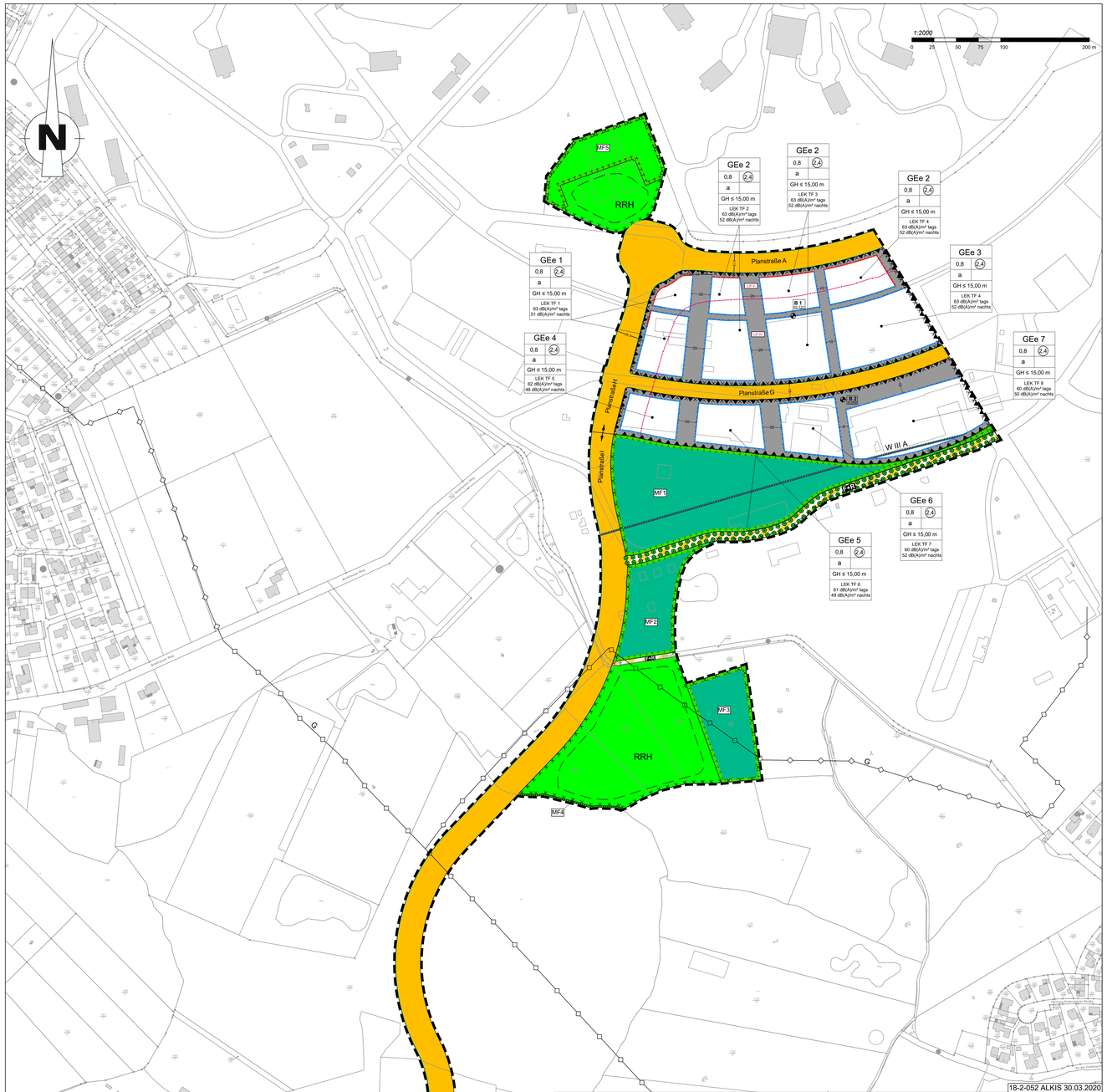

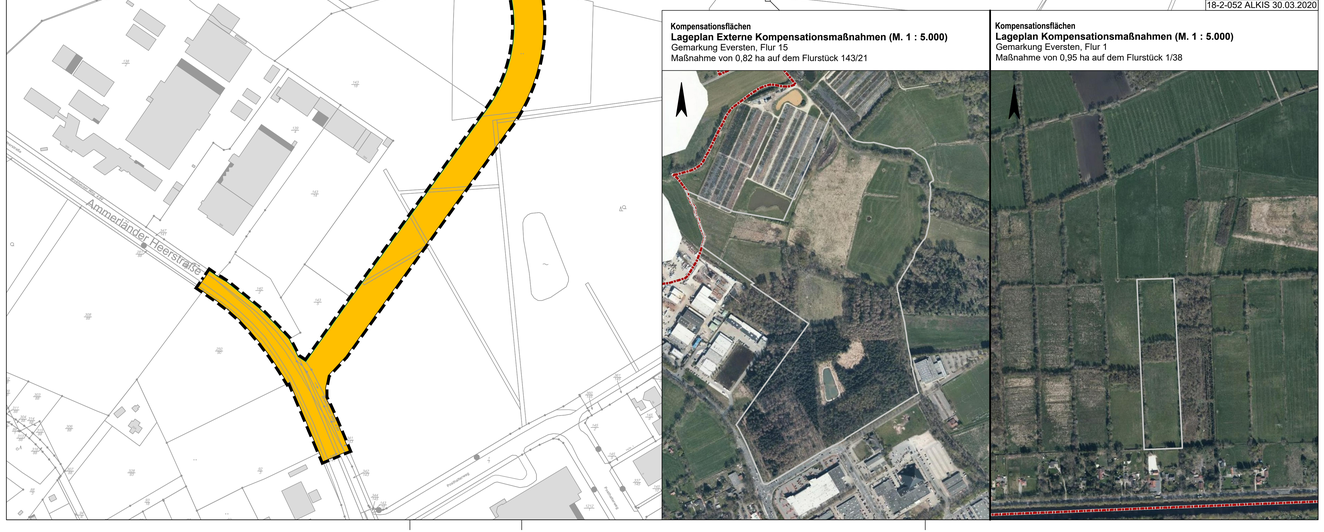

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- GEe — Gewerbegebiete eingeschränkt
- 0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- (2,4) — max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- GH — Gebäudehöhen max. in m. ü. Bezugspunkt
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- FR — Fuß- und Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünfläche öffentlich
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF1-4)
- Pflanzung von Alleebäumen (Lage noch nicht festgelegt)
- Flächen für Wald
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen/Kampfmittel belastet sind

DARSTELLUNGEN

- LEK tags / LEK nachts — Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
- LP IV — Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, z. B. LP IV
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109
- RRH — Umgrenzung, geplant, nicht lagegenau: RRH Regenrückhaltung, naturnah - Multifunktionale Überflutungsfläche
- Zaun - nicht lagegenau (Abgrenzung zum Schutz vor Kampfmittel)
- unterer Bezugspunkt
- B 2 (9,50) — Höhenlage der unteren Bezugspunkte 1 und 2 in Meter über NHN
- Abgrenzung der Planstraßenbezeichnung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- W III A — Wasserschutzgebiet - innere weitere Zone
- G — Erdgas-Hochdruckleitung (unterirdisch; nicht lagegenau)

HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen:
   - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert wurde
   - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
   - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
   - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)
   - Niedersächsische Bauordnung (BauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), geändert durch das Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
2. DIN-Normen:
   Die im Bebauungsplan benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg, Industriestr. 1, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten an oder bisgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Bodenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Arbeit gestattet.
4. Das Energiekonzept ist der Stadt vorzulegen.
5. Der ehemalige Fliegerhorst Oldenburg ist im Altlastenkataster der Stadt unter der Nr. 71 verzeichnet. Neben Rüstungsaltlasten ist auf dem Gesamtgelände auch mit Altlasten aus der langjährigen Nutzung als Flugplatz zu rechnen. Es muss davon ausgegangen werden, dass auf dem ehemaligen Fliegerhorstgelände Kampfmittel im Erdboden vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen sind daher Kampfmitteluntersuchungen (Oberflächensondierung oder Aushubüberwachung mit Sohlensondierung) von einer Kampfmittelräumfirma durchzuführen. Als Nachweis für die Kampfmitteluntersuchungen sind der Stadt die Untersuchungsunterlagen (Freigabebescheinigung des KBD sowie der Räumbericht) zu übergeben. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bomben/Bombengänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.
6. Innerhalb von kampfmittelbelasteten bewaldeten Gebieten sowie den zum Schutz vor Kampfmitteln unsicheren Grünflächen ist bei Baumpflege-, Baumfäll- oder Erdarbeiten aus Sicherheitsgründen folgende Vorgehensweise zu beachten:
   - Baumpflege-, Baumfäll- oder Erdarbeiten sind in kampfmittelbelasteten Gebieten vor Beginn in enger Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) sowie einer Kampfmittelräumfirma durchzuführen.
   - Die Arbeiten sind sofort einzustellen, wenn sich ein Verdacht auf Kampfmittel ergeben hat. In diesem Fall ist umgehend das LGLN, Dorfstraße 19, 305019 Hannover, E-Mail: kbd-postfach@lgln.niedersachsen.de, Tel.: 0511-30245-502/503 oder die örtliche Polizei zu informieren.
7. Teile des Geltungsbereiches befinden sich im Wasserschutzgebiet Alexanderfeld, in der Zone III A. Hier ist die jeweils gültige Wasserschutzgebietsverordnung Alexanderfeld zu beachten. Heraus ergibt sich u.a. dass die Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen je nach Größenordnung verboten oder genehmigungspflichtig ist. Auch der Neubau von Straßen, Erdaufschlüsse sowie Bodenabbau und die Durchführung von Bohrungen sind genehmigungspflichtig. Außerdem ist die Errichtung von Erdwärmeanlagen grds. unzulässig. Oberflächennahe, geschlossene Systeme zur Wärmenutzungswärme oder Speicherung, sind u.U. zulässig, sind aber im Einzelfall von der Unteren Wasserbehörde zu genehmigen. Auch die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkungen ist verboten. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag 2016) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
8. Bei Bauvorhaben ist eine örtliche Rückstauebene von 0,25 m über Geländeoberkante Straße bei den jeweiligen Bauvorhaben als minimale Rückstauhöhe für Schmutz- und Regenwasserkanäle zu beachten.
9. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. dem § 10 und dem § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan N.777 G, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

§ 1
Art der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 - 7 (GEe 1 - 7) sind nur nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen zulässig.

(2) Zulässig sind gem. § 8 BauNVO:
1. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Lagerplätze und Lagerhäuser,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

(4) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Einzelhandelsbetriebe, wenn sie einem Gewerbebetrieb funktional und räumlich eindeutig zugeordnet sind. Dabei muss die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche ist dann deutlich untergeordnet, wenn sie maximal 10% der durch die Betriebsfläche eingenommenen Grundfläche beträgt.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich für die eingeschränkten Gewerbegebiete 1- 3 (GEe 1 - 3) auf den in der Planzeichnung festgesetzten, unteren Bezugspunkt B 1 (Höhenbezugspunkt). Für die eingeschränkten Gewerbegebiete 4 - 7 (GEe 4 – 7) gilt der in der Planzeichnung festgesetzte, untere Bezugspunkt B 2 (Höhenbezugspunkt). Die genaue Lage der Höhenbezugspunkte ist der Planzeichnung zu entnehmen.

(2) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 0,50 m zulässig, wenn das Maß ihrer Höhe über der Gebäudeoberkante geringer ist als ihr Abstand zur Gebäudeaußenkante:

Ebenfalls ausnahmsweise zulässig, ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung und Forschungszwecken dienen.

§ 3
Bauweise

(1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 3 und 7 (GEe 3 und 7), gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude bis zu einer Länge von max. 100 m zulässig sind.
Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1, 2, 4, 5 und 6 (GEe 1, 2, 4, 5 und 6) sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Gebäude mit einer Längenbegrenzung von max. 70 m zulässig. Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

(2) Ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen von der Baulinie bis max. 2 m gem. § 23 Abs. 2 S. 3 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO, kann im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung untergeordnet ist.

§ 4
Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig.

(2) Garagen, Carports, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und H) und des Fuß- und Radweges (F-R) nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze angeordnet werden, soweit ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2 m eingehalten wird und eine Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen (Mindesthöhe 1,5 m) erfolgt.

(3) Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 - 7 (GEe 1 - 7) ist für jedes Baugrundstück nur eine Zufahrt von max. 6 m Breite zulässig. Eine Überschreitung dieser Anzahl und der Breite für erforderliche Feuerwehrzufahrten ist zulässig.

§ 5
Klimaschutz und erneuerbare Energien

Mindestens 50 % der technisch nutzbaren Dachfläche von neu errichteten Gebäuden müssen der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird. Sofern in einem gesamtheitlichen Energiekonzept auch die Speicherung oder Wandlung von erneuerbarer Energie vorgesehen wird, kann dies in Ergänzung auf den Dachflächen zulässig gemacht werden.

§ 6
Schallschutzmaßnahmen

(1) Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Teilfläche TF	Emissionskontingent L_{EK}	
	tags	nachts
	[dB(A)]	[dB(A)]
TF_1 (GEe 1)	63	51
TF_2 (GEe 2)	63	52
TF_3 (GEe 2)	63	52
TF_4 (GEe 2/3)	63	52
TF_5 (GEe 4)	62	48
TF_6 (GEe 5)	61	49
TF_7 (GEe 6)	60	52
TF_7 (GEe 7)	60	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in einem förmlichen Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

(2) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges gem. DIN 4109-1:2016-07 Kap. 7 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2016-07 Kap. 3.16 durchzuführen. Die Lärmpegelbereiche (LP) sind in der Planzeichnung dargestellt.
Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges zum Schutz der Innenräume ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereich LP nach DIN 4109-1: 2018-07	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Raumart			
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches	
		Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils: $R'_{w.ges}$ in dB			
IV	66 bis 70	45	40	35	
V	71 bis 75	50	45	40	

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Kap. 7.2; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen der Außenbauteile R'w.ges der unterschiedlichen Raumarten.

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, auszuführen. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekasten, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungs- bzw. im Bauanzeigeverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109:2016-07 nachzuweisen.

(3) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schallgedämpfte Lüftungssysteme), sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Diese bauliche Maßnahme ist für alle Fassaden mit einem nach DIN 18005 ermittelten Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts erforderlich. Betroffen sind alle Flächen in den Lärmpegelbereichen LP IV und LP V.

(4) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), in einem Abstand von bis zu 35 m zur Straßenmitte der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A und H), ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen gelten die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder die Errichtung von Lärmschutzwänden oder vergleichbare bauliche Anlagen.

§ 7
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

(1) Baumreihen und Alleen
Erstiasungsstraße innnalb des Gewerbegebietes
a) Innerhalb der im Bebauungsplan N-777 G festgesetzten Planstraßen A, G und H ist eine Alleepflanzung vorzunehmen. Dazu sind standortheimische Bäume gemäß Gehölzliste Nr. 1 und 2 (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mind. 20/25 cm, gemessen in 1 m über Erdboden) (s. Anlage 4 der Begründung), im Abstand von ca. 15 m als Allee zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ausnahmen von der gleichmäßigen Reihung als Allee sind zulässig für Parkbuchten, Querungen, notwendige Zufahrten und Rettungswege.
Erstiasungsstraße außerhalb des Gewerbegebietes
b) Innerhalb der mit „Fuß- und Radweg" (F-R) gekennzeichneten Fläche ist eine Alleepflanzung vorzunehmen. Dazu ist eine Doppelreihe aus standortgerechten Bäumen (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mind. 20/25 cm, gemessen in 1 m über Erdboden) im Abstand von ca. 8 m, mindestens aber 110 Bäume, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ausnahmen von der gleichmäßigen Reihung sind für Querungen, notwendige Zufahrten und Rettungswege zulässig.
c) Innerhalb Innerhalb der im Bebauungsplan N-777 G festgesetzten Planstraße I ist eine Pflanzung einer durchgängigen Strauch-Baumhecke, entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie, vorzunehmen. Dazu sind standortgerechte, heimische Gehölze der Gehölzliste Nr. 1 bis 4 (s. Anlage 4 der Begründung) der nachfolgenden genannten Qualitäten zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm; Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

(2) Gründächer
Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 - 7 (GEe 1 - 7) sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen. Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z. B. Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, z. B. die der Energiegewinnung, Umwandlung oder Speicherung von regenerativen Energien oder Forschungszwecken dienen. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche von jeweiligen Bauherrn nachzupflanzen.

(3) Stellplätze
a) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20/25 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden) gemäß Nr. 1 und 2 der Gehölzliste(s. Anlage 4 der Begründung) in max. 3 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien gesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leitriebe ist nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingeziffen werden. In Bereichen von öffentlichen und öffentlich genutzten privaten Verkehrsflächen sind standort- und funktionsgerechte Baumarten der jeweils aktuellen Liste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-Straßenbaumliste) zu verwenden, (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind gleichwertige entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom jeweiligen Bauherrn nachzupflanzen.
b) Es ist eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten und Stellplätze, zum Beispiel mit Pflastersteinen oder sicherfähigem Pflaster, einzubauen, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Stellplatzflächen müssen über eine eigene Entwässerung verfügen. Eine Entwässerung auf öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

(4) Flächen für Wald
a) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald mit der Überlagerung der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF1) ist eine Durchwegung in einer Breite von bis zu 5 m zulässig. Der Verlauf und die genaue Lage sind noch nicht festgelegt und richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten sowie den Erfordernissen der Kampfmittelsondierung. Bei Anlage der Durchwegung in der Fläche für Wald ist dieser einzuzäunen. Die seitlich angrenzenden Flächen mit einer Breite von 10 m sind zu sondieren und es ist ein naturnaher Waldrand anzulegen (Eingrünung des Zauns).
b) Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Waldfläche (MF2) ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sie ist in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten. Eine durch Pflegemaßnahmen höherwertige Weiterentwicklung ist zulässig.
c) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF1 und 2) sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse gem. § 44 (5) BNatSchG zu vermeiden, für die Arten Trauerschnäpper, Schleiereule und Turmfalke insgesamt jeweils zwei Nisthilfen, für die Art Star 12 Nisthilfen und für die Art Dohle 10 Nisthilfen sowie 22 Fledermaus-Flachkästen an den Gehölzen innerhalb der Flächen für Wald anzubringen. Für die Art Rauschschwalbe sind insgesamt 10 Nisthilfen an zu erhaltenden Bestandsgebäuden anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahme ist bis zum Saltzungsbeschluss zu gewährleisten.
d) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald mit der Überlagerung einer als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF3) ist die Aufforstung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(5) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF4) entlang der gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützten Wallhecken (Wallheckenschutzstreifen) sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

(6) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Überlagerung einer als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF5) ist die Aufforstung mit Waldrandgestaltung durch standortgerechte, heimische Gehölze vorzunehmen. Zur Aufforstung ist vorrangig Forstsaat gem. dem forstlichen Herkunftsgebiet „Norddeutsches Tiefland" zu verwenden. In den Randbereichen ist ein Waldrand mit Sträuchern und Kraubaum zu gestalten. Die Pflanzung und Fertigstellungspflege erfolgt nach DIN 18916. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(7) Entlang der Straßenverkehrsflächen der Planstraße I (Entlastungsstraße außerhalb des Gewerbegebietes) sind in regelmäßigen Abständen von 50 m insgesamt 25 geschlossene Amphibientunnel einzubauen. Die lichte Weite bzw. die lichte Höhe der Durchlässe müssen mindestens 80/60 cm betragen. Es sind darüber hinaus auf beiden Seiten der Planstraße I Amphibienleiteinrichtungen (Stahlfertigteile nach DIN 50978, Betonfertig- teile nach DIN 1045) einschließlich Umkehrelement an den Enden zu errichten. Es ist für eine zügige Entwässerung der Amphibientunnel zu sorgen. Dies ist durch ein Gefälle (mind. 1,5%) oder den Einbau von Drainrohren zu erreichen. Die Leiteinrichtungen und Tunnel sind regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit, die Dichtigkeit der Leiteinrichtung sowie die Passierbarkeit der Wanderstrecke vor Beginn der Wanderungen im Frühjahr und Herbst sowie Ende Mai bis Mitte Juni zu kontrollieren. Nach unvorhersehbaren Ereignissen (z. B. Starkregen) sind zusätzliche Kontrollen durchzuführen. Entlang der Leiteinrichtungen ist ein 50 cm breiter Streifen mindestens einmal jährlich (je nach Witterungsverlauf Anfang bis Mitte September) zu mähen. Zur fachgerechten Anlage von Spern- und Leiteinrichtungen sowie Amphibiendurchlässe ist das „Merkblatt für Amphibienschutz an Straßen" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Abteilung Straßenbau, Straßenverkehr (2000) zu beachten.

(8) Vor Beginn der Baumaßnahmen sind im Bereich der Planstraße I (Entlastungsstraße außerhalb des Gewerbegebietes) durch eine fachkundige Person mobile Amphibienleiteinrichtungen mit Fangeimern aufzustellen. Diese sind regelmäßig zu kontrollieren und zwei Mal täglich zu leeren. Es ist eine vollständige und funktionsfähige Absperrung des Baustellenbereichs während der gesamten Bauphase zu gewährleisten.

(9) Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeitraumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeitraumen jeweils nur zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind.

§ 8
Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen ist mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (warmweiß) auszuführen. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

§ 9
Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO

(1) Einfriedungen
a) Einfriedungen sind nur durch heimischen Sträuchern der Ziffer 3 bis 5 der Gehölzliste (s. Anlage 4 der Begründung) in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m (Endhöhe) zulässig.
b) Einfang der Straßenverkehrsflächen sind an den Grundstücksgrenzen höchstens 1,20 m (Endhöhe) hohe Schnitthecken aus standortheimischen Sträuchern der Ziffer 3 bis 5 der Gehölzliste (s. Anlage 4 der Begründung) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzupflanzenden Hecken sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig.
c) Auf der dem Baugrundstück zugewandten Seite der Hecken sind optisch sich unterordnende, lichtdurchlässige Zäune (z. B. grobmaschige Flechtzäune) zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Gitterzäune aus Doppelstabmatten etc. sind auch in Verbindung mit Hecken nicht zulässig.

(2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird, ist ausschließlich als Rasen-, Stauden-, Nutzgarten- oder Gehölzfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z. B. Kies, Schotter etc., sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc., ist nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon ausgenommen.

(3) Dachformen
In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 - 7 (GEe 1 - 7) sind als Dachformen von Gebäuden ausschließlich Flachdächer, flach geneigte oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung der zulässigen Flachdächer und flach geneigten D