

**Begründung** gemäß §2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1046 -Kleinhöhe -  
Stand: 1. Offenlegung gemäß §3(2) BauGB

<b>Inhaltsübersicht</b>		Seite
1.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	2
1.1	Lage des Plangebietes	2
1.2	Beschreibung der Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
1.3	Entscheidungen bezüglich des Geltungsbereichs	2
2.	Planungsanlass und konzeptionelle Ziele der Planung	3
2.1	Verantwortung der Gemeinde innerhalb der Region	3
2.2	Ergebnisse von gemeindlichen Planungsbeschlüssen	4
2.3	Strategie zur Bewältigung des Strukturwandels	5
3.	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	6
3.3	Landschaftsplanung	7
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
5.	Planungen	8
5.1	Festsetzungen zur baulichen Nutzungen	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Gelände- und Gebäudehöhen	12
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.2	Erschließung	15
5.2.1	Individualer Straßenverkehr	15
5.2.2	Ruhender Verkehr	16
5.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr	16
5.2.4	Verkehrslärm	16
5.3	Ver- und Entsorgung	17
5.3.1	Versorgung mit Gas, Wasser und Strom	17
5.3.2	Entsorgung Schmutzwasser	18
5.3.3	Entsorgung Niederschlagswasser	18
5.4	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
5.4.1	Vorbemerkungen	21
5.4.2	Entwässerungssystem	21
5.4.3	Anpflanzungen	22
5.4.4	Lichtimmissionen	23
5.4.5	Wald	23
5.4.6	Landwirtschaft	23
5.5	Bauordnungsrechtliche Regelungen	24
5.6	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	25
5.6.1	Altlasten, Altablagerungen	25
5.6.2	Wanderwege	25
5.6.3	Bodendenkmäler	25
5.6.4	Brunnen	26
5.6.5	Überörtliche Versorgungsleitungen	26
5.7	Flächenbilanz	26
5.8	Realisierbarkeit	27
6.	Kosten	27
7.	Umweltprüfung und -bericht	27
8.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	28
9.	Vorläufige Abwägung	28
10.	Formelles Verfahren <i>Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung und weiteres Verfahren,</i>	30

## 1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

### 1.1 Lage des Plangebietes