

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. 89) i.V.m. den §§ 10, 11 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2019 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70) hat der Rat der Stadt Sehnde nach Prüfung der eingegangenen Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 3. Juli 2019 diesen Bebauungsplan Nr. 215 "Backhausfeld" mit Örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den nebstliegenden textlichen Festsetzungen als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Sehnde, den 19.12.2019

(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. 215 "Backhausfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2018 mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB 0rtlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.09.2018 bis zum 10.10.2018.

Sehnde, den 19.12.2019

(Siegel)
gez. Kruse
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 01.04.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 215 "Backhausfeld" 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 06.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 15.09.2019 bis zum 17.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.05.2019 gegeben.

Sehnde, den 19.12.2019

(Siegel)
gez. Kruse
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sehnde hat den Bebauungsplan Nr. 215 "Backhausfeld" mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2019 in der Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sehnde, den 19.12.2019

(Siegel)
gez. Kruse
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 215 "Backhausfeld" mit Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.01.2020 in Amtsbefehl der Region Hannover und der Landesregierung der Region Hannover Nr. 4 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.01.2020 rechtsverbindlich geworden.

Sehnde, den 30.01.2020

(Siegel)
gez. Kruse
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 215 "Backhausfeld" mit Örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bürgermeister

Planverfahren
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
planerisch/bernd schmalenberger,
büro für städtebau, grün- und landschaftsplanung,
Ottostraße 33, 31137 Hildesheim

Hildesheim, den 09.12.2019

(Siegel)
gez. Schmalenberger
Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger
Büro planerisch

Kartengrundlage
Automatische Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000
Stadt Sehnde, Gemarkung: Reithmar, Flur II
Bestellstraße 16, 31199 Sehnde
Theaterstraße 16, 31199 Sehnde
Anfertigt am: 23.08.2018, AZ: 18_4366

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvMVG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für Erhaltung 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.

Karte: Erlaubnisbedarf
Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften, 2. 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 NvMVG).

Die Plananfertiger entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Es ist hinsichtlich der Darstellung der Anlagen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Daten zu anderen Geodaten ist einwandfrei möglich.

Hinweise zu digitalen Auszügen aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS): Der vorliegende digitale Plan enthält die Daten aus dem ALKIS (Grenzen und Gebäude). Hierbei ist zu beachten, dass die Grundsinformation aus der analog gefertigten Liegenschaftskarte digitalisiert worden ist.

Eine exakte Vermessung der Plananfertiger ist hier nicht möglich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kartendaten aufgrund der erdinduzierten Entstehung der Daten nicht immer mit den örtlich vorhandenen, tatsächlichen Maßstäben übereinstimmen.

Hannover, den 12.12.2019

(Siegel)
gez. Betze
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur
abg. hase & betze

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. 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO u. § 6 BauNVO)
In dem Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsbetriebe) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.1 In dem Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgenommen.

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 10 BauNVO)

3.1 Frachthäuser
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten beträgt die maximal zulässige Firsthöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten 9,5 m für Gebäude, in denen maximal ein Vollgeschoss zulässig ist und maximal 12,5 m für Gebäude, in denen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen und technische Anlagen sind von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen.

3.2 Bezugs Ebene für Höhenfestsetzung
Die Bezugs Ebene für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden Verkehrsfläche im Endausbau und dem jeweiligen Baugrundstück.

4. Mindestgrundstücksgröße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird für Einzelhausgrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Ausgenommen sind das WA 3 und das WA 6. Hier ist eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² festgesetzt. Je Doppelhaushälfte wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt.

Für Grundstücke, auf denen zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig sind, ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.

5. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 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.

5.2 Im Mischgebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise "a" sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zulässig.

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

7. 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 festgesetzt.

8. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Errichtung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8.1 Die Errichtung eines Fußgängerüberweges ist zulässig.
8.2 Die Errichtung eines Abfallmüllplatzes bis zu einer Grundfläche von 100 m² in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist zulässig.
8.3 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

9. Vorkerkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Bebauungsplan wird zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschirm in Verbindung mit Lärmpegelbereichen festgesetzt.

9.1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind Gebäudesetten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ext}$ entsprechend der nachfolgend angegebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu gewährleisten:

- LPB II: maßgeb. Außenlärmpiegel in dB(A): 56 - 65 dB(A), res. Bau-Schalldämm-Maß 30 dB
- LPB III: maßgeb. Außenlärmpiegel in dB(A): 61 - 65 dB(A), res. Bau-Schalldämm-Maß 35 dB
- LPB IV: maßgeb. Außenlärmpiegel in dB(A): 66 - 70 dB(A), res. Bau-Schalldämm-Maß 40 dB
- LPB V: maßgeb. Außenlärmpiegel in dB(A): 71 - 75 dB(A), res. Bau-Schalldämm-Maß 45 dB

Für Büroräume u.ä. sind gegenüber den zuvor genannten Werten jeweils um 5 dB geringere Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ext}$ zu stellen.

9.2 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenbeschirmung der Baukörper, durch Absorption vorgelagerter Baukörper oder durch Vorliegen von nicht dem Schaffen dienenden Räumen der maßgebliche Außenlärmpiegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu unter 9.1 aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile zu Grunda zu legen.

9.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einzelwohnräumen nutzerunabhängige Lüftungsanlagen erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Davon kann abgewichen werden, soweit Lüftungsöffnungen der genannten Räume abgewartet von der maßgeblichen Verkehrsmasse nach Süden ausgerichtet sind.

Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

10. Öffentliche 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.m. mit Nr. 20 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind außerhalb der Flächen für Regenrückhaltung (RRB) und außerhalb des Lärmschutzwalles mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzlisten 1.1, 1.2 und 1.3 zu bepflanzen.

Dafür sind je angefangene 800 m² Fläche mindestens 1 Baum 1. Ordnung, 1 Baum II. Ordnung und 3 Sträucher in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig 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 verpfälzt, Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 3x verpfälzt und Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80/100 cm, 2x verpfälzt zu verwenden.

Nicht bepflanzte Bereiche einschließlich der Flächen zur Regenrückhaltung sind zu einer extensiv gepflegten standortheimischen Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur Ernsaat ist regionales Saatgut zu verwenden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Es sind maximal zwei Schritte pro Jahr zu schneiden. Ein 50 cm breiter Streifen entlang der Wege ist von den Festsetzungen zur Schnittqualität ausgenommen.

Der Bereich der Gras- und Staudenflur, der an die unter 10.4 festgesetzten Flächen zur Regenwasserhaltung im Bereich der Donau grenzt, ist als Lebensraum für Heuschrecken zu entwickeln. Hier sind zur Mahd reichende Mahdwerkzeuge wie Messerbaalknappens 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.

10.2 Lärmschutzwall
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" und der überlagernden Festsetzung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist mit einer flächendeckenden Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen der Pflanzlisten 1.1, 1.2 und 1.3 zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14/16 cm, 3x verpfälzt, Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 2x verpfälzt und Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80/100 cm, 2x verpfälzt zu verwenden.

Der Lärmschutzwall ist als Erdwall mit geschwungenen Böschungslinien und abgerundeten Böschungskanten zu gestalten. Die Böschungen sind mit wechsellagernden Böschungsdecken nicht steiler als 1:3 auszubilden. Zur Erhöhung der Lärmschutzwälle dürfen die Böschungen entlang der Hauptstraße (Lärmschutzwall) geradlinig und mit Neigungen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden.

10.3 Regenrückhaltung
Die öffentliche Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist im Bereich der Flächen für die Regenwasserhaltung naturnah mit geschwungenen Böschungslinien, abgerundeten Böschungskanten und wechsellagernden Böschungsneigungen nicht steiler als 1:3 zu gestalten.

10.4 Regenrückhaltung entlang des Grabens (Donau)
In Ergänzung zu der Festsetzung 10.3 sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die südlich an das WA 9 grenzt, die planmäßig Röhrichtzonen durch Schaffung feuchter Bereiche zu entwickeln. Kleinfächig sind steilere Böschungsschnitte zulässig.

Abweichend zu den Festsetzungen unter 10.1 ist für die Flächen zur Regenrückhaltung maximal ein Schritt pro Jahr zu schneiden. Ein 50 cm breiter Streifen entlang der Wege ist von den Festsetzungen zur Schnittqualität ausgenommen.

Abweichungen von den Pflegefestsetzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.5 Umgestaltung des Grabens
Der derzeitige naturneue Ausbaustand des Grabens (Donau), der innerhalb der öffentlichen Grünfläche verläuft, die südlich an das WA 9 grenzt und überlagert als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt ist, ist weitestgehend aufzuheben. Dafür ist das Gewässbett innerhalb der unter 10.4 festgesetzten Regenrückhaltung als Gemme mit geschwungenen Uferlinien zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine punktuelle Aufweitung zur Schaffung feuchter Bereiche herzustellen.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 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 ein Baum zu pflanzen. Als Mindesthöhe bei der Pflanzung sind Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80/100 cm, 2x verpfälzt zu verwenden.

11.2 Die unter 11.1. festgesetzte Pflanzmaßnahme ist durch den Grundstückeigentümer 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.

12. Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, 2x verpfälzt, ein Nadelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, 2x verpfälzt, ein Hochstamm-Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, 2x verpfälzt gemäß Pflanzlisten 1.1, 1.2 und 1.4 anzupflanzen.

12.2 Die unter 12.1 genannte Maßnahme ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

12.3 Innerhalb der 16,5 m breiten Abschnitte der Planstraße A sind mittig in den Straßenerkerflächen Laubbäume zweireihig als Alle in Pflanzbreite mit mindestens 25 m² Wurzelraum zu pflanzen. Der Pflanzabstand hat 8 m zu betragen. Abweichungen bis zu 1 m sind zulässig. Es sind schrägkronige Bäume mit einer maximalen Baubreite von 12 m gemäß Pflanzliste 1.6 zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfälzt, Stammumfang mindestens 14/16 cm.

12.4 Innerhalb der Planstraße A sind Stellplätze durch die Anpflanzung von Laubbäumen in Pflanzbreite mit einer Mindestbreite von 1 m, einer Mindesthöhe 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 Baumbreite von 12 m gemäß Pflanzliste 1.7 zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfälzt, Stammumfang mindestens 14/16 cm.

12.5 Innerhalb der Planstraßen B, C und D sind insgesamt 10 Laubbäume als Hochstamm, 3x verpfälzt und mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in Pflanzbreite mit einer Größe von mindestens 25 m² zu pflanzen. Es sind kleinkronige Bäume mit einem Kronendurchmesser von 2 - 3 m und einer maximalen Baumbreite von 12 m gemäß Pflanzliste 1.7 zu verwenden.

12.6 Die unter 12.1 bis 12.5 zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

12.7 Die unter 12.3 bis 12.5 festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Straßenbauvorhabens durchzuführen.

13. 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.

14. Artenschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14.1 Fledermaus
Zur Vermeidung von Störungen von Fledermäusen in ihren Jagdhabitats sind abgeschirmte, insektenfällende Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden.

15. Externe Kompensationsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
15.1 Die Flurstücke 35/1, 35/2 und 55 der Gemarkung Reithmar, 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 Schritte pro Jahr zulässig. Zum Schutz vor Bodenverlust hat die erste Mahd nach der ersten Brut in der Zeit zwischen dem 23.06. 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 55/2 ist auf einer Breite von 10 m ein Brache- oder Bühlstreifen zu entwickeln. Dieser darf entlang von Wegen angelegt werden. Abweichungen von den Bewirtschaftungsaufgaben sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

15.2 Die Kompensationsmaßnahmen sind den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 215 "Backhausfeld" und den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 214 "Vorwerk Garten" je zur Hälfte zugeordnet. 20.000 m² dieser Fläche dienen als Ausgleichsmaßnahme für die Felderchen-, Rebhuhn- und Wissenschaftlerzettelpopulation sowie im Rahmen der Mehrfachkompensation als Ausgleichsmaßnahme für den Vorkerker. Der Bereich der Erhaltung des Extensivgrünlands im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 "Vorwerk Garten".

15.3 Die Flurstücke befinden sich im Gebiet des Flurbereinigerfahrens Blierbach-Reithmar und können im Rahmen des Flurbereinigerverfahrens nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gleichzeitig getrennt werden. Voraussetzung hierfür ist die Eignung der vorgesehenen Flurstücke als Lebensraum für Felderche und Rebhuhn. Dazu gehört z. B. die Einhaltung der artpezifischen Mähedistanz der Felderche von rd. 100 m zu vertikalen Strukturen.

15.4 Zur Kompensation für das Schutzgut Boden wird das Flurstück 83, Flur 9, Gemarkung Reithmar, mit einer amtlichen Fläche von 23.409 m² auf einer Fläche von 9.636 m² zu Extensivgrünland entwickelt. Es sind maximal zwei Schritte pro Jahr zulässig. Alternativ ist die Anlage von Brache- oder Bühlflächen sowie auf 5 % der Fläche die Anpflanzung / Sukzession von standortheimischen Gehölzen möglich. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.

16. Versorgungslösungen 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.

17. Außerkräften von Bereichen eines rechtskräftigen Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 215 "Backhausfeld" tritt eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 205 "Am Nordfeld" in dem durch den vorliegenden Bebauungsplan überbauten Bereich außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 215 "Backhausfeld" Rechtskraft.

18. Obergrenze für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
Für Garagen, offene Kleingärten (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m über Bezugs Ebene festzusetzen.

19. Sträucher für Hocken auf privaten Grundstücken
Für Garagen, offene Kleingärten (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m über Bezugs Ebene festzusetzen.

20. Sträucher für Hocken auf privaten Grundstücken
Für Garagen, offene Kleingärten (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m über Bezugs Ebene festzusetzen.

21. Sträucher für Hocken auf privaten Grundstücken
Für Garagen, offene Kleingärten (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m über Bezugs Ebene festzusetzen.

22. Sträucher für Hocken auf privaten Grundstücken
Für Garagen, offene Kleingärten (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m über Bezugs Ebene festzusetzen.

23. Sträucher für Hocken auf privaten Grundstücken
Für Garagen, offene Kleingärten (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m über Bezugs Ebene festzusetzen.

24. Sträucher für Hocken auf privaten Grundstücken
Für Garagen, offene Kleingärten (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m über Bezugs Ebene festzusetzen.

25. Sträucher für Hocken auf privaten Grundstücken
Für Garagen, offene Kleingärten (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m über Bezugs Ebene festzusetzen.

26. Sträucher für Hocken auf privaten Grundstücken
Für Garagen, offene Kleingärten (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m über Bezugs Ebene festzusetzen.

27. Sträucher für Hocken auf privaten Grundstücken
Für Garagen, offene Kleingärten (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m über Bezugs Ebene festzusetzen.

28. Sträucher für Hocken auf privaten Grundstücken
Für Garagen, offene Kleingärten (Carports) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m über Bezugs Ebene festzusetzen.

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

31. Fassaden
4.1 Fassadenmaterial
Als Außenwandmaterial für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur die folgenden Materialien zulässig:
Sichtmauerwerk aus Ziegelnstein oder Klinker oder Holzwerk mit Aufschalung aus Sichtmauerwerk aus Ziegelnstein und Aufschalung aus Holz.
Putz oder Holzverkleidung sind nur zulässig, wenn ihr Anteil an der Fassadenfläche die Hälfte je Gebäudeeile nicht überschreitet.

4.2 Fassadenfarbe
Für das Sichtmauerwerk ist der Farbton "rot" entsprechend der unter Punkt 32 genannten Farbtöne für Holzverkleidungen zu verwenden.
Die Farbgebung von Putz und Holzverkleidung muss innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegen:

weiß / beige:
RAL 1013 (periwinkle)
RAL 9001 (cremeweiß)
RAL 9002 (grauweiß)
RAL 9010 (reineiß)
RAL 7001 (silbergrau)
RAL 7005 (mausgrau)
RAL 7035 (schlagrau)
RAL 7038 (plattgrau)
RAL 7037 (staubgrau)
RAL 7038 (schlagrau)
RAL 7046 (telegrau)

Für Holz ist zudem ein Naturfarbton zulässig.

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 Gebäudeeile beträgt. Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung sind von den Vorschriften ausgenommen. Bei der Ermittlung der Fassadenfläche bleiben Fenster- und Türöffnungen unberücksichtigt.

4.3 Fensterformate
Für Fenster sind nur stehende Formate mit einem Mindestverhältnis von hb = 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 der Fensterformate ausgenommen.

5. Einfriedigungen
Ausgenommen von den Regelungen zur Einfriedigung sind Einfriedigungen zwischen Terrassen und sonstigen Anlagen.
Abweichungen von den Regelungen der Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,25 m sein. Einfriedigungen der Grundstücke sind nur nachfolgend aufgeführt zulässig:
- als Holzzaune 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 wintergrün, bis auf bewahrenden Laubgehölzen gemäß Pflanzlisten 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5.

Hecken sind von der Festsetzung zur Höhenbegrenzung ausgenommen.
Maschendraht- und Stabmattenzaune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m und nur in Verbindung mit einer Hecke aus sommer- und/oder wintergrün bzw. laubwerfenden Laubgehölzen gemäß Pflanzlisten 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5 zulässig.

6. Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften
Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 und 5 BauO)
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs.