



## **Inhalt**

1. Allgemeines und Ziel der Aufstellung der Satzung
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
4. Erläuterung und Auswirkung der Planung und der textlichen Festsetzungen
5. Flächenbilanz

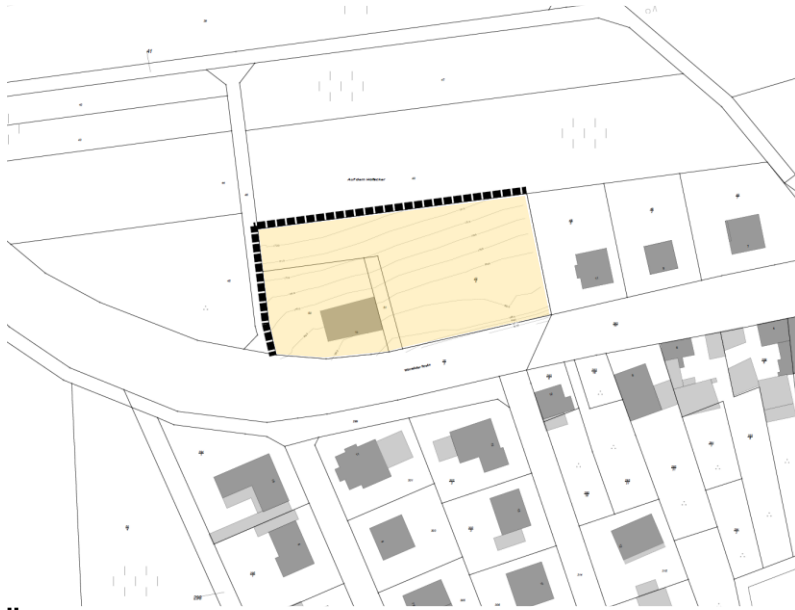
## ANLAGEN

Satzungstext

Plandarstellung

## 1. Allgemeines und Ziel der Aufstellung der Satzung

Ziel der Einziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Die drei Grundstücke sollen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden.



**Übersichtsplan zur Abgrenzung der Einziehungssatzung**

Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Aussenbereich, eine Bebauung der Grundstücke in Weiterführung der bereits vorhandenen Einziehungssatzung "Biebelnhein Nord" ist unter der Berücksichtigung der bereits bestehenden umliegenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Außerdem ist eine entsprechende städtebauliche Entwicklung bereits im noch nicht festgestellten Entwurf des Teilflächennutzungsplans "Siedlungsentwicklung" enthalten, die im Geltungsbereich Mischbauflächen ausweist.

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Einziehungssatzung). Eine Einziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einziehungssatzung sind:

- Der Innenbereich der Ortslage grenzt direkt an die einzubeziehenden Grundstücke an und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Die Einziehung einzelner Außenbereichsflächen erfolgt in unmittelbarem

Umfeld der bebauten Ortslage

- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen.
- Es ist grundsätzlich keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich, obgleich dieser hier bereits im Entwurf die Fläche als Innenbereich definiert.
- Es sind keine Vorhaben geplant, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.
- Es sind keine Anhaltspunkte gegeben, die eine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erwarten lassen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Verfahren

Da die o.a. Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gegeben sind, hat der Gemeinderat Biebelnheim in seiner Sitzung am 23.11.2022 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Biebelnheim-Nord Erweiterung“ für die im Lageplan bezeichneten Parzellen, Flur 17, Parzelle Nr. 49/4, 50 und 51 zu erlassen.

Bereits im Jahr 2009 wurde für die gleiche Fläche versucht, eine Einbeziehungssatzung aufzustellen. Im Jahr 2018 wurde wiederum ein Grundsatzbeschluss zur Aufstellung gefasst. Nunmehr wurde ein Antrag auf Erstellung einer Einbeziehungssatzung durch ein Ingenieurbüro vorgelegt.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

Lage des Plangebiets

Die Fläche der Einbeziehungssatzung liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Biebelnheim nördlich der L 414 und westlich angrenzend an das Gebiet der Einbeziehungssatzung Biebelnheim Nord vom 18.10.1989. Das Gelände neigt sich von Nord nach Süd und weist eine Höhenentwicklung von ca. 5 m auf. Auf dem Gelände befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheune. Das Gelände ist als Mähwiese genutzt. Der Weg zur Scheune ist teilweise befestigt. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung und Ausweisung in der Einbeziehungssatzung sowie nach Vorabstimmung mit dem LBM in den vergangenen Jahren darf außerhalb der ODe keine Zufahrt auf das Grundstück erfolgen. Dies liegt auch in der Verkehrssituation vor einer langgezogenen Rechtskurve begründet.

Im Bereich der Scheune finden sich ältere Nadelgehölze sowie Efeu und Holundergebüsch. Schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig über die Wörrstadter Straße, innerhalb der ODe erschlossen. Die Lage der Zufahrt ist in der Plandarstellung gekennzeichnet.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über bestehende Netze in den angrenzenden Straßenzügen. Die Anbindung an Kanal, Wasser und Elektro ist über Weiterführung der vorhandenen Leitungssysteme umsetzbar.

Auch hier sei auf den zwischen Ortsgemeinde und Grundstückseigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verwiesen.

#### Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete sind im Bereich der Einbeziehungssatzung sowie im weiteren Umfeld nicht vorhanden. Ebenso sind keine geschützten Biotope ausgewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt. Auch Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich der Satzung nicht vorhanden und somit ist keine Betroffenheit festzustellen.

### **3. Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung**

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Biebelnheim an der L414. Er grenzt im Westen und Norden an die bebaute Ortslage von Biebelnheim. Nördlich grenzen weinbaulich genutzte Flächen an. Südlich und östlich liegt die bebaute Ortslage.

Die Grenze der Einbeziehungssatzung beginnt an der nordwestlichen Ecke der Abrundungssatzung "Biebelnheim Nord" (Nordwestecke der Parzelle 49/5) und verläuft entlang der Südgrenze der Parzelle 48 bis zur Wegeparzelle 46, knickt dann nach Süden ab und verläuft entlang der Ostgrenze der Parzelle 46 Richtung Landesstraße L 414 (Parzelle 26/3).

Das Gebiet, für welches die formulierten Festsetzungen gelten sollen, umfasst folgende Parzellen: Flur 17, Parzellen 49/4, 50 und 51.

### **4. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen**

Innerhalb des Gebietes der Einbeziehungssatzung sind folgende Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 BauGB getroffen:

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 4 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Aufgrund der umgebenden Bebauung und auch der bereits angrenzenden Einbeziehungssatzung von 1989 wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierbei werden jedoch die gemäß § 4

Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig erklärt, da sie nicht dem Charakter der Umgebungsbebauung entsprechen würden. Eine Zulässigkeit nach § 31 BauGB wird daher ebenfalls ausgeschlossen.

- Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16 Abs. 2 und §§ 19 ff BauNVO)

Beim Maß der baulichen Nutzung wird sich auf die Begrenzung der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl beschränkt.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Satzungsgebiet als Höchstgrenze mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies vor dem Hintergrund der erheblich gestiegenen Baukosten, in Verbindung mit der Grundrissoptimierung und Ausnutzung der Grundstücksfläche. Auch unter energetischen Aspekten soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Gleichwohl legt die Gemeinde Wert auf eine ortsrangerechte Gestaltung und begrenzt die Gebäudehöhe der Gebäude in Anlehnung an die Bestandsscheune auf ca. 10 m Gebäudehöhe, bezogen auf NN und auf die Höhe gemessen in der Mitte des Baufensters parallel zum Hang.

In Verbindung mit der festgesetzten Randeingrünung kann ein harmonischer Übergang in die Landschaft geschaffen werden.

Im Satzungsgebiet wird der Wert für die Grundflächenzahl mit GRZ=0,4 festgesetzt, § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden. Dies erfolgt in Anlehnung an die in den Allgemeinen Wohngebieten in der Ortsgemeinde festgesetzte Grundflächenzahl und der in der Umgebung im Ortskern vorhandene Grundstücksausnutzung.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Bauweise und Gebäudehöhe ergänzen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend, dass die im Umfeld prägenden Strukturen nachgebildet werden. Offene Bauweise und die maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der Festsetzung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind bilden den Rahmen für eine ortsgerechte Siedlungsergänzung. Abschließend bildet die Festsetzung zur Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden den endgültigen Rahmen für die Bebauung.

- Naturschutz und Landschaftspflege

Für Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sind gemäß BauGB keine Umweltprüfungen oder die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.

Jedoch sind die Umweltbelange zu berücksichtigen und somit auch die Eingriffsregelung zu behandeln.

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes in seinem § 1 Abs. (1) wie folgt:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die

künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Auch in den Bestimmungen der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie in der Vogelschutzrichtlinie (VRL) finden sich diese unterschiedlichen Zielsetzungen wieder.

Im Bundesnaturschutzrecht genießt die nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts hohen Stellenwert. Die Sicherung soll gewährleistet werden durch

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
- Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-

Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,

- Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zum Artenschutz greifen verschiedene Regelungen auf internationaler und nationaler Ebene. So z.B. die Vorschriften des § 44 BNatSchG gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

Dabei ist es laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Abs. 1 verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Restriktionen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden für die Belange des Baugesetzbuches und damit auch für die Bauleitplanung in § 44 Abs. 5 konkretisiert. Danach gilt:

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare

Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Daher wird unter Hinweisen in der Satzung auf die naturschutzrechtlichen Belange hingewiesen.

Hinsichtlich Mensch und dessen Gesundheit sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes und ohnehin möglichen Nachverdichtung des Ortskerns keine nachhaltigen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten. In Bezug auf das Schutzgut Tier und Pflanze ist aufgrund der Größe des Gebietes, der Randlage, Intensivnutzung sowie bereits bestehender Versiegelung und Bebauung eher eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Tier und Pflanze festzustellen. Schützenswerte Bestände sind aufgrund der Lage und Nutzung nicht zu erwarten. Hinsichtlich der bestehenden Scheune wird im Satzungstext bereits auf die Verpflichtung zur Beachtung des Artenschutzes bei Maßnahmen an der Scheune (Bauzeitenregelung und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten) hingewiesen. Erhebliche Auswirkungen sind definitiv nicht zu erwarten.

Wesentliches Augenmerk wird auch auf die Vermeidung weiterer Zerschneidung von Landschaftsräumen gelegt. Die Inanspruchnahme muss landschaftsgerecht geführt und gestaltet werden, immer unter dem Aspekt der Ressourcenschonung. Hierbei kann die Einbeziehung von einzelnen Grundstücken in die im Zusammenhang bebaute Ortslage durchaus hilfreich sein zugunsten von einer Neuausweisung von Siedlungsflächen im Außenbereich.

Hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist bei einer Gesamtfläche von ca. 3.010 m<sup>2</sup> mit bereits versiegelten Flächen von ca. 310 m<sup>2</sup> mit maximal 1.190 m<sup>2</sup> Neuversiegelung einschl. Stellplätzen und Wegen zu rechnen. Insgesamt wird die Mähwiesenfläche mit 510 m<sup>2</sup> naturnaher Gehölzfläche aufgewertet. Hinzu kommen ca. 1.000 m<sup>2</sup> unversiegelte Gartenflächen mit Randeingrünung. Auf den neu versiegelten Flächen geht der Verlust der Bodenfunktion einher. Aufgrund der geringen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird durch die Ausweisung der Pflanzstreifen sowie die Begrenzung der überbaubaren Flächen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hinreichend berücksichtigt.

Darstellung der Eingriffsschwere anhand der Biotope

<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>BW</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Intensität vorhabenbez. Wirkungen</b>	<b>Erwartete Beeinträchtigung</b>
HB 1	Ackerbrache jung, gemäht	8	gering (2)	mittel (II)	eB

Die Bewertung erfolgt durch die integrierte Biotopbewertung, in dem der Biotopwert (BW) vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste bestimmt und voneinander subtrahiert wird.

<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>BW / m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>BW</b>
HB 1	Ackerbrache jung, gemäht , artenarm	7	2.610	18.270
HN1	Gebäude Bestand	0	150	0
HT1	Versiegelte Wegefläche/Hofplatz	0	160	0
BB0	Strauchgruppe	10	100	1.000
	<b>Gesamt</b>			<b>19.270</b>

Somit ergibt sich ein Biotopwert vor dem Eingriff von 19.270 Wertpunkten.

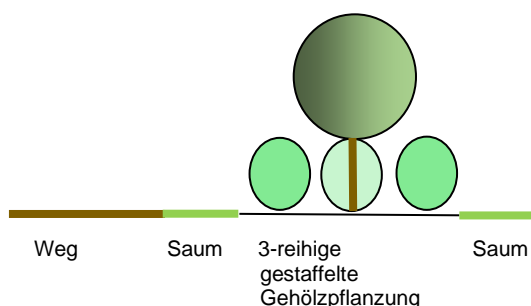
Nachstehend ergibt sich der Wert nach dem Eingriff mit Kompensationsmaßnahmen entsprechend gleicher Vorgehensweise.

<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>BW / m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>BW</b>
HN1	Gebäude Bestand	0	150	0
HT1	Versiegelte Wegefläche/Hofplatz	0	160	0
HN 1	Versiegelte Flächen (Gebäude und Zufahrten)	0	1.190	0
BA1	Feldgehölz (junge Ausprägung)	13	510	6.630
HJ1	Ziergarten/Nutzgarten	10	1.000	10.000
	<b>Gesamt</b>		<b>3.010</b>	<b>16.630</b>

Unberücksichtigt bleiben Dachbegrünung und Fassadenbegrünung. Zudem ist die Entwicklung des westlich ausgewiesenen Feldgehölzes nicht gewertet. Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht erheblich und werden durch die Randeingrünung sowie die Ausbildung der Gartenflächen minimiert.

Neben den unversiegelten Gartenflächen sind zwei Pflanzstreifen ausgewiesen. Diese sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB im Satzungsgebiet festgesetzt.

So ist auf der Fläche P1 eine heimische, standortgerechte, dreireihige Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind jeweils zwei Meter breite Saumstreifen zum Wirtschaftsweg und zu den Wohnbaugrundstücken auszubilden. Es sind Sträucher und Bäume II. Ordnung im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m anzupflanzen. Die Pflanzqualitäten sind wie folgt zu wählen: Sträucher vStr. 3-5 Triebe 60-100, Hochstämme H 2xv StU 12-14



Auf der Fläche P2 ist eine heimische, standortgerechte, mindestens zweireihige Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein zwei Meter breiter Saumstreifen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche auszubilden. Es sind Sträucher im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m anzupflanzen; Pflanzqualität Sträucher vStr. 3-5 Triebe 60-100.

Zur Gestaltung von unbebauten Grundstücken trifft die Gemeinde Festsetzungen, die auch an anderer Stelle im Ort bereits umgesetzt sind und insbesondere der Gestaltung von Steingärten entgegenwirken sollen.

- Hinweise  
In den Hinweisen der Satzung werden die einzelnen Aspekte zur Nutzung von Niederschlagswasser, Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, Baugrund, Bodenschutz, Denkmalschutz, Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen, Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen, Brandschutz, Umwelt- und Naturschutz und Radon behandelt. Die Hinweise dienen dem Bauherrn zur Vorbereitung der Bauantragsunterlagen.

## 5. Flächenbilanz

Die Einbeziehungssatzung weist folgende Flächenbilanz auf:

<u>Gesamtfläche</u>	<u>3.010 m<sup>2</sup></u>
Bereits bestehende Versiegelung	310 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet Neuversiegelung	1.190 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Randeingrünung	510 m <sup>2</sup>
Eingegrünte Gartenflächen	1.000 m <sup>2</sup>

Flonheim, 29.03.2023 bu