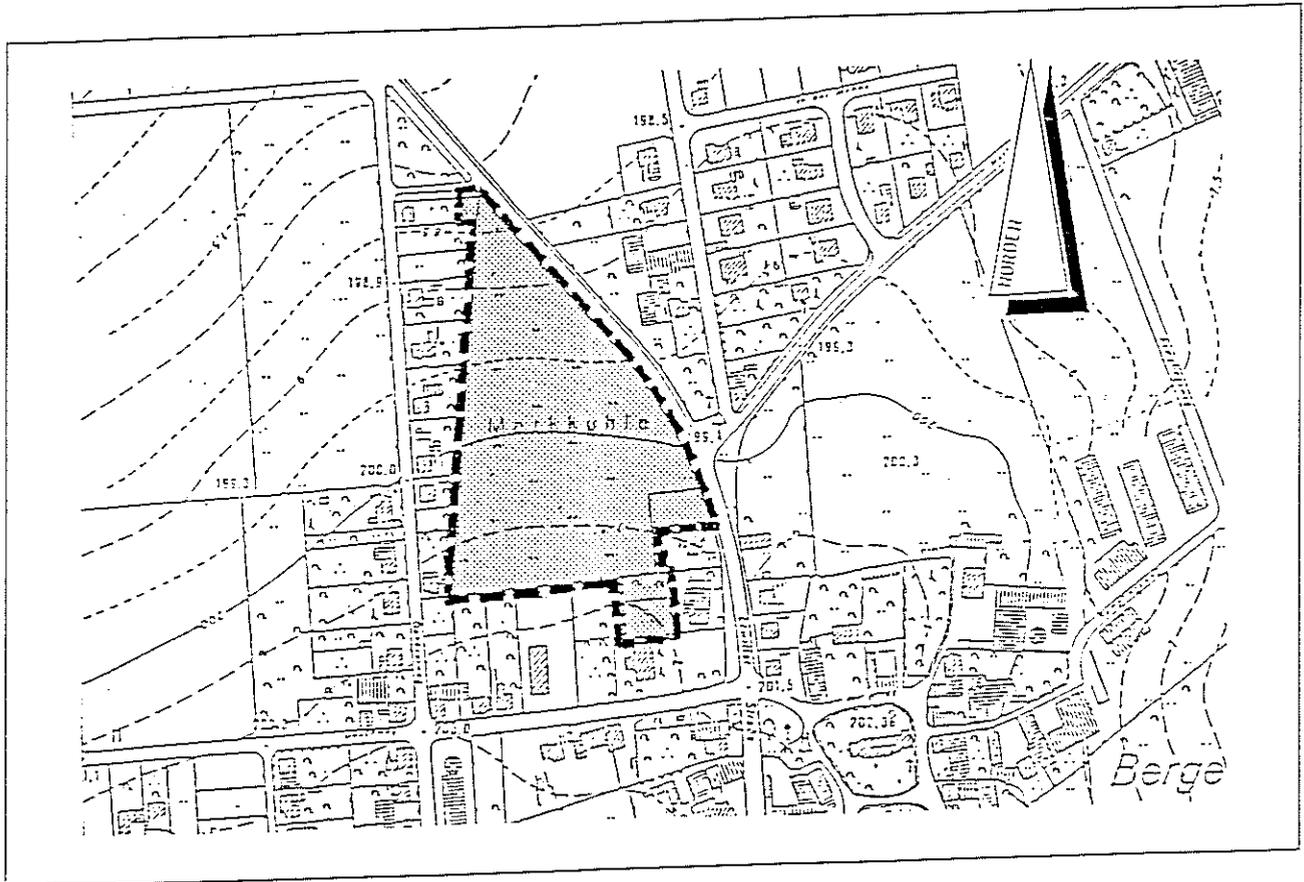




## BEBAUUNGSPLAN Nr. 26 ‚MARKKUHLE‘

Gemarkung Berge

Flur 5 u. 6



### BEGRÜNDUNG

## **Begründung**

Bebauungsplan der Gemeinde Anröchte Nr. 26 ‚Markkuhle‘

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Osten und Norden durch die Erwitter Straße L735, im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der östlich an dem Ophöverweg gelegenen Wohnbebauung und im Süden durch die nördliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Berge, Flur 5, Flurstücke 13, 14, 15, 109, 398 und 100.

### **1. Planungsrechtliche Vorgaben**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte vom 15.02.1978 stellt im Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Das Änderungsverfahren – 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Anröchte – wurde durchgeführt mit dem Ziel, die landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen umzuwandeln.

Diese Änderung ist gemäß § 20 Landesplanungsgesetz NW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt (Bescheid der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.08.1994).

Die südlichen 2 Grundstücke im Plangebiet sind im FNP als Dorfgebiet dargestellt und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### **2. Ausgangssituation und Planungsziel**

Zur Förderung des Eigenheimbaus sowie der starken Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland im Ortsteil Berge sollen auf der als landwirtschaftlich genutzten Weideflächen von ca. 2,7 ha ca. 34 Bauplätze entstehen. Durch die direkte Erschließung von Wohngebäuden an der L735 ist es erforderlich, die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden zu verlegen.

### **3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Dorfgebiet – MD**

Die dem bebauten Siedlungsbereich zu zuordnenden zwei Grundstücke im südlichen Plangebiet sollen auch wegen der nahen Lage zu den öffentlichen Einrichtungen

- Kindergarten und Schützenhalle - als Dorfgebiet festgesetzt werden.

Mit Rücksicht auf die geplante Wohnnutzung im weiteren nördlichen Bereich werden folgende Nutzungen innerhalb des Dorfgebietes ausgeschlossen:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Kleinsiedlungen
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Die zuvor aufgeführten Nutzungen wurden möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen. Günstigere Standorte für solche Nutzungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Flächenbedarf sind eher im bebauten Ortsbereich vorzufinden.

#### **Allgemeines Wohngebiet – WA**

Bis auf die zwei Grundstücke wird der gesamte übrige Planbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Verkehrslärmbelastung der Erwitter Strasse und der Lärm der öffentlichen Einrichtungen wird von

einem Reinen Wohngebiet – WR abgesehen. Der Lärm durch die Schützenhalle ist jedoch eingeschränkt, da nur Veranstaltungen ausgeübt werden dürfen, die dem ortsüblichen Brauchtum dienen.

Aufgrund von intensivem Flächenbedarf, der Vermeidung von Geruchs- und Lärmbelästigung, sowie günstigerer Standorte im Gemeindegebiet wurden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

aus dem Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen.

Entsprechend der vorhandenen Dorfbebauungsstruktur, die sich vornehmlich aus Einfamilienhäusern zusammensetzt, wurde im Neubaubereich durchgängig eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Aus Gründen der Abschirmung der Innenbereichsflächen im Plangebiet wurde entlang der Landstraße neben der Einzelhausbebauung eine Doppelhausbebauung zugelassen.

#### 4. Verkehrserschließung

##### Äußere Erschließung :

Das Plangebiet ist durch die Erwitter Straße L 735 an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Mit der Ausweisung dieses Wohngebietes wird der nördliche Ortsrand von Berge neu festgesetzt, so daß es aus städtebaulichen Gründen geboten ist, die OD- Grenze im Zuge der Erschließung der Wohngebäude an der L 735 zu verschieben. Der Zeitpunkt der Verlegung der OD-Grenze wird nach Durchführung der Bebauung an der L 735 mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Das Plangebiet ist durch Buslinien an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

##### Innere Erschließung :

Die innere Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnstraßen, die als Stichstraßen ausgebildet werden und Anschluß in Höhe der Einmündung der Straße Markweg an die Erwitter Straße haben. Die hierdurch entstehende Kreuzung Erwitter Straße / Markweg / Planstraße wird auf der Grundlage der RAS-K-1 verkehrsgerecht ausgebaut. Nähere Einzelheiten zum verkehrsgerechten Ausbau des Knotenpunktes L 735/ Planstraße/ Markweg werden durch Abschluß einer öffentlich-rechtlichen Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Anröchte und dem Westfälischen Straßenbauamt Meschede geregelt.

Neben der Anlegung eines Fuß- und Radweges an der Westseite der Erwitter Straße innerhalb des neu festgelegten Ortsbereiches, sind weitere Verbindungen sowohl nach Norden als auch nach Süden von den Wendeanlagen der Stichstraßen zur Erwitter Straße und zum Kindergarten bzw. zur Schützenhalle geplant und ermöglichen somit eine Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas wird durch die Erweiterung vorhandener Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt sowie die Löschwasserversorgung über das Wasserleitungsnetz. Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist im genehmigten Entwässerungsentwurf im Mischsystem zur Kläranlage Berge vorgesehen. Die Gemeinde Anröchte verpflichtet sich nach Durchführung des Be-

bauungsplanes Nr. 26 ‚Markkuhle‘ kein weiteres Bauland auszuweisen, bis die Abwasserbeseitigung für den Ortsteil Berge dem Stand der Technik entspricht. Im fortgeschriebenen Abwasserbeseitigungskonzept sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen für das Jahr 2002 vorgesehen.

Um Vorfluter nicht weiter durch das anfallende Niederschlagswasser zu belasten wird im Sinne des § 51a LWG – wie auch aus ökologischen Gründen – eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken gefordert. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch ein hydrogeologisches Gutachten bestätigt worden.

## 6. Umweltschutz

### 6.1 Lärmbelastung

Auf die geplante Bebauung wirken Lärmemissionen aus dem Verkehr der Erwitter Straße L735 ein.

Ausgehend von der Verkehrszählung des westfälischen Straßenbauamtes Meschede von 1995 nördlich des Ortseinganges wurden nach DIN 18 005 die Lärmauswirkungen auf das Plangebiet berechnet. Daraus ergibt sich, daß die Belastungen durch den Verkehrslärm an den Straßenfassaden tagsüber ca. 60,5 dB(A) und nachts ca. 53 dB(A) betragen. Bezogen auf den Bebauungsplan ergibt sich somit für die entlang der Erwitter Straße gelegenen Baugrundstücke die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen. Da aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Lärmschutzeinrichtungen in Erwägung gezogen werden, ist es notwendig, passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Zur Einhaltung der Orientierungswerte wird für die Bebauung an der Erwitter Straße festgesetzt, daß bei den Gebäuden alle Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen Sichtverbindung zu Schallquelle besteht, Fenster mit der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von  $R_w = 30$  dB(A) einzubauen sind. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß  $R_w = 30$  dB(A) vorzusehen. Aufgrund des größeren Abstandes zur Lärmquelle sowie durch die Abschirmwirkung der möglichen Doppelhausbebauung entlang der Erwitter Straße sind Schallschutzmaßnahmen für den Innenbereich des Plangebietes nicht erforderlich. Trotz der Zunahme des MIV bzw. der Fahrleistung in km ist mit einer Erhöhung der Lärmwerte – über den derzeit ermittelten – nicht zu rechnen, die erweiterte Lärmschutzmaßnahmen erfordern.

### 6.2 Emissionsbelastungen

Östlich des Plangebietes an der Erwitter Straße befindet sich eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle Coppius. Die Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb ist seit 10 Jahren aufgegeben. Im unmittelbaren Umfeld um die Hofstelle sind Wohngebäude entstanden, die bei Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Produktion nur eine beschränkte Viehhaltung zulassen. Auswirkungen hinsichtlich der Emission auf das geplante Wohngebiet ergeben sich somit nicht. Es ist davon auszugehen, daß aufgrund der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung eine landwirtschaftliche Nutzung an diesem Standort nicht mehr möglich ist.

Der Bestandschutz der landwirtschaftlichen Hofstelle Coppius ist durch die östlich vorhandene Bebauung, die durch einen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, eingeschränkt. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung hat einen Mindestabstand von 60m zur Hofstelle und befindet sich außerhalb der Hauptwindrichtung. Die durch vorhandene Bebauung eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten der Hofstelle werden durch die geplante Bebauung nicht zusätzlich eingeschränkt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Bestandschutz durch die beantragte Nutzungsänderung von Wirtschaftsgebäuden der Hofstelle verloren geht.

Der Lärm durch Veranstaltungen in der Schützenhalle ist zu vernachlässigen, da durch Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Schützenhalle – Baugenehmigung vom 11.10.1985- festgelegt wurde, daß nur Veranstaltungen stattfinden dürfen, die ausschließlich der Ausübung des ortsüblichen Brauchtums dienen.

### 6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Planbereich finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und so weit wie möglich zu kompensieren sind.

Bestand: Vom Eingriff betroffen ist eine ca. 27.492 qm große intensiv genutzte Grünfläche (Fettweide). Für diese wird ein Biotop-Grundwert von 0,4 festgesetzt. Damit ergibt sich eine Biotopwertzahl von 10.997.

Planung: Als Verkehrsflächen werden 2.838 qm versiegelt, für die der Einzelflächenwert gleich Null gesetzt wird. Für die Bebauung ist im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies ergibt eine versiegelbare Fläche von 9862 qm, für die der Einzelflächenwert ebenfalls gleich Null gesetzt wird.

Damit steht der Nutzung als Privatgartenflächen eine Gesamtfläche von 14792 qm zur Verfügung.

Im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten sind folgende biotopverbessernde Maßnahmen und Bepflanzungen vorzunehmen:

- Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke ist vor Ort zu versickern. Die befestigten Flächen sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden.
- Als Einfriedigung der Grundstücke sind nur Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zulässig, wie z.B. Feldahorn, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Buche, Holunder o.a.
- Je Einzelhausgrundstück, mit einer Größe bis zu 440 m<sup>2</sup> ist 1 Obstbaumhochstamm in der Qualität 3 x v.m. Drahtballierung, Stammumfang 10-12, auf Einzelhausbaugrundstücken mit mehr als 440 m<sup>2</sup> sind 2 Obstbaumhochstämme in der v.g. Qualität zu pflanzen, oder ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm 3 x v.m. Drahtballierung, Stammumfang 10-12, zu pflanzen, wie z.B. Traubeneiche, Stieleiche, Bergahorn, Feldahorn, Esche o.a.

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der Wert für die verbleibenden Gartenflächen auf den Grundwert von 0,4 für strukturreiche Zier- und Nutzgärten festgesetzt.

Hieraus ergibt sich für den Planungszustand ein Gesamtflächenwert von 5.917 und damit ein Defizit von 5.080 Punkten.

Kompensationsmaßnahmen: Das verbleibende Defizit von 5.080 Punkten soll durch Umwandlung von Ackerland in eine Fettwiese (Fläche von ca. 34.734 qm auf dem Grundstück Gemeinde Anröchte, Gemarkung Berge, Flur 3, Flurstück 66 / 68), erfolgen. Die Umwandlungsmaßnahme der o.g. Fläche ist mit dem Kreis Soest und den Grundstückseigentümer abzustimmen.

### 7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler.

### 8. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs 1 BauGB wurde am 11.12.97 als intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen dieses Bürgergespräches wurden Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die allerdings keine grundlegende Abweichung der Planungsinhalte vorsieht.

Die zwei Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes sind als Dorfgebiet entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes, festgesetzt worden.

Wegen der möglichen Immissionen, ausgehend von den Veranstaltungen in der Schützenhalle am Buschweg, wurde die Errichtung eines begrünten Walls angeregt.

Die Baugenehmigung für die Errichtung der Schützenhalle enthält die Auflage, daß keine privaten Veranstaltungen durchgeführt werden dürfen, sodaß sich aufgrund dieser Nutzungsbeschränkung die Anlegung eines Walls erübrigt.

#### 9. Kostenermittlung

Die Ermittlung der Kosten für die Erschließung des Bebauungsplangebietes werden nachgereicht.

#### 10. Flächenbilanz

<u>Flächen in qm</u>	<u>insgesamt</u>	<u>in %</u>
Fläche des Plangebietes	27.492 qm	100,0
Mischbauflächen (MD - Gebiet)	1.745 qm	6,5
Wohnbauflächen (WA - Gebiet)	22.909 qm	83,5
Verkehrsfläche	2.838 qm	10,0

#### 11. Gestaltungsfestsetzungen

Das Siedlungsbild des Ortes Berge ist ländlich geprägt. Dem Bestand entsprechend wurde als dominierende Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Die Dachneigung (35° - 48°) und die Drempehöhe (h= 75 cm, gemessen an der Aussenwandfläche von OKFFB der letzten Geschoßdecke bis OK Dachsparren) wurde so gewählt, daß ein Dachausbau möglich und sinnvoll wird. Dadurch können Hausgrundrisse zugunsten eines höheren Freiflächenanteils je Grundstück verkleinert werden. Um das Erscheinungsbild der dominierenden Dachform Satteldach nicht zu stark durch Aufbauten zu belasten, soll ihre Länge nicht größer als die Hälfte der Gebäudelänge betragen und ein Abstand zum Ortgang von mindestens 2 m einhalten.

Zur Wahrung des Siedlungsbildes dieser ländlichen Gemeinde und der angestrebten ausschließlichen Wohnnutzung sollen Werbeanlagen nur an Gebäuden bis zur Traufhöhe zugelassen werden. Wechsellichtreklamen sollen nicht zugelassen werden, da solche Anlagen überwiegend in städtischen Siedlungsbereichen – Gewerbegebiete oder Kerngebiete- vorzufinden sind. Einfriedigungen von Vorgärten an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsmischfläche“ und zwischen benachbarten Vorgärten sind unzulässig. Ansonsten sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen mit Draht- und Holzzäunen zur Sicherung als Einfriedigung zulässig.

Lippstadt, Mai 1999

Bunte . Linnemann

Planungsgemeinschaft

## A – Ermittlung und Bewertung der Lärmemissionen der Erwitter Straße L735

### 1. Berechnungsgrundlagen

- Verkehrszählung 1995/ Westfälisches Straßenbauamt Meschede
- DIN 18 005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987

### 2. Verkehrsbelastung

Nach der Verkehrszählung am Standort nördlich des Dorfgebietes (s. Planausschnitt):

Mt = 95 Kfz/H – LKW – Anteil 16,1%  
Mn = 16 Kfz/h – LKW – Anteil 20,1 %

### 3. Ermittlung der Lärmbelastung

Ausgehend von den errechneten Verkehrsstärken ergeben sich nach der DIN 18 005 Teil 1, Ausgabe Mai 1997, Punkt 4.1, Bild 3, folgende Mittelungspegel  $L_{M25}$ :

$L_{MT25} = 62 \text{ dB(A)}$   
 $L_{MN25} = 53 \text{ dB(A)}$

### Korrekturfaktoren

- **Straßenoberfläche  $\Delta L_{STRO}$**   
Als Fahrbahnbelag für die Erwitter Straße wurde Asphaltbeton verwendet. Hieraus ergibt sich eine Korrektur von  $\Delta L_{STRO} = - 0,5 \text{ dB}$ .
- **Geschwindigkeit  $\Delta L_v$**   
Die höchstzulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h. In Abhängigkeit des unterschiedlichen LKW- Anteils ergeben sich folgende Korrekturen:  
 $\Delta L_{vt} = - 4,0 \text{ dB}$  (16,1% LKW- Anteil)  
 $\Delta L_{vn} = - 3,5 \text{ dB}$  (20,1% LKW- Anteil)

Weitere Korrekturfaktoren für die Mittelungspegelberechnung sind nicht heranzuziehen.

Es ergeben sich im Abstand von 25 m zur Straßenachse folgende Tag-/ Nachtwerte:

$L_{MET25} = 57,5 \text{ DB(A)}$   
 $L_{MEN25} = 49,0 \text{ DB(A)}$

Planungsrechtlich zulässig ist eine Bebauung mit Abständen ab 12,0 m. Hierdurch sind Pegelerhöhungen von ca. 4,0 dB zu erwarten. An der stärkst belasteten, planungsrechtlich zulässigen Fassade sind daher Fassadenpegel von 61,5 dB(A) am Tage und 53,0 dB(A) in der Nacht gegeben.

Das Wohngebiet entlang der Erwitter Straße L735 ist im Bebauungsplanentwurf als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Die Orientierungspegel hierfür betragen 55/45 dB(A) Tag-/ Nachtwert. Aufgrund der Überschreitung dieser Orientierungswerte ist ein Lärmschutz erforderlich. Es wird daher für die entlang der Erwitter Straße festgesetzte Wohnbebauung folgende Festsetzung für passiven Lärmschutz vorgeschlagen:

Bei den geplanten Gebäuden sind alle Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen Sichtverbindung zur Erwitter Straße besteht, mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 der VDI- Richtlinie 2719 mit einem Dämmmaß von  $RW = 30 \text{ dB}$  zu versehen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß  $RW = 30 \text{ dB}$  einzubauen.

## B- Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft – Kompensationsmaßnahmen

### Bestand

Vom Eingriff betroffen ist eine 27.492 qm große intensiv genutzte Grünlandfläche (Fettweide). Für diese wird ein Biotopgrundwert von 0,4 festgesetzt. Damit ergibt sich eine Biotopwertzahl von 10.997.

### Planung

Als Verkehrsflächen werden 2.838 qm versiegelt, für die der Einzelflächenwert gleich Null gesetzt wird.

Für die Bebauung ist im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt worden. Hieraus ergibt sich eine versiegelte Fläche von 9.862 qm, für die der Einzelflächenwert ebenfalls gleich Null gesetzt wird.

Damit steht der Nutzung als private Gartenfläche eine Gesamtfläche von 14.792 qm zur Verfügung.

Im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten sind folgende biotopverbessernde Maßnahmen und Bepflanzungen vorzunehmen:

- Das gesamte anfallende Niederschlagswasser eines Grundstückes ist vor Ort zu versickern. Alle befestigten Flächen müssen mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden.
- Als Einfriedigung der Grundstücke sind nur Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zulässig, wie z.B. Feldahorn, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Buche, Holunder o.a.
- Je Einzelhausgrundstück, mit einer Größe bis zu 440 m<sup>2</sup> ist 1 Obstbaumhochstamm in der Qualität 3 x v.m. Drahtballierung, Stammumfang 10-12, auf Einzelhausbaugrundstücken mit mehr als 440 m<sup>2</sup> sind 2 Obstbaumhochstämme in der v.g. Qualität zu pflanzen, oder ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm 3 x v.m. Drahtballierung, Stammumfang 10-12, zu pflanzen, wie z.B. Traubeneiche, Stieleiche, Bergahorn, Feldahorn, Esche o.a.

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der Wert für die verbleibenden Gartenflächen auf den Grundwert 0,4 für strukturreiche Zier- und Nutzgärten festgesetzt.

Hieraus ergibt sich für den Planungszustand ein Gesamtflächenwert von 5.917 qm (14.792 qm \* 0,4 = 5.917 qm) und damit ein Defizit von 5.080 Punkten.

Das verbleibende Defizit von 5.080 Punkten soll durch Umwandlung von Ackerland in eine Fettwiese ( Fläche von ca. 34.734 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Gemeinde Anröchte, Gemarkung Berge, Flur 3, Flurstück 66/68), erfolgen. Die Umwandlungsmaßnahmen der o.g. Fläche ist mit dem Kreis Soest und dem Grundstückseigentümer abzustimmen.

## Berechnung der Ausgleichsflächen

### 1. Fläche vor der Planaufstellung

27. 492 qm intensive Grünlandnutzung \* 0,4 = 10.996,8

### 2. Fläche nach der Planaufstellung

+ 2.838 qm versiegelte Fläche  
+ 9.862 qm  
12.700 qm \* 0,0 = 0,0

14.792 qm private Grünflächen \* 0,4 = 5.917,0  
27.492 qm

### Versiegelte Fläche

27.492 qm Gesamtfläche  
- ca. 2.838 qm Straßenfläche  
24.654 qm \* 0,4 = 9.862 qm (Nettobaupfläche)  
- 9.862 qm  
ca. 14.792 qm private Gartenfläche

### Aufforstungsfläche

10.997,0 - 5.917,0 = 5.080,0  
5.080 : 0,6 = 8.466,7 qm