

BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 Tetz verfolgt die Stadt Linnich im wesentlichen zwei Ziele:

1. Vorrangig für die Bürger des Ortsteils Tetz soll dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.
2. Die Schaffung einer Verbindungsstraße zwischen der Barbarastraße und Lambertusstraße (L 253) soll zu einer Verkehrsentslastung der Ortsmitte von Tetz beitragen.

Durch den beidseitigen Anbau der neuen Querspange soll eine bauliche Ortsrandarrondierung von Tetz im südöstlichen Bereich erfolgen. Um dies zu dokumentieren, wird als südlicher Abschluß dieser Arrondierung eine dichte Eingrünung der Baugrundstücke bzw. die Anordnung der Ausgleichsflächen für den öffentlichen Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen. Weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es, den mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans angemessen auszugleichen.

2. Vorgaben zur Planung

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Linnich ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird jedoch z.Zt. neu aufgestellt. Im Abstimmungsverfahren mit der Landesplanung konnte jedoch bereits erreicht werden, daß die Flächen des Bebauungsplans Nr. 10 im zukünftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden. Somit kann festgestellt werden, daß der Bebauungsplan Nr. 10 gemäß § 8 BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt wird.

Da der Bereich der zu beplanenden Fläche derzeit als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB bezeichnet werden muß, ist bei der Schaffung von Bauland und der damit verbundenen neuen Bodenordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 Tetz wird begrenzt

- im Norden durch rückwärtige Grundstücksgrenzen der Straße Büllerweg,

- im Osten durch die Verkehrsflächen der Lambertusstraße,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Westen im wesentlichen durch die Verkehrsflächen der Barbarastraße und Teilflächen des Flurstücks 180.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ist der Plandarstellung zum Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Da es das vorrangige Ziel der Stadt Linnich ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplans dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, konnte bei der Auswahl der Baugebietsart nur das Allgemeine Wohngebiet - WA im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ein Reines Wohngebiet - WR in der unmittelbaren Nachbarschaft der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Lambertusstraße (L 253) kann aufgrund des hohen Schutzanspruches aus dem Immissionsschutzrecht nicht realisiert werden. Die zukünftige Querspange zwischen der Barbarastraße und der Lambertusstraße Straße, die gleichzeitig Haupterschließung für dieses Wohngebiet sein wird, wird eine entsprechende Verkehrsmenge aufnehmen müssen (Entlastung des Ortskerns). Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes beidseits dieser Querspange wäre aufgrund der niedrigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm nicht möglich.

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung aus neuerer Zeit, vor allen Dingen im Bereich der Straßen "Am Vogeldriesch", "Am Hühnerholz" und der Barbarastraße werden in diesem modernen Wohngebiet die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt, verbunden mit der Bauweise Einzel- und Doppelhaus. In Verbindung mit der Festsetzung von Obergrenzen bezüglich der GRZ und GFZ können auf den zukünftigen Grundstücken Einzel- oder Doppelhäuser entstehen, wie sie in der unmittelbaren Umgebung bereits in dieser Dichte vorhanden sind. Bei zweigeschossiger Bauweise ist die Errichtung von Drempeln nicht zulässig. Diese Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um bei einer maximal zulässigen Dachneigung von 45° die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein in Tetz übliches Maß zu begrenzen. Für die eingeschossige Bauweise wurde die Höhe der Drempel nicht begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden als Baubänder im Bebauungsplan festgesetzt, da die zukünftige Grundstücksaufteilung bei der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Auf diese Weise soll den zukünftigen Grundstückseigentümern eine größtmögliche Flexibilität bei der Standortwahl des Gebäudes auf dem Grundstück verbleiben. Um allzu große Gebäude innerhalb der großzügigen Baubänder zu verhindern, wie sie für den Ortsteil von Tetz nicht üblich sind, wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngrundstück auf zwei begrenzt; sogenannte Apartmenthäuser, die durchaus unter den Begriff des Einzelhauses fallen können, werden somit in diesem Bereich von Tetz verhindert.

4.2 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wurde eine textliche Festsetzung getroffen, wonach Nebengebäude auf den einzelnen Grundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis max. 30 cbm Größe errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung soll den späteren Bauherren ermöglichen, die sogenannten Gartenhäuschen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Größere Nebenanlagen,

wie größere Schuppen und Anbauten, sollen im Sinne einer geringen Versiegelung der Grundstücke verhindert werden. Es wird jedoch in der Festsetzung ausdrücklich zum Ausdruck gebracht, daß Garagen nicht unter die Nebenanlagen im Sinne dieser Festsetzung fallen.

4.3 Erschließung

Wie bereits unter Nr. 1. Ziel und Zweck der Planung angesprochen, ist ein weiteres Ziel der Planung, eine Verkehrsspanne zwischen der Barbarastraße und der Lambertusstraße herzustellen. Diese Querspanne dient als Sammelstraße für das zukünftige Wohngebiet, das südlich und nördlich an die Straße angebaut wird, sowie als Entlastungsstraße für den südlichen Teil der Ortslage Tetz (Korbweg/Weberstraße). Von den westlich des Geltungsbereichs liegenden Sportanlagen geht vor allen Dingen an den Wochenenden ein erheblicher Ziel- und Quellverkehr aus, der bislang ausschließlich durch die Ortslage von Tetz geführt wurde. Die neue Querspanne zur Lambertusstraße wird eine erhebliche Entlastung dieses Quell- und Zielverkehrs an verkehrsreichen Tagen für die Ortsmitte von Tetz bedeuten, da zukünftig diese Verkehrsmengen über eine Verlängerung des Korbweges und einen Ausbau der Straße "Am Hühnerholz" zur Querspanne geführt wird. In entgegengesetzter Richtung wird der Verkehr, ausgehend von der Lambertusstraße, über die Querspanne, die Barbarastraße und den Büllerweg zu den öffentlichen Einrichtungen geführt.

Für die Verkehrsflächen der Querspanne wurde im Bebauungsplan ein Querschnitt von 12,00 m planungsrechtlich festgesetzt. Diesem Gesamtmaß liegt ein Regelquerschnitt zugrunde, der sich wie folgt zusammensetzt: 2,25 m kombinierter Geh- und Radweg, 5,50 m Fahrbahn, 2,00 m Längsparkstreifen oder Baumpflanzungen, 2,25 m kombinierter Geh- und Radweg. Durch die Anordnung von alternierenden Parkstreifen soll eine Verkehrsverlangsamung erreicht werden. Die Fahrbahnaufteilung ist jedoch nur informativ im Bebauungsplan eingestrichelt worden. Die genaue Ausbauplanung dieser Straße unterliegt bei Realisierung des Bebauungsplans dem Tiefbauamt der Stadt Linnich. Da die zukünftige Grundstücksaufteilung im neuen Baugebiet bei Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht bekannt ist, würde eine Festsetzung der Verkehrsraumgestaltung, z.B. bei der Festsetzung der Baumstandorte, zu Konflikten mit den zukünftigen Nutzern führen, da erst bei der Realisierung des Bebauungsplans die genaue Lage der Ein- und Ausfahrten zu den Garagen- und Stellplätzen bekannt sein wird.

Der an der südlichen Seite der geplanten Querspanne einmündende Wirtschaftsweg ist weiterhin für die Bewirtschaftung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen erforderlich und wird daher im Bebauungsplan entsprechend als Wirtschaftswege festgesetzt.

Ausgehend von der geplanten Querspanne zur Lambertusstraße führen im nordöstlichen bzw. südwestlichen Teil des Bebauungsplans ca. 45 m lange Erschließungsstichstraßen in die Tiefe des Baugebietes. Diese Erschließungsstichstraßen sind ebenfalls mit einem Querschnitt von 5,50 m versehen worden; der Ausbau im Mischprofil bietet sich bei der Kürze der Erschließungsstichstraße und bei dem gewählten Querschnitt an.

Im Einmündungsbereich der Verlängerung Korbweg in die Querspanne wurde ein Ein- und Ausfahrverbot auf einigen angrenzenden privaten Baugrundstücken festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, da ein Zurücksetzen von Fahrzeugen aus den betroffenen Grundstücken im Kurvenbereich dieser Straße nicht gefahrlos möglich ist. Durch die Zufahrtsregelung im Be-

bauungsplan wird eindeutig festgesetzt, daß diese Grundstücke ausschließlich von der geplanten Erschließungsstichstraße östlich des Korbweges aus erfolgen muß.

Bei der Planung der Anbindung der Querspange an die Lambertusstraße waren die Belange des Straßenbaulastträgers frühzeitig in die Planung einzustellen. Es wurde daher im Bebauungsplan ein Sichtdreieck (Anfahrtsicht) in den Bebauungsplan eingezeichnet. Durch die Eintragung der Sichtdreiecke ist erkennbar, daß für den in die Lambertusstraße einmündenden Autofahrer eine ausreichende Anfahrtsicht gegeben ist. Desweiteren wurde die im Straßen-Wege-Gesetz NW geregelte sogenannte anbaufreie Zone von 20 m bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Darüber hinaus wurde von der Stadt Linnich ein Verkehrslärmgutachten in Auftrag gegeben, in dem untersucht werden sollte, inwiefern die bestehenden bzw. prognostizierten Verkehrslärmemissionen der Landesstraße zu schallschutztechnischen Festsetzungen für die geplanten Wohngebäude im Bebauungsplan Nr. 10 führen werden.

4.4 Schallschutzfestsetzungen - Verkehrslärm

An dieser Stelle werden die Hauptaussagen des Gutachtens bzw. die für den Bebauungsplan zu treffenden Maßnahmen geschildert. Einzelheiten sind dem TÜV-Gutachten, das der Begründung als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen. Anzumerken bleibt, daß der Gutachter noch von der "alten" Straßenführung der Querspange über die Straße Klosterbend ausging. Die Kernaussagen des Gutachtens werden jedoch durch die Umplanung der Verkehrsführung im westlichen Teil des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Beim Vergleich der Orientierungswerte (DIN 18005) mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten des Gutachters wird ersichtlich, daß diese überwiegend an der ersten Bebauungsreihe zur L 253 und zur Querspange hin überschritten werden. Nach Rücksprache mit dem Gutachter wurde vereinbart, daß ausschließlich entlang der L 243 der Lärmpegelbereich III im Bebauungsplan gekennzeichnet wird. Für diesen Lärmpegelbereich III mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 - 65 dB(A) ist es erforderlich, ein entsprechendes Schalldämm-Maß für zukünftige bauliche Anlagen festzusetzen; auf diesen Bauflächen müssen Außenbauteile von baulichen Anlagen ein Schalldämm-Maß von 35 dB(A) aufweisen. In der Praxis ist dies bei allen gängigen Außenbauteilen, die im hier vorliegenden Wohnungsbau Verwendung finden werden, gegeben. Darüber hinaus wird ein höheres Dämm-Maß von 40 dB(A) für den Ausbau von Dachgeschossen festgesetzt, da die hierbei verwendeten Materialien häufig ein wesentlich niedrigeres Schalldämm-Maß aufweisen. Beispielhaft wurde auch innerhalb der Textlichen Festsetzungen dargelegt, wie ein Dachausbau erfolgen kann, um das erforderliche Schalldämm-Maß von 40 dB(A) zu erreichen.

Desweiteren enthält das Gutachten Hinweise zur Lüftung bei schalltechnisch wirksamen Fenstern. Im allgemeinen ist die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können jedoch nachts bei Schlafräumen Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine "Stoßbelüftung" oder eine "indirekte Lüftung" über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Da entsprechend der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, wird empfohlen, zumindest an Schlafräumen, vor denen nachts Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, den Einbau entsprechender fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Weiterhin sollte versucht werden, ruhebedürftige Nutzungen in die straßenabgewandten Gebäudeteile zu legen. Hinsichtlich Rolladenkästen ist darauf zu achten, daß die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können

ebenfalls der DIN 4109 entnommen werden.

Abschließend kann festgestellt werden, daß durch die Vorlage des Schalltechnischen Gutachtens das Problem der Verkehrslärmimmissionen im Bauleitplanverfahren ausreichend Berücksichtigung gefunden hat und die entlang der L 253 festgesetzten Schalldämm-Maße zudem zu keinem erheblichen Mehraufwand für die zukünftigen Grundstücksnutzer führen werden.

4.5 Eingriffsregelung

Im Sinne von § 8 Bundesnaturschutzgesetz wurde auf einem eigenständigen Planwerk im Maßstab 1 : 500 eine Flächenbewertung der Bebauungsplanflächen vorgenommen. Aus der Flächenbewertung und Darstellung geht hervor, daß es sich zum großen Teil um intensiv genutzte Ackerflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes handelt. Die Flächen der BarbarasträÙe sind derzeit noch unbefestigt. Erhaltungswerte Gehölzbestände befinden sich naturgemäß innerhalb der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche nicht. Auf der Grundlage der Festsetzung des Bebauungsplans wurde der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft berechnet. Es wurde dabei unterschieden in öffentliche Eingriffe (Verkehrsflächen) und private Eingriffe (private Bauvorhaben).

Öffentliche Eingriffe (Verkehrsflächen)

Der bei der Herstellung der Verkehrsflächen zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ist exakt planimetrierbar und in qm darzustellen. Als Ausgleich für diesen Eingriff wurden im Randbereich des Plangebiets öffentliche Grünflächen festgesetzt, auf denen durch Einsaat einer Wildwiese im Laufe der Zeit eine Grünlandbrache entstehen wird. Bei einer Gegenüberstellung der Eingriffswerte (33.992) und der Ausgleichswerte (30.600) kann gesagt werden, daß der Eingriff, der mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen verbunden ist, fast gänzlich ausgeglichen wird. Eine entsprechende Pflanzfestsetzung findet sich unter A 1 innerhalb der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Private Bauvorhaben

Hierbei wurde der zu erwartende Eingriff errechnet unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,4. Die Gesamtbruttobaufläche wurde mit der GRZ von 0,4 multipliziert. Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan ist gewährleistet, daß es auch bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen nicht zu einer Überschreitung dieser maximalen GRZ kommt. Dabei ergibt sich der höchste zu erwartende Eingriff innerhalb des Baulandes. Da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt und damit zu rechnen ist, daß fast ausschließlich Wohngebäude entstehen, darf bei der Ausgleichsbemessung davon ausgegangen werden, daß auf den übrigen 60% der Grundstücke Ziergärten entstehen, die als Ausgleichsmaßnahmen in die Bilanzierung einfließen. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan, grundstücksbezogen, Flächen als Ausgleichsmaßnahmen (A 2) festgesetzt, auf denen eine dichte Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfolgen soll. Diese Anpflanzungen wurden so angeordnet, daß sie teilweise zur Ortsrandbegrünung dienen, zum anderen die unterschiedlichen Wohnhöfe durch die Pflanzstreifen abtrennen.

Der Bilanzierung ist zu entnehmen, daß der öffentliche und der private Eingriff in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu ca. 88 % ausgeglichen werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind somit ausreichend in der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan berücksichtigt worden. Abschließend bleibt noch anzumerken, daß über eine bauordnungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt wurde, daß Flächen für

Stellplätze und Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Art herzustellen sind, beispielsweise über weitfugiges Pflaster oder wassergebundene Decke. Diese gestalterische Festsetzung kann sicher als Minderungsmaßnahme im Sinne des Landschaftsgesetzes NW gelten.

4.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Änderung des Landeswassergesetzes NW wurde geregelt, daß die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser einem Anschluß an das öffentliche Kanalnetz vorgeht. Regelungen, wie beispielsweise durch den Bebauungsplan, brauchen ausnahmsweise nicht zu erfolgen, wenn bereits eine (kostenaufwendige) Kanalisation im Trennsystem vorhanden ist **oder** das abgeschlagene Niederschlagswasser nahe des Eingriffsortes versickert werden kann. Diese Ausnahmeregelung ist in Absatz 4 des § 51 a LWG genannt. Die Voraussetzungen für die Ausnahme von der Versickerungspflicht sind im vorliegenden Bebauungsplan gegeben. Nordwestlich des Sportplatzes besteht ein offener Bachlauf. In diesen Vorfluter können die unverschmutzten Niederschlagswasser eingeleitet werden. Die beabsichtigte Entlastung der Kläranlagen wird somit erreicht. Festsetzungen zur Versickerung werden daher im Bebauungsplan nicht getroffen.

5. Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Linnich die gemäß BauGB vorgesehenen anteilmäßigen Kosten bei der Herstellung der Erschließung. Die Stadt Linnich wird die genannten anteilmäßigen Kosten rechtzeitig in den Haushalt einstellen. Zur Herstellung der Erschließungsanlagen gehören ebenfalls die gemäß Bilanzierung erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

21.12.1995


(Witkopp)
Bürgermeister


(Vieten)
Stadtoberverwaltungsrat


(Fassbinder)
STADTPLANUNG
ZIMMERMANN GMBH

Eingriffsbilanzierung/Kompensationsberechnung

Öffentliche Verkehrsfläche

Eingriffe	Biotopwert abzüglich vorher	Biotopwert hinterher	x Flächengröße = des Eingriffs	Verlust an ökologischen Werteinheiten
Verkehrs-	2	0	1.093	2.186
flächen	6	0	6.394	31.806
Gesamteingriffssumme:				33.992

Ausgleichs maßnahmen (Pflanzungen)	Biotopwert abzüglich nachher	Biotopwert vorher	x Flächengröße = der Maßnahme	Verbesserung an ökolo- gischen Werteinheiten
Öffentliche	17	6	5.100	56.100
Grünfläche:				
Wald und				
Sukzessions-				
fläche				
Gesamtausgleichssumme:				56.100

Eingriffsbilanzierung/Kompensationsberechnung

Allgemeines Wohngebiet - WA; GRZ = 0,4 (s.TF Nr. 1.1)

Eingriffe	Biotopwert abzüglich vorher	Biotopwert hinterher	x Flächengröße = des Eingriffs	Verlust an ökologischen Werteinheiten
Gebäude,	6	0	10.465	62.790
Garagen,				
Stellplätze				
und Zufahr- ten				
Baufläche x 0,4 = 26.164 qm x 0,4 = 10.465 qm				
Gesamteingriffssumme:				62.790

Ausgleichs maßnahmen (Pflanzungen)	Biotopwert abzüglich nachher	Biotopwert vorher	x Flächengröße = der Maßnahme	Verbesserung an ökolo- gischen Werteinheiten
Zier- und Nutzgärten (60% der Grundstücks- fläche)**	7	6	15.698	15.698
Bäume *) und Sträucher	10	6	3.901	13.901
Gesamtausgleichssumme:				29.599

*) grundstücksbezogen (Zustand nach 30 Jahren)

***) 26.164 x 0.6 = 15.698

Gesamteingriff = 96.782

Gesamtausgleich = 85.699

Ausgleich: 90 %

Liste der wesentlichen Biototypen

	Betroffene Landschaftsteile/Ausgleichsflächen	Fläche qm	Biotopwert (Mittelwert)
1	Quellen unverbaut, ohne Fassung		28
2	Quellen reglementiert, mit Fassung		21
3	Fließgewässer mit Ufersaum, gering beeinträchtigt		28
4	Fließgewässer mit Ufersaum, beeinträchtigt		15
5	Gräben, wasserführend		18
6	Fließgewässer, zeitweise wasserführend		19
7	stehende Kleingewässer mit Verlandungszone, zeitweise oder ständig wasserführend, größer als 2 qm		20
8	Teiche ohne Verlandungszone oder Fischteiche		10
9	Ufergehölze, Moore, Sümpfe und nässebeeinflusste Wälder (Bruch-, Auwälder)		28
10	Wald aus bodenständigen Laubbaumarten (älterer Bestand ab 20 Jahre)		23
11	Wald aus bodenständigen Laubbaumarten (jüngerer Bestand bis 20 Jahre)		18
12	Wald aus Nadelbäumen oder nicht bodenständigen Laubbaumarten		15
13	Waldränder, gestuft aus Bäumen und Sträuchern		21
14	Gehölzflächen außerhalb des Waldes (Einzelbaum-Grundfläche unter der Krone, Baumreihe, Feldgehölze, Hecken, Gebüsch)		19
15	aufgelassene Steinbrüche oder Abgrabungen, Höhlen, gefugte Natursteinmauern		19
16	Heiden, Magerrasen		23
17	Wiesen, Weiden, feucht oder naß		19
18	Wiesen, Weiden ohne Auffälligkeiten		12
19	Grünlandbrache		17
20	Randvegetation an Äckern, Straßen, Wegen, Bahnanlagen, Wällen o.ä.		14
21	Randvegetation an Ufern oder Feuchtstandorten (krautig)		19
22	Äcker		6
23	Zier- und Nutzgärten		8
24	Gartenlandbrache		12
25	Obstgärten mit niedrigen oder jungen Obstgehölzen und Hausgartencharakter		11
26	Obstwiesen		19
27	Zierrasen, teilweise mit Schotter durchsetzt		4
Eingriffsflächen/betroffene Anlagen			
28	Gebäude, Asphalt, Pflasterflächen o.ä. (versiegelte Flächen)		0
29	Schotterflächen, Fugenpflaster, Gittersteine o.ä. (teilversiegelte Flächen)		2

Hinweis:

- Die o.g. Werte sind abgeleitet aus der Biototypenliste Froehlich/Sporbeck 1991
- In Zweifelsfällen sowie bei besonderen betroffenen Landschaftsteilen sowie bei besonderen geplanten Eingriffen (z.B. Gebäude mit Dachbegrünung) empfiehlt sich eine Abstimmung der Werte mit der Unteren Landschaftsbehörde.