Bebauungsplan Nr. 551 - Teufelsheide -

Textliche Festsetzungen zum Entwurf (erneute Offenlegung)

Stand: 10.11.2015

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, maßgebend.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß §1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet **GE 1** die folgenden Nutzungen, die gem. § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Vergnügungsstätten
 - Fuhrunternehmen und Speditionen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2. Gemäß §1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet **GE 2** die folgenden Nutzungen, die gem. § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Fuhrunternehmen und Speditionen

3. Die sonstigen Sondergebiete (**SO**) „Baufachmärkte“ dienen der Unterbringung von Groß- und Einzelhandelsbetrieben. In den sonstigen Sondergebieten (SO) „Baufachmärkte“ sind großflächige und sonstige Einzelhandelseinrichtungen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Sortimente neben Baustoffen und Baumaterial der nachfolgenden Liste (entsprechend Osnabrücker Liste 2009/10) zuzuordnen sind:
 - Baumarktartikel, Installationsmaterial, Eisenwaren, Werkzeuge
 - Bodenbeläge (Teppichböden, Laminat)
 - Fahrräder (inkl. Zubehör)
 - Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf
 - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen und Pflanzgefäße)
 - Leuchten, Lampen, Leuchtmittel
 - Zoobedarf und Tierfutter

4. Gemäß §1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet **MI** die folgenden Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe
- Speditionen
- Taxibetriebe
- Tischlereien
- metallverarbeitende Betriebe

5. In den in den Gewerbegebieten **GE 1** und **GE 2** zulässigen Gewerbebetrieben können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsfläche insgesamt von untergeordneter Größe ist, maximal jedoch 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.
6. In den Sondergebieten **SO** „Baufachmärkte“ sind zentrenrelevante, d.h. innenstadt- und nahversorgungsrelevante Rand- und Nebensortimente auf insgesamt max. 10% der Verkaufsfläche, max. jedoch auf 250 m² Verkaufsfläche zulässig.
7. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die Flurstücke 105/14, 105/13, 105/23, 105/22, 105/21, 105/16 und 105/24 der Flur 11 der Gemarkung Schinkel erst nach rechtsverbindlicher Aufhebung des Fachplanungsrechtes für diese Flächen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG).
8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) für straßenlärmszugewandte Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R_{w,res}) genügen.

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _{w, res} des Außenbauteils
II	56 - 60 dB(A)	30 dB für Wohnungen und Büros
III	61 - 65 dB(A)	35 dB für Wohnungen 30 dB für Büros
IV	66 -70 dB(A)	40 dB für Wohnungen 35 dB für Büros
V	71 - 75 dB(A)	45 dB für Wohnungen 40 dB für Büros
VI	76 - 80 dB(A)	50 dB für Wohnungen 45 dB für Büros

9. Für Immissionsorte innerhalb der nachfolgend beschriebenen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus.}}$ zum Emissionskontingent L_{EK} addiert werden. (Gauß-Krüger-Koordinaten des Referenzpunktes: Rechtswert: $x = 439383,40$, Hochwert: $y = 5790810,12$)

Richtungss ektor	Winkelbereich		Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus.}, T}$ [dB(A)/m ²]	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus.}, N}$ [dB(A)/m ²]
	Anfang	Ende		
A	260,0	310,0	2	0
B	310,0	335,0	0	0
C	335,0	30,0	0	10
D	30,0	50,0	0	0
E	50,0	59,0	3	3
F	59,0	62,0	0	0
G	62,0	100,0	0	0
H	100,0	260,0	0	0

10. Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung $< 15^\circ$ und einer Gesamtdachfläche von mehr als 200 m² sind flächendeckend mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden.
11. Innerhalb des GE 2- Gebiets ist sicherzustellen, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser - unbeschadet der Rechte Dritter - mittels Rigolenanlagen, naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Regenrückhaltebecken oder einer entsprechenden Kombination der vorgenannten Anlagen auf den Baugrundstücken versickern kann.
12. Stellplatzanlagen mit mehr als zehn Einstellplätzen sind durch großkronige, naturraumtypische Laubbäume (Stammumfang 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) gleichmäßig zu bepflanzen. Es ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je angefangene fünf Einstellplätze bei Einzelreihung bzw. ein großkroniger Laubbaum je angefangene zehn Einstellplätze bei Doppelreihung gemäß DIN 18916 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Pkw-Stellplätze mit mehr als zehn Pkw-Einstellplätzen mit standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste B (s. Begründung)) gleichmäßig zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum je angefangene fünf Pkw-Einstellplätze bei Einzelreihung bzw. ein Baum je angefangene zehn Pkw- Einstellplätze bei Doppelreihung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten

und nach Abgang zu ersetzen (dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.

13. Bäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern die fehlende Standsicherheit dieser Bäume nachgewiesen wird kann eine Ausnahme vom Erhaltungsgebot zugelassen werden. Bäume, die trotz Erhaltungsgebot beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört wurden, sind durch Pflanzung von naturraumtypischen, heimischen, großkronigen Laubbäumen mit mindestens 16-18 cm Stammumfang, gemessen 1m über Wurzelhals, in gleicher Anzahl auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB sind Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen.
 - a) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass ein Einzelbaum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, gefällt wird, wenn die Standsicherheit des Baumes nachweislich gefährdet ist.
 - b) Wird ein Einzelbaum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaumes gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.
14. Die private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Westrand des Geltungsbereiches (GE 2, westlich der Ruinen) ist flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Zulässig ist das Anpflanzen von Haselnuss, Wald-Geißblatt, Brombeere, Kornelkirsche und Holunder. Es sind 2x verschulte Sträucher, Höhe 80 – 100 cm, ohne Ballen in Gruppen von 7-10 Stck. je Art (Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand 1,5 m) zu pflanzen. Nicht angewachsene Pflanzen sind gem. o.g. Artenliste zu ersetzen. Die Pflanzung ist dauerhaft als frei wachsender Gehölzstreifen zu erhalten.
15. Für das im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung bekannt gewordene Fledermausquartier (Heideweg 33-35) sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 und § 45 BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots, der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und des Verbots von erheblichen Störungen während sensibler Zeiten für besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere
 - a.) Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob dort geschützte Vogel- und Fledermausarten oder Quartiere dieser Arten vorhanden sind,
 - b.) Abrissarbeiten und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden nur dann durchzuführen, sofern dabei keine geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Baumaßnahmen keine Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten einhergehen,
 - c.) Baumaßnahmen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen beeinträchtigen können, außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Winterruhezeit durchzuführen,

- d.) Das Quartier ist rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten auf dort lebende Tiere zu überprüfen (Sofern ein Tierbesatz in den Quartieren nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Bauarbeiten von einem artenschutzkundigen Fachmann begleitet werden.) und
16. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
17. Im Überschwemmungsgebiet der Hase (Ü) sind Neubauten sowie Anbauten an vorhandene Gebäude unzulässig. Das Bauverbot besteht bis zum Inkrafttreten einer neuen Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Hase, soweit diese das Bauen auf den betreffenden Grundstücken zulässt".

Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist der Landschaftsökologische Fachbeitrag des Büros BioConsult (Mai 2012) maßgeblich.

18. Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der „Satzung der Stadt Osnabrück vom 8. Juli 2008 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 135 c Baugesetzbuch (Amtsblatt 2008, S. 41 ff.)“ sind den Eingriffsflächen (Bauflächen und Verkehrsflächen) dieses Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen aus dem städtischen Kompensationsflächenpool „Flächenpool Pye“ in einer Flächengröße von 21.760 m² zugeordnet. Folgende Aufteilung ist dabei anzuwenden:

Baufeld 1	600 m ²
davon 1.1.	270 m ²
1.2.	330 m ²
Baufeld 2	600 m ²
Baufeld 3	6.850 m ²
Baufeld 4	11.232 m ² (incl. private Erschließungsstraße)
davon 4.1.	2.448 m ²
4.2.	3.105 m ²
4.3.	1.224 m ²
4.4.	4.455 m ²
Flächen für öffentliche Straßen	2.478 m ²

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

19. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses nicht zulässig.
20. Im GE 1 - Gebiet und in den sonstigen Sondergebieten (SO) sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung < 15 ° zulässig.
21. Im MI - Gebiet sind die Hauptdächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° auszubilden.
22. Die Dacheindeckungen der Hauptdächer der Hauptgebäude im MI sind nur in einem ziegelroten, braunen oder grau/schwarzen Farbspektrum zulässig. Die Dacheindeckungen der Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur in einem ziegelroten, braunen oder grau/schwarzen Farbspektrum zulässig. Dauerhaft begrünte Dächer und

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig.

23. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)), wahlweise in Kombination mit durchsichtigen Zaunanlagen, zulässig. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Einfriedungen aus Naturstein- oder Ziegelmauerwerk errichtet werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Stadtbilds entstehen und nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.
24. Im GE 1 - Gebiet und in den sonstigen Sondergebieten (SO) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m breite Streifen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen sind nur für die notwendigen Grundstückszufahrten und – zugänge zulässig.
25. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO gelten im Planbereich Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN). Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu 1,00 m zugelassen werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Stadtbilds entstehen.

Hinweise:

1. Die der Planung zugrunde liegenden Rechtsquellen (Verfassung, Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen) und DIN-Normen können bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Bauleitplanung, Hasemauer 1 eingesehen werden.
2. Zur Bauleitplanung liegen folgende Untersuchungen vor:
 - Schalltechnische Untersuchung
 - landschaftsplanerischer Fachbeitrag
 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
 - Versickerungsuntersuchung / Entwässerungsvorplanung
3. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche bzw. paläontologische Bodenfunde (z. B. Tongefäßscherben, Metallfunde, Holzkohleansammlungen sowie auffällige Bodenverfärbungen, Gebäudereste und Steinkonzentrationen bzw. Fossilien und Versteinerungen) gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und

Fundstellen sind nach der Anzeige zunächst unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

5. Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Bombenblindgängern zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sollten bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Bürger und Ordnung Sondierungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden ist die Zentrale Polizeidirektion Hannover, Dez. 23 (Kampfmittelbeseitigung), Marienstraße 34, 30171 Hannover, zu benachrichtigen. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist mit Bombenblindgängern zu rechnen. Sondierungsmaßnahmen sind vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen mit der Stadt Osnabrück, Fachbereich Bürger und Ordnung abzustimmen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
6. Bei Baumaßnahmen auf Flächen mit Altlastenverdacht, Altstandorten und Altablagerungen werden ggf. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren umweltspezifische Untersuchungen gefordert. Sofern dort bauliche Maßnahmen (Erdarbeiten) erforderlich werden, ist der Fachbereich Umwelt -Ordnungsbehördlicher Umweltschutz – rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen.
7. Im Geltungsbereich ist zur Überwachung von Grundwasserschäden eine Vielzahl von Grundwassermessstellen vorhanden. Bei Baumaßnahmen sind diese Messstellen zu erhalten bzw. an anderer geeigneter Stelle neu zu errichten.
8. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots, der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und des Verbots von erheblichen Störungen für besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere
 - a) Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob dort geschützte Vogel- und Fledermausarten oder Quartiere dieser Arten vorhanden sind,
 - b) Abrissarbeiten und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden nur dann durchzuführen, sofern dabei keine geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Baumaßnahmen keine Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten einhergehen,
 - c) Baumaßnahmen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Vogel- und Fledermausarten beeinträchtigen können, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit und der Winterruhezeit durchzuführen,
 - d) potenzielle Quartiere geschützter Vogel- und Fledermausarten rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten auf dort lebende Tiere zu überprüfen (Sofern ein Tierbesatz in den Quartieren nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Bauarbeiten von einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.) und
 - e) zulässige Gehölzarbeiten (Fällen, Roden, Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen) nur dann vorzunehmen, sofern dabei keine geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Gehölzarbeiten keine Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vogelnester, Baumhöhlen) geschützter Arten einhergehen. Zulässige Gehölzarbeiten sind in der Regel außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Baumhöhlen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten auf dort lebende Arten zu überprüfen. Sofern ein Tierbesatz in den Baumhöhlen nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Fällarbeiten von einem Vogel- oder

Fledermausspezialisten begleitet werden.

9. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
10. Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) handelt ordnungswidrig, wer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB als zu erhalten festgesetzte Bäume wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.
11. Das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Hase ist 2004 festgesetzt worden. In 2015 ist eine Neuberechnung erfolgt, das daraus resultierende ÜSG ist vorläufig gesichert worden. Die endgültige Festsetzung dieses vorläufig gesicherten ÜSG wird das ÜSG aus 2004 ersetzen, bis dahin ist nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz u.a. auch die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in beiden ÜSGen nicht möglich. Die Untere Wasserbehörde kann aber unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen.

Widmung von Verkehrsflächen:

Gemäß § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird die Widmung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

Einziehung von Verkehrsflächen:

Gemäß § 6 Abs. 5 und § 8 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird die Einziehung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzuhebenden Verkehrsflächen mit der Maßgabe verfügt, dass die Einziehung zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem die Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen wird.