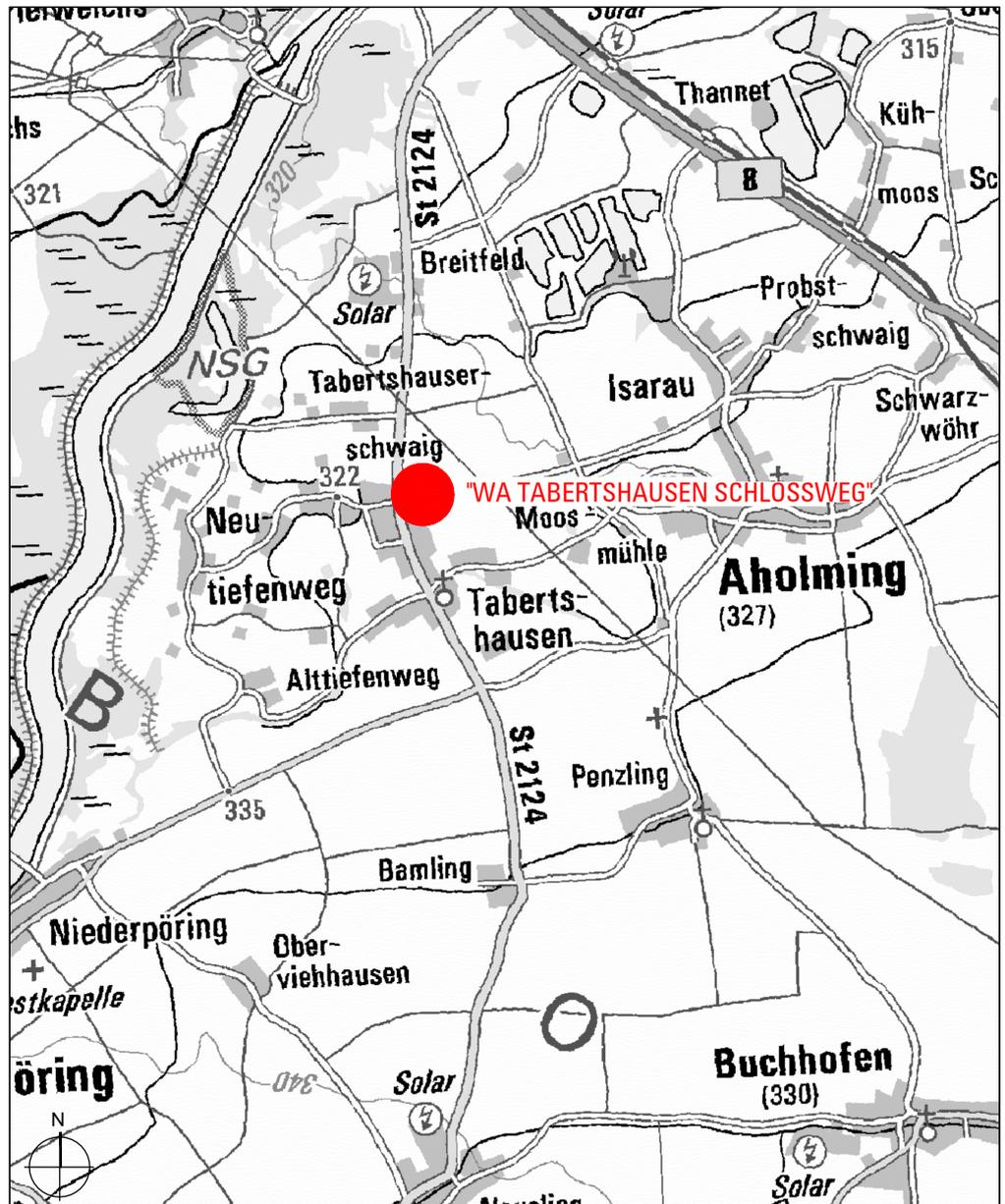


BEBAUUNGSPLAN NACH § 13 B MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "WA TABERTSHAUSEN SCHLOSSWEG"

GEMEINDE AHOLMING
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

SATZUNGSFASSUNG VOM 31.03.2020
ENTWURF 2 VOM 16.12.2019
ENTWURF 1 VOM 29.07.2019

ÜBERSICHT
M 1:50.000



PLANINHALT

SATZUNGSFASSUNG


Stefan Weiss
Ingenieurbüro

Landauer Straße 26, 94447 Plattling
tel 09931/72800 fax 09931/907391
mail @ ib-stefan-weiss . de

PLANUNG

PROJ.-NR.	507
PLAN.-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	31.03.2020



ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL aortner@soplus.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinde Aholming hat in der Sitzung vom 29.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf 1 des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2019 bis 22.11.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf 1 des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2019 wurde vom 14.10.2019 bis 22.11.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 14.02.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurde vom 07.01.2020 bis 14.02.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Aholming hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.03.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.03.2020 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt

Aholming, den

Martin Betzinger (1.Bürgermeister)

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aholming, den

Martin Betzinger (1.Bürgermeister)

(Siegel)

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen in der Fassung vom 31.03.2020 sowie die Begründung (Geheft vom 31.03.2020, Seite 1 bis 25 und die schallschutztechnische Voruntersuchung vom 09.12.2019, Seite 1 bis 8) sind Bestandteile der Satzung.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1.000



FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Nicht zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsbewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.

- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,60 festgesetzt.

- 2.5 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG
Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhe an der angrenzenden Erschließungsstraße.

Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt traufseitig 6,5 m. Bei Pultdächern wird zudem die maximal zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 7,50 m beschränkt.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten. Zulässig sind pro Parzelle maximal 2 Wohneinheiten.

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013, sofern nicht Abweichendes geregelt wird.

- 3.2  Baugrenze

- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
Die Grundstücksfläche wird je Einzelhaus mit höchstens 130 m², je Doppelhaushälfte mit max. 85 m² und für Garagen höchstens je 60 m² festgesetzt.

- 3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegern zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung.

Die Baugrenzen dürfen durch Grundflächen von baulichen Anlagen wie z.B. Balkonen, Außentreppen, Dachüberstände, Wintergärten und Terrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen für Parken, Ausweichen, Straßenraumbegrünung, Trassen, privater Erschließungsweg)

5. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

- 5.1 Dachform
Sattel-, Walm-, Zelt- sowie Pult- und Flachdächer;

- 5.2 Dachneigung
Sattel-, Walm- und Zeltdach: 18° bis 35°, max. 23° bei zwei Vollgeschossen, es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit durchgehender Firstlinie zulässig
- Pulldach: 7° bis 12° ; gegeneinander geneigte Pulldächer 7° bis 21° (die breitere Dachhälfte wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt).

Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt werden.

- 5.3 Dachdeckung
Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten und matten Rot-, Braun- und Grautönen. Bei Pulldächern sind auch nichtspiegelnde Blechdeckungen (Stehfalzdeckung) und Dachbegrünung zulässig.

Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.

- 5.4 Dachgauben sind auf Dächern mit mindestens 28° Dachneigung zulässig. Sie dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,5 m haben und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,0 m aufweisen. Zu anderen Gauben muss ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Bei Hauslängen < 14 m sind je Dachfläche 2 Gauben und bei Hauslängen > 14 m sind je Dachfläche 3 Gauben zulässig.

Anstelle der einzelnen Dachgauben ist eine Ausbildung eines Zwerchgiebels mit einer max. Breite von 5 m auf der jeweiligen Dachseite zulässig. Er ist mittig anzuordnen, ein Abweichen bis 0,5 m aus der Mitte ist zulässig.

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Quergiebel darf max. 1/3 der der Trauflänge betragen. Die Dachneigung des Quergiebels ist der Dachneigung des Hauptdaches anzupassen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen
Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Deren Oberkante darf max. 1,5 m über die zulässige Gebäudehöhe ragen. Die äussere Kante der Anlage muss mindestens im Abstand von 0,5 m von der Außenkante der Attika errichtet werden. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

- 5.6 Fassadengestaltung
Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenelemente
- Fassadenplatten aus

6. STELLPLATZBEDARF / GARAGENVORPLATZ

Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.

1 WE = 2 Stellplätze

2 WE = 3 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Vorplatz von mind. 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Parzellengrenze gerechnet vorzusehen. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Stellplatz.

7. GESTALTUNG

- 7.1 Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

- 7.2 Einfriedungen
Es dürfen sockellose Holz- und Metallzäune an den Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,00 m (Sichtdreiecke sind zu beachten) errichtet werden. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Einfriedungsmauern (z.B. Betonmauer, Gabionenwand u.ä.) sind nicht zulässig.

Die Zäune müssen einen Abstand zum Gelände von mind. 0,10 m aufweisen, so dass die Durchgängigkeit für Kleintiere gewahrt bleibt. An den Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand der Zäune von 1,00 m einzuhalten.

7.3 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die öffentliche Straße und bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straße ragen.

7.4 Abgrabungen / Auffüllungen

Bei den Flächen des Baugebiets handelt es sich um relativ ebenes Gelände. Geländeauffüllungen sind auf den einzelnen Parzellen nur bis zum angrenzenden Geländeniveau (Höhe des Schloßweges) sowie auf Höhe der Erschließungsstraße zulässig. Bei den Parzellen 3, 4, 9 und 10 muss das Gelände so gestaltet werden, dass ein Notablauf des anfallenden Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen in Richtung Norden jederzeit gewährleistet werden kann.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Vakuum-Abwasseranlage möglich. Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage Moos.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus der öffentlichen Erschließungsstraße wird über Sickermulden entlang der Wohnstraßen gereinigt und anschließend über Sickerschächte / Rigolen versickert. Hierbei sind die Vorgaben des Arbeitsblattes A138 und des Merkblattes M 153 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Unter anderem gilt:

- Die Versickerung in Schächten oder Rigolen ist nur bei hinreichender Begründung erlaubt. Die breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone ist grundsätzlich vorzuziehen.
- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.

Für die Einzelparzellen gelten die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung sowie der zugehörigen technischen Regeln (TREGW). Diese sehen eine breitflächige Versickerung des Wassers über den Oberboden vor.

Hinweise:

- Die breitflächige Versickerung erfordert die Bereitstellung von rund 15 % der zu entwässernden Flächen für eine Versickerungsmulde.
- Versickerungsmulden funktionieren nach Frostperioden zeitweise nicht.

8.3 Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu beachten.

8.4 Brauchwassernutzung

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt (Landratsamt Deggendorf) vorzulegen.

8.5 Müllentsorgung

Die Mülltonnen sind am Tag der Entleerung rechtzeitig am jeweiligen Einmündungsbereich in den Schloßweg durch die Eigentümer bereitzustellen.

9. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

9.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden.

9.2 Ortrandbereich

An der nördlichen Parzellengrenze der Parzellen 3, 4, 9, 10 und 13 ist eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Ausbildung eines Ortsrandes breitzustellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden zweireihigen Hecken auf mind. 70 % ihrer Länge zu bepflanzen. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste bestehen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1,5 m x 1,5 m.

9.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Baum zu pflanzen; von den vorgesehenen Baumstandorten kann geringfügig unter Berücksichtigung zukünftiger Parzellengrenzen und der privaten Erschließung abgewichen werden.



Sträucher zu pflanzen

9.4 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

9.5 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

9.6 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.

10. BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und an die Erschließung.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Über die Versickerungsanlagen sind genehmigungsfähige Planunterlagen einschließlich Berechnungen vorzulegen.

11. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

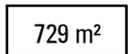


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Flächen für Versickerung des Niederschlagswassers

12. SONSTIGE PLANZEICHEN



vorgeschlagene Parzellen-Nr.



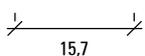
Parzellengröße in m²



vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude



vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude



Maßangaben in Meter

HINWEISE

BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Künftige Anwohner werden darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im näheren Umgriff zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet und somit die ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung hinzunehmen sind. Diese Emissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR STARKREGENEREIGNISSEN UND STURZFLUTEN

- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

KABELHAUSANSCHLÜSSE

Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

ALTLASTEN

Hinsichtlich etwaiger vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist durch die zukünftigen Bauherren ein gebührenpflichtiger Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Deggendorf durchzuführen.

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weniger als 10.000 m² beträgt.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB "WA Tabertshausen Schloßweg" hat überbaubare Grundsstücksflächen in einem Umfang von rund 11.704 m² ausgewiesen.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaute Fläche = 4.096 m² und somit weniger als 10.000 m². Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.

Die geplante Bebauung grenzt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.