

Vorhaben- und Erschließungsplan – Fienerstraße -

Begründung

Bearbeitungsstand: Februar 2010

Köhler Bauplanungs GmbH

Dipl. Bauing. Karla Daniel
Thomas-Müntzer-Straße 58
39307 Roßdorf

e-mail: bauplanung-koehler@web.de

Telefon: 0 39 33/ 82 45 44

Fax: 0 39 33/ 82 46 76

0. Rechtsgrundlagen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan – Fienerstraße – richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.März 2009 (BGBl. I S. 643)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplanes und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1.0 Allgemeines

Lage im Raum:

Land: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

Gemeinde: Stadt Genthin, OT Tucheim

Flur/Flurstück: Gemarkung Tucheim, Flur 8 Flurstück 121/2

Die Stadt Genthin, OT Tucheim befindet sich nord-östlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Jerichower Land.

2.0 Erfordernis der Planaufstellung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient der planungsrechtlichen und erschließungsrechtlichen Sicherung der Nutzung und Bebauung des betreffenden Grundstücks mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Terrassen, Doppelcarport, Gerätehaus und Stellplätzen mit Zuwegung.

Das geplante Vorhaben kann zur Zeit weder nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB zugelassen werden.

Der Bedarf des Vorhabens ist dringlich und entspricht somit den Anforderungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3.0 Übergeordnete und örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Tucheim verfügt seit 1993 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem hat die Gemeinde ihre Entwicklungsabsichten für das Gebiet dargestellt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gemäß § 1, Absatz 1, Nr. 2 der BauNVO dargestellt.

Im Rahmen der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan weicht der Bebauungsplan von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellung ab. Es wird eine Konkretisierung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Größe des Plangebietes (1250 m²) ist im Vergleich zur Größe des festgelegten Mischgebietes als gering zu bewerten.

Im näheren Bereich des Umfeldes des Plangebietes befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung.

Die geringe Fläche und die geplante bauliche Nutzung mit dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Terrassen, Doppelcarport, Gerätehaus, Stellplätzen und Zuwegung widersprechen nach ständiger Rechtssprechung nicht der Grundkonzeption der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Die Inhalte befinden sich in Übereinstimmung mit den Planungsabsichten der Stadt Genthin, OT Tucheim.

Das Plangebiet von 1.250 m² ist nicht raumbebeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Demzufolge ist eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf somit keiner Genehmigung.

4.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Gemarkung Tucheim, Flur 8, Flurstück 121/2.

Als Planungsgrundlage diene die Liegenschaftskarte des Amtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA). Die Erlaubnis zur Vervielfältigung ist beim LVermGeo LSA erteilt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt: 1250 m²

5.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Genthin in der Ortslage des Ortsteiles Tucheim. Es grenzt nördlich an das Flurstück 10055, eine unvermessene Grünfläche mit Nebengelass (Geräteschuppen), östlich an einen unbefestigten Weg, südlich an das Grundstück 103/18 und westlich an die Gemeindestraße Fienerstraße, die zum Königsroder Hof führt.

Es gibt keine Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile im Plangebiet.

6.0 Planungskonzept

Auf dem Grundstück soll es möglich sein ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Terrassen, Doppelcarport, Gerätehaus und Stellplätzen mit Zuwegung zu errichten

6.1 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Fienerstraße erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück ist beim zuständigen Amt zu beantragen.

Wasser/ Abwasser

Das Grundstück ist wasserversorgungsmäßig und abwassertechnisch erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Fienerstraße. Der Abwasseranschluß mit dem Hausanschlusschacht sind beim Trink- und Abwasserverband Genthin zu beantragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch die Heidewasser GmbH Magdeburg gewährleistet. Mit Durchführung der Baumaßnahme ist ein Antrag auf Anschluss zu stellen.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird auf dem Plangebiet örtlich versickert. Zur beabsichtigten Versickerung des Niederschlagwassers gab das Landesamt für Geologie und Bergwesen die Empfehlung vorab eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung durchzuführen, da in Altbohrungen in diesem Bereich Tonschichten vorgefunden wurden, die Staunässegefahr verursachen können. Ein aktuelles Bodengutachten des Ingenieurbüros Nachtigall Stendal hat ergeben, dass bei Bohrungen im Baufeld in einer Tiefe von 5 Metern keine Tone vorgefunden wurden und die örtliche Versickerung des Niederschlagwassers somit gewährleistet ist.

Energieversorgung

Nachfragen beim Versorgungsträger E.ON Avacon haben ergeben, dass Energie- und Gasversorgungsleitungen sich innerhalb der Fienerstraße befinden und Anschlussmöglichkeiten vorhanden sind.

Abfall

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Jerichower Land gewährleistet. Besondere Stellplätze dafür sind nicht vorgesehen.

Telefonanschluss

Im Bereich der Erschließungsstraße befinden sich Telekommunikationsanlagen. Anschlussmöglichkeiten sind laut Anfrage an die Telekom AG vorhanden.

6.2 Brand- und Katastrophenschutz

Es ist davon auszugehen, dass bei der Durchführung der Baumaßnahme keine Kampfmittel aufgefunden werden, es ist aber nicht auszuschließen, dass Kampfmittel jeglicher Art aufgefunden werden können.

Sollten bei der Ausführung der Baumaßnahme Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Jerichower Land zu verständigen. (Notruf 112)

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gesichert.

7.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der im Plangebiet ausgewiesenen Fläche ist ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Terrassen, Doppelcarport, Gerätehaus und Stellplätze mit Zuwegung zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß §§ 16 und 20 BauNVO mit 1 festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird mit 7,50 m festgelegt. Als Bezugspunkt versteht sich die mittlere vorhandene Höhe im unmittelbaren Bereich des zu errichtenden Baukörpers.

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO als offene Bauweise festgeschrieben.

8.0 Bewertung bzw. Wertung von Eingriff und Ausgleich mit grünordnerischen Festsetzungen

Das geplante Vorhaben im Plangebiet stellt nach § 8 NatschG LSA einen Eingriff dar, der ausgeglichen werden muss.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Vorhaben keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt wird.

8.1 Schutzgut Mensch

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird für das Grundstück 121/2 die Möglichkeit geschaffen ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Terrassen, Doppelcarport, Gerätehaus und Stellplätzen zu errichten.

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen.

Es befinden sich Stallanlagen in nördlicher und westlicher Richtung mit Abständen größer 200 Meter vom Plangebiet entfernt. Nach Auskunft der AGRA eG Milchhof Tucheim handelt es sich um Anlagen für die Mutterkuhhaltung, die im Winter genutzt werden. Es kann demzufolge davon ausgegangen werden, dass eine unzumutbare Geruchsbelästigung im Sommer nicht stattfindet und im Winter gemindert ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wohnbaufläche mit Nutzung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Terrassen, Doppelcarport und Gerätehaus, Stellplätzen und Zuwegung, in deren Umgebung sich vorhandene Wohnstandorte befinden, und deren Abstände zu den Stallanlagen weitaus geringer sind. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an die landwirtschaftlich genutzten Stallanlagen heran.

Mit diesem Vorhaben wird das Schutzgut Mensch nicht beeinträchtigt
Es kann Geruchsimmission stattfinden.

8.2 Schutzgut Tier, Pflanzen und Boden

Schutzgebiete bzw. Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Fläche des Plangebietes wird vom Eigentümer als Gartenland und im geringfügigen Umfang als Ackerland genutzt, aber nicht verpachtet, da es sich um eine sogenannte Splitterfläche handelt. Ein Entzug oder Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche ist damit nicht gegeben.

Mit der geplanten Bebauung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Terrassen, Doppelcarport, Gerätehaus, Stellplätze und Zuwegung wird eine Fläche von 402,61 m² versiegelt. Die restliche Fläche wird als private Grünfläche mit Rasen, Obstbäumen, Sträuchern und Blumenrabatten angelegt.

Weiterhin ist an der Grundstücksgrenze zur Fienerstraße die Anpflanzung einer Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten geplant.

Für die Bäume und Sträucher sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Anzahl 2, Hochstamm mit Stammumfang mind. 10-12 cm

Sträucher als Heister mit Mindestgröße 40/60.

Für die Sträucher und Bäume sind heimische standortgerechte Arten auszuwählen.

Eine Fertigstellung- und Entwicklungspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung etc.) von 3 Jahren ist zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Bepflanzung der Gehölze ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme abzuschließen.

Als Empfehlung zur Pflanzung ist im Umweltbericht eine Pflanzliste aufgeführt.

8.3 Schutzgebiet Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung auf der westlichen Straßenseite der Fienerstraße mit Einfamilienhäusern in unterschiedlicher Bauweise und den angrenzenden Grünland- und Ackerflächen geprägt.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan die Bebauung mit nur einem weiteren Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung regelt, sind Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes auszuschließen.

Durch die Festlegung der maximalen Firsthöhe mit 7,50 m fügt sich die geplante Bebauung in das Landschaftsbild ein.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt weist auf eine archäologische Fundstelle in der Umgebung hin.

(Tucheim Fpl. 3: mittelalterliche Siedlung/ Erdwerk) Es können im Plangebiet Befunde vorhanden sein. Der Beginn der Erdarbeiten ist daher rechtzeitig mit dem LDA Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen. (§ 14(2) DenkSchG LSA)

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemarkung Tucheim sind keine, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus wirksamen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt.

Vorhaben- und Erschließungsplan – Fienerstraße -

Umweltbericht

Bearbeitungsstand: Februar 2010

Köhler Bauplanungs GmbH

Dipl. Bauing. Karla Daniel
Thomas-Müntzer-Straße 58
39307 Roßdorf

e-mail: bauplanung-koehler@web.de

Telefon: 0 39 33/ 82 45 44

Fax: 0 39 33/ 82 46 7

Umweltbericht

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Bauleitplanung ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt. Diese Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis ist Bestandteil des Abwägungsmaterials und in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)) zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen nach der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff in den Naturhaushalt minimal ist.

Die bauliche Nutzung bezieht sich auf ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Terrassen, Nebenanlagen und Stellplätzen.

1.0 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

1.1 Schutzgut Mensch

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird für das Grundstück Gemarkung Tucheim, Flur8, Flurstück 121/2 die Möglichkeit geschaffen ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Terrassen, Doppelcarport, Gerätehaus und Stellplätzen zu errichten. Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen.

Es befinden sich Stallanlagen in nördlicher und westlicher Richtung mit Abständen größer 200 Meter vom Plangebiet entfernt. Nach Auskunft der AGRA eG Milchhof Tucheim handelt es sich um Anlagen für die Mutterkuhhaltung, die im Winter genutzt werden. Es kann demzufolge davon ausgegangen werden, dass eine unzumutbare Geruchsbelästigung im Sommer nicht stattfindet und im Winter gemindert ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wohnbaufläche mit Nutzung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Terrassen, Doppelcarport und Gerätehaus, Stellplätzen und Zuwegung, in deren Umgebung sich vorhandene Wohnstandorte befinden, und deren Abstände zu den Stallanlagen weitaus geringer sind. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an die landwirtschaftlich genutzten Stallanlagen heran.

Mit diesem Vorhaben wird das Schutzgut Mensch nicht beeinträchtigt
Hinweis: Es kann Geruchsimmission stattfinden.

1.1.2 Schutzgut Tier und Pflanzen

Die Fläche stellt sich zur Zeit als Ackerbau- und Grünfläche mit natürlicher für die Region typischer Vegetation und Tierwelt dar.

1.3 Schutzgut Boden

Die Fläche mit der vorhandenen Nutzung besteht seit ca. 90 Jahren.

Schutzgebiete bzw. Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Fläche des Plangebietes wird vom Eigentümer als Gartenland und im geringfügigen Umfang als Ackerland genutzt, aber nicht verpachtet, da es sich um eine sogenannte Splitterfläche handelt. Ein Entzug oder Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche ist damit nicht gegeben.

1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind in dem Bereich nicht vorhanden. Zu den Grundwasserverhältnissen liegt kein Gutachten vor.

1.5 Schutzgut Klima/ Luft

Regionalklimatisch ist das Gebiet der Gemarkung Tucheim der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen.

1.6 Schutzgebiet Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung auf der westlichen Straßenseite der Fienerstraße mit Einfamilienhäusern in unterschiedlicher Bauweise und den angrenzenden Grünland- und Ackerflächen geprägt.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan die Bebauung mit nur einem weiteren Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung regelt, sind Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes auszuschließen.

Durch die Festlegung der maximalen Firsthöhe mit 7,50 m fügt sich die geplante Bebauung in das Landschaftsbild ein.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt weist auf eine archäologische Fundstelle in der Umgebung hin.

(Tucheim Fpl. 3: mittelalterliche Siedlung/ Erdwerk) Es können im Plangebiet Befunde vorhanden sein. Der Beginn der Erdarbeiten ist daher rechtzeitig mit dem LDA Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen. (§ 14(2) DenkSchG LSA)

1.7 Wechselwirkung

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemarkung Tucheim sind keine, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus wirksamen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt.

1.8 Betroffenheit von Schutzgebieten

Für die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine Schutzgebiete ausgewiesen

2.0 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Mit dem Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Terrassen, Doppelcarport, Gerätehaus und Stellplätze ist nicht mit einer Beeinträchtigung wertvoller Lebens- oder Erholungsräume zu rechnen.

2.2 Schutzgut Tier und Pflanzen

Die versiegelte Fläche stellt zum Plangebiet einen Anteil von 32 % dar. Die Umwandlung von Ackerland in private Grünfläche mit Obstbäumen und Sträuchern bereichert die Vegetation und Tierwelt.

2.3 Schutzgut Boden

Die versiegelte Fläche stellt keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar.

2.4 Schutzgut Wasser

Mit der Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe ist nicht zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima/ Luft

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft findet nicht statt.

2.6 Wechselwirkungen

Durch die geplante geringfügige Erweiterung der versiegelten Fläche sind keine bzw. sehr geringfügige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Die Pflanzen- und Tierwelt wird durch die Anpflanzung einer Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten bereichert.

3.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen

3.1 Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 wird eine Eingriffsbilanz aufgestellt und die Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen.

Auf 1 250 m² des Geltungsbereiches der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt:

Bewertung der vorhanden Situation

geplante Nutzung	Fläche m ²	Code	Planwert lt. Richtlinie	Fläche x Planwert
Ackerfläche	1250	AI	5	6250
Summe	1250			6250

Bewertung nach Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

geplante Nutzung	Fläche m ²	Code	Planwert lt. Richtlinie	Fläche x Planwert
bebaute Fläche	402,61	BW	0	0
Anlegen einer Strauchhecke aus vorwiegend heimischen Arten (20x3,0) auf dem Plangebiet	60,00	HHA	14	840,00
Sonstige Grünanlage (40% Rasen, Sträucher, Obstbäume usw. als private Grünfläche)	787,39	PYY	7	5511,73
Summe	1250			6351,73

Mit dem Anlegen der Strauchhecke und der sonstigen Grünanlage ist der Ausgleich erfolgt.
(6351 > 6250)

Für die Bäume und Sträucher sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Anzahl 2, Hochstamm mit Stammumfang mind. 10-12 cm

Sträucher als Heister mit Mindestgröße 40/60.

Für die Sträucher und Bäume sind heimische standortgerechte Arten auszuwählen.

Eine Fertigstellung- und Entwicklungspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung etc.) von 3 Jahren ist zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Bepflanzung der Gehölze ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme abzuschließen.

3.2 Pflanzenliste - Empfehlung

Einheimische Laubbäume, mittelkronige Einzelbäume

Acer campestre (Feldahorn)

Pyrus pyraister (Widbirne)

Prunus avium (Wildkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Einheimische Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)

Ribes alpinum (Alpen-Johannesbeere)

Rosa rugosa (Apfelrose)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

4.0 Flächenbilanz

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1250,00 m ²	100
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	212,05 m ²	
Terrassen	51,66 m ²	
Doppelcarport	36,00 m ²	
Gerätehaus	18,00 m ²	
<u>Zufahrt, Stellplätze, Zuwegung</u>	<u>84,90 m²</u>	
gesamte Bebauung	402,61 m ²	32,16
Strauchhecke	60,00 m ²	
<u>Sonstige Grünfläche</u>	<u>787,39 m²</u>	
Grünanlage	847,39 m ²	67,84