

Bebauungsplan Nr. 13

„Nordöstlich am Helgenhaus“
- 1. Änderung -

im Stadtteil Massenheim der Stadt Hochheim am Main

Begründung zur 1. Änderung

Bearbeitung:

Dr.-Ing. Jürgen Riehl

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur der Hessischen Ingenieurkammer

Rüdesheimer Straße 45

65239 Hochheim am Main

Tel.: 06146 - 8250-0 Fax: 06146 – 8250 – 20

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Nordöstlich am Helgenhaus“ im Stadtteil Massenheim der Stadt Hochheim am Main

1. Ausgangslage

Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat am 18.4.1991 beschlossen für das Gebiet „Nordöstlich am Helgenhaus“ den Bebauungsplan Nr. 13 aufzustellen.

Das Gebiet liegt am nördlichen Rand der Gemarkung Massenheim und bildet den Übergang zwischen Orts- und Feldlage. Das Gebiet wurde damals überwiegend kleingärtnerisch genutzt.

Ausgangspunkt der Planung war der Bedarf von Wohnbauflächen, die in Massenheim nicht mehr bereitstanden. Eine Schaffung von Wohnungen war nur in geringem Umfang durch Verdichtung und Umnutzung von Gebäuden im Bestand möglich.

Der Regionale Raumordnungsplan wies die betroffenen Flächen als Siedlungsflächen aus. Die Topografie und die vorhandenen Wege „Diedenberger Weg“ und „Am Helgenhaus“ ermöglichten eine relativ einfache Erschließung der zu schaffenden Wohnbauflächen.

Das zu schaffende Allgemeine Wohngebiet rundet den Ortsrand Massenheims nach Norden ab. Gestützt wird dieser Effekt durch die Anordnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Rande des Baugebietes zur Feldlage hin und die höhenmäßige Staffelung der neuen Gebäude von der bestehenden Bebauung „Am Helgenhaus“ zum Ortsrand hin.

Der Bebauungsplan sieht für alle Teilgebiete die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ=0,4) und die Geschossflächenzahl (GFZ=0,6) festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden über die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse (II) sowie die Trauf- und Firsthöhen in den verschiedenen Teilgebieten definiert. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 13 wurde in der vorliegenden Form am 1.10.1999 rechtskräftig.

Bodenordnung:

Die bodenordnerische Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgte durch eine Umlegung nach Baugesetzbuch, die die Stadt Hochheim am Main durchführte. Das Umlegungsverfahren wurde am 15.6.1999 durch Beschluss der Umlegungsstelle eingeleitet. Der Umlegungsplan wurde nach Erörterung mit den Beteiligten durch Beschluss der Umlegungsstelle am 19.12.2000 aufgestellt.

Beteiligt waren neben der Stadt Hochheim am Main 13 weitere Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften (ein Eigentümer wurde im Vorfeld des Verfahrens auf Antrag aus dem Verfahren entlassen).

Die Definition der Baufenster im Bebauungsplan führte dazu, dass in der Umlegung 14 Baugrundstücke mit Flächengrößen zwischen 429 m² und 753 m² gebildet werden konnten. Dabei wurden jedoch auf Wunsch der Beteiligten lediglich 6 Parzellen wieder in das Eigentum der Umlegungsbeteiligten übergeben. Die restlichen Parzellen übernahm die Stadt Hochheim am Main in fiskalisches Eigentum.

Immissionen:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 aufgeführten Aussagen zu vorhandenen Immissionen werden für die Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen.

Baugeschehen:

Die Erschließung des Gebietes ist formell gesichert und weitgehend abgeschlossen. In dem Gebiet sind jedoch bis zum jetzigen Zeitpunkt erst zwei Bauanträge für Einzelhäuser gestellt worden. Darüber hinaus liegen ausgerechnet für zwei der kleinsten Parzellen Anträge auf Teilung bzw. auf Bebauung mit Doppelhaushälften vor.

Bauwillige Interessenten äußerten wiederholt den Wunsch nach kleineren Grundstücken zur Realisierung von Doppelhaushälften oder Einzelhäusern.

2. Zielvorstellung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Die Änderung des Bebauungsplanes setzt sich eine bedarfsgerechte Struktur des Gebietes „Nordöstlich am Helgenhaus“ zum Ziel. Die Änderung soll jedoch i.S. des §13 BauGB keinesfalls die Grundzüge der Planung berühren.

Die Vorgaben und Strukturen des Landschaftsplanes sind uneingeschränkt einzuhalten, die Festsetzungen für die Teilgebiete B und C bleiben vollständig unberührt. In den neuen Teilgebieten A_{neu} und A1_{neu} sind die Festsetzungen des Landschaftsplanes und die textlichen Festsetzungen so weit als möglich zu übernehmen.

Quantitative Veränderungen sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend zu würdigen.

Die vorliegenden Teilungsanträge verdeutlichen den Wunsch nach hoch ausnutzbaren Grundstücken. Die Änderung des Bebauungsplanes soll jedoch nicht zu einer massierten Reihenhausbauung am nördlich Ortsrand von Massenheim führen. Der grundsätzliche Gedanke einer abrundenden Bebauung des Ortsrandes muss auch durch die Änderung des Bebauungsplanes erhalten werden.

3. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke südlich und westlich des Weilbacher Weges. Diese Grundstücke können durch die Änderungen des Bebauungsplanes bedarfsgerechter gestaltet werden.

Veränderungen der Baufenster der Grundstücke am Langenhainer Weg hätten eine massiv verdichtete Bebauung zur Folge gehabt – dies hätte die Grundzüge der Planung berührt. Darüber hinaus liegen für die beiden nördlichen Grundstücke am Langenhainer Weg (F1St. 16/5 und 17/5) bereits Bauanträge bzw. Baugenehmigungen vor.

Ähnliches gilt für die Grundstücke nördlich des Weilbacher Weges. Einerseits liegen bereits konkrete Bauabsichten (F1St. 32/2 und 32/3) vor, andererseits würde eine Veränderung des Grundstückszuschnitts und der Baufenster eine grundlegende Veränderung des Bebauungsplanes bedeuten.

4. Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Grundsätzlich werden alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 übernommen.

Neu vorgeschrieben wird gemäß § 22 (2) BauNVO für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Einzelhausbebauung mit seitlichem Grenzabstand oder Doppelhausbebauung mit einseitiger Grenzbebauung. Hierdurch soll eine massierte Reihenhausbebauung in offener Bauweise durch nachträgliche Teilung unterbunden werden.

Die Grundstückszeile südlich des Weilbacher Weges unterliegt wie bisher den Festsetzungen des Teilgebietes A1 hinsichtlich Art der Nutzung, Ausnutzung und Gebäudehöhe. Statt der bisher definierten drei Baufenster werden nun zwei Baufenster mit einer Tiefe von 12,0 m statt bisher 13,0 m definiert. Der Abstand zum Diedenberger Weg bleibt mit 6,5 m ebenso unverändert wie der Abstand von 6,0 m zum Weilbacher Weg.

Die bisherigen Parzellen 18/5 und 18/6 nordwestlich des Weilbacher Weges erhalten einen veränderten Zuschnitt durch die Schaffung von zwei veränderten Baufenstern, die jeweils eine Doppelhausbebauung ermöglichen. Um dies zu realisieren, ist ein privater Wohnweg zur Andienung der beiden hinten liegenden Parzellen notwendig. Dieser Wohnweg liegt auf dem bereits im bestehenden Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht belegten 3m breiten Streifen.

Die Parzellen südlich des privaten Wohnweges werden mit den bestehenden Festsetzungen des Teilgebietes A1 des Bebauungsplanes hinsichtlich Art der Nutzung, Ausnutzung und Gebäudehöhe belegt, die Parzellen nördlich des privaten Wohnweges erhalten die Festsetzungen des Teilgebietes A des Bebauungsplanes hinsichtlich Art der Nutzung, Ausnutzung und Gebäudehöhe.

In den textlichen Festsetzungen wird auf Vorschriften für die Gestaltung von Doppelhäusern verzichtet. Erfahrungen in anderen Baugebieten haben gezeigt, dass die technisch notwendige Anpassung beim Bau der Doppelhäuser ohnehin erfolgt. Die gestalterische Anpassung wird dagegen jedoch oft durch Befreiungsanträge umgangen. Hinzu kommt in dem konkreten Fall des Weilbacher Weges, dass die Einschränkungen nur auf einer Wegeseite Bedeutung erlangen würde.

Weitestgehend unberührt bleiben die in den Textlichen Festsetzungen unter 5. genannten Festsetzungen hinsichtlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Teilgebiete A und A1. Lediglich für den Bereich beiderseits des privaten Wohnweges wird auf die Anpflanzung eines Laubbaumes im Vorgartenbereich verzichtet (s. Festsetzung 5.4.).

4. Landschaftsplan

Der vorliegende integrierte Landschaftsplan zum Bebauungsplan bleibt durch die 1. Änderung hinsichtlich seiner Aussagen und Festsetzungen zu den Teilgebiete B und C vollständig unberührt. Auch die Bindung der Teilgebiete A_{neu} und A1_{neu} an das Teilgebiet C hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung bleibt von der 1. Änderung unberührt.

Die für den rechtskräftigen Bebauungsplan vorliegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (s. Anlage) weist ein Plus von 17.310 Wertpunkten nach der Maßnahme auf.

Die Auswirkungen der veränderten Planung sind der beigefügten Anlage „Ermittlung der Biotopwertveränderung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13“ dargestellt.

Aus der Bilanzierung der Flächenverteilung vor und nach der Änderung des Bebauungsplanes wird ersichtlich, dass das Plus von 17.310 Wertpunkten zwar um 5.134 Wertpunkte gemindert wird, trotzdem jedoch noch ein Plus von ca. 12.175 Wertpunkten verbleibt.

Die Verschiebungen innerhalb der Bilanzierung durch Veränderung von Dachflächen, befestigten Flächen und gärtnerisch genutzten Flächen beeinflussen die vorliegende Bilanzierung also nicht grundsätzlich. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung also nicht berührt.

5. Erschließung

Die Erschließungsmaßnahme ist bereits weitgehend abgeschlossen. Notwendige Ergänzungen durch die Änderung des Bebauungsplanes beschränken sich auf die Erstellung einiger Hausanschlüsse.

Die Dimensionierung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen reicht für den zusätzlichen Bedarf (ca. 6 Wohnungen) aus.

6. Bodenordnung

Die neue Aufteilung der Grundstücksflächen kann im Zuge einer Grenzregelung oder durch eine Teilungsvermessung erfolgen.

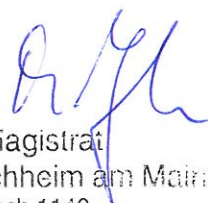
7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben erfordert keine allgemeine Vorprüfung im Sinne des § 3c Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Das Vorhaben ist in der Anlage 1 des UVPG, insbesondere unter Nummer 18, nicht aufgeführt.

Hochheim am Main, den 5.2.2002

2 7. 02



Der Magistrat
der Stadt Hochheim am Main
Postfach 1140
65233 Hochheim am Main

Dr. Jürgen Riehl, ÖbVI

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Ermittlung der Biotopwertveränderung im Geltungsbereich der
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopliste	m ²	Wertpunkte je m ²	Bebauungsplan Nr. 13		1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13	
			m ²	BioTopWert	m ²	BioTopWert
	2758					2758
sehr stark versiegelte Flächen	10.510	3		0	48	144
befestigte und begrünte Flächen, Rasenpflaster, Rasengittersteine,	10.540	7	309	2163	525	3675
Dachfläche nicht begrünt	10.710	3	753	2259	1034,3	3102,9
gärtnerisch gepflegte Anlagen	11.221	14	1696	23744	1150,7	16109,8
			2758	28166	2758	23031,7
					Differenz:	-5134,3

Flächenverteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13

Grundstück	m ²	Weg	Garage	Stellplatz	Terrasse	Garten	Baufenster
1	422			54	30	337,6	119,5
2	364		18	36	30	279,5	132,0
3	363		18	36	30	278,8	132,0
4	346		18	36	30	262,2	124,9
5	327	12	36	15	30	246,0	100,0
6	309	12		45	30	234,0	100,0
7	301	12		45	30	226,0	100,0
8	279	12	36	18	30	195,0	100,0
Summe	2710	48	126	285	240	2059,0	908,3

Flächenverteilung nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Grundstück	m ²	Weg	Garage	Stellplatz	Terrasse	Garten	Baufenster
1	473		18	33	30	392,0	130,0
2	388		18	33	30	307,0	130,0
3	633		18	33	30	552,0	130,0
5	640		18	30	30	562,0	130,0
7	624		18	30	30	546,0	143,0
Summe	2758	0	90	159	150	2359,0	663,0

Hochheim am Main, den 4.2.2002

Dr. Jürgen Riehl, ÖbVI

Stadt Hochheim a. M.
Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 "Nordöstlich Am Helgenhaus"

Tabelle 1: - Teilbereich A + B -

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren
gemäß Ausgleichsabgabenverordnung -AAV- vom Februar 1995

Stand 12. Februar 1998

	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je qm	Fläche vor Maß- nahme (qm)	Fläche nach Maß- nahme (qm)	Biotopwert vor Maß- nahme	Biotopwert nach Maß- nahme
--	--	--------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Bestand:

04.110	◦ Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht Obstbäume	31	815		25265	0
06.310	(B) Frischwiesen, extensiv genutzt	44	1010		44440	0
09.210	B Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte	39	670		26130	0
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	410		1230	0
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung, versiegelte Fläche mit Versickerung	6	225		1350	0
10.610	Bewachsene Feldwege	21	925		19425	0
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	50		150	0
11.211	Grabeland, Einzelgärten in der Landschaft, kleinere Grundstücke meist nicht gewerbsmäßig genutzt	14	6690		93660	0
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen arten- und strukturarme Hausgärten	14	1300		18200	0

Planung:

03.120	Streuobstwiese neu angelegt	31		1400	0	43400
04.110	◦ Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht Obstbäume (vorh.)	31		495	0	15345
04.110	◦ Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht (75 St x 3 qm) (gepl.)	31		225	0	6975
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3		1350	0	4050
10.540	Befestigte und begrünte Flächen, Rasenpflaster, Rasengitterstein o. ä.	7		410	0	2870
10.610	Bewachsene Feldwege	21		150	0	3150
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3		2435	0	7305
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen ... arten- und strukturarme Hausgärten	14		5535	0	77490

GESAMTFLÄCHE (ohne Einzelbäume)	11.280	11.280		
GESAMTBIOTOPWERT (einschl. Einzelbäume)			229.850	160.585
BIOTOPWERTDIFFERENZ				-69.265

Mit "B" gekennzeichnete Nutzungstypen sind regelmäßig für die Bewertung vorhandener Zustände (Bestand) heranzuziehen.

Mit "(B)" gekennzeichnete Nutzungstypen können nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen als Ausgleichs-/Ersatztyp herangezogen werden.

(o) Bei den Typen der Nummern 04.100 bis 04.500 wird die Punktzahl je qm der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich zu dem Wert des darunterliegenden Nutzungstypes berechnet.

Stadt Hochheim a. M.
Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 "Nordöstlich Am Helgenhaus"

Tabelle 2: - Teilbereich C/Diedenberger Weg -

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren
gemäß Ausgleichsabgabenverordnung -AAV- vom Februar 1995

Stand 12. Februar 1998

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je qm	Fläche vor Maß- nahme (qm)	Fläche nach Maß- nahme (qm)	Biotopwert vor Maß- nahme	Biotopwert nach Maß- nahme
---	--------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Bestand:

09.150 (B)	Feldraine, Wiesenraine, linear (Gräser und Kräuter, keine Büsche, breiter als 1 m)	36	430		15480	0
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	2650		7950	0
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung, versiegelte Fläche mit Versickerung	6	600		3600	0
10.610	Bewachsene Feldwege	21	3820		80220	0

Planung:

04.110 ^o	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht (70 St x 3 qm)	31		210	0	6510
06.930	Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)	21		1125	0	23625
09.150 (B)	Feldraine, Wiesenraine, linear (Gräser und Kräuter, keine Büsche, breiter als 1 m)	36		2185	0	78660
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3		2220	0	6660
10.610	Bewachsene Feldwege	21		1970	0	41370

Zusatzbewertung für Biotopvernetzung, Landschaftsbild und Erholungswert (Korridor von 25m Breite beidseits des Diedenberger Weges)	1		37000	0	37000	
--	---	--	-------	---	-------	--

GESAMTFLÄCHE (ohne Einzelbäume)	7.500	7.500				
GESAMTBIOTOPWERT (einschl. Einzelbäume)				107.250	193.725	
BIOTOPWERTDIFFERENZ					86.475	

Mit "B" gekennzeichnete Nutzungstypen sind regelmäßig für die Bewertung vorhandener Zustände (Bestand) heranzuziehen.
Mit "(B)" gekennzeichnete Nutzungstypen können nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen als Ausgleichs-/Ersatztyp herangezogen werden...
(o) Bei den Typen der Nummern 04.100 bis 04.500 wird die Punktzahl je qm der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich zu dem Wert des darunterliegenden Nutzungstypes berechnet.

Stadt Hochheim a. M.
 Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 "Nordöstlich Am Helgenhaus"
 Tabelle 3: - Geltungsbereich gesamt -
 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren
 gemäß Ausgleichsabgabenverordnung -AAV- vom Februar 1995

Stand 12. Februar 1998

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je qm	Fläche vor Maß- nahme (qm)	Fläche nach Maß- nahme (qm)	Biotopwert vor Maß- nahme	Biotopwert nach Maß- nahme
---	--------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Bestand:

04.110	°	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht Obstbäume	31	815		25265	0
06.310	(B)	Frischwiesen, extensiv genutzt	44	1010		44440	0
09.150	(B)	Feldraine, Wiesenraine, linear (Gräser und Kräuter, keine Büsche, breiter als 1 m)	36	430		15480	0
09.210	B	Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer- Standorte	39	670		26130	0
10.510		Sehr stark versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	3060		9180	0
10.530		Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung, versiegelte Fläche mit Versickerung	6	825		4950	0
10.610		Bewachsene Feldwege	21	4745		99645	0
10.710		Dachfläche nicht begrünt	3	50		150	0
11.211		Grabeland, Einzelgärten in der Landschaft, kleinere Grundstücke meist nicht gewerbsmäßig genutzt	14	6690		93660	0
11.221		Gärtnerisch gepflegte Anlagen arten- und strukturarme Hausgärten	14	1300		18200	0

Planung:

03.120		Streuobstwiese neu angelegt	31		1400	0	43400
04.110	°	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht Obstbäume	31		495	0	15345
04.110	°	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht (145 St x 3 qm)	31		435	0	13485
06.930		Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)	21		1125	0	23625
09.150	(B)	Feldraine, Wiesenraine, linear (Gräser und Kräuter, keine Büsche, breiter als 1 m)	36		2185	0	78660
10.510		Sehr stark versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3		3570	0	10710
10.540		Befestigte und begrünzte Flächen, Rasenpflaster, Rasengitterstein o. ä.	7		410	0	2870
10.610		Bewachsene Feldwege	21		2120	0	44520
10.710		Dachfläche nicht begrünt	3		2435	0	7305
11.221		Gärtnerisch gepflegte Anlagen ... arten- und strukturarme Hausgärten	14		5535	0	77490

Zusatzbewertung für Biotopvernetzung, Landschaftsbild und Erholungswert (Korridor von 25m Breite beidseits des Diedenberger Weges)	1		37000	0	37000
--	---	--	-------	---	-------

GESAMTFLÄCHE (ohne Einzelbäume)	18.780	18.780		
GESAMTBIOTOPWERT (einschl. Einzelbäume)			337.100	354.410
BIOTOPWERTDIFFERENZ				17.310

Mit "B" gekennzeichnete Nutzungstypen sind regelmäßig für die Bewertung vorhandener Zustände (Bestand) heranzuziehen.

Mit "(B)" gekennzeichnete Nutzungstypen können nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen als Ausgleichs-/Ersatztyp herangezogen werden.

(o) Bei den Typen der Nummern 04.100 bis 04.500 wird die Punktzahl je qm der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich zu dem Wert des darunterliegenden Nutzungstypes berechnet.