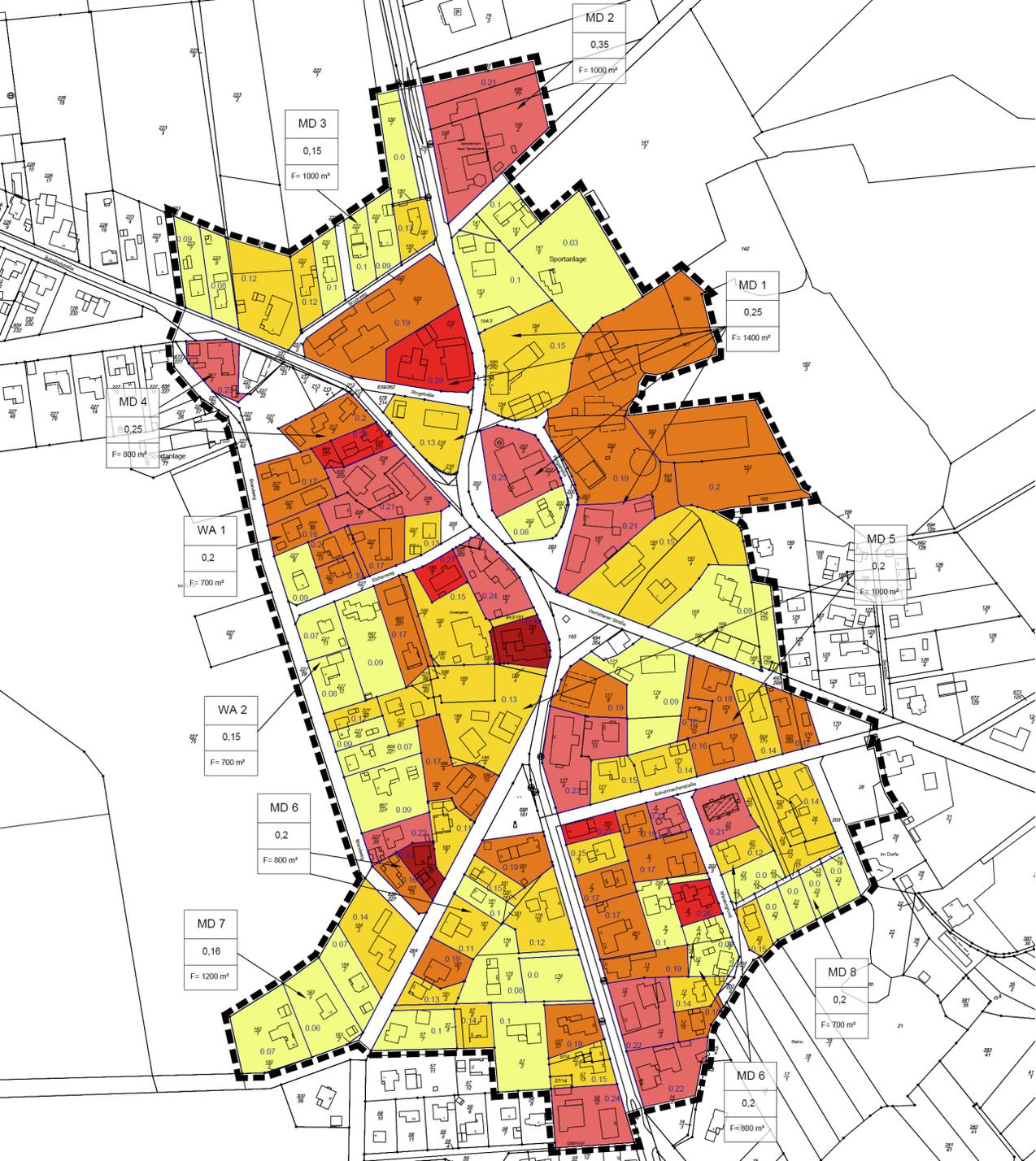


### Legende

17 x		≤ 800
10 x		801 bis ≤ 1000
17 x		1001 bis ≤ 1250
18 x		1251 bis ≤ 1500
10 x		1501 bis ≤ 1999
34 x		≥ 2000

-----  
**106** Hinweis: Leichte Abweichungen zum  
aktuellen Ist-Zustand vorhanden

# Bestand Dorfmitte: GRZ (tatsächl. Bebauung)



## Legende

		≤ 0.1
<b>32 x</b>		0.11 bis ≤ 0.15
<b>67 x</b>		0.16 bis ≤ 0.2
<b>7 x</b>		0.21 bis ≤ 0.25
<b>0 x</b>		0.26 bis ≤ 0.3
		≥ 0.31

-----  
**106**

Hinweis: Leichte Abweichungen zum  
aktuellen Ist-Zustand vorhanden



## Beispielrechnungen für kompletten Abriss und Neubau

- Einzelne Berechnungen gemeinsam durchspielen an Hand einer Excel-Datei
- Was bedeuten die Vorgaben für große und kleine Grundstücke?
- Hinweis:  
Erschließungssituationen, Abstandsflächen u.ä. wurden bei der Grobbetrachtung nicht beachtet
- An dieser Stelle wurden am 14.10.2021 gemeinsam einige Beispiele an Hand einer Excel-Datei durchgerechnet. In der Vorlageversion im Nachgang wurden einige Beispiele auf den nächsten Seiten in die Präsentation eingearbeitet.



# Beispielrechnungen für kompletten Abriss und Neubau

**kleines Grundstück nach B-Plan Entwurf**

Garstedt 2030 neuer B-Plan Ortsmitte Beispielrechnung				Stand 14.10.2021													
Grundstücksgröße	1.000 m <sup>2</sup>			Geschossigkeit	2,00												
GRZ	0,25			GFZ	0,00												
<b>Neue Aufteilung des Grundstücks in kleine Grundstücke</b>						<b>Abriss und Neubau auf bestehenden Grundstück</b>											
Mindestgrundstücksgröße pro Grundstück laut B-Plan						700 m <sup>2</sup>											
Somit mögliche Grundstücke (abgerundet)						1,00											
Größe der "neuen" Grundstücke						1.000 m <sup>2</sup>											
Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens						250 m <sup>2</sup>											
Somit mögliche Wohnungen auf einzelnen "neuen" Grundstücken (abgerundet)						4 Stück											
<b>Insgesamt mögliche Wohneinheiten</b>						<b>4 Stück</b>											
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor						1,50		6 Stück									
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor						2,00		8 Stück									
<u>Berechnung GRZ</u>						<u>Berechnung GRZ</u>											
Grundfläche		1.000 m <sup>2</sup>	x	GRZ		0,25	250 m <sup>2</sup>		Grundfläche		1.000 m <sup>2</sup>	x	GRZ		0,25	250 m <sup>2</sup>	
gesamte Fläche		250 m <sup>2</sup>	x	2,66		Geschosse		665 m <sup>2</sup>	gesamte Fläche		250 m <sup>2</sup>	x	2,66		Geschosse		665 m <sup>2</sup>
<b>mögliche Wohnfläche</b>		Faktor (Abzug für Wände u.ä.)		0,85		<b>565 m<sup>2</sup></b>		<b>mögliche Wohnfläche</b>		Faktor (Abzug für Wände u.ä.)		0,85		<b>565 m<sup>2</sup></b>			
Durchschnittsgröße der Wohnungen						141 m <sup>2</sup>											
Durchschnittsgröße der Wohnungen						141 m <sup>2</sup>											



# Beispielrechnungen für kompletten Abriss und Neubau

**kleines Grundstück hier Verhältnis Wohneinheit zu Grundstücksfläche auf 350 qm angepasst**

Garstedt 2030 neuer B-Plan Ortsmitte Beispielrechnung				Stand 14.10.2021			
Grundstücksgröße	1.000 m <sup>2</sup>			Geschossigkeit	2,00		
GRZ	0,25			GFZ	0,00		
<b>Neue Aufteilung des Grundstücks in kleine Grundstücke</b>				<b>Abriss und Neubau auf bestehenden Grundstück</b>			
Mindestgrundstücksgröße pro Grundstück laut B-Plan				700 m <sup>2</sup>			
Somit mögliche Grundstücke (abgerundet)				1,00			
Größe der "neuen" Grundstücke				1.000 m <sup>2</sup>			
Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens				350 m <sup>2</sup>			
Somit mögliche Wohnungen auf einzelnen "neuen" Grundstücken (abgerundet)				2 Stück			
<b>Insgesamt mögliche Wohneinheiten</b>				<b>2 Stück</b>			
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor		1,50		3 Stück			
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor		2,00		4 Stück			
<u>Berechnung GRZ</u>				<u>Berechnung GRZ</u>			
Grundfläche		1.000 m <sup>2</sup>	x	GRZ	0,25	250 m <sup>2</sup>	
gesamte Fläche		250 m <sup>2</sup>	x	2,66	Geschosse	665 m <sup>2</sup>	
<b>mögliche Wohnfläche</b>		Faktor (Abzug für Wände u.ä.)		0,85	<b>565 m<sup>2</sup></b>		
Durchschnittsgröße der Wohnungen				283 m <sup>2</sup>			
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor		1,50		3 Stück			
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor		2,00		4 Stück			
Grundfläche		1.000 m <sup>2</sup>	x	GRZ	0,25	250 m <sup>2</sup>	
gesamte Fläche		250 m <sup>2</sup>	x	2,66	Geschosse	665 m <sup>2</sup>	
<b>mögliche Wohnfläche</b>		Faktor (Abzug für Wände u.ä.)		0,85	<b>565 m<sup>2</sup></b>		
Durchschnittsgröße der Wohnungen				283 m <sup>2</sup>			



# Beispielrechnungen für kompletten Abriss und Neubau

mittleres Grundstück nach B-Plan Entwurf

Garstedt 2030 neuer B-Plan Ortsmitte Beispielrechnung				Stand 14.10.2021						
Grundstücksgröße	2.500 m <sup>2</sup>		Geschossigkeit	2,00						
GRZ	0,25		GFZ	0,00						
<b>Neue Aufteilung des Grundstücks in kleine Grundstücke</b>				<b>Abriss und Neubau auf bestehenden Grundstück</b>						
Mindestgrundstücksgröße pro Grundstück laut B-Plan			700 m <sup>2</sup>				700 m <sup>2</sup>			
Somit mögliche Grundstücke (abgerundet)			3,00							
Größe der "neuen" Grundstücke			833 m <sup>2</sup>				2.500 m <sup>2</sup>			
Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens			250 m <sup>2</sup>				250 m <sup>2</sup>			
Somit mögliche Wohnungen auf einzelnen "neuen" Grundstücken (abgerundet)			3 Stück				10 Stück			
<b>Insgesamt mögliche Wohneinheiten</b>			<b>9 Stück</b>				<b>10 Stück</b>			
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor	1,50		13,5 Stück			1,50	15 Stück			
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor	2,00		18 Stück			2,00	20 Stück			
<u>Berechnung GRZ</u>			GRZ			GRZ				
Grundfläche	2.500 m <sup>2</sup>	x	0,25			2.500 m <sup>2</sup>	x	0,25	625 m <sup>2</sup>	
gesamte Fläche	625 m <sup>2</sup>	x	2,66	Geschosse		625 m <sup>2</sup>	x	2,66	Geschosse	1.663 m <sup>2</sup>
<b>mögliche Wohnfläche</b>	Faktor (Abzug für Wände u.ä.)		0,85			<b>mögliche Wohnfläche</b>	Faktor (Abzug für Wände u.ä.)	0,85		<b>1.413 m<sup>2</sup></b>
Durchschnittsgröße der Wohnungen						Durchschnittsgröße der Wohnungen				141 m <sup>2</sup>



# Beispielrechnungen für kompletten Abriss und Neubau

mittleres Grundstück hier Verhältnis Wohneinheit zu Grundstücksfläche auf 350 qm angepasst

Garstedt 2030 neuer B-Plan Ortsmitte Beispielrechnung				Stand 14.10.2021			
Grundstücksgröße	2.500 m <sup>2</sup>			Geschossigkeit	2,00		
GRZ	0,25			GFZ	0,00		
<b>Neue Aufteilung des Grundstücks in kleine Grundstücke</b>				<b>Abriss und Neubau auf bestehenden Grundstück</b>			
Mindestgrundstücksgröße pro Grundstück laut B-Plan				Mindestgrundstücksgröße pro Grundstück laut B-Plan			
700 m <sup>2</sup>				700 m <sup>2</sup>			
Somit mögliche Grundstücke (abgerundet)				Somit mögliche Grundstücke (abgerundet)			
3,00				3,00			
Größe der "neuen" Grundstücke				Größe des Grundstück			
833 m <sup>2</sup>				2.500 m <sup>2</sup>			
Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens				Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens			
350 m <sup>2</sup>				350 m <sup>2</sup>			
Somit mögliche Wohnungen auf einzelnen "neuen" Grundstücken (abgerundet)				Somit mögliche Wohnungen auf "alten/neuen" Grundstück (abgerundet)			
2 Stück				7 Stück			
<b>Insgesamt mögliche Wohneinheiten</b>				<b>Insgesamt mögliche Wohneinheiten</b>			
6 Stück				7 Stück			
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor		1,50		Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor		1,50	
			9 Stück				10,5 Stück
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor		2,00		Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor		2,00	
			12 Stück				14 Stück
<u>Berechnung GRZ</u>				<u>Berechnung GRZ</u>			
			GRZ				GRZ
Grundfläche	2.500 m <sup>2</sup>	x	0,25	625 m <sup>2</sup>	Grundfläche	2.500 m <sup>2</sup>	x
							0,25
				625 m <sup>2</sup>			
gesamte Fläche	625 m <sup>2</sup>	x	2,66	Geschosse	1.663 m <sup>2</sup>	gesamte Fläche	625 m <sup>2</sup>
							x
				2,66	Geschosse		
<b>mögliche Wohnfläche</b>	Faktor (Abzug für Wände u.ä.)		0,85	<b>1.413 m<sup>2</sup></b>	<b>mögliche Wohnfläche</b>	Faktor (Abzug für Wände u.ä.)	
							0,85
				<b>1.413 m<sup>2</sup></b>			
Durchschnittsgröße der Wohnungen				Durchschnittsgröße der Wohnungen			
				236 m <sup>2</sup>			
				202 m <sup>2</sup>			



# Beispielrechnungen für kompletten Abriss und Neubau

großes Grundstück nach B-Plan Entwurf

Garstedt 2030 neuer B-Plan Ortsmitte Beispielrechnung				Stand 14.10.2021							
Grundstücksgröße	5.500 m <sup>2</sup>	Geschossigkeit	2,00								
GRZ	0,25	GFZ	0,00								
Neue Aufteilung des Grundstücks in kleine Grundstücke				Abriss und Neubau auf bestehenden Grundstück							
Mindestgrundstücksgröße pro Grundstück laut B-Plan		1.000 m <sup>2</sup>		Mindestgrundstücksgröße pro Grundstück laut B-Plan		1.000 m <sup>2</sup>					
Somit mögliche Grundstücke (abgerundet)		5,00									
Größe der "neuen" Grundstücke		1.100 m <sup>2</sup>		Größe des Grundstück		5.500 m <sup>2</sup>					
Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens		250 m <sup>2</sup>		Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens		250 m <sup>2</sup>					
Somit mögliche Wohnungen auf einzelnen "neuen" Grundstücken (abgerundet)		4 Stück		Somit mögliche Wohnungen auf "alten/neuen" Grundstück (abgerundet)		22 Stück					
<b>Insgesamt mögliche Wohneinheiten</b>		<b>20 Stück</b>		<b>Insgesamt mögliche Wohneinheiten</b>		<b>22 Stück</b>					
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor	1,50	30 Stück		Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor	1,50	33 Stück					
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor	2,00	40 Stück		Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor	2,00	44 Stück					
<u>Berechnung GRZ</u>			GRZ	<u>Berechnung GRZ</u>			GRZ				
Grundfläche	5.500 m <sup>2</sup>	x	0,25	1.375 m <sup>2</sup>	Grundfläche	5.500 m <sup>2</sup>	x	0,25	1.375 m <sup>2</sup>		
gesamte Fläche	1.375 m <sup>2</sup>	x	2,66	Geschosse	3.658 m <sup>2</sup>	gesamte Fläche	1.375 m <sup>2</sup>	x	2,66	Geschosse	3.658 m <sup>2</sup>
<b>mögliche Wohnfläche</b>	Faktor (Abzug für Wände u.ä.)	0,85	<b>3.109 m<sup>2</sup></b>	<b>mögliche Wohnfläche</b>	Faktor (Abzug für Wände u.ä.)	0,85	<b>3.109 m<sup>2</sup></b>				
Durchschnittsgröße der Wohnungen			155 m <sup>2</sup>	Durchschnittsgröße der Wohnungen			141 m <sup>2</sup>				



# Beispielrechnungen für kompletten Abriss und Neubau

großes Grundstück hier Verhältnis Wohneinheit zu Grundstücksfläche auf 350 qm angepasst

Garstedt 2030 neuer B-Plan Ortsmitte Beispielrechnung				Stand 14.10.2021									
Grundstücksgröße	5.500 m <sup>2</sup>			Geschossigkeit	2,00								
GRZ	0,25			GFZ	0,00								
<b>Neue Aufteilung des Grundstücks in kleine Grundstücke</b>						<b>Abriss und Neubau auf bestehenden Grundstück</b>							
Mindestgrundstücksgröße pro Grundstück laut B-Plan						1.000 m <sup>2</sup>							
Somit mögliche Grundstücke (abgerundet)						5,00							
Größe der "neuen" Grundstücke						1.100 m <sup>2</sup>							
Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens						350 m <sup>2</sup>							
Somit mögliche Wohnungen auf einzelnen "neuen" Grundstücken (abgerundet)						3 Stück							
<b>Insgesamt mögliche Wohneinheiten</b>						<b>15 Stück</b>							
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor 1,50						22,5 Stück							
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor 2,00						30 Stück							
<u>Berechnung GRZ</u>						<u>Berechnung GRZ</u>							
Grundfläche 5.500 m <sup>2</sup> x GRZ 0,25						1.375 m <sup>2</sup>							
gesamte Fläche 1.375 m <sup>2</sup> x 2,66 Geschosse						3.658 m <sup>2</sup>							
<b>mögliche Wohnfläche</b> Faktor (Abzug für Wände u.ä.) 0,85						<b>3.109 m<sup>2</sup></b>							
Durchschnittsgröße der Wohnungen						207 m <sup>2</sup>							
Mindestgrundstücksgröße pro Grundstück laut B-Plan						1.000 m <sup>2</sup>							
Größe des Grundstück						5.500 m <sup>2</sup>							
Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens						350 m <sup>2</sup>							
Somit mögliche Wohnungen auf "alten/neuen" Grundstück (abgerundet)						15 Stück							
<b>Insgesamt mögliche Wohneinheiten</b>						<b>15 Stück</b>							
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor 1,50						22,5 Stück							
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor 2,00						30 Stück							
<u>Berechnung GRZ</u>						<u>Berechnung GRZ</u>							
Grundfläche 5.500 m <sup>2</sup> x GRZ 0,25						1.375 m <sup>2</sup>							
gesamte Fläche 1.375 m <sup>2</sup> x 2,66 Geschosse						3.658 m <sup>2</sup>							
<b>mögliche Wohnfläche</b> Faktor (Abzug für Wände u.ä.) 0,85						<b>3.109 m<sup>2</sup></b>							
Durchschnittsgröße der Wohnungen						207 m <sup>2</sup>							



# Beispielrechnungen für kompletten Abriss und Neubau

großes Grundstück hier Verhältnis Wohneinheit zu Grundstücksfläche auf 500 qm angepasst

Garstedt 2030 neuer B-Plan Ortsmitte Beispielrechnung				Stand 14.10.2021			
Grundstücksgröße	5.500 m <sup>2</sup>		Geschossigkeit	2,00			
GRZ	0,25		GFZ	0,00			
<b>Neue Aufteilung des Grundstücks in kleine Grundstücke</b>				<b>Abriss und Neubau auf bestehenden Grundstück</b>			
Mindestgrundstücksgröße pro Grundstück laut B-Plan				Mindestgrundstücksgröße pro Grundstück laut B-Plan			
Somit mögliche Grundstücke (abgerundet)				Somit mögliche Wohnungen auf "alten/neuen" Grundstück (abgerundet)			
Größe der "neuen" Grundstücke				Größe des Grundstück			
Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens				Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens			
Somit mögliche Wohnungen auf einzelnen "neuen" Grundstücken (abgerundet)				Somit mögliche Wohnungen auf "alten/neuen" Grundstück (abgerundet)			
<b>Insgesamt mögliche Wohneinheiten</b>				<b>Insgesamt mögliche Wohneinheiten</b>			
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor 1,50				Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor 1,50			
Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor 2,00				Anzahl Stellplätze PKW bei Faktor 2,00			
<u>Berechnung GRZ</u>				<u>Berechnung GRZ</u>			
Grundfläche	5.500 m <sup>2</sup>	x	GRZ	0,25		1.375 m <sup>2</sup>	
gesamte Fläche	1.375 m <sup>2</sup>	x	2,66	Geschosse		3.658 m <sup>2</sup>	
<b>mögliche Wohnfläche</b>	Faktor (Abzug für Wände u.ä.)		0,85			<b>3.109 m<sup>2</sup></b>	
Durchschnittsgröße der Wohnungen				Durchschnittsgröße der Wohnungen			



## Beispielrechnungen aufs Plangebiet (reine Theorie!)

- **GRZ** (Berechnungsgrundlage eingeschossige Bauweise)
  - 0,25            20.612 qm Wohnfläche zusätzlich möglich
  - 0,20            6.809 qm Wohnfläche zusätzlich möglich
  
- **Mindestgröße der Grundstücke** (Berechnungsgrundlage alle B-Plan-Bereiche gleich)
  - 600 qm        184 Grundstücke zusätzlich möglich
  - 700 qm        139 Grundstücke zusätzlich möglich
  - 800 qm        113 Grundstücke zusätzlich möglich
  
- **Wohneinheiten auf bestehende Grundstücke** (Berechnungsgrundlage alle B-Plan-Bereiche gleich)
  - 250 qm        780 Wohneinheiten in Summe möglich
  - 300 qm        642 Wohneinheiten in Summe möglich
  - 350 qm        545 Wohneinheiten in Summe möglich



# Vorschläge der AG Siedlungsentwicklung

Thema	Aktueller B-Plan	Fassung 1. Änderung	Vorschläge AG Siedlungsentwicklung
<b>Grundstücks-Mindestgröße</b>	700 / 800 / 1.000 / 1.200 / 1.400 qm	700 / 800 / 1.000 qm	Ortskern (MD 1): 1.000 qm, übriges Gebiet: 700 qm
<b>GRZ 1</b>	0,35 / 0,25 / 0,2 / 0,16 / 0,15	0,35 Altenheim 0,25 auf alle sonstigen	0,25 auf alle Flächen Altenheim nicht diskutiert
<b>Mindestfläche je Wohneinheit</b>	400 (700), 500 (800), 500 (1.000), 600 (1.200), 100 (1.400)	250 qm / WE	Mindestgröße 1.000 qm: 500 qm / WE Mindestgröße 700 qm: 350 qm / WE
<b>max. WE je Grundstück</b>	pro Wohngebäude max. 2 WE	nur über Verhältnis WE zu Grundstücksgröße	nur über Verhältnis WE zu Grundstücksgröße
<b>Stellplätze</b>	(gem. NBauO)	(gem. NBauO)	mind. 1 / Wohneinheit, ab 80 qm Wohnfläche = 2
<b>Bauhöhe</b>	- - -	- - -	2 Vollgeschosse, aber max. Höhe ortsüblicher Wohngebäude (folgt)
<b>Dachneigung</b>	30° – 60°	30° – 48°	keine abschließende Meinungsbildung
<b>Reitsport</b>	teilweise nicht erfasst	komplett erfasst	keine abschließende Meinungsbildung



# Hinweis zur Besonderheit der Dorfmitte

- Dorfmitte ist anders als andere...



**Danke für die Aufmerksamkeit.**