



Planzeiherklärung

(Planzeiherklärung - PlanV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2 Wo
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 0,3
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I
- Traufhöhe, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - TH 6,5 m
- Firsthöhe, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - FH 9 m

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 0
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
 - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 - F Feuerwehr
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche (P)
- Verkehrsbehülter Bereich (V)

- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - 9. Öffentliche Grünflächen
 - F Feuerwehrtümpel
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Versickerungsfläche (V)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erweisung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - z.B. 1
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
 - 15.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 15.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
 - 15.8. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
 - 15.8. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
 - 15.8. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rullstorf in seiner Sitzung am 27.03.2019, die Bebauungspläne Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rullstorf, den
Gemeinde Rullstorf
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.5 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung
1. Untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossferltüßbodens.
Obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachtrauf mit der geneigelt linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.1 BauNVO

2. Die Oberkante des Erdgeschossferltüßbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 maximal 22,80 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal 23,30 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 und WA 6 maximal 23,80 m über NHN liegen.
§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.3 BauGB, § 16 Abs.1 BauNVO

III. Tiefe der Abstandsflächen
Mit Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen.
§ 9 Abs.1 Nr.2a BauGB

IV. Mindest- und Höchstmaß für die Baugrundstücke
In den Allgemeinen Wohngebieten wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 650 m² und ein Höchstmaß von 1.000 m² festgesetzt.
§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

V. Anschluss an Verkehrsflächen
Die Zufahrt und die Zuwegung nur eine Breite von insgesamt maximal 6 m zulässig. Die Zufahrt und die Zuwegung sind zusammengefasst und getrennt voneinander zulässig. Die Breite von 6 m bezieht sich auf die Zufahrt und die Zuwegung insgesamt.
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

VI. Grünordnung
1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 ist eine einreihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,5 m zur Grundstücksgränze 2 m. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzenliste 1	Feldahorn
Acer compostre	Hainbuche
Carpinus betulus	Corylus avellana
Cotoneaster integerrima	Zweigelfeliger Weibdorn
Cotoneaster monogyna	Engfrüchtiger Weibdorn
Prunus Padus	Frühe Traubenkirsche
Salix caprea	Oh-Weide
Salix caprea	Schwärzler Holunder
Sambucus nigra	Waldiger Schneeball
Vivurnum lantana	

Qualität: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm Höhe
Strauch, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe

2. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und zur Grundstücksgränze 2 m. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

3. In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbehülter Bereich" sind mindestens 20 standortheimische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzenliste 2	Sandbuche
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Baumholz
Corylus avellana	Rotbuche
Cotoneaster integerrima	Zierapfel
Fagus sylvatica	Mispel
Malus (in Sorten)	Kirsche
Mespilus germanica	
Prunus avium	
Prunus serotina	
Prunus cerasifera	
Quercus (langelot)	Traubenkirsche
Quercus petraea	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus avia	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Wittelsäule

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weißem Stand, mit Drahtbällung, Stammumfang 12-14 cm.

4. In der öffentlichen Grünfläche "Versickerungsfläche" sind die Saatenbäume extern zu pflanzen. Als extensive Pflege gilt die Mahd maximal 2 x jährlich. Auf der öffentlichen Grünfläche/Versickerungsfläche sind 3 standortheimische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

5. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 2 ist angrenzende an den bestehenden Wald ein Gras- und Staudensaum durch Selbstbegrenzung zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Als dauerhafte Pflege gilt die Mahd im Zweijahresrhythmus. Dabei ist jeweils im ersten Jahr die rüdtliche Teilfläche und im zweiten Jahr die südliche Teilfläche zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizidinsatz sind nicht zulässig. Zum Schutz des Gras- und Staudensaums ist dieser gegenüber der angrenzenden Ackerfläche mit Eichenstoppelfählen abzugrenzen. Hierfür sind 2 Eichenstoppelfähle als Markierung der Grenze ausreichend.
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

6. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 3 ist der lückige Waldbestand im Norden des Plangebietes 3 durch die Anpflanzung von 5 Dreiergruppen aus standortheimischen Laubbäumen zu ergänzen. Die Baumgruppen sind auf den Waldkantenflächen zu verteilen und die Bäume innerhalb der Gruppe untereinander im Abstand von jeweils 1 m anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Wilschutzvorrichtungen vor Verreis zu schützen. Es sind Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 3 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
Südlich angrenzende an den ergänzten Waldstand ist ein dreireihiger Gehölzsaum in einer Breite von 8 m aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und gegenüber dem Waldbestand 2 m. Es sind Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzenliste 4 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 4 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzenliste 3 (für Bäume)	Hängebuche
Betula pendula	Hängebuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus	Trauben-Eiche

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 150 bis 200 cm Höhe.
Heister, 2 x verpflanzt, 150 bis 200 cm Höhe.
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 2 wird den Eingriffen in Plangebiet 1 zugeordnet.
§ 9 Abs.1a BauGB
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 3 wird den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" zugeordnet.
§ 9 Abs.1a BauGB
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 3 wird den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" zugeordnet.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

- Unverbindlicher Vorschlag neue Grundstücksgränzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach"

VII. Immissionsschutz

Auf der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche sind Stellplätze nicht zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Örtliche Bauvorschrift für die Allgemeinen Wohngebiete

gem. § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" der Gemeinde Rullstorf.

§ 2 Dächer von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Walmdächern, Zeltedächern oder Puttdächern zulässig.
2. Dachneigungen von Hauptgebäuden sind nur als Ziegel oder Tonplatten, Betonplatten oder Schiefer in folgenden Farbvarianten zulässig: rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz. Als rot oder rotbraun gelten Farbrotne, die den folgenden Farben laut Farbregler RAL 840HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farbrotne, die den folgenden Farben laut Farbregler RAL 840HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als schwarz gelten Farbrotne, die den folgenden Farben laut Farbregler RAL 840HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Grundrischer sind zulässig.

§ 3 Außenwände von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in sichtbarem Ziegelmauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Ziegelmauerwerk und Putz dürfen mit Holzwerkwerk kombiniert werden.

§ 4 Einsteilplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
Die Anzahl der notwendigen Einsteilplätze wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

§ 5 Werbeanlagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
Einfriedungen zur Straßenseite sind nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Bei Einfriedungen zur Straßenseite sind Kunststoffzäune und Koniferenhecken nicht zulässig.

§ 7 Nicht überbaute Flächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine in Gestalt von Geröll und Pflastersteinen liegen oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergraben), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig.
2. Private Zufahrtsbereiche sind mit Ökopflaster (Pflaster mit breiterem wasserundurchlässigen Fugenbereich) oder einer Versickerung (Niederschlagswassersammeln) mit einem Abflussschwellen von 0,5 bis 0,7 zu gestalten.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 NBauO)
1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 82 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
2. Totbestand eines Vestiges gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-7 dieser ÖBV. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Örtliche Bauvorschrift für die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"

gem. § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" der Gemeinde Rullstorf.

§ 2 Außenwände von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in sichtbarem Ziegelmauerwerk oder Holz zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 NBauO)
1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 82 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
2. Totbestand eines Vestiges gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-2 dieser ÖBV. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

Müllbereitstellungsfläche
Für Grundstücke, die nicht von dem Schwellenwert direkt angefahren werden können, ist in der nächstgelegenen Verkehrsfläche Müll- und Wertstoffplätze für Müll und Wertstoffe für die Müll- und Wertstoffbereitstellung als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.

Stellplätze
In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbehülter Bereich" und "Öffentliche Parkfläche" sind mindestens 8 Stellplätze anzulegen.
Die auf den privaten Grundstücken herzustellenden Stellplätze sollen nebeneinander hergestellt werden.

Trafostation
In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbehülter Bereich" und "Öffentliche Parkfläche" ist eine Trafostation zulässig.

Oberflächennutzungsplanung
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Ein Regenwasserkanal wird nicht hergestellt. Es wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versetzt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wesentliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbehülter Bereich" sind Versickerungsflächen zulässig.

Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Die privaten Grundstücke sind ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Rückstauabstände anzuschließen. Hierzu wird auf die Abwasserabgabe der Samtgemeinde Schanzebeck verwiesen, welche auch Regelungen zur Sicherung gegen Rückstau trifft und die Rückstauabstände definiert.

Bodendenkmalfolge
Im Plangebiet ist mit archaischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denmalenarchaischen ist es erforderlich, den Erdbauarbeiten Prospektionen durch einen Sachverständigen voranzuführen, die das Areal auf mögliche archaische Bodenteile überprüfen.
Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich als Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Artenschutz
Gehölzbestellungen und die Bauleitfreimachung haben entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BImSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.
Tatsachlich ist die externe Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4.

Aus der externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1/1 der Flur 10 der Gemarkung Bohren aus dem Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" wird eine Teilfläche von 1.000 m² (1.000 Wertpunkte) im Bereich des Oberflächenterrains auf der Fläche herausgelöst. Die Lage der externen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4 sowie der ungelöste Bereich der Teilfläche dieser Ausgleichsfläche sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Als Ersatz hierfür wird die externe Ausgleichsfläche im Plangebiet 3 im Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" festgesetzt.



Externe Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 4
Maßstab 1:5.000

Immissionsschutz
Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sollen die folgenden Punkte im Baugenehmigungsverfahren für die Feuerwehr der Bauherren aufgeführt werden:

- Der Pkw-Parkplatz muss mindestens 13 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden.
- Es darf keine laute Musik auf den Außenflächen gespielt werden. Hier sind nur Unterhaltungen vorgesehen.
- Lauter Musik in der Halle darf nicht lauter als 105 dB(A) Schalleistung abstrahlen.
- Tore und Fenster müssen nach 22 Uhr geschlossen werden.
- Feste mit elektroakustisch verstärkter Musik in der Halle dürfen an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.

Den Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung wurde ein vorliegendes Bebauungs- und Nutzungsplan für die Feuerwehr zugrunde gelegt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde aufgeführt, dass eine Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung möglich ist. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass bei abweichenden gemessenen Verhältnissen ggf. weitergehende oder abweichende Lärmreduzierungsmaßnahmen erforderlich sein können. Eine detaillierte Prüfung des konkreten Einzelvorhabens bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 2 wird den Eingriffen in Plangebiet 1 zugeordnet.
§ 9 Abs.1a BauGB

8. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 3 wird den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" zugeordnet.
§ 9 Abs.1a BauGB

9. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 3 wird den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" zugeordnet.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

10. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

11. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

12. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

13. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

14. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

15. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

16. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

17. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

18. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

19. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

20. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

21. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

22. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

23. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile der drüchten Gehölzartpflanz