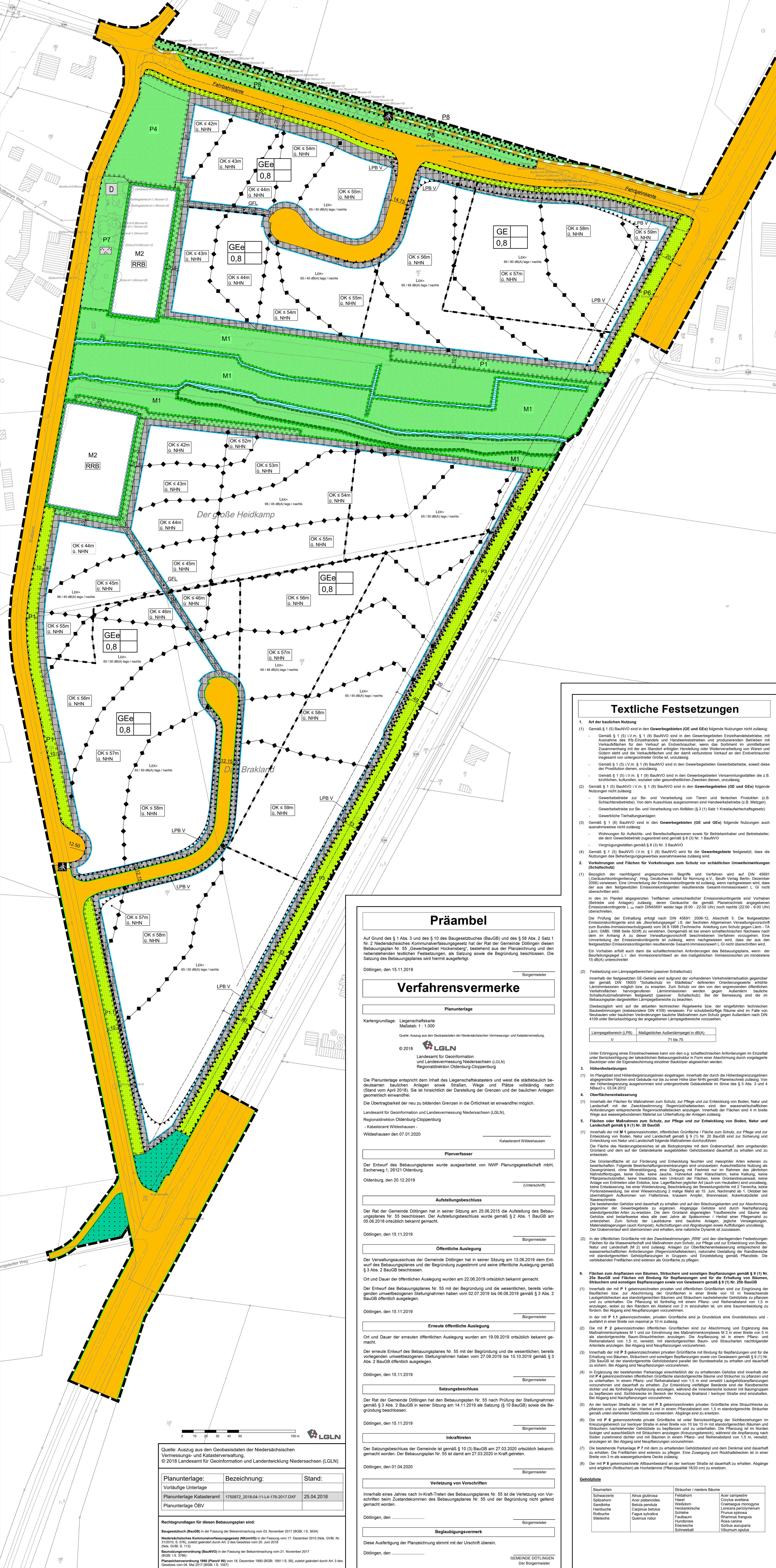




PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiet
- GEe Engeschränktes Gewerbegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 Grundflächenzahl
- OK ≤ 57m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Bezugsebene siehe Text: Festsetzung Nr. 3 (OK=Oberkante über Gelände)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
9. Grünflächen
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Verkehrsgrün
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserfläche
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Flächen für Wald
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB V Lämpgebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen flächenbezogener Schalleistungspegel
- Emissionskontingente tags/nachts
- Abgrenzung der Bauverbotszone / Baubeschränkungzone (nachrichtliche Übernahme)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

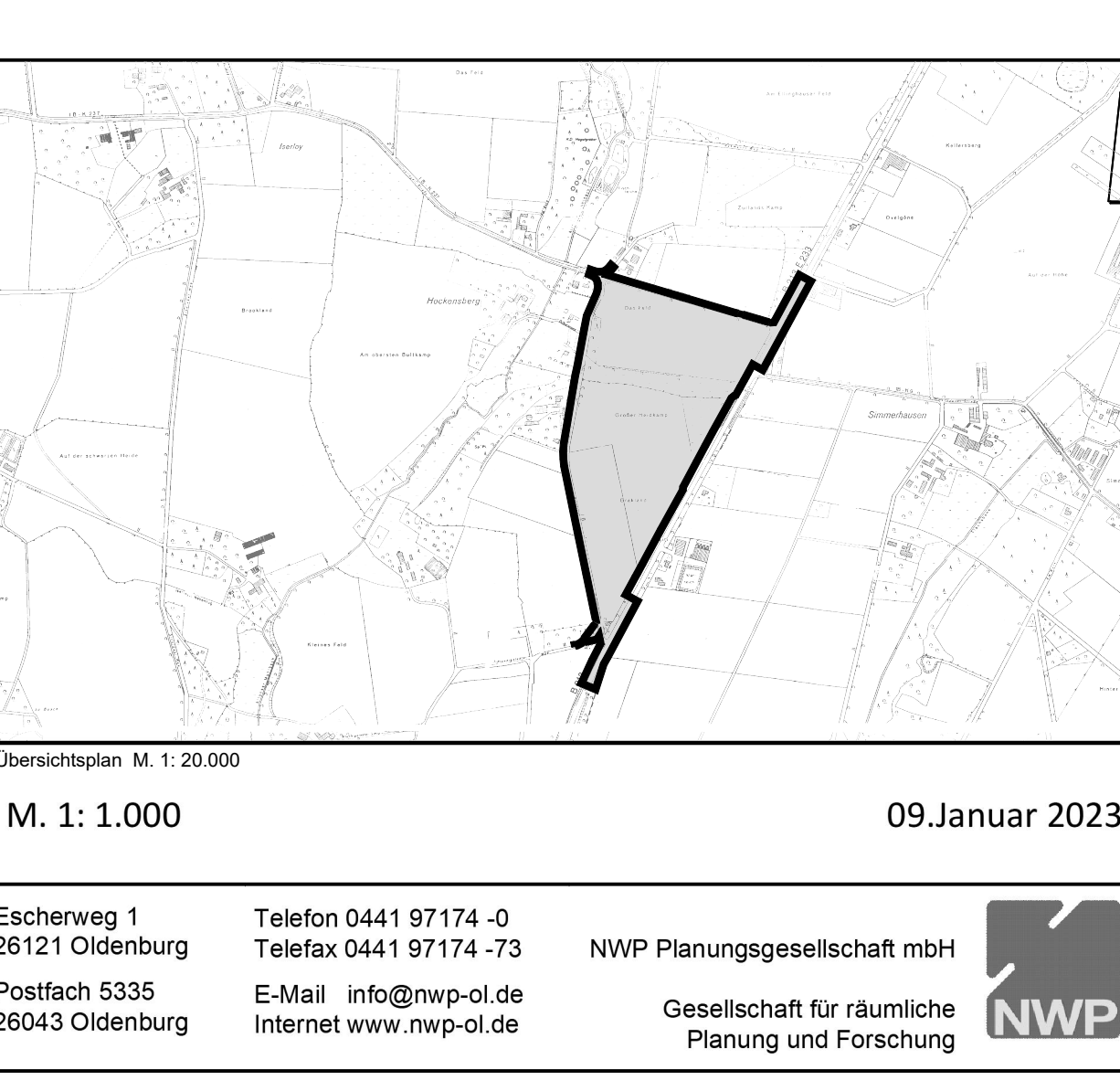
1. Das Plangebiet liegt innerhalb einer archaisch-reichhaltigen Region. Zudem weist das Areal aufgrund seiner geologischen Lage ein hohes archaisches und archaisches Potenzial auf. Aus der unmittelbaren Umgebung sind bereits etliche denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungsbauwerke unterschiedlicher Zeitstufen und Erhaltungszustände bekannt. Auch im Plangebiet muss mit weiteren, bisher unbekannten Funden und Befunden gerechnet werden, wobei sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Modern Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdfunde in diesem Bereich sind demnach dem Denkmalschutz (S. 13 NDSchG) diese kann verwahrt werden oder mit Aufträgen verbunden sein.
- Daraus ergeben sich besonders für den höher gelegenen Bereich im Nordosten, sowie in der Südhalbe des Plangebietes folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:
- Ausgehend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, durch ein entsprechendes Raster von Schürfstellen, dem Areal durch entsprechende Flächen zu klären, wo weitere Denkmalsubstrate vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archaische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erschließungs- oder flächenbezogenen Bodennutzungen (das können u.a. sein: Tongrubenarbeiten, Holzbohrarbeiten, Schichten, sowie aufstufte Bodenverfestigungen und Stempelarbeiten, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodennutzungen und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erschließungsarbeiten auf Abgrabungen bzw. Abstandsflächen zugegriffen werden, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Sollten bei geplanten Bau- und Erschließungsarbeiten auf Kamphäufungen zugegriffen werden, so ist unverzüglich die Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 23 Kamphäufungsstelle, zu benachrichtigen.
5. Die Lage der Versorgungsleitungen ist in den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
6. Um einen aus versorgungsrechtlichen sowie auch baulichen Schutz unabhängigen Gründen erforderlichen Luftwechsel (z.B. Hygiene, Feuchte- und Schadstoffabfuhr, Behaglichkeit) gewährleisten zu können, kann in Büroräumen und vergleichbar genutzten Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schließen genutzt werden, die Raumbeheizung – zumindest aus schallschützender Sicht konfliktfrei – durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht hier der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Rohluftdrucks (bei Gasanlagen, beim Telefonieren, usw.) die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumluftung als „freie Lüftung“ bzw. „Stödlüftung“ außerhalb dieser Zeitintervalle vorgenommen wird. In der Außenluft sind eingebaute Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftschleusen) sind bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 als Außenbauteile zu berücksichtigen.
7. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Dötlingen während der öffentlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verfügung.
8. Die gesetzlich geschützte Wäldchen (§ 29 NdschG i.V.m. § 22 NAGBNdschG) sind dauerhaft zu erhalten. Die Beseitigung von Wäldchen und alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher auf Wäldchen beeinträchtigen, sind verboten. Der natürliche Bewuchs ist zu belassen und Stöckchen vorhandener Lebensstadien besonders und streng geschützter Tierarten durch eine behördliche Person erforderlich. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Beseitigung von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Beseitigung von überdimensionierten Fledermausnischen besteht kann. Werden bei der Beseitigung Kletterpflanzen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstadien festgestellt, ist das entsprechende Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich entsprechend der vorhandenen Baumhöhlen zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt.
- Bei der Beseitigung von Einzelbäumen oder auch die umgebenden, zu erhaltenen Bäume zu schützen.

Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 55

"Gewerbegebiet Hockensberg"

2. Erneuter Entwurf im ergänzten Verfahren nach § 214 (4) BauGB



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Dötlingen diesen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Hockensberg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgestellt.

Dötlingen, den 15.11.2019

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessungsgerecht einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Katasteramt Wildeshausen

Wildeshausen den 07.01.2020

Katasteramt Wildeshausen

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 10.12.2019

(unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Dötlingen, den 15.11.2019

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dötlingen hat in seiner Sitzung am 13.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.07.2019 bis 06.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dötlingen, den 15.11.2019

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.09.2019 bis 10.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dötlingen, den 15.11.2019

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dötlingen hat den Bebauungsplan Nr. 55 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.11.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dötlingen, den 15.11.2019

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 27.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 55 ist damit am 27.03.2020 in Kraft getreten.

Dötlingen, den 01.04.2020

Bürgermeister

Vertretung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 55 ist die Vertretung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 55 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dötlingen, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Dötlingen, den

GEMEINDE DÖTLINGEN

Der Bürgermeister

Textile Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gemäß § 1 (5) V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Erzeugnissebetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Erzeugnisses- und Handwerksbetriebe und produzierenden Betrieben mit Verkaufsfunktion für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsfunktion und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig.
 - Gemäß § 1 (5) V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese die Produktion dienen, unzulässig.
 - Gemäß § 1 (5) V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Versammlungsstätten wie z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.
- (2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe), von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger).
 - Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz).
 - Gewerbliche Tierhaltungsanlagen.
- (3) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Wohnungen für Arbeits- und Berufstätigkeiten sowie für Betriebsbetriebe und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gemäß § 3 (3) Nr. 1 BauNVO.
 - Vergnügungsstätten gemäß § 3 (3) Nr. 3 BauNVO.
- (4) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird für die Gewerbegebiete festgesetzt, dass die Nutzungen des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig sind.
2. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)
- (1) Bezüglich der nachfolgend angegebenen Begriffe und Verboten wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingenz“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2000) verwiesen. Eine Umrechnung des Emissionskontingents ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.
- In den im Planfeld abgegrenzten Teilflächen unterschiedlicher Emissionskontingente sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die gemäß Planschreib angeordneten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die festgesetzten Emissionskontingente sind in der Bebauungsplanung (S. 2) der Schallarten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1989 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, OMS 1988 Seite 5029) zu entnehmen. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Eine Umrechnung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Emissionskontingentswert L_{eq} in der Immissionsrichtlinie an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschritten.

(2) Festsetzung von Lämpgebieten (passiver Schallschutz)

Innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslastumlastungen gegenüber der gemäß DIN 18003 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Immissionsniveaus möglich bzw. zu erwarten. Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Verkehrsflächen hervorgerufenen Lärmimmissionen, werden gegen Außenlärm bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete sind im Bebauungsplan dargestellten Lämpgebieten zu beachten.

Die Begründung wird auf die aktuellen technischen Regelwerke bzw. der eingeführten technischen Bestimmungen (insbesondere DIN 4109) verwiesen. Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der angegebenen Lämpgebieten vorzunehmen.

Lämpgebiet (LPB) Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

V	71 bis 75
---	-----------

Unter Erbringung eines Einzelbeweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur in Form einer Abweichung durch vorgelagerte Baulkörper oder der Eigenbeschattung einzelner Baulkörper abgewichen werden.

3. Höhenfestsetzungen

(1) Im Plangebiet sind Höhenbegrenzungen eingetragen. Innerhalb der durch die Höhenbegrenzungen abgegrenzten Flächen sind Gebäude nur bis zu einer Höhe über NHN gemäß Planschreib zulässig. Von Höhenbegrenzungen ausgenommen sind untergeordnete Gebäude im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NdschG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

4. Oberflächenfestsetzungen

(1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenerationsflächen sind die wesentlichen Anforderungen entsprechend der Festsetzungen im Bereich der Kreuzung Brakland / Isertor-Steile sind zu beachten. Die Fläche des Regenerationsbereiches ist als Biotopkomplex mit dem Grabenverlauf, dem umgebenen Gelände und dem auf der Geländeoberfläche stehenden Biotopkomplex zu erhalten und dauerhaft zu erhalten.

Die Geländeoberfläche ist zur Förderung und Entwicklung feuchter und mesophiler Arten extensiv zu bewirtschaften. Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen sind umzusetzen: Ausdehnende Nutzung als Dauergrünland, ohne Mineraldüngung, eine Düngung mit Festmist nur im Rahmen des jährlichen Nährstoffbezugs, keine Gülle, keine Jauche, Mähroboter oder Klee-schärfen, keine Kalkung, keine Pflanzenschutzmittel, keine Insektizide, kein Umbruch der Flächen, keine Grabenreuearbeiten, keine Anlage von Entwässer- oder Entwässer-, bzw. Lagerflächen für Schotter, Kies und Geröll, keine Entleerung, bei einer Wiesenumwandlung, Beschränkung der Beweidungsdichte mit 2 Tieren/ha, keine Antriebsanforderung, bei der Wiesenumwandlung 2 m hohe Hecke mit 1,5 m, Nachtmast ab 1. Oktober bei übermäßigem Aufkommen von Flatterbäume, Kirschen, Ampel, Brennnessel, Ackerkirsche und Brennnessel.

Die bestehenden Gebölze sind dauerhaft zu erhalten und auf den Besuchsplan und zur Abschirmung der Gewässer, der Gewässer, ist zu ergänzen: Biotopkomplex mit dem Grabenverlauf, dem umgebenen Gelände und dem auf der Geländeoberfläche stehenden Biotopkomplex zu erhalten und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche des Regenerationsbereiches ist als Biotopkomplex mit dem Grabenverlauf, dem umgebenen Gelände und dem auf der Geländeoberfläche stehenden Biotopkomplex zu erhalten und dauerhaft zu erhalten.

(2) In der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „RRB“ und den überlagerten Festsetzungen Flächen für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2) sind zulässig. Anlagen zur Oberflächenwasserhaltung entsprechend der wesentlichen Anforderungen (Regenerationsflächen), naturnahe Gestaltung der Randbereiche mit standortgerechten Gehölzgruppen in Gruppen- und Einzelstellung gemäß Plandate. Die verbietenden Freiflächen sind extensiv als Grünfläche zu pflegen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1 (1) Nr. 20 BauGB

(1) Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche / Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1 (1) Nr. 20 BauGB sind zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen innerhalb der Flächen mit 4 m breite Wege aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlagen zulässig.

(2) Die Geländeoberfläche ist zur Förderung und Entwicklung feuchter und mesophiler Arten extensiv zu bewirtschaften. Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen sind umzusetzen: Ausdehnende Nutzung als Dauergrünland, ohne Mineraldüngung, eine Düngung mit Festmist nur im Rahmen des jährlichen Nährstoffbezugs, keine Gülle, keine Jauche, Mähroboter oder Klee-schärfen, keine Kalkung, keine Pflanzenschutzmittel, keine Insektizide, kein Umbruch der Flächen, keine Grabenreuearbeiten, keine Anlage von Entwässer- oder Entwässer-, bzw. Lagerflächen für Schotter, Kies und Geröll, keine Entleerung, bei einer Wiesenumwandlung, Beschränkung der Beweidungsdichte mit 2 Tieren/ha, keine Antriebsanforderung, bei der Wiesenumwandlung 2 m hohe Hecke mit 1,5 m, Nachtmast ab 1. Oktober bei übermäßigem Aufkommen von Flatterbäume, Kirschen, Ampel, Brennnessel, Ackerkirsche und Brennnessel.

Die bestehenden Gebölze sind dauerhaft zu erhalten und auf den Besuchsplan und zur Abschirmung der Gewässer, der Gewässer, ist zu ergänzen: Biotopkomplex mit dem Grabenverlauf, dem umgebenen Gelände und dem auf der Geländeoberfläche stehenden Biotopkomplex zu erhalten und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche des Regenerationsbereiches ist als Biotopkomplex mit dem Grabenverlauf, dem umgebenen Gelände und dem auf der Geländeoberfläche stehenden Biotopkomplex zu erhalten und dauerhaft zu erhalten.

(2) In der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „RRB“ und den überlagerten Festsetzungen Flächen für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2) sind zulässig. Anlagen zur Oberflächenwasserhaltung entsprechend der wesentlichen Anforderungen (Regenerationsflächen), naturnahe Gestaltung der Randbereiche mit standortgerechten Gehölzgruppen in Gruppen- und Einzelstellung gemäß Plandate. Die verbietenden Freiflächen sind extensiv als Grünfläche zu pflegen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB und Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

(1) Innerhalb der mit P 1 gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen sind zur Ergänzung der Baulflächen bzw. zur Abschirmung der Grünflächen in einer Breite von 10 m reichende Laubbäume/Sträucher als standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachstehender Gehölze zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist langfristig mit einem Pflanz- und Reihensabstand von 1,5 m anzulegen, wobei zu den Rändern ein Abstand von 2 m einzuhalten ist, um eine Samenreife und zu fördern. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

In der mit P 1 gekennzeichneten, privaten Grünfläche sind je Grundstück eine Grundstücks- und -auslast in einer Breite von maximal 10 m zu zulassen.

(2) Die mit P 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind zur Abschirmung und Ergänzung des Maßnahmenkomplexes M 1 und zur Entlastung der Maßnahmenkomplexes M 2 in einer Breite von 5 m als standortgerechte Baum-Sträucher anzulegen. Die Anpflanzung ist in einem Pflanz- und Reihensabstand von 1,5 m, versetzt, mit standortgerechten Baum- und Sträuchern nachfolgender Arten anzulegen. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

(3) Innerhalb der mit P 3 gekennzeichneten privaten Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist der standortgerechte Gehölzbestand parallel der Bundesstraße zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

(4) In Ergänzung der bestehenden Parkanlage einschließlich der zu erhaltenen Gebölze sind innerhalb der mit P 4 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. In einem Pflanz- und Reihensabstand von 1,5 m sind standortgerechte Laubbäume/Sträucher als standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachstehender Gehölze zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist langfristig mit einem Pflanz- und Reihensabstand von 1,5 m anzulegen, wobei zu den Rändern ein Abstand von 2 m einzuhalten ist, um eine Samenreife und zu fördern. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen.

(5) Als der Isertor-Steile ist in der mit P 5 gekennzeichneten privaten Grünfläche eine Strauchreihe zu pflanzen und zu unterhalten. Hierbei sind in einem Pflanzabstand von 1,5 m standortgerechte Straucher gemäß nachstehender Gehölze zu verwenden. Abgang sind zu ersetzen.

(6) Die bestehende Parkanlage P 7 mit dem zu erhaltenen Gehölzbestand und dem Denkmalschutz sind dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind extensiv zu pflegen. Eine Zueigung zum Rinnabebereich ist in einer Breite von 3 m als wassergebundene Decke zulässig.

(7) Die bestehende Parkanlage P 7 mit dem zu erhaltenen Gehölzbestand und dem Denkmalschutz sind dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind extensiv zu pflegen. Eine Zueigung zum Rinnabebereich ist in einer Breite von 3 m als wassergebundene Decke zulässig.

(8) Der mit P 8 gekennzeichnete Albaumbestand an der Isertor-Steile ist dauerhaft zu erhalten. Abgang sind durch (Rothbuchen) als Hochstamm (Pflanzenqualität 1800 cm) zu ersetzen.

Gehölzliste

Baumarten	Sträucher / niedere Bäume
Schwarzle	Feldahorn
Ahorn	Corylus avellana
Betula pendula	Crataegus monogyna
Betula pubescens	Lonicera xylosteum
Fagus sylvatica	Prunus spinosa
Quercus robur	Rhamnus frangula
	Rosa canina
	Sorbus aucuparia
	Viburnum opulus

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	1750872_2018-04-11-14-176-2017.DXF	25.04.2018
Planunterlage ÖBV		

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NdschVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010 S. 376), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378)

Planzeichenverordnung 1990 (BGR 180) vom 18. Dezember 1990 (BGR 180) S. 50, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Mai 2017 (BGR 180)