

Begründung zum Bebauungsplan Nr. G 175 „Kolpingstraße / Aluminiumstraße“

Dem Bebauungsplan Nr. G 175 wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), folgende Begründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Grevenbroich, Flur 10. Es wird begrenzt :

- a) im Nordosten durch die Aluminiumstraße,
- b) im Südosten durch die Kolpingstraße,
- c) im Südwesten und Nordwesten durch die vorhandene Bebauung der Südstadt.

2. Vorhandene Situation

Der seit 1981 wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz und Bolzplatz dar. Eine rechteckige Fläche von ca. 15.000 m² wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt, der Restbereich ist als Grünfläche (Gehölzstreifen, Parkanlage) angelegt. Das Verfahren zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, die Ackerfläche zur gewerblichen Nutzung bereitzustellen und die vorhandene Grünfläche zu erhalten.

Der Gehölzstreifen bildet die Grenze zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem geplanten Gewerbegebiet.

3. Ziel und Zweck der Planung

In Anbetracht der zeitweise festgestellten Überlastung der nordwestlichen Eingangsstraße nach Grevenbroich ist die Stadt seit Jahren bestrebt, die Rahmenbedingungen für die Erreichbarkeit im südöstlichen Bereich zu verbessern. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Intention ist die zwischenzeitlich abgeschlossene Beseitigung des Bahnübergangs Lindenstraße und die Neuordnung der Verkehrsströme zum Industriegebiet Ost und zur L 361n, die nunmehr den in Richtung Innenstadt fließenden Verkehr nicht mehr belasten.

Nach Fertigstellung der B 59n und Wiederherstellung der A 540 bis zur Anschlussstelle an die A 46 wird die Stadt über ein Tangentensystem verfügen, welches eine den heutigen Anforderungen gerecht werdende Erreichbarkeit der Innenstadt in diesem Bereich gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund ist für den Kreuzungsbereich Aluminiumstraße / Kolpingstraße eine Tankstelle vorgesehen, die die neuesten Anforderungen an die Technik und den Umweltschutz erfüllen wird.

Auf der übrigen Fläche sind wohngebietsverträgliche Gewerbebetriebe geplant. Die Maßnahmen und Festsetzungen, die ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung in diesem Bereich gewährleisten, sind unter dem Punkt „Immissionsschutz“ erläutert.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen sollen erhalten und um zusätzliche Pflanzungen ergänzt werden.

4. Standortauswahl

Bei der Auswahl des Standortes wurde besonderer Wert gelegt auf die Erreichbarkeit der Tankstelle auch für auswärtige Nutzer und eine Integration in den vorhandenen Bebauungszusammenhang. Unter diesen Gesichtspunkten bietet sich das Plangebiet besonders an.

Im Laufe des Verfahrens wurden folgende Alternativstandorte erwogen:

- a) eine dem Plangebiet unmittelbar der Kolpingstraße gegenüberliegende Fläche.
- b) eine Fläche im Ortsteil Allrath

zu a): Ein Standort jenseits der Kolpingstraße ist städtebaulich nicht wünschenswert, da in diesem Bereich zwischen den Ortsteilen Südstadt und Allrath keine Bebauung vorhanden ist und das Vorhaben an dieser Stelle eine nicht gewollte Zersiedelung der Landschaft zur Folge hätte. Es wird Wert gelegt auf eine Integration der Planung in den Bebauungszusammenhang, wobei die Kolpingstraße eine Zäsur zur freien Landschaft hin darstellt.

zu b): Nach Fertigstellung der B 59n, welche an die vorhandene B 59 angebunden wird, bietet der vorgesehene Standort in der Südstadt den Vorteil, daß zusätzlich zu dem durch die B 59n herangeführten Verkehr auch Autofahrer, die über die Kolpingstraße stadteinwärts fahren, bedient werden können, ohne einen Umweg bis zum Ortsteil Allrath in Kauf nehmen zu müssen. Es wurde daher von einem Standort in Allrath abgesehen.

5. Bebauung und Nutzung im einzelnen

Im Kreuzungsbereich Aluminiumstraße / Kolpingstraße (Gebiet 1) ist auf einer Fläche von 4.467 m² eine Tankstelle vorgesehen. Hierfür wird ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 bei eingeschossiger Bebauung festgesetzt.

Für den übrigen Planbereich (Gebiet 2) ist aufgrund seiner herausragenden Lage am östlichen Eingangsbereich von Grevenbroich eine besondere städtebauliche Konzeption wünschenswert. Hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Grundflächenzahl wird entgegen der Obergrenzen gemäß BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird der Flächenverbrauch in Grenzen gehalten und durch die dadurch mögliche stärkere Begrünung dem vorhandenen Ortsbild der Südstadt Rechnung getragen. Die GRZ von 0,6 resultiert auch daraus, daß der vorhandene Gehölzstreifen und die Ortsrandeingrünung bereits ca. 20% des Gewerbegebietes in Anspruch nehmen. Um auch innerhalb des Gebietes eine dort übliche Grünfläche von ca. 20% zu gewährleisten, ist die GRZ entsprechend zu verringern.
- Die geplanten Gewerbebetriebe sollen die vorhandenen, zweigeschossigen Wohnhäuser nicht überragen. Als maximale Firsthöhe sind daher 7,5 m über der Oberkante des Geländes vorgesehen. Die entsprechende Festsetzung erfolgt unter Bezugnahme auf die NN-Höhe als fixe Konstante.

Da sich das gesamte Plangebiet am Ortsrand befindet, ist eine Eingrünung in Form eines Gehölzstreifens vorgesehen.

6. Verkehr

Die Grundstücke werden alle und ausschließlich über die Kolpingstraße erschlossen. Grundstücke, die möglicherweise im hinteren Bereich der Fläche liegen und nicht an die Kolpingstraße angrenzen, werden über private Stiche erschlossen.

7. Naturräumlicher Ausgleich

Im Rahmen der Abwägung bei Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) ist nach § 8a Abs. 1 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Eingriff in Natur und Landschaft und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht entsprechend zu berücksichtigen. Dies soll eingeordnet in den Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB in der planerischen Abwägung nach den materiellen und verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches erfolgen. Die Umwandlung der betroffenen Flächen von landwirtschaftlicher Fläche in Gewerbefläche stellt sicherlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Da jedoch kaum noch verfügbare Gewerbeflächenpotentiale vorhanden sind, gleichzeitig aber eine rege Flächennachfrage besteht, läßt sich der Eingriff an dieser Stelle nicht vermeiden.

Zur Bewertung dieses mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wurde entsprechend § 8a BNatSchG nach dem Bewertungsverfahren einer Arbeitsgruppe der Landesregierung Nordrhein-Westfalen eine Bilanzierung vorgenommen, die dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Die Eingriffsbilanzierung ergibt einen Ausgleich von rd. 51 %. Da die zu erwartenden Pflanzungsmaßnahmen auf den Betriebsgrundstücken nicht in die Bilanzierung eingeflossen sind, sondern mit Abschluß der Kaufverträge auferlegt werden, ist der endgültige Ausgleich höher einzuschätzen.

Zur vollständigen Kompensation ist, da Flächen im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen, eine Ersatzmaßnahme im Erftauengebiet Wevelinghoven vorgesehen. Es handelt sich hier um eine Aufforstung nach Ziffer 6.6 der Biotoptypenliste auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche am Tribünenweg in einer Größe von ca. 6.500 m². Die Ersatzmaßnahme wird von der Stadt Grevenbroich durchgeführt und den Gewerbetreibenden im Rahmen der Grundstückskaufverträge in Rechnung gestellt.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes G 175 befindet sich eine Allee, die im Landschaftsplan des Kreises Neuss unter der textl. Festsetzung 6.5.1.147 beschrieben wird. Die Bäume sind im Plan dargestellt. Ein vollständiger Erhalt ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Ein- und Ausfahrt im GE 1 nicht möglich, so daß Ersatzpflanzungen auf Kosten des Betreibers vorzunehmen sind.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Im Bereich der Kolpingstraße ist ein Abwasserkanal im Mischsystem vorhanden. Aufgrund seiner Dimension ist für das gesamte Plangebiet der Durchlauf auf zehn Liter/sec. beschränkt. Abwasserintensive Betriebe sind daher im Plangebiet nicht möglich.

Nach § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4904 Mönchengladbach, befinden sich im Plangebiet Terrestrische Böden (L 31) mit ausgeglichenem Luft- und Wasserhaushalt bei im allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit, so daß von einer Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer grundsätzlich ausgegangen werden kann.

Die NLK hat im Rahmen des Verfahrens auf die Notwendigkeit einer 20 kV-Ortsnetzumspannstation hingewiesen, deren Größe ca. 3,85 x 2,50 m betragen wird. Sie wird in Abstimmung mit der NLK festgesetzt. Ferner ist eine Kabeltrasse parallel zur L 361 geplant, deren genaue Lage die NLK noch mitteilt.

9. Immissionsschutz

Das geplante Gewerbegebiet grenzt an die Wohnbebauung der Südstadt an. Hieraus ergibt sich folgendes Konfliktpotential:

a) Geruchsbelästigungen von der Tankstelle:

Den in der Vergangenheit häufig auftretenden Belästigungen und Gefahren durch Benzoleinwirkungen hat der Gesetzgeber durch den Erlass der 20. und 21. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz entgegengewirkt, wonach die beim Tankvorgang entweichenden Gase in die Tankbehälter zurückgeführt werden müssen. Die neue Tankstelle wird mit entsprechenden Anlagen ausgestattet, so daß hier keine das Wohngebiet beeinträchtigenden Emissionen zu erwarten sind.

b) Lärmemissionen:

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Wohnbebauung der Südstadt an, auf die bereits heute Lärmemissionen der Formen VAW Erftwerk und VAW Leichtmetall einwirken. Zusätzliche Belastungen aus dem neuen Gewerbegebiet sollen daher, insbesondere nachts, vermieden werden.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Krefeld wurden bei der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen maximale Immissionsanteile von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Hierbei handelt es sich um die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet. Diese Werte sollen ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander der Wohnnutzung mit dem geplanten Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung ermöglichen.

Für den Bereich der geplanten Tankstelle (GE 1) liegt ein Gutachten vor, wonach am Tage die o.g. Orientierungswerte eingehalten werden. Lediglich am Aufpunkt 2 (Haus An der Hülle 15) ergibt sich ohne Lärmschutzmaßnahmen ein Schallpegel von 51 dB(A), d. h. eine Überschreitung um 1 dB. Hier läßt sich aber die Einhaltung des Orientierungswertes von 50 dB(A) bereits dadurch erreichen, daß in der Waschhalle das Tor während des Waschvorganges geschlossen bleibt. Der Betreiber plant eine dementsprechend ausgestattete Portal-Waschanlage. Eine lärmintensivere Waschstraße wird im Bebauungsplan durch den Ausschluß entsprechender Anlagen (Gliederung nach BauNVO) verhindert.

Zur Einhaltung des Nachtwertes ist die Errichtung eines Schallschirmes erforderlich. Da die Einrichtungen des hinteren Grundstücksteiles (Service-Halle, Waschhalle und LKW-Tankbereich) während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht genutzt werden sollen, genügt es, im Anschluß an das Hauptgebäude eine 2,80 m hohe Wand mit einem Tor zu errichten, welches am Tage geöffnet bleibt und in der Nacht geschlossen wird. Die Wand schirmt dann, zusammen mit dem Hauptgebäude, den vom PKW-Tankbereich ausgehenden Lärm zur Wohnbebauung hin ab.

Diese im Gutachten als Vorschlag b bezeichnete Lärmschutzmaßnahme erfordert den Ausschluß von LKW-Betankung und Kraftstoffanlieferung während der Nachtzeit sowie die Verpflichtung, das Tor in der Lärmschutzwand ab 22.00 Uhr zu schließen. Diese Maßnahmen werden über eine entsprechende Baulast bzw. im Baugenehmigungsverfahren öffentlich-rechtlich gesichert.

Um die Beeinträchtigungen durch Lärm über das im Gutachten genannte Maß hinaus zu reduzieren, wird ferner im Bebauungsplan textlich festgesetzt, daß keine Service-Inseln zwischen den Hauptgebäuden und den nordwestlich angrenzenden Grundstücken errichtet werden dürfen. Eine Verlegung der Service-Inseln in den östlichen Planbereich ist dem Betreiber zuzumuten, da sie ohne großen Aufwand erfolgen kann und bei den Nachbarn eine Entlastung bewirkt.

Zusätzlich zu den o.g. Festsetzungen schließt der Bebauungsplan im gesamten Plangebiet aufgrund der geringen Entfernung zur Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO alle Anlagen der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses vom 21.03.1990 aus.

Im Gewerbegebiet 2 sollen die Immissionen ohne Lärmschutzanlagen so gering wie möglich gehalten werden, ohne daß das Gewerbegebiet seinen Nutzungscharakter verliert.

Paragraph 8 der Baunutzungsverordnung ermöglicht in der Regel die Errichtung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes werden die Gewerbebetriebe im GE 2 nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO auf solche nicht wesentlich störender Art beschränkt. Der Störgrad des hierdurch entstehenden „eingeschränkten Gewerbegebietes“ entspricht demjenigen eines Mischgebietes und ist damit wohnnutzungsverträglich.

Soweit zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, wie der Ausschluß von Nacharbeit im GE 2 sowie evtl. erforderliche schalltechnische Maßnahmen an Gebäuden im Gewerbegebiet, werden diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auferlegt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Der für die Tankstelle vorgesehene Bereich sowie der angrenzende Gehölzstreifen sind in Privatbesitz. Das sonstige Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Grevenbroich. Ein Umlegungsverfahren nach § 46 BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

11. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet selbst nicht bekannt und vermutlich auch nicht zu erwarten. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, gegenüber der Aluminiumstraße, befindet sich die Altlast Gr 04, die vom Kreis Neuss saniert wurde. Aus Sicht der Stadt ist eine Gefährdung von Umweltschutzgütern im Plangebiet nicht zu erwarten.

12. Kosten

Die entstehenden Kosten für Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

13. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan Nr. G 175 wird aus der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung ist erfolgt.

Grevenbroich, den 24.09.1997/e.

**Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. G 175
„Kolpingstraße / Aluminiumstraße“**

1. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Gewerbegebiet 2 darf die Ortsrandeingrünung entlang der Kolpingstraße auf einer Breite von insgesamt 15 m von Grundstückseinfahrten unterbrochen werden.

Zwischen der überbaubaren Fläche bzw. der Lärmschutzeinrichtung und den nordwestlich angrenzenden Grundstücken dürfen ausschließlich Stellplätze und keine lärmemittierenden Einrichtungen (Service-Insel o.ä.) errichtet werden.

2. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu versehen, z. B. breitfugig verlegtes Pflaster mit mindestens 2,5 cm Fugenbreite, Rasenstein, Schotterrasen o.ä.

3. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die zur Anpflanzung festgesetzten Flächen sind mit baumheckenartigen Laubgehölzen der heimischen Vegetation zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es können z. B. folgende Gehölze verwendet werden:

Bäume: Buche, Esche, Stieleiche

leichte Heister: Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide

Sträucher: Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundsrose, Hasel, Roter Hartriegel

Das anliegende Pflanzschema gilt beispielhaft.

4. Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

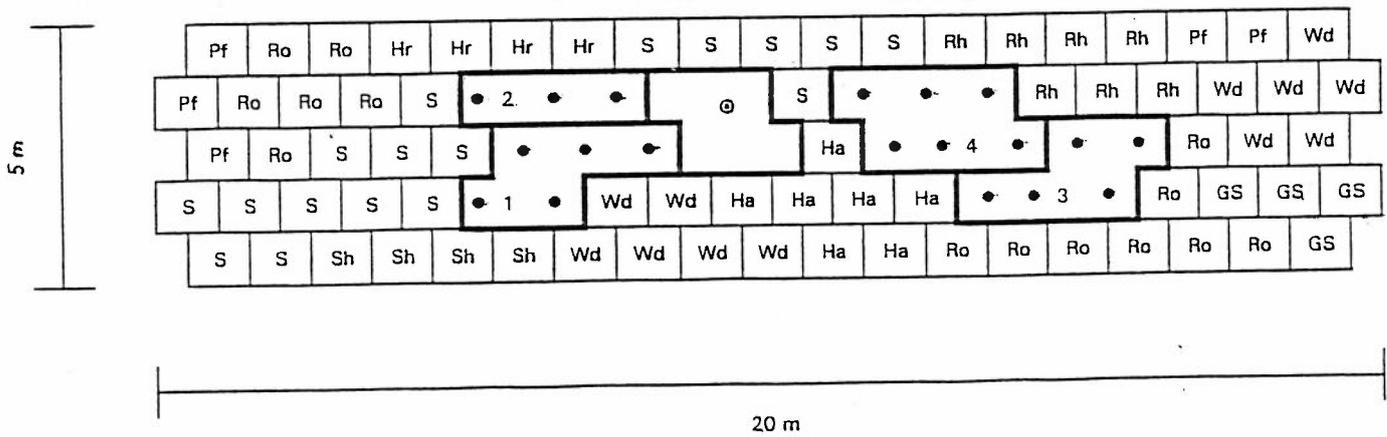
Anlagen der Nummern 1 - 196 (Abstandsklassen I - VII) des RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandserlaß) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind nicht zulässig.

5. Festsetzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Von den in § 8 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen sind im Gewerbegebiet 2 ausschließlich nicht wesentlich störende Arten von Betrieben und Anlagen zulässig.

Hinweis

Im Bereich der Kolpingstraße ist ein Abwasserkanal im Mischsystem vorhanden. Aufgrund seiner Dimension ist für das gesamte Plangebiet der Durchlauf auf zehn Liter / sec beschränkt. Abwasserintensive Betriebe sind daher im Plangebiet nicht möglich.



⊙ Bäume:	• Leichte Heister	Sträucher:	GS Gemeiner Schneeball
z.B.: Buche	1 Sandbirke	Pf Pfaffenhütchen	Wd Weißdorn
Esche	2 Espe	Rh Roter Holunder	Ro Gemeine Hundsrose
Stieleiche	3 Eberesche	Sh Schwarzer Holunder	Ha Hasel
	4 Schleife	S Schlehe	Hr Roter Hartriegel

**Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. G 175
„Kolpingstraße / Aluminiumstraße“**

1. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Gewerbegebiet 2 darf die Ortsrandeingrünung entlang der Kolpingstraße auf einer Breite von insgesamt 15 m von Grundstückseinfahrten unterbrochen werden.

Zwischen der überbaubaren Fläche bzw. der Lärmschutzeinrichtung und den nordwestlich angrenzenden Grundstücken dürfen ausschließlich Stellplätze und keine lärmemittierenden Einrichtungen (Service-Insel o.ä.) errichtet werden.

2. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu versehen, z. B. breitfugig verlegtes Pflaster mit mindestens 2,5 cm Fugenbreite, Rasenstein, Schotterrasen o.ä.

3. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die zur Anpflanzung festgesetzten Flächen sind mit baumheckenartigen Laubgehölzen der heimischen Vegetation zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es können z. B. folgende Gehölze verwendet werden:

Bäume: Buche, Esche, Stieleiche

leichte Heister: Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide

Sträucher: Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundsrose, Hasel, Roter Hartriegel

Das anliegende Pflanzschema gilt beispielhaft.

4. Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Anlagen der Nummern 1 - 196 (Abstandsklassen I - VII) des RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandserlaß) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind nicht zulässig.

5. Festsetzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Von den in § 8 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen sind im Gewerbegebiet 2 ausschließlich nicht wesentlich störende Arten von Betrieben und Anlagen zulässig.

Hinweis

Im Bereich der Kolpingstraße ist ein Abwasserkanal im Mischsystem vorhanden. Aufgrund seiner Dimension ist für das gesamte Plangebiet der Durchlauf auf zehn Liter / sec beschränkt. Abwasserintensive Betriebe sind daher im Plangebiet nicht möglich.

**Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. G 175
„Kolpingstraße / Aluminiumstraße“**

90

1. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Gewerbegebiet 2 darf die Ortsrandeingrünung entlang der Kolpingstraße auf einer Breite von insgesamt 15 m von Grundstückseinfahrten unterbrochen werden.

Zwischen der überbaubaren Fläche bzw. der Lärmschutteinrichtung und den nordwestlich angrenzenden Grundstücken dürfen ausschließlich Stellplätze und keine lärmemittierenden Einrichtungen (Service-Insel o.ä.) errichtet werden.

2. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu versehen, z. B. breitfugig verlegtes Pflaster mit mindestens 2,5 cm Fugenbreite, Rasenstein, Schotterrasen o.ä.

3. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die zur Anpflanzung festgesetzten Flächen sind mit baumheckenartigen Laubgehölzen der heimischen Vegetation zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es können z. B. folgende Gehölze verwendet werden:

Bäume: Buche, Esche, Stieleiche

leichte Heister: Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide

Sträucher: Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner

Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundsrose, Hasel, Roter Hartriegel

Das anliegende Pflanzschema gilt beispielhaft.

4. Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

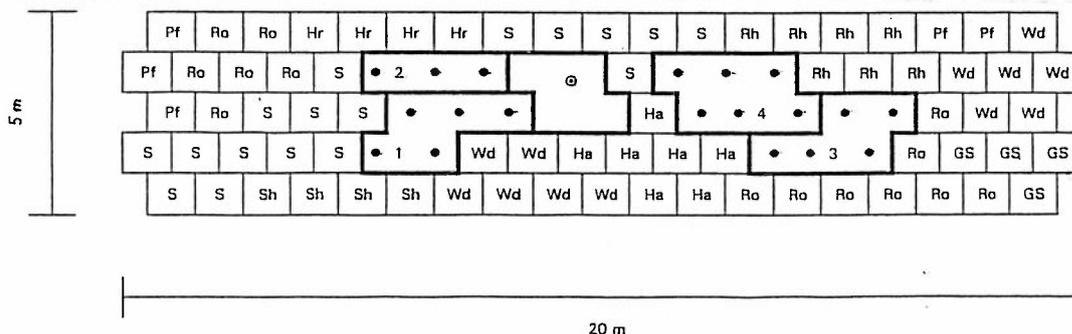
Anlagen der Nummern 1 - 196 (Abstandsklassen I - VII) des RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandserlaß) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind nicht zulässig.

5. Festsetzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Von den in § 8 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen sind im Gewerbegebiet 2 ausschließlich nicht wesentlich störende Arten von Betrieben und Anlagen zulässig.

Hinweis

Im Bereich der Kolpingstraße ist ein Abwasserkanal im Mischsystem vorhanden. Aufgrund seiner Dimension ist für das gesamte Plangebiet der Durchlauf auf zehn Liter / sec beschränkt. Abwasserintensive Betriebe sind daher im Plangebiet nicht möglich.



⊙	Bäume:	•	Leichte Heister		Sträucher:		GS	Gemeiner Schneeball
	z.B.:		1	Sandbirke	Pf	Pfaffenhütchen	Wd	Weißdorn
			2	Espe	Rh	Roter Holunder	Ro	Gemeine Hundsrose
			3	Eberesche	Sh	Schwarzer Holunder	Ha	Hasel
			4	Salweide	S	Schlehe	Hr	Roter Hartriegel

Eingriffsbilanzierung

91

zum Bebauungsplan Nr. G 175

Planungsstand § 4.1 BauGB

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flurstück <small>(s. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche <small>(m²)</small>	Grundwert A <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp5xSp6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp4xSp7)</small>
483	8.1	Hecken, Gebüsch	2.729	7			19.103
486	8.1	Hecken, Gebüsch	618	7			4.326
532	8.2	Baumgruppen	2.395	8			19.160
532	3.1	Acker	11.016	2			22.032
533	8.2	Baumgruppen	464	8			3.712
534	3.1	Acker	4.003	2			8.006
		Gesamt	21.225				
Gesamtflächenwert A:							76.339
<small>(Summe Sp 8)</small>							

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flurstück <small>(s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)</small>	Code <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	m ²	%	Grundwert A <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp5xSp6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp4xSp7)</small>
483	8.1	Hecken, Gebüsch	2.729	12,14	7			19.103
486	8.1	Hecken, Gebüsch	618	2,75	7			4.326
534, 533	1.1	Betriebsfl. Tankstelle	3.574	16,84	0			0
532	1.1	sonst. bebaub. Fläche	8.046	37,91	0			0
534, 533, 532	4.3	Freifläche	2.624	12,36	2			5.248
534, 533, 532	8.1	Ortsrandeingrünung	775	3,65	6			4.650
534, 533, 532	8.2	Baumgruppen	2.859	13,47	8			22.872
		Gesamt	21.225					
Gesamtflächenwert B							56.199	
<small>(Summe Sp 8)</small>								

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

-20.140