

Begründung

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Gemeinde Bergkirchen Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 Änderung durch Deckblatt Nr. 6

Landkreis Dachau
Regierungsbezirk Oberbayern

Linke + Kerling
Landschaftsarchitekten BDLA
Landschaft – Städtebau – Freiraum
Papiererstrasse 16
84034 Landshut
Tel. 0871 / 273936
Fax 0871 / 6875270
e-mail: kerling-linke@t-online.de

Bearbeitung:
Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. Florian Zweckl

13.12.2016

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	3
3.	Planungserfordernis	3
4.	Ausgangssituation	3
5.	Grundzüge der Planung	4
6.	Definition der Nutzungen	4
7.	Umweltauswirkungen	4
8.	Verkehr	4
9.	Grünordnung	4
10.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	4
11.	Ver- und Entsorgung	5
12.	Immissionsschutz	5
13.	Denkmalpflege.....	7
14.	Altlasten – Vorgaben aus bodenschutzrechtlicher Sicht.....	7

Anhang

- Flächenbilanzen – Gegenüberstellung Ausgangssituation und Deckblatt Nr. 6
- Artenliste für Gehölzpflanzungen (Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.9.1)
- Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 Deckblatt Nr. 6 15 Seiten

1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergkirchen hat am 15.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Bergkirchen Nr. 100 mit Deckblatt Nr. 6 zu ändern. Anlass der Änderung ist eine Erhöhung der Dichte im Quartier GE 4. Es wird hier das GE 4-1 in drei neue Parzellen GE 4-1a, GE 4-1b und GE 4-1c unterteilt und mit geänderter Geschossflächenzahl (1,2 bzw. 1,7) und um 2 m bzw. 4 m erhöhten neuen Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Das GE 4-2 erhält ebenfalls eine von 1,0 auf 1,2 erhöhte Geschossflächenzahl und um 2 m bzw. 4 m erhöhte zulässige Wand- und Firsthöhen. Die aktualisierten Flächenbilanzen im Vergleich vorher zu nachher sind als Anlage auf Seite 7 beigefügt.

Ein wesentliches Ziel für die Zukunft der Gemeinde Bergkirchen ist es, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu verbessern. Dazu ist eine Hauptvoraussetzung, dass das Wohn- und Arbeitsplatzangebot verbessert werden muss. Von diesem Ansatz ausgehend ergibt sich für die Gemeinde Bergkirchen ein erheblicher Bedarf für ein neues Gewerbe- und Industriegebiet. Diese wurde mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 seit 2007 verwirklicht. Im Rahmen des Deckblatts Nr. 6 steht eine Verdichtung im Inneren des Gewerbegebietes an.



Abbildung: Lage im Raum an der Kreuzung der A 8 mit der B 471

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Bergkirchen befindet sich 7 km westlich der Stadt Dachau im Nordwesten des Großraumes München, 20 km vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt München entfernt. Durch die Anschlussstelle 78 Dachau/Fürstenfeldbruck an der Bundesautobahn BAB 8 München-Stuttgart und die hier kreuzende Bundesstraße B 471 als stark frequentierte Ost-West-Verbindung besteht eine herausragende regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Der Umfang des **Deckblattes Nr. 6** umfasst **ca. 5,5 ha** des insgesamt 60,5 ha großen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 100.

3. Planungserfordernis

Das Deckblatt Nr. 6 hat v. a. eine Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2 bzw. 1,7 und um 2 m bzw. 4 m bei den Wand- und Firsthöhen auf 16,0 bzw. 20,0 m im zentralen Bereich des Gewerbegebietes, im Quartier GE 4, zum Ziel. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung berührt.

4. Ausgangssituation

Als Ausgangssituation ist der Stand des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 vom 27.02.2007. anzusehen sowie das zugehörige rechtskräftige Deckblatt Nr. 2 vom 19.07.2011. Das Quartier GE 4 ist in der Fassung des Deckblattes Nr. 2 bereits durch den Münchner Weg in zwei Quartiere GE 4-1 und GE 4-2 aufgeteilt worden. Der Geltungsbereich ist bis auf drei Baulücken bereits zu zwei Dritteln bebaut.

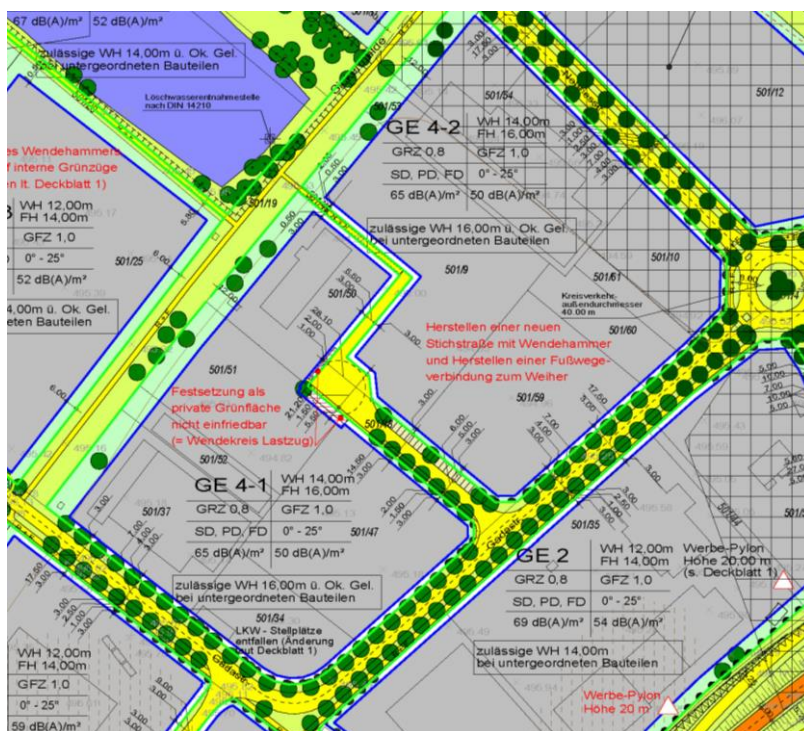


Abbildung: Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Deckblatt Nr. 2

Im Deckblatt Nr. 2 liegen die zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) bei 1,0 und die Wandhöhen bei 14,00 m sowie die Firsthöhen bei 16,00 m. Einzelhandel ist in diesem Quartier ausgeschlossen.

5. Grundzüge der Planung

Der konzeptionelle Kern der vorliegenden Änderung durch das Deckblatt Nr.6 liegt in einer Verdichtung innerhalb des Quartiers GE 4. Das bisherige Quartier GE 4-1 wird hierbei in drei Teile aufgegliedert. Das neue Quartier GE 4-1a umfasst nun die Fl.Nrn. 501/34, 501/37, 501/52, 501/73, sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 501/26. Das neue Quartier GE 4-1b umfasst die Fl.Nrn. 501/47 und 501/51. Das neue Quartier GE 4-1c umfasst die Fl. Nr. 501/50. Das Quartier GE 4-2 bleibt in seiner Ausdehnung unverändert und umfasst die Fl.Nrn. 501/10, 501/53, 501/54, 501/59 und 501/61.

Durch die veränderte Planung im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 6 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, **da keine zusätzliche Versiegelung stattfindet**, sondern nur eine dichtere Bebauung, indem mehr Geschosse ermöglicht werden sollen.

Die privaten Grünflächen übernehmen gleichzeitig sinnvolle Ausgleichsfunktionen (u. a. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Vernetzungsfunktion, Luftaustausch) im Sinne der Nachhaltigkeit.

Insgesamt werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt:

- des Immissionsschutzes auf umgebende Nutzungen,
- der Regelung des Wasserabflusses und Hochwasserschutzes,
- des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung,
- des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- des Landschaftsbildes.

6. Definition der Nutzungen

Sämtliche lagemäßigen Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes 6 bleiben gegenüber dem Deckblatt Nr. 2 unverändert. Auch die Grundflächenzahl bleibt im gesamten GE 4 weiterhin bei 0,8.

Nur das Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablonen) wird dahingehend erhöht, dass die Geschossflächenzahlen (GFZ) für die neu geschaffenen Quartiere GE 4-1a und GE 4-1c von 1,0 auf 1,2 erhöht werden und für das GE 4-1b von 1,0 auf 1,7. Die Geschossflächenzahl des GE 4-2 wird ebenso von 1,0 auf 1,2 erhöht. Die zulässigen Wandhöhen werden im ganzen Quartier GE 4 um 2,00 m von 14,00 m auf 16,00 m und die Firsthöhen um 4,00 m von 16,00 m auf 20,00 m erhöht.

Für sämtliche im Geltungsbereich liegende Quartiere ist bei der Errichtung von Parkhäusern ausnahmsweise eine GFZ bis zu 2,4 zulässig, um durch die höhere Dichte eine Versiegelung zu minimieren, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und den öffentlichen Straßenraum (stetig steigender Parkdruck) zu entlasten. Für untergeordnete Bauteile ist die zulässige Wandhöhe auf 15% der Grundfläche erhöht worden, um ein gewisse Flexibilität zu ermöglichen. Da der Geltungsbereich im Zentrum des Gewerbegebietes GADA liegt ist die damit verbundene Höhenabstufung (16 m bis 20 m) in der Zusammenschau hinnehmbar.

Für das Quartier GE 4-1b erfolgt neben einer Einfahrt vom Münchner Weg eine für die Bemessung der Wand- und Frishöhe für das Quartier GE 4-1b maßgebliche Einfahrt auf Fl.Nr. 501/26 mit 10,0 m Breite von der Gadastraße.

7. Umweltauswirkungen

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs.

Im Umweltbericht wird in Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 der Gemeinde Bergkirchen **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 der Gemeinde Bergkirchen wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen des Bauleitplanes wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Insgesamt ist das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen im Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

8. Verkehr

Die überörtliche Verkehrsanbindung und die Erschließung der Gewerbeflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 6 und bleiben daher unverändert.

9. Grünordnung

Die Grünordnung wird ebenfalls unverändert beibehalten.

10. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Amper (Gewässer I. Ordnung), die in rund 250 m im Südosten in ausgeprägten Mäandern in nordöstliche Richtung fließt. Das Grundwasser fließt auf dem wasserundurchlässigen Flinz in nordöstliche Richtung zur Maisach hin. Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Der nächstgelegene Brunnen befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung im Osten von Feldgeding und dient der Trinkwasserversorgung der Stadt Dachau.

Um eine Verschärfung der Abflusssituation im nachfolgenden Gewässersystem zu vermeiden, wird – außer im Ostteil, siehe Seite 6 Altlasten – unverschmutztes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht.

11. Ver- und Entsorgung

■ Energieversorgung mit Fernwärme / - kälte

Es ist ein Anschluss an das Müllheizkraftwerk der GfA Olching-Geiselbullach geplant. Für das Baugebiet wird analog dem Gewerbegebiet GADA ein Anschlusszwang vorgesehen (siehe textlicher Hinweis 0.3.8.). Dieser wird von der Gemeinde durch eine separate Satzung festgesetzt. In einem Rahmenvertrag wird der Bezug der Fernwärmeversorgung geregelt, so dass die Kosten unterhalb der Regelpreise fossiler Brennstoffe liegen.

■ Wasserversorgung

Das Wasser wird aus der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach bezogen. Der Ausbau des Leitungsnetzes erfolgte von Eisolzried im Rahmen der Straßenbauarbeiten für das Gewerbegebiet GADA.

■ Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung wird voraussichtlich aus der Trinkwasserleitung gewährleistet. Der Hydrantenplan wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt und vorgelegt. Die Gemeinde Bergkirchen wird beim Wasserzweckverband Sulzemoos zugunsten der Aufstellung von Überflurhydranten hinwirken.

Es wird bezüglich der Löschwasserentnahmestellen zusätzlich auf das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) hingewiesen.

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

■ Abwasserbeseitigung

Es erfolgt ein Anschluss an die Kläranlage Geiselbullach im Süden (Nachbargemeinde Olching, Landkreis Fürstentfeldbruck), die zum Abwasserzweckverband Amperverband gehört. Die erforderlichen Anschlüsse werden im Bereich der Amperaue unterirdisch gepresst.

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich gewährleistet. Der Gemeinde Bergkirchen steht in der derzeit genutzten Kläranlage Geiselbullach noch ein Kontingent an Einwohnergleichwerten zur Verfügung.

■ Abfallbeseitigung

Die Zuständigkeit der Abfallentsorgung liegt beim Landkreis Dachau.

■ Elektrizität

In ca. 100 m nordöstlicher Entfernung zum Geltungsbereich verläuft eine Bahnstromleitung. Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist, dass jedoch die Grenzwerte gemäß 26. BImSchG bei weitem nicht erreicht werden.

12. Immissionsschutz

Die Änderungen im Deckblatt Nr. 6 betreffen nur das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) und die Gebäudehöhen. Der Umgriff der Baugrenzen im gesamten Quartier GE 4 bleibt gleich. Es kommt zu keiner Mehrung des Baurechts. Somit verändern sich die immissionswirksamen flächenbezogene Schalleistungspegel nicht.

Der konkrete schalltechnische Nachweis der Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens ist jeweils im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Das bisherige Schallschutzgutachten gilt unverändert.

■ Immissionswirksame Flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)

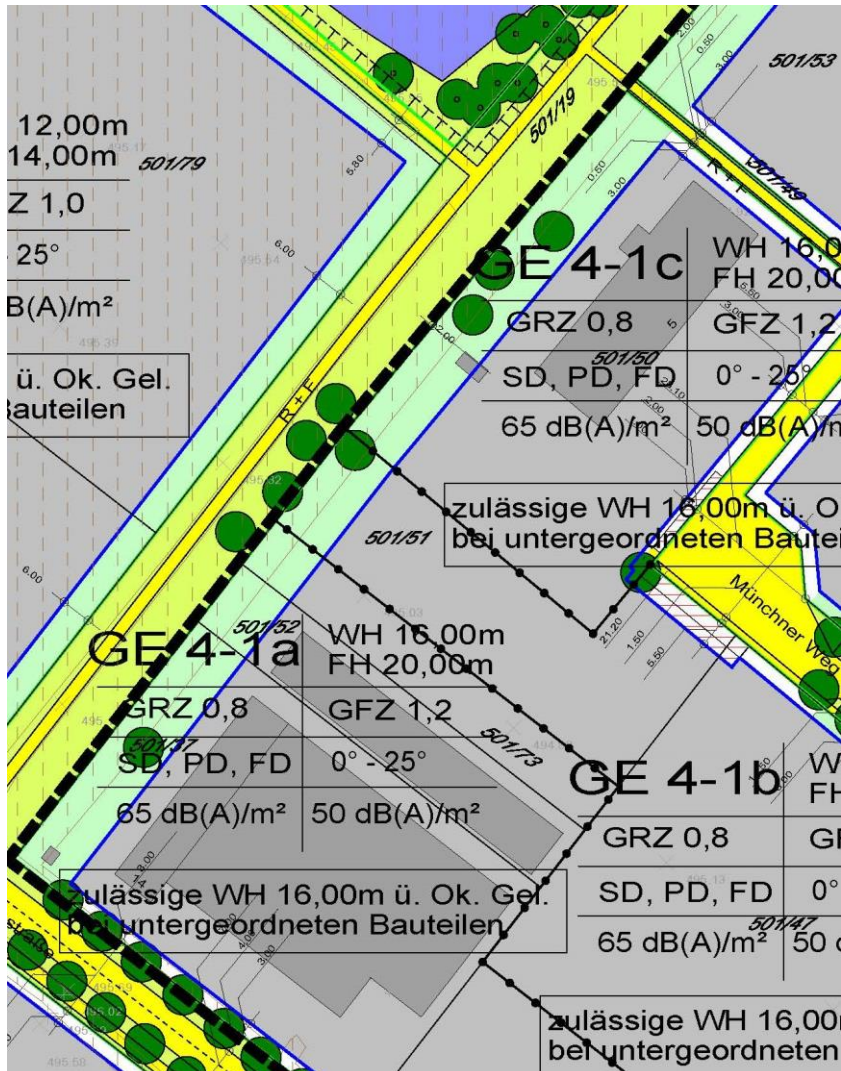
Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbe- und Industriegebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Beiblatt 1, herangezogen werden.

Um eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

13. Denkmalpflege

Die innerhalb des Planungsgebietes oberirdisch nicht mehr sichtbaren Bodendenkmäler sind mit Planzeichen 9.5. gekennzeichnet (siehe braune senkrechte Strichel-Schraffur in der Abbildung links unten). Die Flächen im Geltungsbereich sind größtenteils bebaut bzw. im Norden wiederverfüllt. Nur am Nordwestrand ist im privaten Grünstreifen des Grundstückes Fl.Nr. 501/51 noch eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler eingetragen.



Bodendenkmäler - untersuchte Flächen zum Stand 12/2016, (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege nicht maßstäblich)

Der Abbildung oben rechts zeigt die untersuchten Flächen im gesamten Gewerbegebiet GADA 8 und den Geltungsbereich des Deckblattes 6 zum Stand Dezember 2016. Mit blau und grün sind die bereits untersuchten Flächen dargestellt. Die violetten Bereiche bezeichnen Flächen auf denen durch Kiesabbau und andere Bodeneingriffe keine archäologischen Befunde mehr vorhanden sind. Rosa Farbe zeigt die noch aktuellen Flächen für Bodendenkmäler.

Ausschnitt aus dem Deckblatt Nr. 6 mit der braunen senkrechten Strichel-Schraffur für die verbliebenen Verdachtsflächen für Bodendenkmäler

Als Eigentümerin weist die Gemeinde Bergkirchen in den jeweiligen Kaufverträgen auf mögliche Bodendenkmäler hin. Im Geltungsbereich ist für Grabungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

14. Altlasten – Vorgaben aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Für den „verfüllten Bereich – Altlastenverdachtsfläche“ (vgl. Punkt 9.4.) wurde durch die Blasy + Mader GmbH ein Gutachten (Projektnr. 2734 vom 09.01.2006, siehe Anhang) erstellt. Das Gutachten enthält Angaben zu den angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnissen, zu den Boden- und Grundwasserbelastungen und die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse aus dem Blickwinkel der Altlastenproblematik.

Die Ergebnisse der auf der Verdachtsfläche durchgeführten Baugrunduntersuchungen werden von der BLASY + MADER GmbH in einem weiteren Gutachten (Projektnr. 2838, siehe Anhang) zusammengefasst. Das Gut-

achten enthält Angaben zur Beschaffenheit des Baugrunds, zu den Grundwasserverhältnissen im ersten Grundwasserstockwerk, zu mittlerem und höchstem Grundwasserstand sowie zum Bemessungswasserstand, zur Versickerungsfähigkeit bzw. Durchlässigkeit des Bodens in Bezug auf die Versickerung von Regenwasser bzw. von Wasserhaltungswasser bei der Baumaßnahme, Vorschläge zur Wasserhaltung für den Kanalbau und den Pumpwerksbau sowie im Bereich des Amperdükers, Angaben zur zulässigen Bodenpressung, zur Straßengründung, zur Beschaffenheit des Grundwassers (Betonaggressivität), Vorschläge zur Gründung des Kanals bzw. einer oder mehrerer Pumpwerke, Vorschläge zur Gründung der Brückenwiderlager, Aussagen zu Möglichkeiten der Amperdükerung aus geologischer Sicht.

Zu den mit Planzeichen 9.4. lagegenau abgegrenzten „verfüllten Bereichen – Altlastenverdachtsflächen“ macht das Landratsamt Dachau nachstehende bodenschutzrechtliche Anforderungen geltend. Es sind jedoch keine bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahmen erforderlich:

Alle Grundwassermessstellen (siehe Anhang, Gutachten der Blasy + Mader GmbH) sind im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München (hinsichtlich Art, Häufigkeit und Dauer) regelmäßig zu beproben und die Ergebnisse vorzulegen. Die Beprobung hat mindestens für die Dauer von Erdbewegungen während der geplanten Bauarbeiten zu erfolgen und darf erst im Einvernehmen mit dem Landratsamt Dachau eingestellt werden.

Bei der **Weiterveräußerung von gewerblichen Baugrundstücken** aus den aufgefüllten Teilflächen ist auf die Untergrundsituation hinzuweisen und darauf hinzuwirken, dass besondere Auffälligkeiten des Untergrunds (die sich z.B. bei Gründungsarbeiten ergeben) näher untersucht werden.

Bei der Realisierung sensibler Nutzungen (z.B.: Betriebsleiter- oder Personalwohnungen, ggf. mit Haus- oder Nutzgärten) im Bereich der aufgefüllten Teilflächen ist eine unbelastete Oberbodenschicht in einer Stärke von mindestens 0,6 m zu gewährleisten.

Im Bereich der aufgefüllten Teilfläche und deren näheren Umfeld dürfen keine Einzel- oder Brauchwasserbrunnen errichtet werden.

Hierbei sind innerhalb der verfüllten Bereiche – Altlastenverdachtsflächen“ die Maßnahmen zum Schutz des Bodens in den Vordergrund zu stellen. Insofern besteht für die textlichen Festsetzungen zu den „verfüllten Bereichen“ (Planzeichen 9.4) ein bodenrechtlicher Bezug, der auch im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Minimierungsmaßnahme gewürdigt wurde. Diesem wird mit den Festsetzungen unter Punkt 7.2, 0.2.2.2, 0.2.7. und 0.2.8. Rechnung getragen, die sich auf § 9 Abs. 1 Nrn. 14 in Verbindung mit 15 und 20 BauGB stützen.

Anhang – Flächenermittlung der Parzellen

Tabelle 1 – Ausgangssituation mit Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100

Quartier	Parzellengröße in m ²	Baufenster		im Plan dargestellte private Grünfläche		Private Erschließung		
		in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	
GE 4-1	24.836	20.925	84,25	2.458	9,90	1.453m ²	5,86	
GE 4-2	28.008	24.953	89,09	1.883	7,55	1.172 m ²	4,17	
Summe	%Werte ab hier bezogen auf den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 6	45.878	86,82	4.341	8,70	2.625m²	4,96	
		52.844	Gewerbeparzellen (= Netto-Bauflächen)					95,72
		Öffentliche Verkehrsflächen/ Rad- und Fußwege					1.960/ 192 m²	3,80
		öffentliche Grünflächen					286 m²	0,50
		<i>Flächen innerhalb zukünftigen Geltungsbereich Deckblatt Nr. 6</i>					<i>55.282 m²</i>	<i>100,0</i>

Tabelle 2 – Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100

Quartier	Parzellengröße in m ²	Baufenster		im Plan dargestellte private Grünfläche		Private Erschließung		
		in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	
GE 4-1a	10.248	8.684	84,74	1.035	10,09	529	5,16	
GE 4-1b	8.943	8.038	89,79	537	6,00	368	4,11	
GE 4-1c	5.645	4.211	74,58	1068	18,91	366	6,84	
GE 4-2	28.008	24.953	89,09	1.883	7,55	1.172	4,17	
Summe	%Werte ab hier bezogen auf den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 6	45.878	86,82	4.341	8,70	2.625	4,96	
		52.844	Gewerbeparzellen (= Netto-Bauflächen)					95,72
		Öffentliche Verkehrsflächen/ Rad- und Fußwege					1.960/ 192 m²	3,80
		öffentliche Grünflächen					286 m²	0,50
		Geltungsbereich Deckblatt Nr. 6					55.282 m²	100,0

Anhang – zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.9.1. Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume	Straßenraumbegrünung auf öffentlichen Grünflächen (s. Planzeichen 8.2.1.), Begrünung von öffentlichen und privaten Stellplätzen (vgl. textliche Festsetzung 0.2.2.1.) Hochstamm, 4x verpflanzt, STU 20–25 cm
Pflanzqualität:	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (Säulenform)
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche (Säulenform)
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Randeingrünung	randliche Eingrünung auf privaten Grünflächen (s. Planzeichen 8.2.2. und textliche Festsetzung 0.2.3.5.) Hochstamm, 4x verpflanzt, STU 20–25cm; Pflanzraster 6 x 6 m
Pflanzqualität:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Heister	für Gehölzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen (Böschungen an der B 471 und Blendschutzwall, vgl. textliche Festsetzung 0.2.1.4.) und Randeingrünung der Gewerbe- und Industrieparzellen (private Grünflächen, vgl. Planzeichen 7.4.) 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 200-250 cm
Pflanzqualität	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz –Apfel
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme
Sträucher	für Gehölzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen (Böschungen an der B 471 und Blendschutzwall, vgl. textliche Festsetzung 0.2.1.4.) und Randeingrünung der Gewerbe- und Industrieparzellen (private Grünflächen, vgl. Planzeichen 7.4.) Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball