

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Heidekreis**

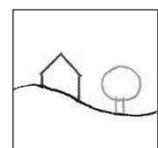
**Bebauungsplan Nr. 3
„Das Ortsfeld“
Ortschaft Grauen
einschl. örtlicher Bauvorschriften**

-Entwurf-

M. 1:1.000

Stand 08/2023

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg – Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760



Teilplan 1
 Maßstab 1:1.000
 Gemarkung: Grauen
 Flur: 1



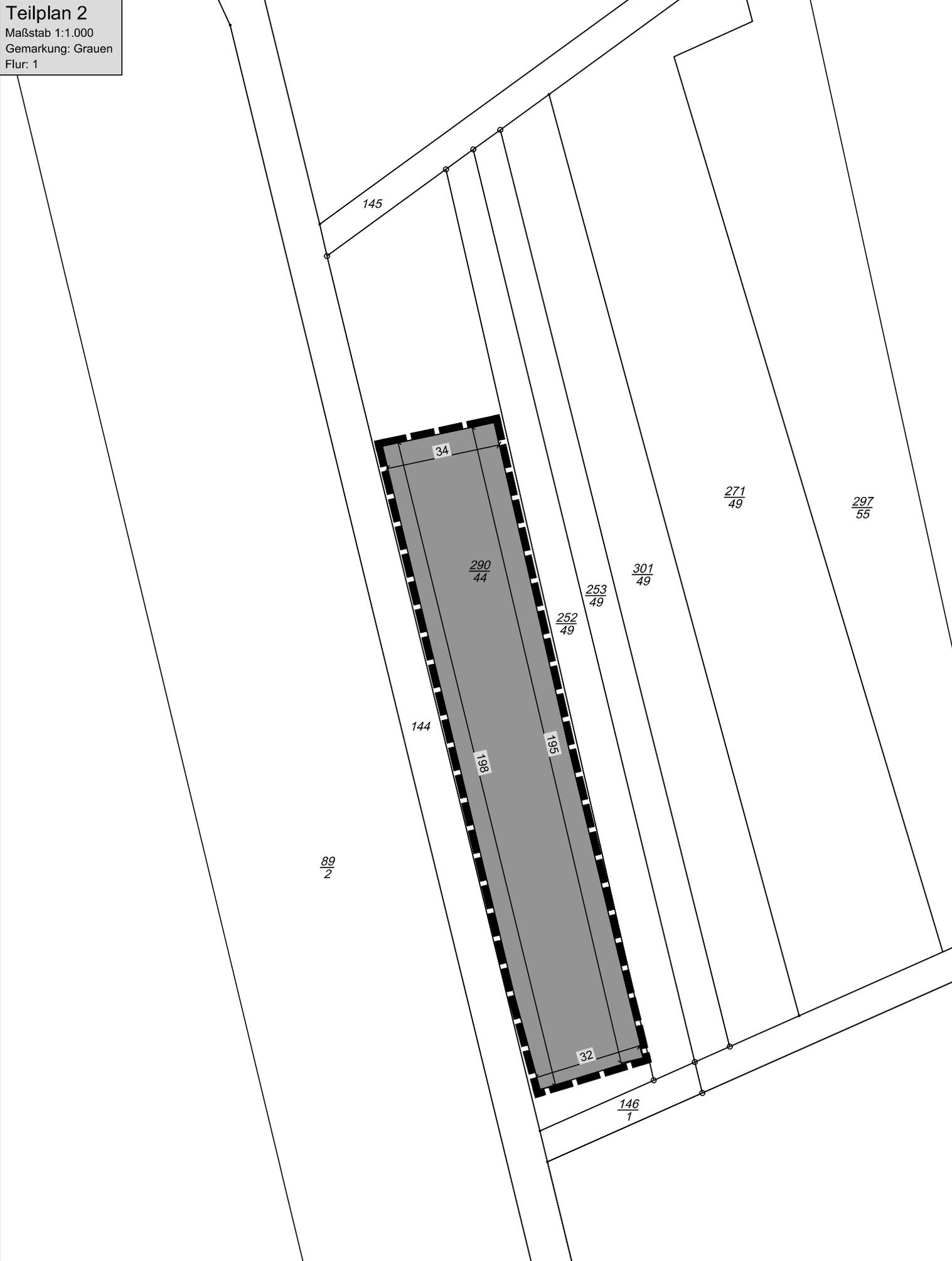
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN

Planungsbüro Reinold
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31675 Bückeburg - Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 3
"Das Ortsfeld"
 Ortschaft Grauen
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
Gemeinde Neuenkirchen
 - Teilplan 1 -



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

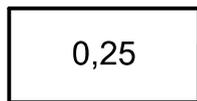


Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

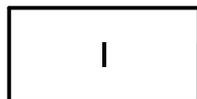
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



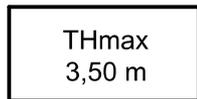
Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO



FHmax = maximale Firsthöhe
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO



THmax = maximale Traufhöhe
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

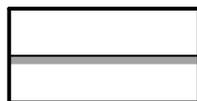
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



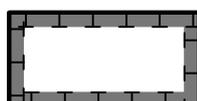
öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Hausgarten/Brandschutzstreifen" (siehe textl. Festsetzungen § 5)

FLÄCHEN FÜR WALD

§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB



Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{72}{1}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

$6 \times$

Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- (2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- (1) Innerhalb des WA-Gebietes sind die Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen in Meter festgesetzt.
1. Innerhalb des WA-Gebietes wird die max. Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen auf 9,50 m begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 2 definiert.
 2. Innerhalb des WA-Gebietes wird die max. Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen auf 3,50 m begrenzt. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur gewachsenen Erdoberfläche definiert. Die Beschränkung der Traufhöhe gilt nicht für Dachausbauten, Zwerchdächer, Zwerchgiebel und Hausvorbauten.
- (2) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe des Baugrundstückes (Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze des Baugrundstückes). Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig.

§ 4 Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im WA-Gebiet anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet nach Möglichkeit auf den privaten Grundstücken durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass lediglich die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessung sind 3 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

§ 5 Private Grünfläche „Hausgarten/Brandschutzstreifen“
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Hausgarten/Brandschutzstreifen“ ist eine Rasenfläche anzulegen. Die Fläche ist mit Scherrasen einzusäen und regelmäßig zu mähen.
- (2) Auf der privaten Grünfläche gem. Abs. 1 ist je Baugrundstück die Pflanzung von maximal zwei Laubbäumen/Obstbäumen zulässig. Die Laubbäume/Obstbäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden im Naturraum heimischen Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Hinweisen Nr. 7 und 8.
- (3) Die unter Abs. 1 und 2 genannten Ansaat-/ Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken auszuführen. Die genannten Ansaat-/ Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahme, Teilplan 1)*

Innerhalb der im Bebauungsplan (Teilplan 1) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Aufforstung einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche umzusetzen. Es ist ein bodensaurer Eichenmischwald zu entwickeln. Für die Kompensationspflanzung ist der § 40 BNatSchG zu beachten. Es sind standortgerechte Gehölze gebietseigener Herkunft zu verwenden.

- (2) *Zuordnung der Kompensationsmaßnahme (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)*

Die unter Abs. 1 genannte Maßnahme ist dem im Teilplan 1 (WA-Gebiet) vorbereiteten Eingriff zuzuordnen.

- (3) *Umsetzung der Kompensationsmaßnahme*

Die unter Abs. 1 genannte Maßnahme ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(4) *Umgang mit Boden*

Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahme wieder einzubauen (vgl. Hinweis Nr. 6).

§ 7 Durchgrünung des Plangebietes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken (WA-Gebiet) mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden im Naturraum heimischen Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Hinweisen Nr. 7 und 8.
- (2) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn, fertigzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 6 NBauO)
--

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte WA-Gebiet (Teilplan 1).

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20 - 48 Grad zulässig.
- (2) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farbtönen "Rot-Braunrot", „Braun-Dunkelbraun“ und „Schwarz-Anthrazit“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne oder natürliche Materialien (z.B. Reet, Gras) zulässig. Glänzend engobierte und hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Materialien, die andere vortäuschen sind unzulässig.
- (3) Die in Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften (Dachneigung und Dachfarbe) gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Gauben, Friesengiebel), Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind nur die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbreferenz RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "Rot - Braunrot" im Rahmen der RAL:
- | | |
|-------------------|--------------------|
| 2001 - Rotorange | 3005 - Weinrot |
| 2002 - Blutorange | 3009 - Oxydrot |
| 3002 - Karminrot | 3011 - Braunrot |
| 3003 - Rubinrot | 3013 - Tomatenrot |
| 3004 - Purpurrot | 3016 - Korallenrot |
- (2) Für den Farbton "Braun - Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| 8001 - Ockerbraun | 8014 - Sepiabraun |
| 8003 - Lehmbraun | 8015 - Kastanienbraun |
| 8004 - Kupferbraun | 8016 - Mahagonibraun |
| 8007 - Rehbraun | 8017 - Schokoladenbraun |
| 8008 - Olivbraun | 8023 - Orangebraun |
| 8011 - Nussbraun | 8024 - Beigebraun |
| 8012 - Rotbraun | 8025 - Blassbraun |
- (3) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit“ im Rahmen der RAL:
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 7016 - Anthrazitgrau | 9004 - Signalschwarz |
| 7021 - Schwarzgrau | 9011 - Graphitschwarz |
| 7024 - Graphitgrau | |

§ 4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.
- (2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.
- (3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107).

2. Gutachten

- Abia - Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Gutachten zu Brutvögeln und Fledermäusen am Deepener Weg in Grauen (Gemeinde Neuenkirchen)“, Neustadt, Dezember 2021
- Rudolf Frhr. V. Ulmenstein, Privat-Forstoberrat – öbv. Forstsachverständiger – Fachgebiete: Forsteinrichtung und Waldbewertung: „Gutachten Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion einer Waldfläche gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldG. RdErl. D. ML v. 05.11.2016 zur Ermittlung des Kompensationsfaktors“, Walsrode, 10. März 2021

3. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Gemeinde Neuenkirchen bereitgehalten.

4. Archäologischer Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes oder seinem unmittelbaren Umfeld bestehen keine Baudenkmale gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind.

Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

5. Maßnahmen für den Artenschutz

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen (Bauphase)

- a. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).
- b. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

7. Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzungen § 5 und § 7)

Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche

Sträucher

<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde		
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme		

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

8. Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze

(siehe textliche Festsetzungen § 5 und § 7)

Äpfel

Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Finkenwerder Herbstprinz
Halberstädter Jungfernapfel
Schöner von Nordhausen
Biesterfeld Renette
Schwöbersche Renette
Sulinger Grünling
Bremer Doorapfel

Birnen

Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

Kirschen

Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen, Renecloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Oullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

9. Realisierung Pflanzgebot und Kompensationsmaßnahmen

Bei Nichtrealisierung der unter § 7 der textlichen Festsetzungen beschriebenen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken kann die Gemeinde gem. § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

10. Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG) – Fläche für Wald (Ersatzaufforstung)

Auf den in den Teilplänen 1 und 2 festgesetzten Flächen für Wald erfolgt die Kompensation des durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Ersatzaufforstungsbedarfs von 12.740 m². Hier wird ein Waldbestand von 12.740 m² angelegt, der sich an dem Biotoptypen „Bodensaurer Eichenmischwald“ (WQ) orientiert.

11. Gegenstand des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Das Ortsfeld“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie den boden- und waldbrechtlichen Kompensationsflächen) und dem Teilplan 2 (externe Kompensationsflächen zum weiteren waldbrechtlichen Ausgleich).

