

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 17 - 19 „Südlich Sonnenanger“

Ortsteil: Heiligenkirchen

Plangebiet: zwischen Ortskern Heiligenkirchen und Sonnenanger

Verfahrensablauf: Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 07.10.1996 - 08.11.1996
(Bürgerversammlung am 9.10.1996)
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
vom 07.10.1996 - 08.11.1996
Aufstellungs- und Entwurfsbeschuß am 26.06.1997
Entwurfsoffenlegung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
vom 21.07.1997 - 22.08.1997

1. Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist der Flächennutzungsplan (Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche) geändert und durch die Bezirksregierung genehmigt worden.

2. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

Die Bereitstellung von Baulandflächen für den Wohnungsbau muß durch die Stadt Detmold aufgrund anhaltender starker Nachfrage, insbesondere auch im Bereich der 1- und 2-Familienhäuser, unterstützt werden (siehe auch Konzeptentwicklung Hohenloh-Marktanalyse Wohnungsmarkt bis 2010- ECON-CONSULT, Köln).
Aber auch landschaftspflegerische und ökologische Ziele werden neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen bei der Planung berücksichtigt.
Städtebaulich wird das vorhandene Wohngebiet zur freien Landschaft abgerundet.

3. Gebietsabgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,93 ha. Er wird begrenzt im Norden und Nordosten durch das Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser) an der Straße Sonnenanger, im Süden bzw. Südosten durch den alten Ortskern (Entfernung ca. 300 m) von Heiligenkirchen, im Südwesten durch das Landschaftsschutzgebiet mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südöstlich wird das Gebiet durch eine topographisch bedeutsame mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Hangkante begrenzt.

Das Plangebiet besitzt ein Höhengefälle in West-/Ostrichtung von rund 15 m.

4. Städtebauliches Konzept

Grundsätzliches städtebauliches Ziel ist die Abrundung des Wohngebietes zum Landschaftsraum hin mit einer möglichst ökologiebewußten Wohnbauplanung. Die Möglichkeit einer optimierten Solarenergienutzung und die Einbindung in die Topographie sind wesentliche Rahmenbedingungen des entwickelten städtebaulichen Konzeptes. Dieses

Konzept wird zugunsten der in den beiden Vorentwürfen vorgeschlagenen Verdichtung mit einer Doppelhausbebauung (Vorentwurf 1) als auch die im Vorentwurf 2 vorgesehene Straßenrandbebauung mit Einzelhäusern favorisiert, da diese Lösung ökologische Belange am stärksten berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der Firstrichtung erhält das Plangebiet eine Eigenständigkeit gegenüber der vorhandenen Straßenrandbebauung des benachbarten Wohngebietes und ermöglicht eine optimale Ausrichtung der Gebäudekörper nach Süden.

Die überbaubaren Flächen sind als Einzelbauflächen festgesetzt und sichern somit die Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur sowie den Erhalt der Freibereiche zur Landschaft bzw. zur bestehenden Siedlung (Verschattung).

5. Städtebauliches Nutzungskonzept

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Bau NVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Bau NVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da ausreichende Einrichtungen bzw. Nutzungen im ca. 300 - 400 m entfernten Ortskern von Heiligenkirchen vorhanden sind.

Folgende Faktoren wurden bei der Festsetzung der Art und dem Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt:

1. Vorhandene/s Art und Maß der baulichen Nutzung des nördlich des Plangebietes gelegenen Wohngebietes.
2. Topographische Lage des Plangebietes.
3. Lage des Plangebietes am Ortsrand zwischen bestehender Bebauung und freier Landschaft.

Die Lage des Plangebietes am Ortsrand erfordert eine Beschränkung der überbaubaren Fläche auf eine GRZ von $< 0,3$ und sichert den lockeren Übergang zur freien Landschaft. Somit wird auch der Verpflichtung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Der Übergang (Ausgleichsfläche „B“) zur freien Landschaft ist durch eine festgesetzte Strauch- und Heckenbepflanzung, alten dörflichen Vorbildern folgend, betont. Somit wird auch ein visueller Abschluß des Ortsrandes zur freien Landschaft erreicht.

5.2 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dachlandschaft orientieren sich an die nördlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete als auch an der topographischen Lage des Plangebietes. Satteldächer mit 35° - 38° Dachneigung und dunklen (graubraun bis anthrazit) Dacheindeckungen sind prägend im städtebaulichen Umfeld und für das Plangebiet übernommen worden um eine Abrundung des Wohngebietes zu erreichen. Die konsequente Orientierung der Dachflächen nach Süden durch die Festsetzung der Firstrichtung sichert die mögliche Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie und berücksichtigt somit u. a. auch einen ökologischen Aspekt.

Zur Erhaltung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes sind Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände und der Anbringung von Außenantennen- und Satellitenanlagen getroffen. Die Garagen und überdachten Stellplätze sollen mit den Hauptgebäudekörpern eine harmonische Einheit bilden und sind deshalb nur innerhalb der Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig.

Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche als Gehölzstreifen wird eine Überleitung in die freie Landschaft und ein Abschluß des Ortsbildes erreicht. Zugleich soll der durch die Bebauung verursachte Eingriff kompensiert werden.

Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) ist durch den Abschluß eines „Städtebaulichen Vertrages“ mit dem Grundstückseigentümer gesichert, da sich die betroffenen Flächen (Teilfläche A und B) in seinem Besitz befinden.

6. Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Sonnenanger/Unterer Weg“ und „Kirchweg“. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Wohngebiet mit den Busverkehrslinien 701/782 der SVD, Haltestelle Kirchweg, erreichbar.

Die zentrale Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über eine an die Straße „Sonnenanger“ angeschlossene Stichstraße mit Wendemöglichkeit.

Die Straßenverkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgewiesen. Der Regelquerschnitt ist mit 4,75 m bzw. 3,00 m nach der EAE 85 vorgesehen, um die Begegnung Müllfahrzeug/Pkw (verminderte Geschwindigkeit) zu ermöglichen. Am Ende des Wohnweges ist eine Wendeanlage für 3-achsige Müll-, Rettungsfahrzeuge, etc. vorgesehen.

Die Gesamtbreite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird aus ökologischen Gründen (Bodenversiegelung) auf max. 4,75 m festgesetzt. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird diese Breite als ausreichend angesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt innerhalb der Verkehrsfläche.

Eine fuß- und radfahrmäßige Anbindung zur offenen Landschaft ist über die Straße Sonnenanger bzw. vorh. Fußweg nordwestlich des Plangebietes gewährleistet.

Der ruhende Verkehr ist dem städtebaulichen Konzept flächensparender Bauweise entsprechend auf den Grundstücksflächen vorgesehen.

7. Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.1 Naturpotentiale im Plangebiet

7.1.1 Arten- und Biotoppotential

Das Plangebiet wird derzeit durch intensive Ackernutzung geprägt. Arten- und Biotoppotential der Fläche ist daher als gering zu bewerten. Schützenswerte Ackerrandflure sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird in südwestlicher Richtung von einer Hangkante begrenzt, die mit heimischen Laubbaumarten und Sträuchern bestanden ist (Prunus avium, Sambucus nigra, Carpinus betulus, etc.). Ihre ökologische Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential besteht in den Funktionen als Vogelnistplatz und Bienenweide.

7.1.2 Bodenpotential/Grundwasserpotential

Die Fläche erfüllt folgende Eignungsmerkmale:

- Grundwasserneubildungsfunktion
- Grundwasserfilterfunktion
- Biotische Ertragsfunktion (Landwirtschaft)
- Retentionspotential (Abflußdämpfende Wirkung)

7.1.3 Klimapotential

Auf Grund der topographischen Verhältnisse des Raumes, besitzt das Plangebiet Bedeutung für

- Kalt- /Frischluftentstehung
- Kalt-/Frischluftabfluß in den Ortskern

7.1.4 Landschaftsbild/Erholung

Dem Plangebiet wird auf Grund seiner exponierten Lage in direkter Blickbeziehung zum Ortskern eine erhebliche Bedeutung für das Landschaftsbild zugemessen. Die fuß-/radfahrmäßige Erholung wird durch die Anbindung des vorhandenen Fußweges berücksichtigt.

7.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan nimmt auf die aufgeführten Landschaftspotentiale weitestgehend Rücksicht. Vermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Festsetzungen über Stellung und Gestalt der Baukörper, überbaubare Grundstücksfläche sowie Begrünungsfestsetzungen vermieden. Die erhaltenswerte Hangkante im Südosten des Plangebietes wird durch Festsetzung als Ausgleichsfläche östlich der Planstraße gesichert.

Das Boden- und Grundwasserpotential sowie das Klimapotential wird durch die vorgesehene Bebauung/Versiegelung des Plangebietes unvermeidbar beeinträchtigt. Als Ausgleichsmaßnahme für diesen Eingriff in Natur und Landschaft wird auf den Baugrundstücken die naturnahe Gestaltung der Gärten sowie eine umfangreiche Fassadenbegrünung festgesetzt.

Da der durch die Wohnbebauung hervorgerufene Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig durch grundstücksbezogene Maßnahmen ausgleichbar ist, wird an süd-/südwestlichen Gebietsgrenze eine Fläche für Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Der durch die Anlage einer wasserdurchlässigen Pflasterung nicht vollständig ausgleichbare Eingriff der Verkehrserschließung des Plangebietes, wird durch Ersatzmaßnahmen an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes kompensiert.

7.3 Berechnung von Ausgleichs- und Ersatzflächen

Auf Grund der Komplexität ökologischer Wirkungszusammenhänge ist die wissenschaftlich exakte, rechnerische Ermittlung der Intensität eines Eingriffes in Natur und Landschaft nicht möglich. Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist auf Grundlage der durch die Landesregierung NRW herausgegebenen Arbeitshilfe ermittelt worden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Gesamtermittlung des „ökologischen Wertes“ des Plangebietes vor und nach Bebauung durchgeführt.

7.3.1 Berechnung des „ökologischen Wertes“ vor der Realisierung:

Gesamtflächengröße ca. 9.300 qm Ackerfläche x (Biotopwert 2 + situationsbestimmte Aufwertung 0,5 (Landschaftsbild)) =

$$9.300 \times 2,5 = 23.250 \text{ Punkte}$$

Der Gesamtflächenwert vor der Realisierung beträgt demnach 23.250 Punkte.

7.3.2 Berechnung des „ökologischen Wertes“ nach der Realisierung:

1. Verkehrsflächen

Mäßig versiegelte Verkehrsflächen, (Porenpflaster, o.ä.)

ca. 760 qm x Biotopwert 1 = 760 Punkte

2. überbaubare Flächen

Überbaute Flächen ca. 2.200 qm (GRZ 0,3) x (Biotopw. 0) = 0 Punkte

3. Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken

Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken (Fassadenbegrünung, naturnahe Gartenanlage mit Pflanzung einheimischer, standortgerechter Straucharten)

Gesamtflächengröße ca. 4.400 qm x (Biotopwert 3 + situationsbedingte Aufwertung 0,5)

4.905 qm x 3,5 = 15.400 Punkte

Teilversiegelte Flächen (Garagenzufahrten, Terrassen etc.) ca. 800 qm x (Biotopwert 1)

800 qm x 1 = 800 Punkte

4. Ausgleichsflächen „A“ und „B“

Teilfläche „A“ ca. 250 qm x Biotopwert 5

250 qm x 5 = 1.250 Punkte

Teilfläche „B“ ca. 890 qm Grünfläche x (Biotopwert 5 + situationsbestimmte Aufwertung 0,5 (Landschaftsbild)) =

885 x 5,5 = 4.895 Punkte

Gesamtpunktzahl nach der Realisierung: 23.105 Punkte.

Es verbleibt eine Differenz von 145 Punkten, die nicht ausgeglichen werden kann. Hinsichtlich der dem Bewertungsverfahren immanenten Ungenauigkeit, kann diese geringe Differenz jedoch vernachlässigt werden. Aufgrund der landschaftlich exponierten Lage des Plangebiets am Ortsrand mit dem anschließenden Landschaftsschutzgebiet ist eine Vollkompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgenommen worden. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Besitz eines Grundstückseigentümers, sodaß die anfallenden Kosten auf die zukünftigen Grundstücksnutzer umlegbar sind.

7.4 Zuordnung der Ersatzmaßnahmen

Die unter 4. mit 250 qm ermittelte Ersatzmaßnahme wird der Verkehrsfläche wie folgt zugeordnet:

Ökologischer Wert der Ackerfläche vor der Realisierung:

Flächengröße ca. 760 qm Ackerfläche x (Biotopwert 2 + situationsbestimmte Aufwertung 0,5 (Landschaftsbild)) =

$760 \times 2,5 = 1.900$ Punkte

Ökologischer Wert der Verkehrsfläche nach der Realisierung:

Flächengröße ca. 760 qm Verkehrsfläche, mäßig versiegelt x Biotopwert 1 = 760 Punkte.

Die Differenzberechnung ergibt einen Biotopwertverlust durch den Bau der Verkehrsfläche in Höhe von 1.140 Punkten.

1.140 Biotopwertpunkte werden auf der Ersatzfläche „A“ (Biotopwert 5 + situationsbedingte Aufwertung 0,5) durch 250 qm ausgeglichen.

$250 \times 5 = 1.250$ Punkte

8. Immissionsschutz

Auf Grund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Heiligenkirchen und der ausreichenden Entfernung zu lärmimmitierenden Verkehrsstraßen sind keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann vom Trinkwassernetz der Stadtwerke versorgt werden. Die für das Plangebiet erforderliche Trinkwasserleitung kann in der festgesetzten Verkehrsfläche geführt werden.

Die Schmutzwasserleitung ist durch Anschluß an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Sonnenanger“ möglich. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

Die Untersuchung über Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes hat ergeben, daß das gesamte anfallende Oberflächenwasser nicht schadlos versickert werden kann. Die Ableitung des Regenwassers der Dachflächen ist gem. Gutachten nur in den Regenwasserkanal möglich, der nördlich des „Unteren Weges“ auf einer Länge von ca. 50 m bis zum Vorfluter ausgebaut (DN 400) werden muß. Lediglich eine partielle Versickerung des Niederschlagswasser von Planstraße, Garagenzufahrten, Terrassenflächen, etc. ist nach Aussage des Gutachters möglich. Das überschüssige Regenwasser wird in den in der Planstraße zu verlegenden Regenwasserkanal eingeleitet. Die vorgeschlagene lineare Muldenversickerung ist aufgrund der durch Grundstückzufahrten und -zuwegungen erforderlichen Verrohrungen bzw. Pflasterungen nicht ausreichend wirksam.

Das Gutachten über die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser für das Plangebiet kann im Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

10. Altlasten

Altablagerungen sind im oder am Planungsgebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Die im Planungsgebiet vorhandene Nutzung als Acker ergibt auch keine Anhaltspunkte für einen entsprechenden Altablagerungsverdacht.

11. Flächenbilanz

WR	0,74 ha
davon:	
überbaut	0,22 ha
teilversiegelt	0,08 ha
Gartenfläche	0,44 ha
Verkehrsflächen	0,08 ha
Ausgleichs-und Ersatzfläche	0,11 ha
	<hr/>
Gesamtfläche:	0,93 ha

12. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten basieren auf Schätzungen.

- Straßenbaukosten ca. 150 000,- DM
- Kanalbaukosten ca. 300 000,- DM
- Ausgleichmaßnahmen ca. 15 000,- DM

13. Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da das Plangebiet im Besitz eines Eigentümers ist.

Ermittlung der Naturschutzfunktionen (Realnutzung)

BECKUNGSPLAN - Nr. 17-19 "SÜDLICH SONNENANGER"

Nutzungsypen (NT)	Funktionswertbestimmung			Wert vor Realisierung	
	a) Biotopwert des NT [Punkte/m ²]	b) * Situationsbestimmtheit [Punkte/m ²]	c) Funktionswert des NT [Punkte/m ² a) + b)	d) Fläche des NT [m ²]	e) Punktwert des NT (c) x d)
1 Wald/Feldgehölz/Gebüsch mit standortgerechten/helmschen Arten	7				
2 Wald/Feldgeh. mit überw. fremdland./gebletsfremd. Arten	6				
3 Reifer Garten/Parkanlage, naturn. Gewässer	5				
4 Grünanlage, reich gegliedert	4				
5 Wirtschaftsgrünland, Gartenfläche Abstandsgrün m. fremdländ. Ziergehölzen	3				
6 Acker, große Rasenflächen, naturn. Gewässer	2	+ 0,5	2,5	9 300	23 250
7 Mäßig versiegelte Fläche	1				
8 Versiegelte Fläche	0				
9 Summe Gesamtfächenwert				9 300	23 250

* Zuschlag je 0,5 bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und für das Landschaftsbild
Abschlag von 0,5 bei bestehender Beeinträchtigung

Ermittlung der Naturschutzfunktionen (Plansituation)

BERGUNGSPLAN - NR. 17-19 „SÜDLICH SONNENLÄNGER“

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB (Nr. nach Anlage)	Funktionswertbestimmung			Wert nach Realisierung	
	a) Biotopwert der Fläche [Punkte/m ²]	b) * Situations- bestimmtheit [Punkte/m ²]	c) Funktions- wert der Fläche [Punkte/m ²] a) + b)	d) Fläche der Festsetzung oder Teilfestsetzung [m ²]	e) Punktwert der Fläche (c) x d)
NR. 1-4 BAUFÄHIG A) ÜBERBAUBARE B) NICHT ÜBERBAUBARE C) TEILVERSTÄRKTE	0 3 1	0 0,5 0	0 3,5 1	2 200 4 400 800	0 15 400 800
NR. 11 PLANSTRASSE	1	0	1	760	760
NR. 20 AUSGLEICHFLÄCHE "X"	5	0	5	250	1 250
NR. 20 AUSGLEICHFLÄCHE "B"	5	0,5	5,5	890	4 895
Summe über den Geltungsbereich hinausgehenden Bewertung von Flächen im Untersuchungsraum gemäß NT nach Bewertungsformblatt 1					
Summe Gesamtfächenwert				9 300	23 105

* Zuschlag je 0,5 bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund, für das Landschaftsbild sowie bei Optimierung,
Abschlag je 0,5 bei bestehender und neu entstehender Beeinträchtigung

Anlage
zum Bewertungsformblatt 2

Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB		gfs. Unterteilung	Biopwert	Erläuterungen zur Einstufung
Nrn. 1 - 4	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	a) ----- b) -----	0 ----- 3	Versiegelte Fläche gem. GRZ (NT 8) Unversiegelt bleibende Fläche, entspricht Gartenfläche, Abstandsgrün, Ziergehölzfläche (NT 5)
Nr. 5	Fläche für Gemeinbedarf	a) ----- b) -----	0 ----- 2	Je nach Zweckbestimmung in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad (NT 7/NT 6)
Nr. 10	von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	a) - n)	2 - 7	gemäß Formblatt 1, wenn unverändert, zu übernehmen, wenn abgewandelt, an NT orientieren, dann nicht > 5
Nr. 11	Verkehrsflächen		0	versiegelte Fläche (NT 8)
Nr. 12	Versorgungsflächen	a) ----- b) -----	0 ----- 3	wenn versiegelt (NT 8) wenn Abstandsgrün (NT 5)
Nr. 14.	Abfallentsorgung Abwasserbehandlung	a) ----- b) -----	0 ----- 4	versiegelter Flächenanteil (NT 8) Abstandsgrün, Gehölzpflanzung, Nachklärleiche (NT 4)

Nr. 15	Grünflächen, Parkanlagen, Kleingärten, Sport-, Spiel-, Zell- und Badeplätze, Friedhöfe	a) -----	0	versiegelter Flächenanteil (NT 8) Abstandsgrün (NT 5) bei gegliederter Grünanlage (NT 4)
		b) -----	3	
		c) -----	4	
Nr. 16	Wasserflächen Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutzanlagen	a) -----	0	wenn bauliche Anlagen (NT 7) wenn Grünfläche u. zusätzl. naturnaher Wasserfläche (NT 4)
		b) -----	3	
		c) -----	5	
Nr. 17	Aufschüttungen, Abgrabungen		0 - 7	aus Bewertung nach Formblatt 1 übernehmen, wird nach Fachrecht geregelt
Nr. 18	Landwirtschaft, Wald	a) -----	2 - 3	wenn landwirtschaftliche Fläche, Bewertung nach Formblatt 1 wenn Wald neu begründet, wegen Entwicklungsdauer reduzierte Einstufung wenn Waldbestand festgesetzt wird, wie nach Formblatt 1 bewertet (NT 2/NT 1)
		b) -----	5	
		c) -----	6 - 7	
Nr. 19	Einrichtung für Kleintierhaltung	a) -----	1	wenn durch Zwinger u. Gebäude bestimmt (NT 7) wenn durch Koppeln u. Auslauf- flächen bestimmt (NT 5)
		b) -----	3	
Nr. 20	Flächen für Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe einschließlich der Maßnahmen		5	mit dem Ziel einer ökologischen und gestalterischen Optimierung (NT 4)

Nr. 22	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	a) _____ b) _____	0 2	wie Nr. 5
Nr. 24	Lufthygienisch bedingte Abstandsflächen	a) _____ b) _____	1 - 7 4	bei Fortsetzung bisheriger Nutzung gem. NT Formblatt 1 als Grünbrache
Nr. 25	Anpflanzung von Gehblößen		+ 0,5	wenn Anpflanzung bei der Flächenerfassung als Zuschlag, bei der Situationsbestimmtheit, b)*
Nr. 26	Straßenbegleitflächen	a) _____ b) _____	0 2	wenn bautechnisch zu gestalten (NT 8) wenn pflanzlich gestaltet