

## **Vorgaben der Gemeinde für die Bebauung der Ketelsen Fläche**

- Anschluss der Gebäude an das Wärmenetz der Renergiewerke Bordelum
- zweigeschossige Bauweise
- Bebauung durch private Investoren
- 8 – 12 Wohneinheiten ca. 60 – 70 m<sup>2</sup>
- davon möglichst 2 größere Wohnungen für 4-köpfige Familien
- davon möglichst 2 kleiner Singlewohnungen
- barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoß
- 2 Baukörper
- das Grundstück soll gut ausgenutzt werden
- ggf. mit einem kleinen Innenhof
- die Hälfte der Wohneinheiten möchte die Gemeinde übernehmen

## **Weitere Informationen vom Planungsbüro Springer (Gemeindeplaner)**

Die Rahmenbedingungen, die der B-Plan zwingend setzt, sind die überbaubare Fläche (GRZ) und die Baugrenzen.

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Knick, der vermutlich komplett auf dem Flurstück liegt. Soll dieser erhalten bleiben, müssten wir von der Grundstücksgrenze 3 m Knick + 3 m Knickschutzstreifen + 2 m bis zur Baugrenze = 8 m Abstand einhalten. Das ist ziemlich viel und schränkt die Bebauung deutlich ein. Der Knick kann sonst auch gerodet und im Verhältnis 2:1 ausgeglichen werden.

Weitere Einschränkungen für die Baugrenze sehe ich aktuell nicht. Sie muss zu den Grundstücksgrenzen die üblichen 3 m Abstand einhalten; Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze, nicht aber im Knickschutzstreifen errichtet werden.

Für die GRZ ist in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ein Richtwert von max. 0,4 einzuhalten. Dieser darf durch Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu 50 % überschritten werden. Durch das Unternehmen müsste geprüft werden, ob das passt. Hier kann die Gemeinde ein bisschen steuern, wenn die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ggf. reduziert wird (in einem Mehrgenerationenhaus sind vermutlich weniger als 2 Stellplätze je Wohneinheit möglich); auch können wir eine Überschreitung um bis zu 100 % für Stellplätze zulässig festsetzen, wenn die Stellplätze sonst nicht in ausreichendem Umfang untergebracht werden können.

## **Weitere Info**

Zusätzliche Parkflächen wären auch auf dem Flurstück 344 möglich