

GEMEINDE GORXHEIMERTAL

BEBAUUNGSPLAN „OBERFLOCKENBACHER STRASSE - BAUHOF“

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

- 1.1 Die Gemeinde Gorxheimertal hat das Grundstück 5/2, Flur 6 in der Gemarkung Unterflockenbach erworben, um dort den dringend benötigten kommunalen Bauhof unterzubringen. Die Nutzung dieses Grundstücks in der vorgesehenen Art bietet sich an, da dort schon über viele Jahre hinweg eine gewerbliche Nutzung bestanden hat: als Lagerplatz mit Lagerhalle und Unterkünften für Mitarbeiter einer Baufirma. Da jedoch für die damalige Nutzung keine planungsrechtliche Absicherung in einem Bebauungsplan bestand und es sich um Bauten im Außengebiet der Gemeinde handelt, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal beschlossen, eine Rechtsgrundlage für diese spezielle öffentliche Nutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB zu erreichen. Gleichzeitig sollen die beiden unmittelbar daneben liegenden Wohnhäuser in den Plan einbezogen werden, um deren Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung über die Festsetzung als Baugebiet zu sichern.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde fortgeschrieben und im September 1996 genehmigt. In der jetzt rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich des Bauhofs als Sonderbaufläche, der Bereich der angrenzenden Wohngebäude als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Nutzungen werden im Bebauungsplan konkretisiert und festgesetzt. Der Bereich der Wohngebäude wird dabei jedoch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hier nur die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden soll, andere Nutzungen, z.B. solche, die in gemischten Bauflächen zulässig wären, ausgeschlossen werden sollen. Da es sich hierbei lediglich um die Bestandssicherung in einer kleinen Fläche handelt, wird diese Festsetzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

- 1.2 Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils Unterflockenbach an der Kreisstraße 16 (K 4125 in Baden-Württemberg), die zum Nachbarort Oberflockenbach führt. Es grenzt unmittelbar an die Landesgrenze Baden-Württemberg an. Ein Teil einer auf dem Bauhof vorhandenen Stützmauer und ein bis zu ca. 1 m breiter und ca. 50 m langer Geländestreifen reicht in die Fremdgemarkung hinein.
- 1.3 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von insgesamt rd. 0,72 ha. Davon entfallen auf das Sondergebiet Bauhof einschließlich der Randzonen 0,25 ha, auf das vorhandene mit Wohnhäusern bestandene Allgemeine Wohngebiet rd. 0,16 ha, auf den im Plangebiet liegenden Teil der Kreisstraße rd. 0,03 ha, auf die in das Plangebiet einbezogenen angrenzenden Grün- und Freiflächen (d.s. der Graben, Verkehrsgrünflächen und die privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen) rd. 0,16 ha und auf Wegeflächen rd. 0,12 ha.
- 1.4 Das Bauprogramm des Bauhofes sieht im Grundsatz eine Beibehaltung der bisher vorhandenen gewerblichen Nutzung vor. Das gilt sowohl für die Nutzung in den vorhandenen Bauten, die um teils offene, teils überdachte Lagerhallen ergänzt werden sollen, als auch für die Freiflächennutzung als Arbeits- und Lagerflächen, Verkehrsraum und Grünflächen. Die Nutzung wird jedoch ausschließlich auf die Bauhofnutzung durch die Gemeinde beschränkt. Das Gelände wird daher als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß sich zu keiner Zeit andere Gewerbebetriebe an dieser im Außenbereich der Gemeinde liegenden Stelle ansiedeln können. Städtebauliche Gründe (§ 1 Abs. 9 BauNVO) für diese Nutzungsbeschränkung sind insbesondere die exponierte Lage des Gebietes im Außenbereich der Gemeinde sowie die besondere landschaftliche Situation des Bachtals und des allseitig angrenzenden Waldes im Erholungsraum „Naturpark Odenwald“.

Die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für die daneben liegenden zwei Wohngrundstücke ergibt sich aus der vorhandenen, ausschließlich auf das Wohnen beschränkten Nutzung. Sie soll auch künftig unverändert beibehalten werden. Die bisher schon vorhandenen Immissionen durch Schadstoffe und Verkehrs- und Betriebslärm (Kreisstraße und Gewerbenutzung) werden durch die Umnutzung von einem Gewerbegebiet zu einem (gewerblichen) Sondergebiet nicht erhöht, d.h. nicht verändert. Bei dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird die exponierte Lage dieser Gebäude in einem Bachtal und in der Nachbarschaft zum Wald berücksichtigt und daher die Erweiterungsmöglichkeit der Wohnhäuser stark begrenzt, d.h. lediglich die vorhandene Überbauung festgeschrieben.

- 1.5 Die Verkehrserschließung ist, wie bisher, von der Kreisstraße 16 aus vorgesehen. Als Zufahrt zu den vorhandenen Wohnhäusern und als Ausfahrtsweg aus dem Bauhof (für einen Rundverkehr) wird der vorhandene, ca. 3,5 m breite Weg genutzt. Die Zufahrt zum Bauhof, die z.Zt. seitlich gegen diesen Wirtschaftsweg versetzt ist, wird mit diesem zusammengefaßt, so daß sich künftig nur noch ein Einmündungspunkt in die Kreisstraße ergibt. An dieser Stelle ist auch nach beiden Seiten die beste Übersicht in die Kreisstraße gegeben.

Der Verkehr des Bauhofes kann trotz der langgestreckten Lage des Grundstücks auf dem Gelände selbst abgewickelt werden. Da ein Wenden auf dem Grundstück für lange Fahrzeuge jedoch umständlich ist, bietet sich für einen Rundverkehr auch weiterhin der bereits vorhandene private Weg an, der vom unten gelegenen Bauhofgelände über den Gängelbach hinweg in östlicher Richtung verläuft und dort an den Weg anbindet.

- 1.6 Die Wasserversorgung des Bauhofs und der beiden Wohnhäuser wurde durch die Verlängerung der Leitung gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist im Mischsystem durch Anschluß an den Kanal vorgesehen, der in der Kreisstraße 16 verläuft.

- 1.7 Das „Sondergebiet Bauhof“ wurde bisher als Lagerfläche genutzt. Eine Begrünung besteht punktuell im Norden und Süden des Geländes. Darüber hinaus ist entlang des Gängelbaches eine stellenweise dichte Begrünung vorhanden. Stark begrünt sind auch Teile der Gartenflächen auf den Wohngrundstücken. Im Osten grenzt das Gebiet an einen großflächigen Wald.

Der vorhandene Bewuchs wurde im Rahmen eines den Bebauungsplan begleitenden Grünordnungsplans kartiert und bewertet. Für eine zusätzliche Begrünung werden detaillierte Pflanzvorschriften erlassen, die sich aus der exponierten Lage dieses Gebietes im Außenbereich der Gemeinde und in einem ökologisch wichtigen Bachtal ableiten. Die durchgeführte ökologische Bilanzierung zeigt, daß der Ausgleich des Eingriffs auf der Fläche des Bebauungsplans nicht vollständig erreicht werden kann. Die Bereitstellung einer Ersatzfläche ist erforderlich.

Der Grünordnungsplan einschließlich der Ausgleichsbilanzierung wird Bestandteil der Begründung, die grünordnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplans werden Bestandteil der verbindlichen Textlichen Festsetzungen.

2. Kosten für die Gemeinde

Das Gebiet ist durch die vorhandene Anbindung an die Kreisstraße 16 bereits voll erschlossen, so daß zusätzliche Erschließungskosten für einen Ausbau von Straßen und Wegen nicht entstehen. Alle übrigen Kosten, insbesondere die für den Ausbau des Bauhofes, wurden in einem bautechnischen Gutachten ermittelt. Sie betreffen aber nicht die im Bebauungsplan anzusprechenden Erschließungskosten bzw. deren Umlegung auf die Anlieger.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden, so daß mit den Baumaßnahmen auf den Grundstücken sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden könnte. Im Vorgriff auf diese Rechtsgrundlage wurde bereits die Genehmigung zum Umbau und zur Renovierung des 2-geschossigen Gebäudes auf dem Bauhof erteilt und durchgeführt.

29.04.97
Gorxheimertal, ~~12. September 1996~~



Bürgermeisterin

GEMEINDE GORXHEIMERTAL

**ORTSTEIL
UNTER-FLOCKENBACH**

**PLANUNG EINES ERWEITERTEN GELTUNGSBEREICHES
"IM BÜCHEM"**

**ZUR KOMPENSATION DER EINGRIFFE DES
BEBAUUNGSPLANES
"OBERFLOCKENBACHER STRASSE - BAUHOF"**

S086ST33/01.98

BEGRÜNDUNG

Stand: Februar 1999

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	
1. Aufgabe nach Bebauungsplan und Landschaftsplan	2
1.1 Bebauungsplan	
1.2 Landschaftsplan zum Bebauungsplan	
2. Rechtsgrundlagen	3
Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde zur Übersicht	5
3. Zur Verfügung stehende Fläche	6
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	6
5. Verfahren Ausgleichsbilanzierung	6
6. Bestand	6
7. Planung	7
8. Berechnung	8
9. Kosten	8

FESTSETZUNGEN S. BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

1. Aufgabe nach Bebauungsplan und Landschaftsplan

1.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan dient der Bauleitplanung des Bauhofes der Gemeinde Gornheimertal auf einem ehemaligen Lagergelände einer Baufirma. Zwei bestehende Wohnhäuser liegen im Hintergrund. Das Gelände liegt im Außenbereich und ist bisher nicht als Baugebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan läßt auf dem ehemaligen Lagerplatz eine Anpassung an die Erfordernisse eines Bauhofes zu, ansonsten wird der Bestand im wesentlichen festgeschrieben.

1.2 Landschaftsplan zum Bebauungsplan

Der Landschaftsplan beschreibt den Bestand und plant die Folgenutzung detailliert. Die darauf aufbauende Bilanzierung nach der AAV (Ausgleichsabgabenverordnung für Hessen vom 09.02.1995) führt zu einer Biotopwertdifferenz von 3326 Punkten. Der Landschaftsplan kommt zu dem Schluß, "daß der Ausgleich des Eingriffs auf der Fläche des Bebauungsplanes nicht vollständig erreicht werden kann."

2. Rechtsgrundlagen

Zur Eingriffsregelung finden sich u. a. Vorschriften im Bundesnaturschutzgesetz § 8, in den Landesnaturschutzgesetzen sowie im § 1 Baugesetzbuch. Über die bisherigen Grundlagen vor allem der Landesnaturschutzgesetze wurde im Mai 1993 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz gestellt mit verbindlichen §§ 8 a - c im Bundesnaturschutzgesetz zur Eingriffsregelung.

Die §§ 8 a - c sagen vor allem aus, daß Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage von Bebauungsplänen im Rahmen des Baugebietes oder eines erweiterten oder weiteren Geltungsbereiches ausgeglichen werden müssen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind hierbei nach § 1 Baugesetzbuch mit anderen Belangen "gerecht abzuwägen". Eine Ausgleichsabgabe anstelle von bauleitplanerisch dargestellten und festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich ist beim Bebauungsplan nicht möglich.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Hessischem Naturschutzgesetz Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, durch die der Naturhaushalt, die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Eingriffe in diesem Sinne sind insbesondere die Herstellung, Erweiterung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen im Außenbereich.

Führt ein Eingriff zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen oder der Gefährdung der vorher erwähnten Landschaftsfaktoren, so kann er zugelassen werden, wenn die Folgen des Eingriffs in angemessener Frist ausgeglichen werden können oder bei einer Abwägung mit anderen gewichtigen Belangen diese als vorrangig gegenüber Naturschutz und Landschaftspflege beurteilt werden.

Die Ausgleichsplanung hat somit zum Ziel, die durch den Eingriff verursachten negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit wie möglich auszugleichen, d.h. gleichartige Lebensräume in Eingriffsnähe und somit im unmittelbaren Geltungsbereich zu schaffen und darüber hinaus verbleibende Defizite im erweiterten Geltungsbereich in Form eines Ersatzes zu kompensieren.

Eingriffs- und Ersatzfläche sollten zu Sicherung des funktionalen Ausgleichs in räumlicher Verbindung stehen, d. h. ein Ersatzbiotop mit ähnlichen Lebensraumbedingungen soll in möglichst geringer räumlicher Distanz zum Eingriff zur Verfügung gestellt werden. Flächen die sich im gleichen Naturraum wie die Eingriffsfläche befinden bieten aufgrund ihrer physiogeographischen und ökologischen Verwandtschaft ähnliche Lebensraumbedingungen und eignen sich deshalb primär als Ersatzflächen.

Im übrigen gelten folgende Vorschriften:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2.253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3.486) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 534).

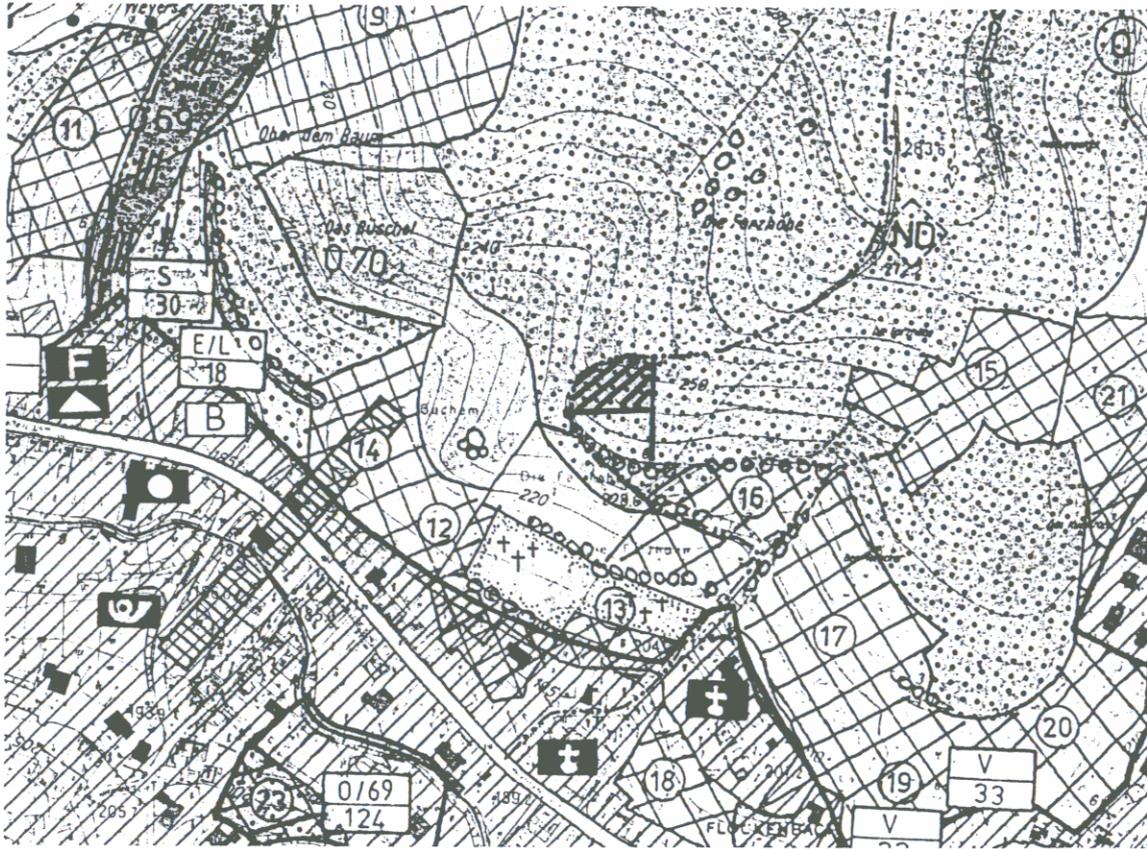
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl.).

Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466), das unter anderem das Bundesnaturschutzgesetz ändert. Wegen des vorher begonnen Verfahrens wird die vom 01.01.1998 gültige Fassung des BauGB (Baugesetzbuch) noch nicht angewendet.

Das Hessische Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775).

Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde zur Übersicht

Maßstab 1 : 5.000



3. Zur Verfügung stehende Fläche

Nachdem die Gemeinde Gorxheimertal nach gründlicher Überlegung für die Fläche "Im Büchem" nördlich des Friedhofes Unter-Flockenbach die Ausweisung im Rahmen des Ökokontos nicht weiter verfolgt, steht diese u. a. für die Kompensation der Maßnahmen am Bauhof zur Verfügung. Wie sich in der Bilanzierung noch zeigen wird, ist wegen der Geringfügigkeit des Eingriffes ist die Hälfte dieser Fläche für die Kompensation gut bemessen (1.500 m²). Die räumliche Nähe des Ausgleichsgebietes zum Hauptgeltungsbereich ist gegeben.

Auf einer Nachbarfläche wird der Bebauungsplan "Ortsmitte Unter-Flockenbach" ausgeglichen.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landschaftsplanentwurf für die Gesamtgemeinde wird die Fläche als "landwirtschaftliche Fläche, Nutzungseignung gering" dargestellt. Die Entwicklung von extensiver Grünlandnutzung und von Streuobstflächen entspricht dem Landschaftsplan.

Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Odenwald. Die Planung von Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem Landschaftsplan unterstützt die Landschaftsstruktur des Vorderen Odenwaldes.

5. Verfahren Ausgleichsbilanzierung

Das Punktesystem nach der Ausgleichs- Abgabenverordnung AAV wird hier angewendet, da der Bestand schon entsprechend bilanziert ist.

6. Bestand

Die ausgewiesene Teilgeltungsbereichfläche ist ein relativ stark geneigter Grünlandhang. Das Grünland ist nicht sehr artenreich. Eine Diskussion mit der Unteren Naturschutzbehörde hat dazu geführt, daß die Wiese nun als mittlere Wiese angesehen wird, Punktzahl 34 pro m², zwischen Nr. 06.310 und 06.320 AAV. An der Böschung am Südrand gibt es einige größere Bäume und Sträucher, u. a. Kirschen, auch heimische Eichen und eine Roteiche. Der gesamte West- und Nordwestbereich um den ansteigenden Weg ist gehölzfrei. Im Südosten schließen kleinere meist mit Streuobst bestandene Flächen an, die z. T. gleichzeitig als Schafkoppel genutzt werden.

7. Planung

Die überplante Fläche sollte zu ca. 2/3 der Fläche mit heimischen Obstbäumen bepflanzt werden (Nr. 03.120 AAV). Aus der folgenden Liste sollte nach Verfügbarkeit bei den Baumschulen ausgewählt werden:

Obstbäume für die Streuobstwiese, Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm, Stammhöhe 160 -180 cm:

Speierling (hier auch kleinere Exemplare)	<i>Sorbus domestica</i>
----------------------------------------------	-------------------------

Birnensorten Mollebusch Grüne Jagdbirne Oberösterreichische Weinbirne Stuttgarter Geishirtle Schweizer Wasserbirne	<i>Pyrus communis</i>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Apfelsorten	<i>Malus communis</i>
-------------	-----------------------

Kaiser Wilhelm
Lohrer Rambour
Erbachhofener
Ditzels Rosenapfel
Bismarkapfel
Brauner Matapfel
Winterzitronenapfel
Gewürzluiken
Himbacher Grüner
Rheinischer Bohnapfel
Bittenfelder Sämling
Schafsnase

Die gesamte Fläche sollte ausgemagert werden (Extensiv genutzte Frischwiese Nr. 06.310 [B] AAV), d. h. Düngung höchstens mit Festmist, Mahd mindestens einmal jährlich, höchstens zweimal. Der Artenreichtum wird sich bei der gegebenen Südhanglage besonders gut entwickeln. Die Ausgleichsplanung wird entsprechend der Aufwertung mit 44 Punkten pro m² veranschlagt.

8. Berechnung

Biotopwert Ausgangszustand:	$1.500 \text{ m}^2 \times 34 \text{ Punkte/m}^2 =$	51.000 Punkte
Biotopwert nach Ziel der Maßnahme:	$1.500 \text{ m}^2 \times 44 \text{ Punkte/m}^2 =$	66.000 Punkte
Aufwertung		15.000 Punkte

Da im vorliegenden Fall der Gemeinde Gorxheimertal an einem baldigen Abschluß des Verfahrens gelegen ist und sie bei der Abwägung der Belange des Bebauungsplanes weiteren Diskussionen aus dem Weg gehen möchte, wird der dargestellte Ausgleich festgesetzt. An den Zahlen wird deutlich, daß es sich bei dem ermittelten zusätzlich erforderlichen Ausgleich aus dem Hauptgeltungsbereich um eine geringfügige Angelegenheit handelt.

9. Kosten

Die exakte Preiskalkulation muß im Rahmen der Vergabevorbereitung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen, wobei sich u. U. größere Abweichungen im Einzelfall ergeben können.

Die überschlägigen Kosten betragen :

Streuobstanlage (1.000 m ²)	ca. DM	2.500,00
-----------------------------------------	--------	----------

BEBAUUNGSPLAN „OBERFLOCKENBACHER STRASSE- BAUHOF“

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Im „Sondergebiet Bauhof“ sind alle dieser Zweckbestimmung dienenden Nutzungen wie Lagerhäuser, Betriebsgebäude, Lagerplätze usw. zulässig.

1.2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind allgemein zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Die mit 0,25 festgesetzte Grundflächenzahl kann im „Sondergebiet Bauhof“ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche folgender Anlagen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Lagerflächen, Hofflächen

um 100 % überschritten werden, um eine zweckentsprechende bauliche und Freiflächennutzung zu gewährleisten. Der Versiegelungsgrad darf somit 50 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die maximale Überschreitung der GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 %.

A 3. Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die im Plan mit b bezeichnete Grundstücksfläche gilt die „besondere Bauweise“, hier: offene Bauweise mit der in der Planzeichnung vermerkten Bebauung an der westlichen Grundstücksgrenze (gleichzeitig Landesgrenze). Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

A 4. Grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan, erstellt durch das Planungsbüro Brettschneider, Wald- Michelbach am 05.09.96, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.



B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach HBO

B.5 Dächer (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

5.1 Dachform und Dachneigung

Gebäude im Wohngebiet:	Satteldach	30°- 45°
Gebäude im Sondergebiet:	Pulldach oder Satteldach	0- 45°

5.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Wohngebäuden zulässig. Die Breite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

B 6. Einfriedungen/Stützmauern (§87 Abs.1 Nr. 3 HBO)

6.1 Die Höhe der Einfriedungen im Sondergebiet darf allseitig das Maß von 2,2 m, gemessen ab OK natürliches Gelände, nicht überschreiten. Zulässig sind lediglich offene Konstruktionen aus Metall oder Draht, Bepflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht oder Holz- Lattenzäune mit senkrechter Lattung.

6.2 Einfriedungen im Wohngebiet sind allseitig bis zu einer Höhe von 1,25 m, gemessen ab OK natürliches Gelände, zulässig. Gestattet sind lediglich offene Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Drahtzäune als Verstärkung einer begrenzenden Bepflanzung.

B 7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerflächen dienen, mind. zur Hälfte zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird verwiesen.