

Angedachte Festsetzungen zum B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Köthel

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Einzel- und Doppelhäuser
- Ein Vollgeschoss
- Grundstücksgrößen 600 m², für Doppelhäuser 700 m²
- Firsthöhe 9 m, Sockelhöhe 0,50 m über angrenzendem Gelände
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Keine Überschreitung nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig

2. Grünordnung und Klimaschutz

Optionen für zusätzliche Regelungen zum Klimaschutz:

- Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken, ggf. Retentionsanlage
- Wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbefestigungen
- Klimawandelangepasste Durchgrünung mit heimischen Gehölzen
- Mindestsolardachfläche bzw. Dachbegrünung
- Regelungen zum Knickschutz und Knickersatz
- Bestimmungen zum erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich

3. Erschließung

- Ausbau und Verlängerung der vorhandenen Verkehrsfläche
- Mind. 2 Stellplätze je Wohnung auf den Baugrundstücken

4. Gestaltung

- Regelungen zur Dachgestaltung
- Regelungen zu Fassadengestaltung
- Vorgartengestaltung und Vorgaben zu Einfriedungen

Hinweise

- Klärung erforderlicher Fachgutachten (Artenschutz, Entwässerung, Erschließung...)
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen, Bauzeitenregelungen

Gemeinde Köthel, Bebauungsplan Nr. 3
Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB, GV 04.03.2025



stolzenberg@planlabor.de