

Teil B: Text in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

TEIL B : TEXT

- 1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In den als eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichneten Bereichen wird entsprechend § 1 Abs. (5) BauNVO festgesetzt, dass folgende gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig sind:
1.2 In den als eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichneten Bereichen wird entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
1.3 Für die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche in denen eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig ist, wird festgesetzt, dass auf einer Grundfläche von 20 % baulichen Anlagen eine maximale Geschossigkeit von 3 Geschossen zulässig ist.
2. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Die durch die Baugrenzen definierten bebaubaren Flächen dürfen für Eingangsbereiche und Erker um maximal 1,50 m überbaut werden.
2.2 Die öffentliche Grünfläche ÖG 6 darf zum Anlegen von max. 2 Grundstückszufahrten von der Planstraße A 2 auf einer Breite von jeweils 10 m unterbrochen und befestigt werden.
2.3 In den als eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichneten Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
3. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
3.1 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmittelle der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.
3.2 Für den Baublock 1 wird festgesetzt, dass für Silos, Maschinenträume, o.ä., eine Traufhöhe von 40 m zulässig ist. Diese Gebäudeteile dürfen einen Anteil von 10 % der mit Gebäuden überbauten Fläche nicht überschreiten.
4. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In den Bereichen der ausgewiesenen Sichtdreiecke sind nur Anlagen und Pflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig. Ausgenommen davon sind vorhandene einzeln stehende Bäume.
5. Festsetzungen zur landschaftspflegerischen Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) und zu Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
5.1 In den Teilen der als "Öffentliche Grünfläche - Park" (ÖG 4, ÖG 5 u. ÖG 6) dargestellten Bereiche, die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, ist eine dreireihige Hecke aus einer Mischung der unter 5.3 benannten Gehölzen zu pflanzen. Es gelten die unter 5.4 benannten Anforderungen an das Pflanzgut. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 5 ist im Bereich der Fortführung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche ÖG 3 eine Sukzessionsfläche auf 6 m Breite anzulegen, die zweimal jährlich zu mähen ist.
5.2 Wenig beanspruchte Verkehrs- und Lagerflächen auf den Grundstücken sind je nach Belastbarkeit mit Rasengittersteinen oder mit Okopflaster zu pflastern. Das auf den gewerblichen Baufächern in nördlichen Teil des Baublockes 1 und im Baublock 2 anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen (Linie nördlich der Einmündung der Robert - Bosch - Straße in die Sudenhofer Straße bis zum südlichen Endpunkt der Planstraße A 2). Für die Bereiche des Baublockes 1 südlich der Linie ist ein Anschluss an das vorhandene Regenwasserkanalnetz in der Sudenhofer Straße vorzusehen.
5.3 Nicht versiegelte Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen und zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgend genannten Arten zu bepflanzen:
- Heibuchen - Roter Hartriegel - Stieleichen - Weißdorn
- Sandbirke - Gemeiner Schneeball - Winterlinde - Hundrose
5.4 Folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind einzuhalten:
- Es ist dreimal verpflanztes Material zu verwenden.
- Zur Pflanzung von Bäumen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.
- Zur Pflanzung als Sträucher sind Sträucher mittlerer Baumstammqualität mit einer Mindestgröße von 0,8 m zu pflanzen.

- 5.5 Als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 ausgeglichen werden können bzw. bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Hagenow festgesetzt wurden, wird festgesetzt,
- dass auf einer Teilfläche des Flurstückes 97/1 der Flur 37 der Gemarkung Hagenow eine dreireihige Hecke mit 5 m Bruchesaum zu pflanzen ist und der übrige Flächenanteil dauerhaft als extensive Grünlandfläche zu entwickeln und zu sichern ist.
- dass auf einer Teilfläche des Flurstückes 30/52 der Flur 24 der Gemarkung Hagenow eine mindestens sechereihige Hecke mit 40 m Breite, einschließlich Bruchesaum von 5 m, zu pflanzen ist und dass die übrige Fläche des Flurstückes dauerhaft als extensive Grünlandfläche zu entwickeln und zu sichern ist.
- dass für die Heckenpflanzungen die Pflanzarten entsprechend 5.3 zusätzlich Haselnuss, Brombeere, Eberesche, Hundrose und Salweide zu verwenden sind.
- dass die Pflanzqualitäten entsprechend 5.4 einzuhalten sind.
- dass die Hecken durch Zäune zu schützen sind.
- dass die extensiven Grünlandflächen einmal jährlich gemäht werden dürfen.
5.6 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend 5.1 und 5.5 den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.
5.7 Ordnungswidrigkeiten
Wer Ausgleichsmaßnahmen nicht entsprechend den Festsetzungen durchführt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg - Vorpommern. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zur Sicherung der geplanten Wohnnutzung in den südöstlich des Gewerbegebietes befindlichen Bereichen werden folgende Festsetzungen getroffen:
6.1 In den Baublocken 3 und 4 ist Nachtarbeit nicht zulässig. Dies gilt auch für das Be- und Entladen von Fahrzeugen während der Nachtstunden.
6.2 Bei der Errichtung von Bauten und baulichen Anlagen in den einzelnen Baublocken ist durch die Investoren nachzuweisen, daß durch die von ihnen errichteten Betriebe die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
eGE 1a und 1b tags 60 dB (A), nachts 51 dB (A)
eGE 2 tags 60 dB (A), nachts 48 dB (A)
eGE 3 und 4 tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A)
7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7.1 In den mit dem Planzeichen 15.5 der PlanzV festgesetzten Bereichen GFL 1 und GFL 2 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der E-ON Hansegas AG und der Stadtwerke Hagenow GmbH festgesetzt.
7.2 In dem mit dem Planzeichen 15.5 der PlanzV festgesetzten Bereich GFL 3 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Hagenow GmbH, des Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden, der Telekom AG und Kabel Deutschland festgesetzt.
7.3 Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Großgrün überpflanzt werden.
7. Werbeanlagen (§ 86 LBauO M - V)
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Der Sättigungsgrad der Farben darf maximal 70 %, die Helligkeitsstufe maximal 85 % betragen.

Hinweise :

- 1. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege
1.1 In dem mit dem Planzeichen 14.2 der PlanzV gekennzeichneten Bereich befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.
Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVB). Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. Januar 1993, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu entfallenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Im Geltungsbereich der Satzung sind aus archäologischer Sicht jederzeit weitere Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M - V (GVB. Meckl. - Vorp.Nr. 23 vom 28. Dezember 1993, S.975 ff.) die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
2. Behandlung von belastetem Bodenaushub
Entsprechend der Regelungen des Abfall - und Altlastengesetzes von Mecklenburg - Vorpommern zur Neuordnung der Bauabfallentsorgung ist Bodenaushub, der chemisch, mikrobiologisch oder radioaktiv belastet ist, einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen. Zum belasteten Bodenaushub zählen sämtliche durch Fette, Öle, Säuren, Laugen und andere chemische Verbindungen anthropogen verunreinigte Bodenmaterialien. Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.
3. Natur - und Landschaftsschutz
3.1 Die festgesetzten Anpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des B - Plangebietes müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben bzw. Teilschnitte von Bauvorhaben (Straßenschnitt bzw. Gebäude auf den einzelnen Grundstücken) erfolgen.
3.2 Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflege von drei Jahren zu sichern.
3.3 Zur Sicherung der Insektenfauna sind im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ausschließlich Natrindampf - Niederdrucklampen zu verwenden.
3.4 Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt, die sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichen lassen, wurde
3.4.1 durch die Stadtvertretung die Durchführung von Maßnahmen zur Renaturierung auf dem Flurstück 97/1 der Flur 37 der Gemarkung Hagenow mit Beschluss vom 2. April 1998 zum Bebauungsplan Nr. 4 (Veröffentlichung 22. April 1998) festgesetzt.
3.4.2 Zur Gestaltung dieser Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
Der überwiegende Teil der Fläche ist einer extensiven Grünlandnutzung zuzuführen. Diese Flächen sollen einmal jährlich gemäht werden. Zur Unterhaltung der Flächen sind Feldhecken anzulegen. Die Breite dieser Hecken muß 5 m betragen, die Hecken sind mit einem 2,50 m breiten Krautsaum versehen, der alle 2 - 3 Jahre zu mähen ist.
In einem Teilbereich der Fläche ist eine Brache zu schaffen, die die Entwicklung eines Magerrasens ermöglicht.
Diese Festsetzungen werden mit der neuen Festsetzung 5.5 ergänzt.
3.4.3 Die Kosten für den Geländeerwerb durch die Stadt Hagenow und die notwendigen Arbeiten zur Renaturierung sind anteilig, entsprechend der Größe der Gewerbeflächen der neuen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. für Erschließungsanlagen nach den Maßstäben des § 191 BauGB, auf die Grundstückspreise für gewerblichen Baufächern umzuliegen. Mit Beginn der Baustätigkeit ist auch mit den Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen zu beginnen.

Teil B: Text in der Fassung des ausgefertigten Exemplars des Bebauungsplanes vom Februar 1998

TEIL B : TEXT

- 1. Festsetzungen zur baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In den als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gekennzeichneten Bereichen wird entsprechend § 1, Abs.(5) BauNVO festgesetzt, daß folgende gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig sind:
- Einzelhandelseinrichtungen, es sei denn, sie stehen im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der ansässigen Betriebe.
1.2 In den als eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichneten Bereichen wird entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO festgesetzt, daß die gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die durch die Baugrenzen definierten bebaubaren Flächen dürfen für Eingangsbereiche und Erker um maximal 1,50 m überbaut werden.
3. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmittelle der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.
4. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In den Bereichen der ausgewiesenen Sichtdreiecke sind nur Anlagen und Pflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig. Ausgenommen davon sind vorhandene einzeln stehende Bäume.
5. Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
5.1 An den öffentlichen Straßenräumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der dargestellten Art Bergahnbäume, Rotdorn, Rotkastanien und Stieleichen als Einzelbäume zu pflanzen.
Die Pflanzzeichen müssen mindestens eine Fläche von 6 m x 2 m haben. Sie sind gegen das Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
5.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind mit einer Abweichung von maximal 2 m zu pflanzen. Je fünf neu geschaffene öffentliche Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
5.3 Bei Notwendigkeit des Ersatzes von Bäumen aus dem vorhandenen Bestand sind in den als "Öffentliche Grünfläche - Park" und "Private Grünfläche - Park" dargestellten Bereichen Kiefern, Stieleichen und Birken zu pflanzen.
In den Teilen der als "Öffentliche Grünfläche - Park" und "Private Grünfläche - Park" dargestellten Bereiche, die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind Bäume der gleichen Art zu pflanzen.
5.4 Wenig beanspruchte Verkehrs- und Lagerflächen auf den Grundstücken sind je nach Belastbarkeit mit Rasengittersteinen oder mit Okopflaster zu pflastern. Das anfallende Regenwasser von diesen Flächen sowie von den Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

- 5.5 Alle in den als gewerbliche Baufächern ausgewiesenen Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Bäume sind zu erhalten. Falls in begründeten Ausnahmefällen das Fällen von Bäumen erforderlich ist, ist entsprechend der Verordnung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken (Gehölzschutzverordnung) des Landkreises Ludwigslust vom 31.01.1987 zu verfahren. Die dann notwendigen Ersatzpflanzungen müssen auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Als Ausnahmetatbestände gelten nur, wenn sich Gebäude aus produktionstechnischer Sicht nicht anders einordnen lassen oder der Abstand der vorhandenen Bäume zu neu zu errichtenden Gebäuden <= 2,5 m beträgt.
5.6 Nicht versiegelte Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen und zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgend genannten Arten zu bepflanzen:
- Heibuchen - Roter Hartriegel
- Stieleichen - Weißdorn
- Sandbirken - Gemeiner Schneeball
- Winterlinden - Hundrose
5.7 Folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind einzuhalten:
- Es ist dreimal verpflanztes Material zu verwenden.
- Zur Pflanzung als Einzelbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.
- Zur Pflanzung als Sträucher sind Sträucher mittlerer Baumstammqualität mit einer Mindestgröße von 0,8 m zu pflanzen.
6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zur Sicherung der geplanten Wohnnutzung in den südöstlich des Gewerbegebietes befindlichen Bereichen werden folgende Festsetzungen getroffen:
6.1 In den Baublocken 2,3, 3,2 und 4 ist Nachtarbeit nicht zulässig. Dies gilt auch für das Be- und Entladen von Fahrzeugen während der Nachtstunden.
6.2 Bei der Errichtung von Bauten und baulichen Anlagen in den einzelnen Baublocken ist durch die Investoren nachzuweisen, daß durch die von ihnen errichteten Betriebe die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
eGE 1 und 2.1 tags 60 dB (A), nachts 51 dB (A)
eGE 2.2 und 3.1 tags 60 dB (A), nachts 48 dB (A)
eGE 2,3, 3,2 und 4 tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A)
7. Werbeanlagen (§ 86 LBauO M - V)
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Der Sättigungsgrad der Farben darf maximal 70 %, die Helligkeitsstufe maximal 85 % betragen.

Hinweise :

- 1. Schutz des Grundwassers
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer Trinkwasserschutzzone III.
2. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege
2.1 Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch sind aus archäologischer Sicht jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M - V (GVB. Meckl. - Vorp.Nr. 23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
3. Behandlung von belastetem Bodenaushub
Entsprechend der Regelungen des Abfall - und Altlastengesetzes von Mecklenburg - Vorpommern zur Neuordnung der Bauabfallentsorgung ist Bodenaushub, der chemisch, mikrobiologisch oder radioaktiv belastet ist, einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen. Zum belasteten Bodenaushub zählen sämtliche durch Fette, Öle, Säuren, Laugen und andere chemische Verbindungen anthropogen verunreinigte Bodenmaterialien. Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.
4. Natur - und Landschaftsschutz
4.1 Die festgesetzten Anpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des B - Plangebietes müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben bzw. Teilschnitte von Bauvorhaben (Straßenschnitt bzw. Gebäude auf den einzelnen Grundstücken) erfolgen.
4.2 Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflege von drei Jahren zu sichern.
4.3 Zur Sicherung der Insektenfauna sind im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ausschließlich Natrindampf - Niederdrucklampen zu verwenden.
4.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Anwendung von Pestiziden und Streusalzen ausgeschlossen.
4.5 Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt, die sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichen lassen, wurde durch die Stadtvertretung die Durchführung von Maßnahmen zur Renaturierung auf dem Flurstück 97/1 der Flur 37 der Gemarkung Hagenow festgelegt.
Die Kosten für den Geländeerwerb durch die Stadt Hagenow und die notwendigen Arbeiten zur Renaturierung sind anteilig, entsprechend der Größe der Gewerbeflächen der neuen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. für Erschließungsanlagen nach den Maßstäben des § 191 BauGB, auf die Grundstückspreise für gewerblichen Baufächern umzuliegen.
Zur Gestaltung dieser Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
Der überwiegende Teil der Fläche soll einer extensiven Grünlandnutzung zuzuführen. Diese Flächen sollen einmal jährlich gemäht werden. Zur Unterhaltung der Flächen sind Feldhecken anzulegen. Die Breite dieser Hecken muß 5 m betragen, die Hecken sind mit einem 2,50 m breiten Krautsaum versehen werden, der alle 2 - 3 Jahre zu mähen ist.
In einem Teilbereich der Fläche ist eine Brache zu schaffen, die die Entwicklung eines Magerrasens ermöglicht.