PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 84 Abs. 2, 3 und 6 i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert am 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88) i.V.m. den §§ 10, 11 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309) hat der Rat der Stadt Sehnde nach Prüfung der eingegangenen Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13. Februar 2020 diesen Bebauungsplan Nr. 214 "Vorwerks Garten" mit Örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Sehnde, den 10.03.2020

(Siegel)

gez. Kruse
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 15.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Vorwerks Garten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2018 mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.09.2018 bis zum 19.10.2018.

Sehnde, den 10.03.2020

gez. Kruse
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 01.07.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 "Vorwerks Garten" mit Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 19.08.2019 bis zum 20.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.08.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.09.2019 gegeben.

Sehnde, den 10.03.2020

gez. Kruse
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 "Vorwerks Garten" mit Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu zugestimmt und die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 27.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 05.12.2019 bis zum 20.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.12.2019 gegeben.

Sehnde, den 10.03.2020

gez. Kruse
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sehnde hat den Bebauungsplan Nr. 214 "Vorwerks Garten" mit Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 13.02.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sehnde, den 10.03.2020

gez. Kruse
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 214 "Vorwerks Garten" mit Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.03.2020 im Amtsblatt für die Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover Nr. 11 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.03.2020 rechtsverbindlich geworden.

Sehnde, den 19.03.2020

gez. Kruse
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 214 "Vorwerks Garten" mit Örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sehnde, den _.__.20__

Bürgermeister

Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

planerzirkel bernd schmalenberger,
büro für städtebau, grün- und landschaftsplanung,
Ottostraße 33, 31137 Hildesheim

Hildesheim, den 25.02.2020

gez. Schmalenberger
Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger
Büro planerzirkel

Kartengrundlage
Automatisierte Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000
Stadt Sehnde, Gemarkung: Rethmar, Flur 11
Bereitgestellt durch ahb haase & bette, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure,
Theaterstraße 16, 30159 Hannover
Angefertigt am: 23.08.2018, AZ: 18 4366

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG).
Die Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Hinweise zu digitalen Auszügen aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS): Der vorliegende digitale Plan enthält bw. Daten aus dem ALKIS (Grenzen und Gebäude). Hierbei ist zu beachten, dass die Grundrissinformationen aus der analog geführten Liegenschaftskarte digitalisiert worden ist.
Eine exakte Vermaßung der Planunterlage ist hier nicht möglich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kartenmaße aufgrund der erläuterten Entstehung der Daten nicht immer mit den örtlich vorhandenen, tatsächlichen Maßen übereinstimmen!

Hannover, den 02.03.2020

(Siegel)

gez. Bette
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ahb haase & bette

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich
(§ 84 Abs. 6 NBauO)
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorwerks Garten" festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

2. Höhen
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Bezugsebene
Bezugsebene der Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden Verkehrsfläche im Endausbau und dem jeweiligen Baugrundstück.

2.2 Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschossniveaus Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude darf nicht höher als 0,80 m über der Bezugsebene liegen.

2.3 Traufhöhe
Für eingeschossige Gebäude wird die maximale Traufhöhe auf 5,0 m und für zweigeschossige Gebäude auf 7,50 m über Bezugsebene festgesetzt. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der Bezugsebene und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut. Die so definierte Traufhöhe darf für Bauteile wie Erker, Dachgauben, Giebel u. ä. Bauformen überschritten werden, wenn diese nicht breiter als 1 / 3 der Gebäudelänge sind.
Für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird eine maximale Traufhöhe von 3,0 m über Bezugsebene festgesetzt.

3. Dächer
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO)

3.1 Dachform und Dachneigung
Für das Dach des Hauptbaukörpers sind nur im First gleich geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Neigungen von 38° bis 48° zulässig. Abweichend hiervon sind in den mit WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 bezeichneten Gebieten für die Dächer des Hauptbaukörpers Neigungen von 38° bis 56° und für die mit WA 7, WA 8 und WA 9 bezeichneten Gebiete für die Dächer des Hauptbaukörpers Neigungen von 27° bis 48° zulässig. Für Dächer mit Dachbegrünung (Gründächer) sind auch geringere Dachneigungen, mindestens jedoch 20° zulässig. Ausgenommen von der Vorschrift in Satz 1 und Satz 2 sind untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf maximal 1/3 der jeweiligen Trauflinie betragen.
Für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Ausnahmsweise dürfen diese auch mit Flachdach gebaut werden, wenn dieses als Gründach ausgebildet wird.
Für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine Dachneigung von 25° bis 42° zugelassen. Abweichend hiervon sind in den mit WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 bezeichneten Gebieten für die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Dachneigungen von 25° bis 48° zulässig.
Die Begrünung von Dächern mit Dachbegrünung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung zu erfolgen.

3.2 Dachdeckung
Zur flächenhaften Dachdeckung sind nur Dachsteine in roter Farbe und Gründächer zulässig. Glänzend glasierte Dachsteine sind unzulässig. Als Farbtöne für die Dachsteine sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR berühren:
Für der Farbgruppe rot die Farben:

3000 (feuerrot)	3001 (signalrot)	3002 (karminrot)
3003 (rubinrot)	3013 (tomatenrot)	3016 (korallenrot)
2009 (verkehrsorange)	2010 (signalorange)	2011 (tieforange)

Ausgenommen von den Regelungen des Dachdeckungsmaterials und Farbe sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen, Carports, Nebenanlagen, Dachflächenfenster und Anbauten mit einer Dachneigung von weniger als 20°.
Begrünte Dächer und Dachkollektoren zur Solarenergienutzung sind zulässig.

4. Fassaden
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

4.1 Fassadenmaterial
Als Außenwandmaterial für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur die folgenden Materialien zulässig:
Sichtmauerwerk aus Ziegelstein oder Klinker oder Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelstreifen und Ausfachung als Putz.
Putz oder Holzverschalung sind nur zulässig, wenn ihr Anteil an der Fassadenfläche die Hälfte je Gebäudeseite nicht überschreitet.

4.2 Fassadenfarbe
Für das Sichtmauerwerk ist der Farbton "rot" entsprechend der unter Punkt 3.2 genannten Farben für Dacheindeckungen zu verwenden.
Die Farbgebung für Putz und Holzverschalung muss innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegen:
weiß / beige:

RAL 1013 (perlweiß)	RAL 1014 (elfenbein)	RAL 1015 (hellelfenbein)
RAL 9001 (cremeweiß)	RAL 9002 (grauweiß)	RAL 9010 (reinweiß)

grau:

RAL 7001 (silbergrau)	RAL 7005 (mausgrau)	RAL 7035 (lichtgrau)
RAL 7036 (platingrau)	RAL 7037 (staubgrau)	RAL 7038 (achatgrau)
RAL 7046 (telegrau 2)		

Für Holz ist zudem ein Naturfarbton zulässig.

4.3 Abweichungen von den vorgenannten Vorschriften 4.1 und 4.2 sind zulässig, wenn der davon betroffene Anteil an der Fassadenfläche nicht mehr als 10 % je Gebäudeseite beträgt.
Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung sind von den Vorschriften ausgenommen.
Bei der Ermittlung der Fassadenfläche bleiben Fenster- und Türöffnungen unberücksichtigt.

4.4 Fensterformate
Für Fenster sind nur stehende Formate mit einem Mindestverhältnis von h/b = 1,25 / 1 zulässig. Das Format kann innerhalb einer Fensteröffnung durch eine Pfosten-Riegel-Konstruktion mit stehenden Formaten erreicht werden. Für 20 % der Fensterflächen sind davon abweichende Formate zulässig.
Öffnungen im Kellergeschoss sind von den Regelungen zu Fensterformaten ausgenommen.

5. Einfriedungen
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
Ausgenommen von den Regelungen zur Einfriedung sind Einfriedungen zwischen Terrassen von zwei Doppelhaushälften.
Bauliche Anlagen als grenzständige Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,25 m sein.

Einfriedungen der Grundstücke sind nur wie nachfolgend aufgeführt zulässig:
- als Holzzäune mit senkrechter Lattung,
- Mauerpfeiler und -sockel aus Ziegel oder Klinker entsprechend der Fassadengestaltung des Hauptgebäudes oder Mauerpfeiler und -sockel aus Naturstein und
- als Hecken aus sommer- und/oder wintergrünen, bzw. laubabwerfenden Laubgehölzen gemäß Pflanzlisten 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5.

Hecken sind von der Festsetzung zur Höhenbegrenzung ausgenommen.

Maschendraht- und Stabmattenzäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m und nur in Verbindung mit einer Hecke aus sommer- und/oder wintergrünen bzw. laubabwerfenden Laubgehölzen gemäß Pflanzlisten 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5 zulässig.

HINWEIS ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Ordnungswidrigkeiten
(§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 und § 62 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen die Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 500.000 € geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO u. § 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Firsthöhe
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 5.1, WA 6, WA 8 und WA 9 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten 9,5 m. In den mit WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten beträgt die maximal zulässige Firsthöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten 10,5 m. Für die der Straße A zugewandte WA 5.2 und WA 7, in denen bis zu 2 Vollgeschosse zulässig sind, beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 12,5 m.
Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen und technische Anlagen sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen.

2.2 Bezugsebene für Höhenfestsetzung
Bezugsebene für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden Verkehrsfläche im Endausbau und dem jeweiligen Baugrundstück.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 21a BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise "a" sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 30 m zulässig.

4. Errichtung von Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
Bei der Errichtung von Garagen ist an der Zufahrtseite ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als Parkraum freizuhalten. Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports (Stellplätze mit Schutzdächern).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit begrenzt.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6.2 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

7. Öffentliche und private Grünflächen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Öffentliche und private Grünflächen
Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind außerhalb der Flächen zur Regenwasserrückhaltung (RRB) mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzlisten 1.1, 1.2 und 1.3 zu bepflanzen.
Dafür sind je angefangene 800 m² Fläche mindestens 1 Baum I. Ordnung, 1 Baum II. Ordnung und 3 Sträucher in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume sind hierauf anrechenbar. Als Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14/16 cm, 3x verpflanzt, Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 3x verpflanzt und Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80/100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden.
Nicht bepflanzte Bereiche einschließlich der Flächen zur Regenwasserrückhaltung sind zu einer extensiv gepflegten standortheimischen Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur Einsaat ist regionales Saatgut zu verwenden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig. Es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig. Ein 50 cm breiter Streifen entlang der Wege ist von den Festsetzungen zur Schnitthäufigkeit ausgenommen.
Der Bereich der Gras- und Staudenflur, der an die unter 7.2 festgesetzten Flächen zur Regenwasserrückhaltung im Bereich der Donau grenzt, ist als Lebensraum für Heuschrecken zu entwickeln. Hier sind zur Mahd lerschonende Mähwerkzeuge wie Messerbalkenmähwerk zu verwenden. Das Mähgut ist zu entfernen.
Abweichungen von den Festsetzungen zur Pflege der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der überlagernden Festsetzung "Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist die Anlage von Wegen bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.

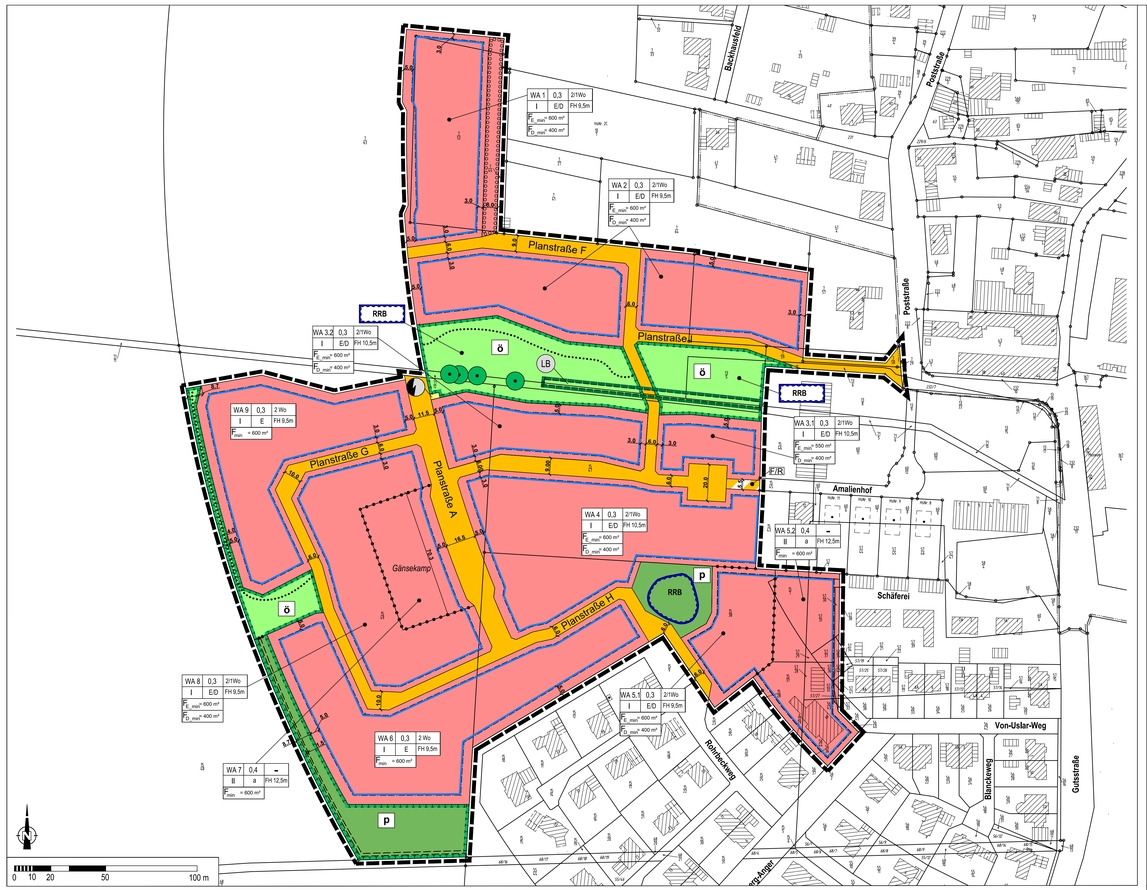
7.2 Regenwasserrückhaltung entlang des Grabens (Donau)
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung" und der überlagernden Festsetzung "Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist im Bereich der für die Regenwasserrückhaltung benötigten Fläche naturnah mit geschwungenen Böschungslinien, abgerundeten Böschungskanten und wechselnden Böschungsneigungen nicht steiler als 1 : 3 zu gestalten.
Punktuell sind Röhrichtzonen durch Schaffung feuchter Bereiche zu entwickeln. Kleinflächig sind steilere Böschungsabschnitte zulässig.
Abweichend zu den Festsetzungen unter 7.1 ist für die Flächen zur Regenwasserrückhaltung maximal ein Schnitt pro Jahr nach dem 01.09. bis zum 28.02. zulässig.
Abweichungen von den Pflegefestsetzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.3 Umgestaltung des Grabens
Der derzeitige naturferne Ausbauzustand des Grabens (Donau), der innerhalb der öffentlichen Grünfläche verläuft die überlagernd als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt ist, ist weitestgehend aufzuheben.
Dafür ist das Gewässerbett innerhalb der unter 7.2 festgesetzten Regenwasserrückhalteflächen als Gerinne mit geschwungenen Uferlinien zu gestalten. dabei ist mindestens eine punktuelle Aufweitung zur Schaffung feuchter Bereiche herzustellen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind standortheimische Gehölze gemäß Pflanzlisten 1.1, 1.2 und 1.3 anzupflanzen. Dabei ist je 4 m² Fläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Als Mindestqualität sei der Pflanzung sind Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80/100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden.
8.2 Die unter 8.1. festgesetzte Pflanzmaßnahme ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung gleichartig zu ersetzen.

9. Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
9.1 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, 3x verpflanzt oder ein Hochstamm-Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, 2x verpflanzt gemäß Pflanzlisten 1.1, 1.2 und 1.4 anzupflanzen.
9.2 Die unter 9.1 genannte Maßnahme ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
9.3 Innerhalb der 16,5 m breiten Abschnitte der Planstraße A sind mittig in der Straßenverkehrsfläche Laubbäume zweireihig als Allee in Pflanzbeete mit mindestens 25 m² Wurzelraum zu pflanzen. Der Pflanzabstand hat 8 m zu betragen. Abweichungen bis zu 1 m sind zulässig. Es sind schmalkronige Bäume mit einer maximalen Baumhöhe von 12 m gemäß Pflanzliste 1.6 zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm.
9.4 Innerhalb der Planstraße A sind Stellplätze durch die Anpflanzung von Laubbäumen in Pflanzbeete mit einer Mindestbreite von 2 m, einer Mindestlänge von 7 m und einer durchwurzelbaren Tiefe von 1,20 m zu gliedern. Dabei ist je 4 Stellplätze mindestens 1 Baum zu pflanzen. Es sind kleinkronige Bäume mit einem Kronendurchmesser von 2 - 3 m und einer maximalen Baumhöhe von 12 m gemäß Pflanzliste 1.7 zu verwenden.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14/16 cm.
9.5 Innerhalb der Planstraßen G und F sind insgesamt mindestens 9 Laubbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in Pflanzbeete mit einer Größe von mindestens 25 m² zu pflanzen. Es sind kleinkronige Bäume mit einem Kronendurchmesser von 2 - 3 m und einer maximalen Baumhöhe von 12 m gemäß Pflanzliste 1.7 zu verwenden.
9.6 Die unter 9.1 bis 9.5 zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
9.7 Die unter 9.3 bis 9.5 festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Straßenbauvorhabens durchzuführen.

10. Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu erhaltenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen des fachgerechten Baumschutzes entsprechend der einschlägigen Regelwerke vor und während der Bauarbeiten vorsorglich und nachhaltig zu schützen.



11.1 Fledermäuse
Zur Vermeidung von Störungen von Fledermäusen in ihren Jagdhabitaten sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden.

12. Externe Kompensationsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
12.1 Die Flurstücke 35/1, 35/2 und 55 der Gemarkung Rethmar, mit einer amtlichen Fläche von insgesamt 49.795 m² werden auf einer Fläche von 20.000 m² zu einem extensiven Grünland entwickelt. Es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig. Zum Schutz von Bodenbrütern hat die erste Mahd nach der ersten Brut in der Zeit zwischen dem 25.05. und 15.06. und die zweite Mahd nicht vor dem 15.08. (zweite Brut) zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Im Randbereich der zusammenhängenden Fläche der Flurstücke 35/1 und 35/2 ist auf einer Breite von 10 m ein Brache- oder Blühstreifen zu entwickeln. Dieser darf nicht entlang von Wegen angelegt werden. Abweichungen von den Bewirtschaftungsauflagen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
12.2 Die Kompensationsmaßnahme wird den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 „Backhausfeld" und den Eingriffen dieses Bebauungsplanes Nr. 214 „Vorwerks Garten" je zur Hälfte zugeordnet. 20.000 m² dieser Fläche dienen als Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerchen-, Rebhuhn- und Wiesenschafstelzenpopulation sowie im Rahmen der Mehrfachkompensation als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von rd. 18.500 m² artenarmen Extensivgrünland im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 214 „Vorwerks Garten".
12.3 Die Flurstücke befinden sich im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens Billerbeck-Rethmar und können im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gleichwertig getauscht werden. Voraussetzung hierfür ist die Eignung der vorgesehenen Flurstücke als Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn. Dazu gehört z. B. die Einhaltung der artspezifischen Meidedistanz der Feldlerche von rd. 100 m zu vertikalen Strukturen.
12.4 Zur Kompensation für das Schutzgut Boden wird das Flurstück 8/3, Flur 9, Gemarkung Rethmar, mit einer amtlichen Fläche von 23.409 m² auf einer Fläche von 13.322 m² zu Extensivgrünland entwickelt. Es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig. Alternativ ist die Anlage von Brach- oder Blühflächen sowie auf 5 % der Fläche die Aufpflanzung / Sukzession von standortheimischen Gehölzen möglich. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.

13. Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Versorgungsleitungen jeglicher Art sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen. Die Festsetzung zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds.

HINWEISE

1. Pflanzlisten

1.1 Standortheimische Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Salix alba	(Silberweide)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)
Ulmus laevis	(Flatter-Ulme)
Ulmus minor	(Feld-Ulme)

1.2 Standortheimische Bäume II. Ordnung

Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus sylvestris	(Holz-Apfel)
Populus tremula	(Zitter-Pappel)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Pyrus communis	(Wild-Birne)
Sorbus aucuparia	(Gemeine Eberesche)

1.3 Standortheimische Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus laevigata	(Weißdorn, Zweigriffl.)
Crataegus monogyna	(Weißdorn, Eingriffl.)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus cathartikus	(Kreuzdorn)
Ribes rubrum	(Wildstachelbeere)
Rosa canina	(Wildrose)
Salix aurita	(Ohrweide)
Salix caprea	(Salweide)
Salix cinerea	(Grauweide)
Salix viminalis	(Kortbweide)
Sambucus nigra	(Holunder)
Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnl. Schneeball)

1.4 Obstgehölze für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken