

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in allen Teilbaugebieten WA. Sie gelten nicht für Garagen oder Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.

§ 1 Einstellplätze

Für alle Baugebiete wird festgesetzt: Bei einer Wohneinheit sind mind. 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei mehr als einer Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 2 Höhenlage / Gebäudehöhen

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über der mittleren gewachsenen Geländehöhe des jeweiligen Einzelgrundstücks liegen (unterer Bezugspunkt).

Definition: Die mittlere gewachsene Geländehöhe wird in Abhängigkeit von den Höhen der Straßenausbauplanung grundstücksbezogen konkret festgelegt. Hierzu wird ein Beiplan zum Bebauungsplan erstellt, der mittels städtebaulichem Vertrag zwischen Gemeinde und Erschließungsträger Verbindlichkeit erlangt und dessen Inhalte der Erschließungsträger dann an die künftigen Bauherren weitergeben muss.

Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf bei Einschossigkeit das Maß von 4 m über Erdgeschossfertigfußboden nicht überschreiten, bei Zweigeschossigkeit von 6 m. Die Firsthöhen / Gebäudehöhen in WA 4 dürfen 12 m über Erdgeschossfertigfußboden nicht überschreiten.

§ 3 Materialien von Außenwänden

In allen Baugebieten zulässig sind unter Bezug auf § 5: Verblendmauerwerk, einschließlich Fachwerk, Putz und Holz (einschließlich gebrochene Verblender), Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen. Blockhausartige Fassaden sind unzulässig.

Entlang der Kreisstraße K 2 im Teilbaugebiet WA 2 sind jedoch nur Fassaden mit Verblendmauerwerk, rot bis rotbraun, zulässig.

§ 4 Dächer

In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sowie WA 5 zulässig sind ausschließlich symmetrisch geneigte Hauptdächer als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 30 Grad. Im Baugebiet WA 4 zulässig sind ausschließlich Zeltedächer mit einer Neigung zwischen 20 und 30 Grad. Für Gauen oder Erker gelten die Regelungen nicht.

Von diesen Vorgaben kann unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden: In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sowie WA 5 sind ausnahmsweise Dachneigungen bis 20 Grad zulässig, wenn die Gesamtdachfläche als Gründach (Verwendung natürlicher Materialien) ausgebildet wird und / oder wenn mind. 30% der Gesamtdachfläche mit Photovoltaikanlagen / Solarpaneelen belegt wird (vgl. auch § 2 der textlichen Festsetzungen).

Im Baugebiet WA 4 ist alternativ eine geringere Dachneigung bis hin zu einem Flachdach zulässig, wenn die Gesamtdachfläche als Gründach (Verwendung natürlicher Materialien) ausgebildet wird und / oder zu mind. 30% mit Photovoltaikanlagen / Solarpaneelen belegt wird.

In allen Baugebieten gelten folgende Materialvorgaben: - Dächer aus Dachziegeln bzw. -pfannen in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit. - Natürliche Materialien (z.B. Gras, Reet). - Dächer mit integrierten Solarkollektoren oder Photovoltaikelementen. Glänzende oder hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, ausgenommen der Flächen für regenerative Energien.

§ 5 Farben

Zulässig sind Farbblöde, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Klinkerfassaden: Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016. Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Putzfassaden: Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016. Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015. Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018. Grau: RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002.

- für Holzfassaden: Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016. Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

sowie holzfarben (natur und lasiert).

Unterordnet ist Holz an der Fassade auch in weiß zulässig (z. B. am Giebeldreieck).

- für Dacheindeckungen: Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016. Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016. Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024.

§ 6 Einfriedungen / Vorgartengestaltung

Einfriedungen an Straßenfronten dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Im Bereich von festgelegten Sichtdreiecken darf die Höhe der Einfriedungen 0,80 m nicht überschreiten.

Außerhalb von Straßenfronten darf die Höhe der Einfriedungen 1,20 m überschreiten, wenn es sich um planzliche Einfriedungen handelt, deren Höhe durch dauerhafte Pflege auf max. 2,0 m begrenzt wird. Im Bereich der Baugebiete WA sind giftige Pflanzen unzulässig. Invasives Wachstum auf Nachbargrundstücken ist zu verhindern.

Die Errichtung und der Betrieb von Sichtbauwandkostruktionen mit geschlossenen Feldern ist unzulässig.

Die privaten Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter paralleler Linie zur Straße) sind zu mind. 50 % der Fläche mit Rasen und / oder Bepflanzungen zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

Die Einfriedung der festgesetzten 13 m tiefen Flächen „Obstwiese“ ist ausschließlich pflanzlich zulässig mit laubtragenden Hecken: Buchenhecke oder Ligusterhecke (hier einheimische Form: Ligustrum vulgare). Eine Einfriedung der Fläche „Obstwiese“ im Südosten des Plangebietes, zwischen Wald und Bahntrasse, ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind dort punktuelle Markierungen der äußeren Ränder mit Einzelpfosten, Feldsteinen, Einzelgehölzen o.ä.

§ 7 Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich sind.

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

Da der Orientierungswert der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) von nachts OW_N = 45 dB(A) überschritten werden kann, ist zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse zu empfehlen, in Schlafräumen und Kinderzimmern eine separate Belüftung zu installieren.

Zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse ist zu empfehlen, auch im Lärmpegelbereich III zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungssysteme zu installieren, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen.

II. Denkmalschutz

Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, jeglichen Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel im Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.

Allgemein wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Gemeinde Hohenhagen oder einem Beauftragten für Denkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen und bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

III. Bodenschutz - Kampfmittel / Altlasten

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Mit Blick auf mögliche Kampfmittel wurde eine Luftbildüberprüfung beauftragt, deren Ergebnis im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen ist.

IV. Artenschutz

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Der gleiche Zeitraum ist im Falle eines Abrisses der vorhandenen Nebengebäude vorzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Dieses wird unterteilt in die Teilbaugebiete WA 1 bis WA 5. Die Unterteilung begründet sich in unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen und örtlichen Bauvorschriften. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt für alle Teilbaugebiete:

- 1.1 Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude;
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, max. 10 Betten,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- 1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Nutzung erneuerbarer Energie, § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Für alle Teilbaugebiete gilt: Bei Überschreitung einer Grundflächenzahl von 0,3 durch bauliche (Haupt-)Anlagen sind baulich-technische Maßnahmen für die Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien zu treffen, hier: Belegung der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren in prozentualem Mindestumfang der Dachfläche analog der tatsächlichen Überschreitung der GRZ. Auf die Örtlichen Bauvorschriften, § 4, Dächer, wird hingewiesen.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO

Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen unzulässig, § 23 (5) BauNVO.

§ 4 Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, Mindestgrundstücksgröße, § 9 (1) Nr. 3 BauGB

4.1 WA 1 und WA 4: Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. WA 2: Pro Gebäude sind max. 4 Wohneinheiten zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.100 m². WA 3: Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Für die Reihenhäuser in WA 3 gilt: Es sind max. 4 zusammenhängende Gebäudemodule zulässig.

4.2 Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude. Ein Kettenhaus- sowie Reihenhausesmodul gilt als ein Gebäude.

4.3 WA 5: Die festgesetzte offene Bauweise in WA 5 wird um die ausnahmsweise Regelung ergänzt, dass die allg. zulässige Gebäudelänge von 50 m für eine Kindertagesstätte überschritten werden darf.

§ 5 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Pro Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

§ 6 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

6.1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern. Ein Anschluss an das Regenentwässerungssystem im Baugebiet ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn gutachterlich grundstücksbezogen der Nachweis erfolgt, dass eine örtliche Versickerung nicht oder nur bei unverhältnismäßiger Einschränkung der Grundstücksflächen möglich ist.

6.2 Für die Ableitung des Oberflächenwasser von Straßen und Grundstücken ist innerhalb der Fläche nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB ein Versickerungsbecken herzustellen. Das Versickerungsbecken ist auf ein 30-jähriges Regenereignis zu bemessen, so dass der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 geführt ist.

6.3 Entlang der Westkante des Geltungsbereichs ist in Richtung Westen vorgelagert eine Entwässerungsmulde zum Schutz vor reliefbedingt zufließendem Oberflächenwasser zu errichten. Der Graben ist mit einem Notüberlauf an das Entwässerungssystem des Baugebietes anzuschließen.

§ 7 Immissionsschutz (aktiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB

7.1 Innerhalb der im Nordwesten des Plangebietes festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m über Straßenoberkante K 2 herzustellen. Die flächenbezogene Masse der Wand muss mind. 10 kg/m² betragen, hierbei ist eine geschlossene Bauausführung erforderlich, die blickdicht ist und bis zum Boden reicht.

7.2 Innerhalb der im Osten des Plangebietes festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mind. 0,74 m über Schienenoberkante der OHE-Trasse herzustellen. Die flächenbezogene Masse der Wand muss mind. 10 kg/m² betragen, hierbei ist eine geschlossene Bauausführung erforderlich, die blickdicht ist und bis zum Boden reicht. Die Baumaßnahme ist in der Winterzeit (zwischen 01.10. und 31.03.) durchzuführen und abzuschließen.

§ 8 Immissionsschutz (passiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm K 2, Schienenlärm OHE-Trasse) werden bauliche Schallschutzmaßn-ahmen festgesetzt.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a auszuliegen:

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [in dB(A)]
III	65
IV	70

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt: R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}

Dabei ist: K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; K_{Raumart} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches; L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind: R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_R zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Von den vorhergehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes prüfbar nachgewiesen wird, dass (z.B. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt. Die Anwendung des pauschalen Abzugs von 5 dB bei Schienenverkehrsgeräuschen nach 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Fassung 01/2018) ist hierbei unzulässig.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht überschritten werden.

Für die innerhalb des Lärmpegelbereichs III gelegenen Teile des Baugebiets WA 3 gilt: Für schutzbedürftige Räume oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Fenster, sofern diese Richtung Norden oder Richtung Osten orientiert sind, als nicht offenbar auszuführen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 09.07.2021, Az: 551362404-B01.

§ 9 Gefahrenabwehr, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der öffentliche Grünstreifen „Abstandsgrün“ als Teil des Brandschutzstreifens gegenüber dem südlichen Waldrand ist als Rasenfläche (GRA) herzustellen und regelmäßig zu mähen, so dass eine Notbefahrbarkeit zum Zwecke der Gefahrenabwehr gesichert ist. Sofern aufgrund der Untergrundeigenschaften geboten, ist ein 5 m breiter Fahrweg, notbefahrbar, herzustellen und an die öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes anzuschließen. Gehölzanflug / -aufwuchs ist zu verhindern. Bauliche Anlagen jedweder Art sind unzulässig.

§ 10 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB

10.1 Pro Wohnbaugrundstück ist durch den Grundstückseigentümer bis zum Zeitpunkt des Einzugs ein standortheimischer Laubbaum (StLU 12/14 cm) / Obstbaum alter Sorten gem. Pflanzliste auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

10.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind, sinnfällig in der Erschließungsplanung aufgeteilt, mind. 18 Laubbäume als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm im Straßenverlauf zu pflanzen.

10.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Maßnahmenflächen „Obstwiese“ ist eine Obstwiese mit „Wildblumenwiese“ anzulegen. Die Pflanzungen erfolgen in einem Zuge durch den Erschließungsträger. Zur Anlage der Obstwiese sind pro 50 m² Fläche 2 hochstämmige Obstgehölze gem. Pflanzliste als Heister in der Pflanzgröße 100-125 cm in einem Abstand von mind. 8 m zueinander zu pflanzen. Die Gehölze sind gegen Verbiss zu sichern (mind. 3 Jahre). Die „Wildblumenwiese“ ist mit einer Regio-Saatgutmischung anzulegen. Die erforderlichen Pflegemaßnahmen (Mahd der Grünfläche 1x pro Jahr, Pflege der Gehölze) erfolgen durch die Grundstückseigentümer. Die Absicherung erfolgt im Grundbuch über eine Reallast. Betreffs von Einzäunungen wird auf die Örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

10.4 Der am Westrand des Plangebiets festgesetzte, 7 m breite, private Pflanzstreifen ist wie folgt zu bepflanzen:

- 4-reihige Strauch-Baumpflanzung,
- Pflanzabstand ca. 1,50 m, Reihenabstand ca. 1,50 m,
- Anlage der Pflanzreihen erfolgt versetzt,
- Bäume 2. Ordnung i.M. alle 15 m, innerhalb des Rasters der Strauchpflanzung, jeweils einen Strauch ersetzend,
- Gehölzqualitäten: Verpflanzte Sträucher mit Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm Höhe (vStr mB, 4 Tr. 60-100), Bäume 2. Ordnung als Heister mit Ballen, 125-150 cm Höhe (Hei. mB 125-150)

Der 5 m breite Pflanzstreifen im Südwesten ist analog dreireihig zu bepflanzen. auf die Bäume 2. Ordnung kann hier verzichtet werden. Die Pflanzungen auf den Grundstücken erfolgen durch die Grundstückseigentümer in der Pflanzperiode vor oder der Pflanzperiode unmittelbar nach dem Zeitpunkt des Einzugs.

10.5 Für sämtliche vorgeschriebene Pflanzungen sind Arten gemäß folgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume: Hochstämme (ggf. auch als Heister)	
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Steieleiche)	Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	
Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)	

Hecken und Feldgehölze: Heister	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe)	Prunus avium (Waldkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	

Sträucher: Rosa canina (Hundsrose) Ribes uva-crispa (Stachelbeere) Ilex aquifolium (Stechpalme)

Obstbäume (Hochstämme):

Äpfel Krügers Dickstiel Danziger Kantapfel Kasseler Renette Adersleber Calvill Sulinger Grünling

Birnen Bosc's Flaschenbirne Gellerts Butterbirne Gute Luise Köstliche von Charneau Kirschen / Pflaumen Dollespepler Brennkirsche Frühzwetschge

oder jeweils verwandte standortheimische Arten.

10.6 Die genannten Pflanzmaßnahmen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB. Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Bispingen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Bispingen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

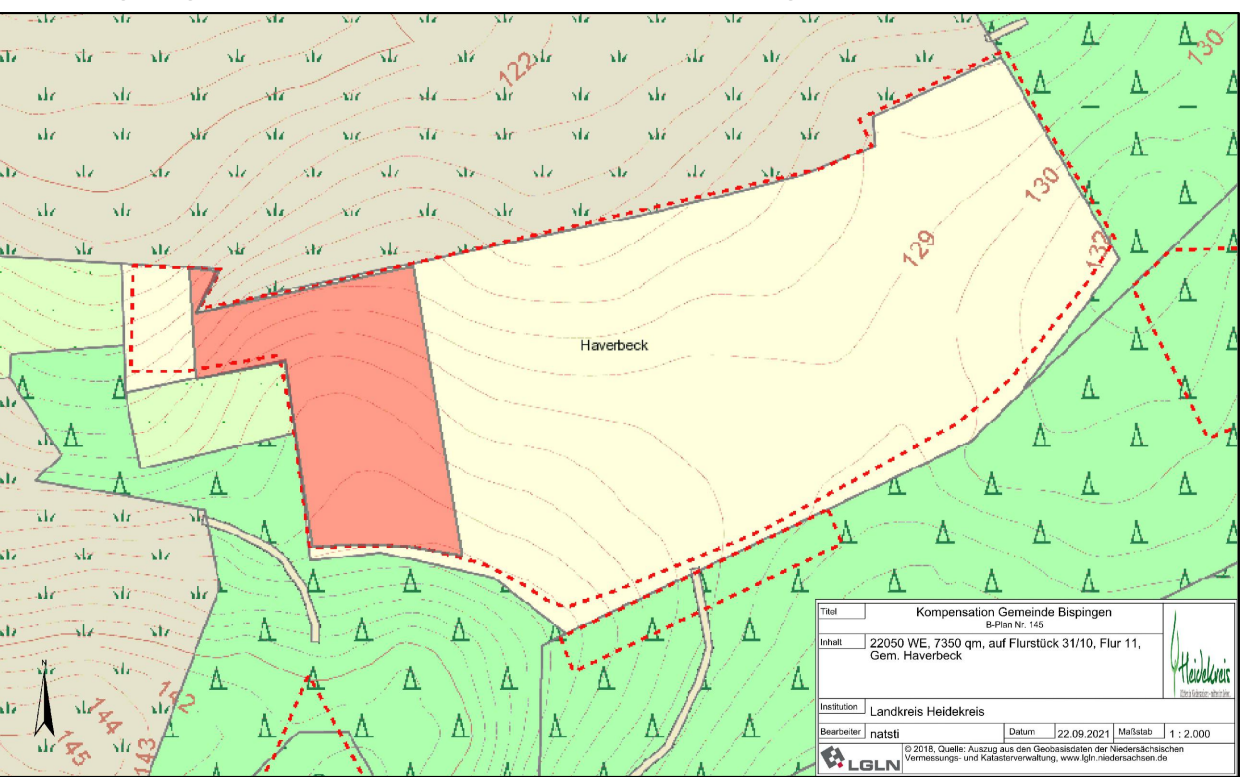
10.7 Innerhalb der mittels Perlschnur (Planzeichen 15.14 gemäß PlanzVO) abgetrennten Waldfläche erfolgt zum Schutz vor Störungen des artenschutzrechtlich relevanten Waldbereichs eine planzliche Nachverrichtung, heckenartig flächendicht mit standortheimischen Laubgehölzen. Demgemäß sind in die Pflanzung auf mind. 50% standortheimische dornige Gehölze einzubringen, z.B.: Weißdorn und Hundrose (vgl. Pflanzliste). Die Durchführung erfolgt durch die Gemeinde / den Erschließungsträger.

10.8 Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abgegrenzte Waldbestand aus Douglasien, Maßnahmenfläche M 1, wird umgebaut in einen standortheimischen Laub-Mischwald auf Grundlage eines vom VEP, Verein Naturschutzpark, zu entwickelnden Aufforstungskonzepts. Die Durchführung erfolgt durch die Gemeinde / den Erschließungsträger.

10.9 Darüber hinaus sind externe Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenwert von 22.000 Wertpunkten (gemäß Städtetagsmodell) nachzuweisen und bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern.

Das Kompensationsdefizit von 22.000 Wertpunkten wird auf einer Poolfläche der Naturschutzstiftung Heidekreis in der Gemarkung Haverbeck, Flur 11, Flurstück 31/10 auf einer Fläche von 7.350 m² abgegolten. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung einer Ackerfläche zu Borstgras-Magerrasen.

Abbildung: Lage der Poolfläche (Quelle: Naturschutzstiftung Heidekreis)

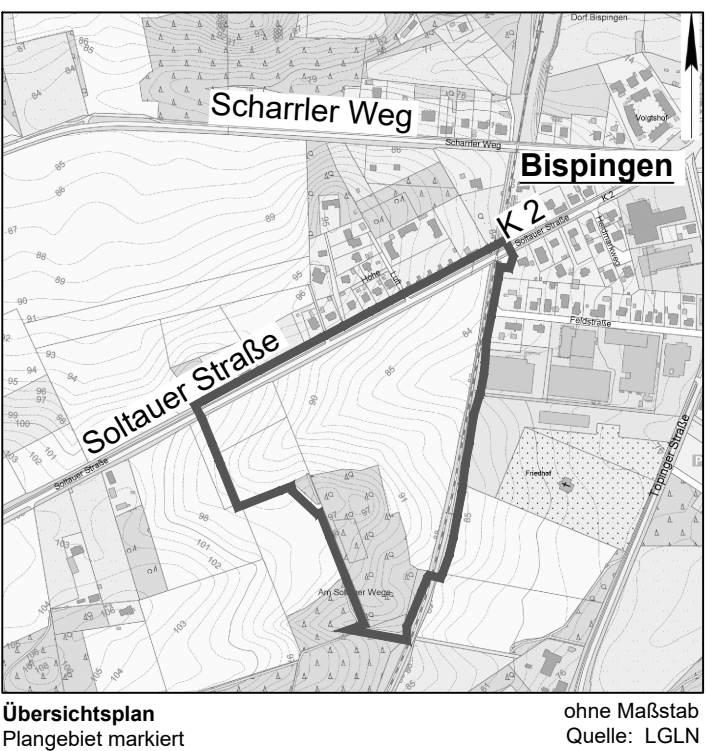


Gemeinde Bispingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 145
„Am Soltauer Wege“

mit örtlichen Bauvorschriften

Blatt 2: Textliche Festsetzungen / ÖBV



ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk:

Gemeinde Bispingen
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 20.09.2021 / 14.10.2021

Bispingen, 06.01.2022

L. S.

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Sylvia Rose