

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe und „Tankstellen“ ausgeschlossen.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf 25 % begrenzt.

2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Antennenmasten für Richtfunkverkehr o.ä. sind mit Bezug auf § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) müssen in den mit Lärmpegelbereich (LBP III) festgesetzten Baugebieten die Außenbauteile (Wände und Dächer einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohn- und Büroräumen ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes bewertetes resultierendes Luftschalldämm-Maß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar: min. 35 dB für Wohnräume und min. 30 dB für Büroräume.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den festgesetzten Pflanzstreifen am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Baugebiets ist eine einzeilige Hecke zu entwickeln. Es sind standortheimische Gehölze im Abstand von max. 2,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geeignete Gehölzarten: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, Cr. leavigata). Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 100-150 cm, möglichst gebietseigene Pflanzen.

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen im Süden des Plangebiets sind als mesophiles Grünland zu entwickeln. Nach der Einsaat eines zertifizierten Regiosaatgutes der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland (z.B. Mischung „Blumenwiese“ aus dem Produktionsraum 1, Rieger-Hoffmann) erfolgt eine regelmäßige Mahd zweimal jährlich, ggf. auch Mulchmahd.

6. Externe Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 40.038 Werteinheiten wird durch Maßnahmen auf einer 2,55 ha großen externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bordenau (Flur 1, Flurstück 53/1) gedeckt, die durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Flächeneigentümer für die beabsichtigten Maßnahmen gesichert wird. Hier wird auch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche mit der Flächengröße von ca. 5.000 m² umgesetzt.

Auf dem überwiegenden Teil der Fläche soll das vorhandene Intensivgrünland zu einem mesophilen Grünland entwickelt werden. Die Fläche ist entsprechend den Hinweisen des Umweltberichts zu entwickeln und zu pflegen. Insbesondere ist zu beachten:

- Die Fläche ist in den ersten drei Jahren der Nutzungsaufnahme der Selbstbegrünung zu überlassen. In diesen ersten drei Jahren erfolgt die Herstellungspflege: Mahd zweimal pro Jahr, Entfernung des Mähgutes.
- Nach der Herstellungspflege ist das Grünland mindestens einmal und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der erste Mahdzeitpunkt muss nach dem 15. Juli des jeweiligen Jahres liegen.
- Eine Beweidung ist im Einzelfall mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Düngung der Fläche (mineralisch/organisch) ist unzulässig.
- Jede von den Pflegemaßnahmen abweichende Nutzung und das Befahren der Fläche sind untersagt.
- Veränderungen der Bodengestalt, mechanische Bodenbearbeitung (außer Herstellung der Maßnahme) und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche ist ein Brachestreifen einzurichten. Dies erfolgt am östlichen Rand des Flurstücks durch die natürliche Selbstbegrünung. Die Länge des Streifens beträgt 250 m, die Breite 20 m = 5.000 m² Fläche. Die Brachfläche wird alle 3 Jahre umgebrochen. Sie ist dauerhaft an dieser Stelle zu erhalten.