

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)

Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) wird mit max. 0,6 m festgesetzt.

Bezugzugspunkt für die Ermittlung der max. Sockelhöhe ist die Oberkante Verkehrsfläche (Straßenmitte) mittig vor dem Grundstück.
2.

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 10 BauGB)

Die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird für alle in Betracht kommenden Anlagen insgesamt ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind unterirdische Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen und Einfriedungen.
3.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
- 3.1

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Nutzung durch Fahrzeuge für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens und durch Fahrzeuge für Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen.
- 3.2

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Für die Seiten der Grundstücke, die an die Glentorfer Straße K 1 (Flurstück 196/1) und an den im Westen gelegenen Feldweg (Flurstück 28/3) grenzen, wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot sowie ein Ein- und Ausgangsverbot festgesetzt.
4.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
- 4.1

Anpflanzungen Grünfläche und Flächen zur Entwicklung der Landschaft (§ 1a Abs. 3 und § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse herzustellen und folgende Maßnahmen vorzusehen:

An der südlichen und östlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist eine mindestens 5 m breite Strauchhecke mit heimischen Sträuchern der Artenliste „Strauchhecke“ alternativ mit Gehölzen der Artenliste „Weißdorn-/Schlehengebüsch“ (TF 4.2) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Unter Einhaltung eines Pflegestreifens um das Regenwasserrückhaltebecken ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. In diesem Bereich sind inselartig auf 30 % der Fläche heimische Sträucher der Arten Liste „Weißdorn-/Schlehengebüsch“ (TF 4.2) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Eine direkte oder indirekte Standortentwässerung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Düngung der Flächen sind unzulässig.
- 4.2

Anforderungen an die Arten und Qualitäten für festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

Artenliste der LAUBBÄUME für grünordnerische Festsetzungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Säulen-Dorn	<i>Crataegus mongyna „Stricta“</i>
Pflaumen-Dorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Säulen-Dorn	<i>Crataegus mongyna „Stricta“</i>
Pflaumen-Dorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>

Artenliste der STRÄUCHER für grünordnerische Festsetzungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel <i>Corylus avellana</i>	
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster*	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera-Arten</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Gewöhnliche Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Echte Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder*	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gewöhnlicher Schneeball*	<i>Viburnum opulus</i>

Artenliste der GEHÖLZE für den Weißdorn-/Schlehengebüch

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

4.4 Baufeldräumung (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Vor Baufeldfreimachung ist eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten des Kiebitzes und der Feldlerchen vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes findet die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 31. August statt.

4.5 Einfriedungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den Grenzlinien zwischen dem Bauland und allen Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und nicht ihrerseits in einem anderen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind, sowie auf der Grenzlinie zwischen Bauland und festgesetzter Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen. Die Einfriedung kann in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

5. Passiver Schallschutz (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die "Glentorfer Straße" (K 1) und die Autobahn (A 39) sind in den betroffenen Bereichen entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten, unterschiedlichen Lärmpegelbereiche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Nutzungen gem. DIN 4109 erforderlich.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ist die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder den Einbau von Schallschutzfenstern oder durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946) sicherzustellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

Wasserrechtliche Genehmigungen durch die Wasserbehörde

Im Nordosten des Plangebietes verläuft innerhalb des Flurstücks 196/1 (Glentorfer Straße K 1) ein Graben mit Gewässerstatus in deren Nachbarschaft wasserrechtliche Nutzungsbeschränkungen bzw. Genehmigungsvorbehalte gelten.

Unabhängig von einer eventuellen Baugenehmigungsfreiheit für Nebenanlagen im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO ist im Nahbereich der Gräben (Gewässerrandstreifen) das Erfordernis eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zu prüfen.