Planungs- und Vermessungsamt
G. Bopp

Hilden, 07.08.2007

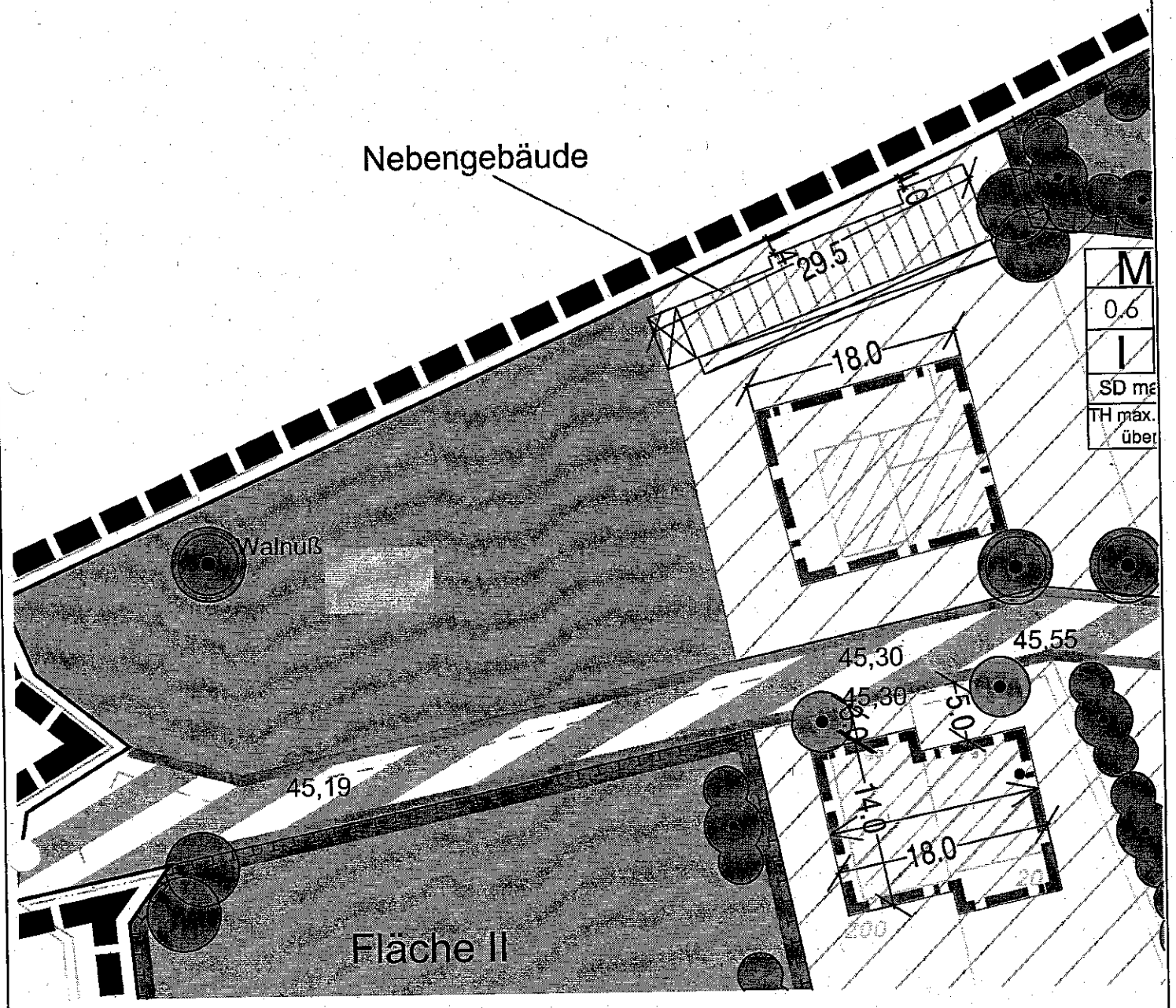
Bebauungsplan Nr. 161, 2. vereinfachte Änderung
Stadtentwicklungsausschuss am 08.08.2007

Es erscheint Wolfgang Lehmann, Rechtsanwalt in Düsseldorf, und erklärt:

Namens und in Vollmacht meiner Mandantin, Frau Hiltrud Ballon, Elb 74, Hilden, rege ich an, das rückwärtige Nebengebäude auf dem Grundstück Elb 74 als Baufenster auszuweisen.

Eine weitergehende Begründung behalte ich mir vor.

Wolfgang Lehmann



N

Bebauungsplan Nr. 161

2. vereinfachte Änderung

Grundstück Elb 74 - Lage des Nebengebäudes

Maßstab 1 : 500

Eingang 18.06.07 — B

BUND Landesverband NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Humboldtstraße 64
40723 Hilden
02103-65030

Bebauungsplan Nr. 161 - Neuverwertung von Ausgleichsmaßnahmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Verfahren verwundert uns doch sehr. Bei anderen Vorhaben sind Sie als Kommune nicht so willig den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis Mettmann gefolgt; z.B. am Alten Helmholtz und Am Roten Häuschen – Stichwort Blutbuche.
Hier kommen Sie zu einer
„Neubilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 der Stadt Hilden " und beziehen sich darauf *„gemäß den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde (Schreiben des Kreises Mettmann vom 20.11.2002)* "

„Der Bebauungsplan Nr. 161 „Elb" stammt aus dem Jahr 1996/97. Durch diesen Bebauungsplan wurde das Baurecht im Ortsweiler Elb geregelt und insbesondere der Bau des so genannten „Kinderreichen - Projektes" im südlichen Bereich des Ortsweilers (Nähe Westring) ermöglicht. "
Das „Kinderreichen - Projekt" war aber nur ein – kleinerer Teil des Eingriffes; dazu kamen noch die Neubausiedlung entlang der A 46 und der Bürogebäude-Komplex mitten in der Siedlung.

Für dieses Ganze war dann auch die Änderung der Infrastruktur notwendig und die Ausgleichsmaßnahmen sollten auch dazu dienen, städtebaulich den Charakter einer „dörflichen Siedlung" nicht gänzlich zu zerstören. Jetzt kommt die argumentative Kertwendung:
„Zu den nach § 34 BauGB bereits vor dem Bebauungsplan Nr. 161 zulässigen Eingriffen gehört der Ausbau der damals schon vorhandenen Straßen und Wege. Nach § 125 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauGB war der Ausbau der Erschließungsanlagen statthaft. Der südlich der Ausgleichsfläche I (im Bereich des Kinderreichenprojektes) verlaufende Stichweg sowie die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (voll versiegelte Flächen) wurden auf Grundlage des Bebauungsplanes neu errichtet. Da dieser Ausbau nach meiner Ansicht nach altem Planungsrecht nicht zulässig ist, haben wir uns aufgrund der angestrebten Vollkompensation entschieden, diesen Eingriff zu bilanzieren. Die Errichtung der Gebäude war aufgrund der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig.
Durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 24.04.2002 wurde die Verwaltung mit der Aufstellung einer Bebauungsplanänderung beauftragt. Ziel der Änderung ist die Zuordnung der für die planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 161 nicht benötigten Kompensationsmaßnahmen zu einem anderen Bebauungsplan nach § 135a Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB, um eine Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. "

Zu den weiteren Begründungen und Berechnungen über Flächen und Bewertungen werde ich keine wesentlichen Worte und Zeiten verlieren, da dies bei Ihrer Vor-Bewertung ohnehin keine sachlichen Auswirkungen haben dürfte.

An dieser Stelle möchte ich auch um Verständnis dafür werben, dass diese Stellungnahme auch von sonstigen Anregungen abweicht. Die gesamte rechtliche Argumentation mit der „nachträglichen Anwendung" eine § 34 -Regelung auf die in einem öffentlich durchgeführten Bauleitplanverfahren kann ich nicht als rechtlich und inhaltlich geboten ansehen. Damit werden nicht nur unsere Anhörungsrechte nachträglich eingeschränkt; auch die damals gebotene Rechtsaufsicht der oberen Baubehörde wird damit ausgehebelt. Jetzt kocht die Bauplanung und -aufsicht auf städtischer Ebene wieder nur noch im „eigenen Saft" und dazu auch vergangenheitsbezogen.

Also **wir widersprechen diesem Verfahren ausdrücklich** und weisen vorsorglich darauf hin, dass wenn Sie das so weiterverfolgen, wir zumindest hilfsweise folgendes anregen :

Die „gewonnenen Punkte" sollten tatsächlich ausschließlich zur Refinanzierung von Ausgleichsmaßnahmen bereits durchgeführter Bebauungen verwendet werden.
Für Neuversiegelung sollten diese Punkte nicht verwertbar sein.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Donner, für den **BUND** Hilden

9.29/3.

Ferry Storm, Elb 64, 40721 Hilden

und weitere Nachbarn

Frau Zopp

STADT HILDEN
Poststelle
29. März 2007
Amt 61 Anl. .....

Planungs- und Vermessungsamt
der Stadt Hilden
z.Hd. Herrn Stuhlträger
Am Rathaus 1

40721 Hilden

Hilden, 26.03.2006

Betr.: Stadtentwicklungsausschuss, Ausgleichsflächen

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

in der letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss war ein Tagesordnungspunkt die Neuordnung der Ausgleichsflächen im Bereich Elb.
Durch verschiedene Gesetzesänderungen, ergibt sich nun im Bebauungsplan Nr. 161 eine Überkompensation von Ausgleichsflächen, die dem Ökokonto der Stadt Hilden angerechnet werden sollen.
Dabei handelt es sich um eine grosse Ausgleichsfläche die nördlich an unsere Grundstücke grenzt. Aufgrund der Tatsache, dass eine Bebauung unserer Grundstücke nur im hinteren Bereich zulässig war, verfügen wir nur über einen Vorgarten.
Dieser kann von unseren Kindern im Sommer nur sehr eingeschränkt genutzt werden, da durch die Südlage bedingt, eine sehr hohe Konzentration der Sonneneinstrahlung und Temperatur gegeben ist.
Aus diesem Grund und auch aufgrund der nötigen Refinanzierungsmassnahmen der Stadt Hilden, interessieren wir uns für eine Miete, Pacht oder Kauf der durch die Überkompensation frei gewordenen Ausgleichsfläche.
Wir ersuchen unser Anliegen bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und sind Ihnen für eine positive Entscheidung sehr verbunden.
Gerne stehe wir Ihnen auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Birgit und Ferry Storm
c/c Hr.Bürgermeister Scheib, Hr. Rech, Hr. Helikum

Fam. Rosen
Elb 60

Fam. Schuhmann/Eichholz
Elb 62

C. Herhold

Fam Herhold
Elb 66

Fam. Ölmann
Elb 68

Fam. Jurek
Elb 70

Kreis Mettmann
Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

40721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
21. Juni 2007
Amt 61 Anl. .....

21.6.

Ihr Schreiben	10.5.07
Aktenzeichen	63-2
Datum	18. Jun. 2007

Bitte geben Sie bei jeder Antwort das Aktenzeichen an.

Auskunft erteilt	Herr Saxler
Zimmer	2.105
Tel. 02104_99_	2606
Fax 02104_99_	5602
E-Mail	klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 161 – 2. Änderung
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Bereich Elb / Ausgleichsflächen Hilden-Nord

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes**:
Untere Landschaftsbehörde:
Landschaftsplan:
Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist nicht erforderlich.
Umweltprüfung:
Der Begründung des Bebauungsplanes ist kein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beizufügen, weil die 2. Änderung nur dazu dient, die Verrechnung der „Ökopunkte" neu zu ordnen.
Eingriffsregelung:
Die Planung bedingt keine über das bestehende Baurecht hinaus gehenden neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Kompensationsüberschuss von 94.252 Punkten kann in das Ökokonto überführt werden.
Es werden keine Anregungen gemacht.
Artenschutz:
Da die 2. Änderung des BP Nr. 161 lediglich textliche Festsetzungen zur Neuordnung der „Ökopunkte" betrifft, ist die Frage des Artenschutzes nicht relevant.

Untere Wasserbehörde:
Es werden keine Anregungen vorgebracht.

...

Kreis Mettmann
Der Landrat

Untere Bodenschutzbehörde:
Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans liegt der im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Kreis-Nr. 6372/1 Hi verzeichnete Altstandort eines ehemaligen Reparaturbetriebs für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Die bezüglich der Altstandortsituation im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 10. 05. 2000 vorgebrachten Anregungen sind vollständig in die aktuelle Planung eingeflossen. Weitere Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.

Aus Sicht des **Kreisgesundheitsamtes**:
Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus **planungsrechtlicher** Sicht:
Seit der Rechtskraft der 9. FNP-Änderung wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Weiter werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt. Mit diesen Darstellungen gilt der BP als aus dem FNP der Stadt Hilden entwickelt.
Nach der Abwägung durch den Rat der Stadt bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses und weiter um Benachrichtigung wann der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Im Auftrag

Saxler

Stadtplanungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Kontakt
Herr Risch
Zimmer
4048
Telefon
0211.89-96734
Fax
0211.89-36734
E-Mail
horst.risch@
stadt.duesseldorf.de
Datum
08.06.2007
AZ
61/2 - ri

Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 61, 40200 Düsseldorf

Stadtverwaltung Hilden
Postfach 100880

40708 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
18. Juni 2007
Amt 61 Anl. .....

18.6.

am

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB hier: Bebauungsplan 161, 2.Änd. – Bereich Elb/Ausgleichsflächen für den Bereich Hilden - Nord

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanung werden Belange der Stadt Düsseldorf nicht berührt.

Rhein

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ruth Orzessek-Kruppa

Telefonzentrale
0211.89-91

Internet
www.duesseldorf.de/
buergerinfo/61

planung@
stadt.duesseldorf.de

Sprechzeiten
Dienstag und Donnerstag
9.00 bis 13.00 Uhr

Bus
780, 782, 785 Feuerbachstraße oder Uni-Kliniken, SB 50, 723, 827 Uni-Kliniken

Bahn
701, 706, 707, 711, 713, 716 Auf'm Hennekamp

S-Bahn
S 6, S 7 D-Volksgarten, S 8, S 11 D-Bilk

Stadtsparkasse Düsseldorf
10 000 495
BLZ 300 501 10

Postbank Essen
3269-431
BLZ 360 100 43

Bebauungsplan Nr. 161, 2. vereinfachte Änderung für den Bereich Elb

Hilden

Entscheidungsbegründung

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Anlass und Ziele der Planung
4. Neues Planungsrecht
5. Umweltverträglichkeit
   - 5.1 Landschaftsbild/ Grünflächen
   - 5.2 Klima/ Luft/ Lärm
   - 5.3 Kulturgüter
   - 5.4 Boden/ Altlasten/ Wasser
6. Bodenordnungsmaßnahmen
7. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen dargestellt:

Ergänzungen sind kursiv dargestellt. *Ergänzungen*
Streichungen sind durchgestrichen. ~~Streichungen~~
Redaktionelle Änderungen (Rechtschreibung, Kommasetzung etc.) sind nicht gekennzeichnet.

1 Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hilden nördlich des Westrings. Es wird begrenzt durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 9, die westlichen Grenzen der Flurstücke 58, 30, 20 und 61 (letzteres entstanden aus Flurstück 1) in Flur 33, die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 197 in der Flur 34, die westliche Grenze des Flurstücks 45, die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 46, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 44, 43 und 51, die östlichen Grenzen der Flurstücke 51, 32 und 31 in der Flur 33, die Straße "Elb".

Das Gebiet ist umgeben von den Naherholungsgebieten Elbsee, einem Baggersee (ehemalige Auskiesung der Kieswerke Elbsee) und einem Waldgebiet (auf Düsseldorfer Stadtgebiet) im Norden und Westen sowie landwirtschaftlichen Flächen.

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) zum Wohnen und für die Landwirtschaft genutzt. Der Weiler Elb liegt in etwa 200m Entfernung zur zusammenhängenden Wohnbebauung im Nordwesten der Stadt Hilden. Der Westring trennt das Gebiet vom übrigen Stadtgebiet. Die nordwestliche Grenze des Plangebietes bildet gleichzeitig die Stadtgrenze zu Düsseldorf.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 44.565 m².

2 Bisheriges Planungsrecht

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden (Änderung von 1998, FNP aus dem Jahr 1993) im Maßstab 1 : 10.000 weist das Gebiet als „Gemischte Bauflächen", hier „Dorfgebiet" und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" aus.

Der seit dem 02.10.1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 161 ermöglicht durch Baufenster und Flächenausweisungen die Ergänzung der vorhandenen dörflichen Wohnbebauung in der "Elb" sowie den Ausbau der Straße Elb im dafür erforderlichen Umfang. Das Gebiet ist als Mischgebiet "Dorfgebiet" ausgewiesen. Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind sowohl Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen für vorhandene Gehölzbestände, als auch flächenhafte Begrünungsmaßnahmen, die Pflanzung von Straßenbäumen, sowie Dach- und Fassadenbegrünungen textlich und zeichnerisch festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 (Rechtskraft 05.10.2000) betrifft 3 Teilflächen im Plangebiet, auf denen eine Grünfläche und eine Ballspielwiese ausgewiesen sowie die Ausweisungen in einem Baufenster geringfügig verändert werden.

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung stimmt mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 161 überein.

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 2001 weist im Plangebiet nur wenige Maßnahmen aus, im Wesentlichen einen durch das Gebiet führenden Wanderweg sowie den Bau eines Kinderspielplatzes im südlichen Bereich. Hinzu kommen Maßnahmen, die das Gebiet am Rande tangieren, wie die Gestaltung des Ortsrandes, der Anschluss einer Wegeverbindung im Nordwesten des Gebietes und ein aus der Stadt in den Weiler führender Radweg mit einer projektierten Baumreihe. An die Südwestgrenze des Plangebietes grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Das Gebiet ist durch die Hauptverkehrsstraße Westring mit starker Barrierewirkung vom übrigen Stadtgebiet getrennt.

3 Anlass und Ziele der Planung

Im Bereich Elb wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet ausgewiesen. Durch die Maßnahmen wurde eine Überkompensation der geplanten Eingriffe erzielt, da auch vor dem damaligen Aufstellungsbeschluss zulässige Eingriffe (Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch) in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingestellt wurden, für die nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Dieser Zusammenhang war bei der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes noch rechtlich umstritten und wurde erst mit der Novelle des BauGB von 1998 geklärt.

Die für den Ausgleich nicht benötigten Ausgleichsmaßnahmen sollen im 2. vereinfachten Änderungsverfahren dem Ökokonto der Stadt Hilden zugeordnet werden. In anderen Bebauungsplanverfahren können die Maßnahmen dann zur Kompensation herangezogen werden. Damit soll die noch ausstehende Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Elb zumindest teilweise erreicht werden.

4 Neues Planungsrecht

Im 2. vereinfachten Änderungsverfahren werden die Ökowertpunkte der Ausgleichsmaßnahmen für die planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 161 und Nr. 161, 1. Änderung neu bilanziert. Die als Ausgleich für die damaligen Eingriffe nicht benötigten Ökowertpunkte werden dem Ökokonto der Stadt Hilden zugerechnet (s.o.).

Im Bebauungsplan Nr. 161, 2. vereinfachte Änderung werden keine neuen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung getroffen. Auch die Erschließung und die Ver- und Entsorgung erfahren durch dieses Verfahren keine Änderungen.

Die im Bebauungsplan Nr. 161 festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden, werden im 2. Änderungsverfahren als Erhaltungsmaßnahmen dargestellt und festgesetzt; hiermit wird die Absicht der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161 umgesetzt und lediglich textlich und zeichnerisch neu gefasst. Die im Bebauungsplan Nr. 161 nicht durchgehend festgesetzte Wiederanpflanzungsverpflichtung für alle Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen wird in der Änderungsplanung textlich ergänzt.

Der im Zusammenhang mit den Lärmschutzmaßnahmen im alten Bebauungsplan stehende Satz "Alle anderen Fassaden, die nicht in die Bereiche 1-3 fallen, erfordern schon aufgrund der Wärmeisolierung Fenster der Schallschutzklasse 2 (ab R`w`res = 30 dB (A) nach VDI-Richtlinie 2719" entfällt in den Festsetzungen der 2 Änderungsplanung, da es sich nicht um eine Festsetzung handelt. Die Einhaltung der weitergehenden Vorschriften der Energieeinsparverordnung wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Der auf Flurstück Nr. 30 der Flur 33 der Gemarkung Hilden bestehende landwirtschaftliche Betrieb erhält nach § 1 Abs. 10 BauNVO erweiterten Bestandsschutz, so dass Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Anlagen zulässig sind. Die Erweiterung des genehmigten Tierbestands ist damit nicht verbunden. Dieser erweiterte Bestandsschutz wird festgesetzt, da der Betrieb in seinem Bestand und seiner Wirtschaftlichkeit bestehen können soll, im übrigen Plangebiet aber keine Geruch emittierenden neuen Nutzungen entstehen sollen. Hiermit wird die Planungsabsicht im Bebauungsplan Nr. 161 textlich neu gefasst, dort wurde festgesetzt: "In dem MDII-Gebiet 1 sind gemäß § 9 Absatz 5 und 9 BauNVO nur Wohnungen sowie landwirtschaftliche Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, jedoch keine weiteren Stallungen) zulässig".

In der textlichen Festsetzung Nr. 9 ist festgesetzt, dass in einem Radius von 100m um die

gekennzeichneten Emissionspunkte (Geruch) der landwirtschaftlichen Betriebe sonstige Wohngebäude sowie Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) nicht zulässig sind. Ergänzend wird festgesetzt, dass dieser Nutzungsausschluss entfällt, sobald der jeweils maßgebliche landwirtschaftliche Betrieb seine Geruch emittierenden Tätigkeiten dauerhaft aufgibt bzw. der landwirtschaftliche Betrieb gänzlich eingestellt wird (nach §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Damit wird dem ursprünglichen Ziel entsprochen, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und zu erhalten, für die Zukunft jedoch die Möglichkeit geschaffen, den Wohnraum entsprechend zu erweitern, wenn die Geruch emittierende Nutzung entfallen sollte.

5 Umweltverträglichkeit

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161, 2. vereinfachte Änderung entstehen keine Umweltbelastungen, da lediglich durch entsprechende textliche Festsetzungen die für den Bebauungsplan Nr. 161 nicht erforderlichen Ökopunkte dem Ökokonto zugerechnet werden sollen. Daher muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Im vereinfachten Änderungsverfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und sonstigen umweltrelevanten Aussagen gemäß §13 Abs. 3 (BauGB) abgesehen, so dass im Folgenden nur ein kurzer Überblick über die Umweltbelange gegeben wird.

5.1 Landschaftsbild/ Grünflächen

Das Plangebiet war ursprünglich ein alter, landwirtschaftlich geprägter Weiler, der durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 161 baulich erweitert wurde. Im Plangebiet befinden sich große Grünflächen, die teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen sowie einem Baggersee umgeben.

5.2 Klima/ Luft/ Lärm

Der Weiler Elb liegt abseits des sonstigen Stadtgebietes und hat daher für dieses klimatisch und den Lärm betreffend keine Bedeutung. Im Bebauungsplan Nr. 161, 2. vereinfachte Änderung werden keine Ausweisungen getroffen, die diese Faktoren betreffen.

5.3 Kulturgüter

Im 2. vereinfachten Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 161 geht es um die Neuberechnung und -Zuordnung der im Plangebiet bereits erzielten Ökowertpunkte. Bauliche und sonstige kulturelle Werte, die im Gebiet vorhanden sind, werden hierdurch nicht beeinträchtigt oder verändert.

Im Plangebiet gibt es keine in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler oder Bodendenkmäler. In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes (in 50m Entfernung) liegt das eingetragene Baudenkmal Elb 44, ein Bauernhof.

5.4 Boden / Altlasten/ Wasser

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann eine Altlastenfläche befindet (Altlastenfläche 6372/1 Hi, ein ehemaliger Reparaturbetrieb für Landwirtschaftsfahrzeuge). Diese wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Eintragung im Altlastenkataster stellt zwar nach Sanierung der ehemals vorhandenen Bodenverunreinigungen keine wesentlichen Belastungen bzw. Gefahrenpotentiale mehr fest, dennoch soll bei eventuellen Eingriffen in den Untergrund vorsorglich eine gutachterliche Begleitung erfolgen. Im Plangebiet ergeben sich durch die textlichen Festsetzungen der vorliegenden Planung keine neuen Aspekte im Bereich der Altlasten.

6 Bodenordnungsmaßnahmen

Da die derzeitige Ausgleichsfläche IV von Privatgrundstücken eingeschlossen ist, kann ihre regelmäßige Pflege nicht gewährleistet werden, so dass sie als Gartenfläche (Hausgärten) an anliegende Grundstückseigner verkauft werden soll.

Es liegt zudem ein Antrag einiger Grundstückseigentümer (Elb 60, 62, 64, 66, 68 und 70) vor, die Fläche III bzw. einen Streifen daraus entlang ihrer nördlichen Grundstücksgrenzen durch Miete, Pacht oder Kauf zu übernehmen. Um dieses zu ermöglichen, werden diese Flächen planungsrechtlich wie die Fläche IV in "Private Grünfläche" umgewandelt.

Weitere Bodenordnungsmaßnahmen im Plangebiet sind nicht erforderlich.

7 Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Der Stadt Hilden entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die bereits bezahlte Herstellung der Ausgleichsflächen wird teilweise refinanziert.

Hilden, den ~~30.01.2007~~ *09.07.2007*
Im Auftrag

(Stuhlträger)
Vermessungsdirektor

Änderungen nach der Offenlage sind folgendermaßen dargestellt:

Ergänzungen sind kursiv dargestellt. *Ergänzungen*
Streichungen sind durchgestrichen. ~~Streichungen~~
Redaktionelle Änderungen (Rechtschreibung, Kommasetzung etc.) sind nicht gekennzeichnet.

Textliche Festsetzungen

1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche I
Die südliche Freifläche Fläche 1 ist als extensive Wiesenfläche zu erhalten und mit zweischüriger Mahd zu pflegen. Eine Beweidung ist auch für die Zukunft auszuschließen. Der südliche Teil dieser Wiese ist als extensive Obstwiese (Planzeichen Obstbäume gemäß Planzeichenerklärung) zu erhalten und zu pflegen. Der nördliche Teil der Fläche I (Planzeichen Bäume gemäß Planzeichenerklärung) ist als extensive Wiesenfläche mit größerem Baumbestand zu erhalten und zu pflegen. Im Falle von Baumaßnahmen sind die Wiesen- und Weidenflächen mit einem Zaun zu schützen. Insbesondere die vorhandenen Gehölze müssen entsprechend der RAS -LP4 (Baumschutz bei Bauarbeiten) geschützt werden.
Die Nutzung als Weide- und Wiesenflächen, als Lagerungsflächen oder für Bautrassen ist aufgrund des Bodenschutzes und der Weiterentwicklung des vorhandenen Vegetationsbestandes zu untersagen.

Fläche II
Die im Nordwesten des Plangebietes liegende Grünlandbrache ist als solche zu erhalten. Ein Grünschnitt darf nur einmal jährlich mit Hilfe eines Balkenmähers erfolgen.

Fläche III
Die extensive Wiesenfläche im Nordosten des Bearbeitungsgebietes ist als solche zu erhalten und zu pflegen. Sie ist geteilt in eine Obstwiese mit Hochstämmen, die 2x jährlich zu mähen ist (im östlichen Teil der Fläche III, Planzeichen Obstbäume gemäß Planzeichenerklärung) und in eine von Einzelbäumen bestandene Wiese, die nur einmal jährlich zu mähen ist (im westlichen Teil der Fläche III, Planzeichen Bäume gemäß Planzeichenerklärung). Diese letztgenannte Wiese ist zu ihrem Schutz zusätzlich einzuzäunen.

2 Begrünung der nicht überbauten Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der Betriebsflächen einschließlich der Nebengebäude soll 20% der nicht überbaubaren Flächen nicht überschreiten. Neben der Anlage von Rasen- und Nutzgartenflächen ist in Teilbereichen eine Bepflanzung mit Stauden, Strauchgehölzen und Bäumen vorzusehen. Pro 75 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (außerhalb der Baugrenzen) sind 5 Sträucher oder ein Baum oder Großstrauch der folgenden Liste zu pflanzen:

Sträucher: Hartriegel (Cornus sanguinea), Ginster (Cytissus spec.), Hasel (Coryllus avellana), Stechpalme (Ilex aquifolium), Liguster (Ligustrum vulgare), Hundsrose (Rosa canina)
Kleinkronige Bäume und Großsträucher: Kornelkirsche (Cornus mas), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weichsel (Prunus mahaleb), Weißdorn (Crataegus sp.), Feldahorn (Acer campestre)

Großkronige Bäume bzw. Hofbäume: Esche (Fraxinus excelsior), Linde (Tilia cordata), Kastanie (Aesculus hippocastanum)

Die zu pflanzenden Gehölze unterliegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) einer Wiederanpflanzungsverpflichtung. *und sind bei Abgang durch Gehölze gleicher Art in der Mindestqualität bei Sträuchern Str. 2 x v, ohne Ballen 100 - 150 und bei Bäumen H 3 x v, 18 - 20 zu ersetzen.*

3 Pflanz- und Erhaltungsgebote (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 In den im Plan dargestellten Bereichen (Flächen I und III, Planzeichen Obstbäume gemäß Planzeichenerklärung) sind die Obstbäume zu pflegen und fachgerecht weiterzuentwickeln und bei Abgang einzelner Bäume durch alte Obstsorten von Apfel-, Birn-, Kirsch- und Zwetschgenbäumen in der Qualität von Hochstämmen H 2 x v 8-10 zu ergänzen.
In den im Plan dargestellten Bereichen (Flächen I und III, Planzeichen Bäume gemäß Planzeichenerklärung) sind die Einzelbäume zu pflegen und fachgerecht weiterzuentwickeln. Bei Abgang einzelner Bäume ist der Einzelbaumbestand in der Qualität: H 3 x v 18-20 auf den dafür vorgesehenen Standorten zu ergänzen.

Folgende Baumarten werden hierfür vorgeschlagen: Eiche (Quercus petraea), Ahorn (Acer platanoides), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Zitterpappel (Populus tremula), Weide (Salix alba, Salix fragilis), Winterlinde (Tilia cordata)

3.2 Entlang der Straße Elb ist die im nördlichen Bereich (Teil a) bestehende Allee kleinkroniger Bäume zu pflegen und einzelne Bäume sind bei Abgang in der Qualität: H 3 x v 18-20 zu ersetzen.

Folgende Baumarten werden hierfür vorgeschlagen: Gewöhnliche Eberesche (Sorbus aucuparia), Apfeldorn (Crataegus lavallei), Feldahorn (Acer campestre)

3.3 Entlang der Straße Elb (Teil b) ist die bestehende einreihige Allee großkroniger Bäume zu pflegen und einzelne Bäume sind bei Abgang in der Qualität: H 3 x v 18-20 zu ersetzen.

Folgende Baumarten sind denkbar: Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior), Spitzahorn (Acer platanoides)

3.4 In den im Plan dargestellten Bereichen sind die heimischen Heckengehölze zu pflegen und bei Abgang in der Qualität und Größenbindung Str. 2 x v ohne Ballen 100-~~500~~ *150* zu ersetzen.

Empfohlen werden folgende Arten: Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Coryllus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holunder (Sambucus nigra), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Korbweide (Salix viminalis)

3.5 In den im Plan dargestellten Bereichen sind heimische Heckengehölze in der Qualität und Größenbindung Str. 2 x v ohne Ballen 100-~~500~~ *150* zu pflanzen und bei Abgang in gleicher Qualität und Größenbindung zu ersetzen.

Empfohlen werden folgende Arten: Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Coryllus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Faulbaum (Rhamnus frangula),

Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holunder (Sambucus nigra), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Korbweide (Salix viminalis)

4 Dach- und Fassadenbegrünung der Garagen und Fassaden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Dachflächen von Garagen, die mit Flachdächern versehen werden, sind vollflächig extensiv zu begrünen.
Die Wandflächen aller Garagen sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
Die zu pflanzenden Gehölze unterliegen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB einer Wiederanpflanzungsverpflichtung.
Folgende Arten sind hierfür geeignet: Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Engelmann, Parthenocissus tricuspidata Veitchii), Geißschlinge (Lonicera henrii), Jelänger jelieber (Lonicera caprifolium), Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis spec.)

5 Erhaltung und Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan zum Erhalt dargestellten Bäume sind zu erhalten. Muss ein hier aufgeführtes Gehölz aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen. Für den gefällten Baum ist ein ~~gleichwertiger~~ Baum ~~als Ersatz zu pflanzen.~~ *gleicher Art in der Qualität H 3 x v, 18 - 20 als Ersatz zu pflanzen.*

Im Falle von Baumaßnahmen sind alle Gehölze entsprechend der DIN 18920 (zum Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Zusätzlich gelten die RAS -LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsplanung, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen").

6 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die am Kopfende der Straße Elb (Teil b) ausgewiesenen Garagen sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von max. 45° mit Traufstellung parallel zur Straße zu errichten. Am westlichen Ende des südlichen MD II-Gebietes wird in der seitlichen Abstandsfläche eine zusätzliche Garage mit Satteldach (max. 45°) ausgewiesen, deren Dach die gleiche Firstrichtung wie das Hauptgebäude aufweisen muss.

Die für die Baumaßnahmen in den nördlichen MD I - Gebieten erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauONW müssen die Garagenbauten in Verbindung mit den Hauptgebäuden innerhalb der seitlichen Abstandfläche errichtet werden, wobei die Satteldächer die gleiche Firstrichtung und Dachneigung wie diese aufzuweisen haben.

7 Nebenanlagen (gem. § 23 Abs. 5 Nr. BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des MD II - Gebietes südlich der Straße Elb (Teil b) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

8 Beschränkung der zulässigen Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Im MD II - Gebiet 1 (nördlich der Ausgleichsfläche I) wird der § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass nur nicht wesentlich störende land- und forstwirtschaftliche Haupt- und Nebenanlagen zulässig sind.
Der auf Flurstück Nr. 30 der Flur 33 der Gemarkung Hilden bestehende landwirtschaftliche Betrieb erhält nach § 1 Abs. 10 BauNVO erweiterten Bestandsschutz, so dass Änderun-

gen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der landwirtschaftlichen Anlagen zulässig sind.

9 Ausschluss von Wohnungen und Außenwohnbereichen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
In dem mit einem „A" gekennzeichneten Bereich der MD I bzw. MD II - Gebiete sind sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Gleiches gilt für den Bau sog. „Außenwohnbereiche" (z.B. Terrassen). Die so gekennzeichneten Bereiche liegen innerhalb eines 100 m-Radius, gemessen von den Emissionspunkten an den landwirtschaftlichen Betrieben (nach TÜV-Gutachten vom 14.02.1997). *Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 entfällt dieser Nutzungsausschluss, sobald der jeweils maßgebliche landwirtschaftliche Betrieb seine Geruch emittierende Tätigkeit dauerhaft aufgibt oder der landwirtschaftliche Betrieb gänzlich eingestellt wird.*

10 Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passive Lärmschutzmaßnahmen sind im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes im MD II-Gebiet erforderlich. Sie müssen so dimensioniert sein, dass sich folgende Gesamtschalldämmmaße ergeben:

Fassaden entlang des Westringes
mit einer Entfernung von der Straßenachse bis 50 m:
1. Etage: R'w'res = 40 dB(A)
Erdgeschoss: R'w'res = 35 dB(A)

Fassaden entlang der bereits bestehenden Straße „ELB"
mit einer Entfernung von der Straßenachse des Westringes bis 50 m:
1. Etage: R'w'res = 40 dB(A)
Erdgeschoss: R'w'res = 35 dB(A)

Alle weiteren Fassaden der an der Straße „ELB" liegenden Gebäude:
1. Etage sowie Erdgeschoss: R'w'res = 35 dB(A).

Die erforderlichen Gesamtschalldämmmaße gelten ohne rechnerischen Nachweis als eingehalten, wenn jedes Element der bezeichneten Außenflächen (Wände, Fenster und Dachflächen, die direkt an Wohnräume grenzen) das insgesamt erforderliche Gesamtschalldämmmaß aufweist. Von den Festlegungen kann abgewichen werden, wenn durch einen besonderen Nachweis belegt wird, dass die durch von außen eindringenden Lärm erzeugten Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen in der Nacht nicht überschritten werden.

11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

A Fahrrecht zugunsten von Unterhaltungs- und Rettungsfahrzeugen.

B Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Stadt Hilden und sonstiger Erschließungsträger.

12 Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen von Häusern, Garagen, Zufahrten und Stellplätzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz NRW)
Die Niederschlagswässer der Dachflächen sowie der Erschließungsflächen im Plangebiet sind zur Grundwasseranreicherung durch Versickerung oder Verrieselung in den Untergrund abzuführen oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über

eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Die konkrete Umsetzung hat in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zu erfolgen. Die Möglichkeit einer Realisierung muss in einem Bodengutachten geklärt werden.

13 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (gem. § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB)

Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen I-III , die aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 161 bereits ausgeführt wurden, wurde die ökologische Wertigkeit des Plangebietes um 112.307 Ökowertpunkte erhöht. Diese werden nach § 1 a Abs. BauGB folgendermaßen zugeordnet:

3300 Punkte Gewinn aus den Ausgleichsmaßnahmen auf Fläche I gleichen die Umwandlung der Fläche IV aus einer flächig mit Heckensträuchern bepflanzten Fläche in Hausgärten naturschutzrechtlich aus. 18.055 Punkte Gewinn aus den Ausgleichsmaßnahmen auf Fläche I gleichen die im Bebauungsplan Nr. 161 planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe im Plangebiet naturschutzrechtlich aus und werden diesen im Verhältnis der im Bebauungsplan Nr. 161 zusätzlich versiegelbaren Flächen zugeordnet. ~~90.952~~ *80.986* Ökowertpunkte Gewinn aus den Flächen I- III werden nach § 1 a Abs. 3 BauGB zur Kompensation der in anderen Bebauungsplänen planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe dem städtischen Ökokonto zugeordnet.

Alle Berechnungen erfolgten nach der Methode Fröhlich/ Sporbeck.

Textliche Hinweise

1 Schutz des Mutterbodens und Ausgleich der Bodenmassen innerhalb des Plangebietes

Der während der Bautätigkeit anfallende Bodenaushub ist innerhalb des Plangebietes soweit wie möglich wieder einzubauen. Ober- und Unterboden dürfen nicht vermischt werden.

2 Fassadenbegrünung

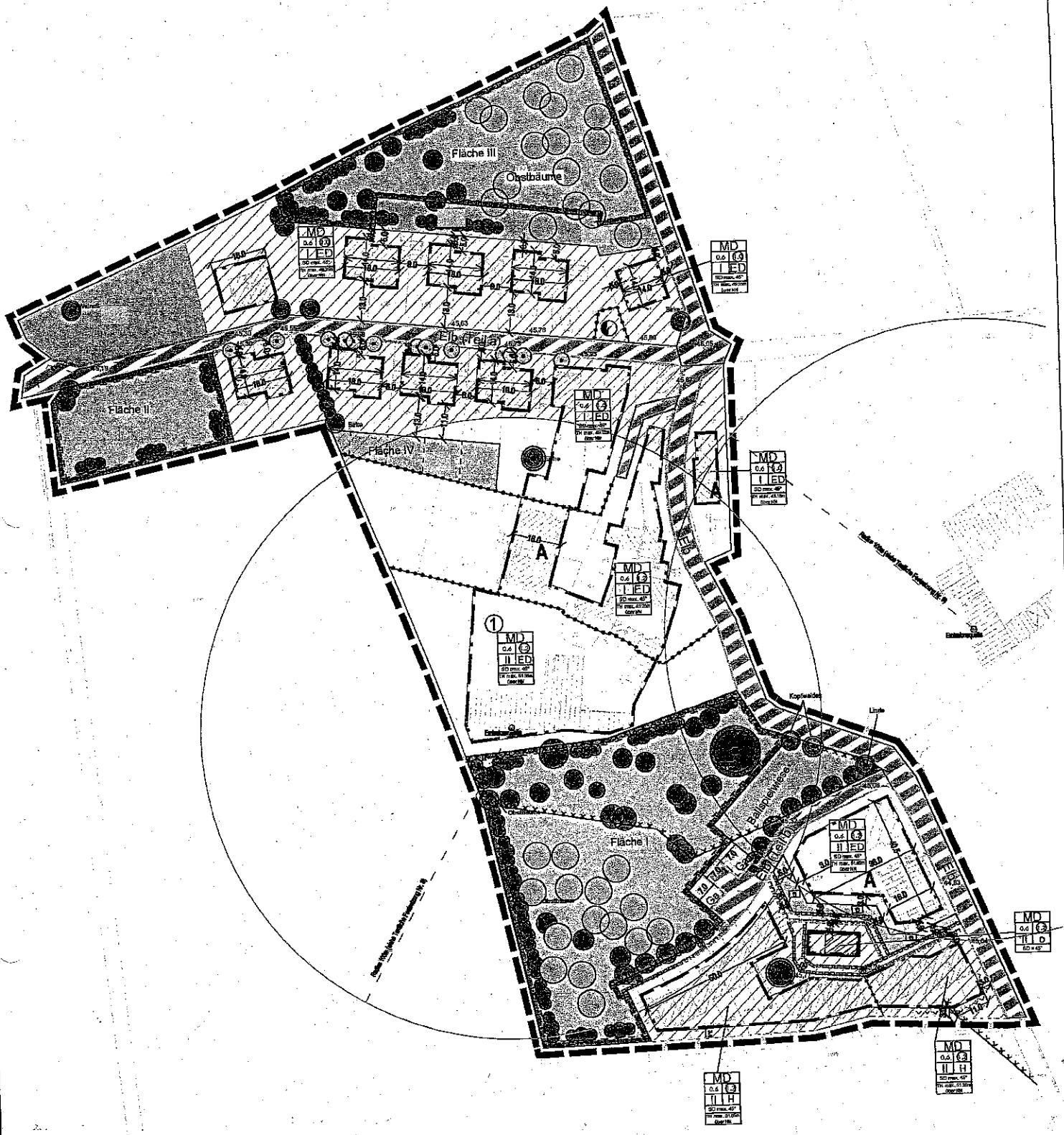
Es wird empfohlen, die Fassadenflächen der Wohnhäuser mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Folgende Arten sind hierfür geeignet: Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Engelmann, Parthenocissus tricuspidata Veitchii), Geißschlinge (Lonicera henrii), Jelänger jelieber (Lonicera caprifolium), Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis spec.)

3 Altlasten

Sofern die Geländeoberfläche der Ballspielwiese neu hergerichtet wird, ist darauf zu achten, dass in den oberen 0,3m ausschließlich natürliche nicht nachteilig veränderte Böden eingebaut werden, die die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen (Wirkungspfad Boden- Mensch- direkter Kontakt) der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BodSchV) in der jeweiligen Fassung einhalten.

Wenn der gekennzeichnete Bereich des Altlastenstandortes Kreis-Nr. 6372/1 Hi durch konkrete Baugenehmigungs- sowie Nutzungsänderungsverfahren betroffen ist, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann rechtzeitig zu beteiligen.



Bebauungsplan Nr. 161

2. vereinfachte Änderung

mit Neuzeichnung des vollständigen Bebauungsplanes

ohne Maßstab

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches –BauGB–, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2,0 — Geschoßflächenzahl

1,0 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. 6,25m — max. Traufhöhe über Straße

SD — Satteldach

ED — Nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

H — Nur Hausgruppen zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

O — offene Bauweise

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung Baum (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3)

Erhaltung Einzelbaum ~~Pflanzung Baum (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2)~~

Erhaltung Baum (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2)

Obstwiese (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Einzelbäume auf extensiver Wiesenfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Zu erhaltender Strauch (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.4)

Zu pflanzender Strauch (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.5)

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

15.5. Mit Geh– Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgr. d. Fl. mit umweltgefährdenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend der Untersuchung der Gutachter des TÜV Rheinland Köln vom 14.02.1997 handelt es sich bei dem Plangebiet um einen durch Geruchsimmissionen vorbelasteten Bereich

Private Grünfläche (Hausgärten)

Firstrichtung

Bemaßung

Gesamtschalldämmmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

46,50 — Geländehöhe über NN