

**Verfahrensvermerke**

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland diesen Bebauungsplan Nr. 8.08, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Südbrookmerland, den .....

Bürgermeister (Siegel) (Thomas Erdwiens)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 22.12.2020 mit Ergänzungsbeschluss in seiner Sitzung vom 31.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.08 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2023 ortsbekannt gemacht.

Südbrookmerland, den .....

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Gemarkung: Uthwerdum Flur: 5 Gemarkung: Theene Flur: 2

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Geschäftszeichen: 22-0344/22-3002, Stand November 2022 und Geschäftszeichen: 22-2025, Stand Februar 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Vermessungsbüro Rink GbR - Ortlich besetzter Vermessungsingenieur - Lutterer 72 37075 Göttingen

Göttingen, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Rink) (Siegel)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8.08 wurde ausgearbeitet vom Landschaftsarchitekturbüro Georg von Luckwardt Hameln.

Hameln, den 01.03.2024

Landschaftsarchitekturbüro Georg von Luckwardt Landschaftsarchitekten BfL

Planverfasser (Siegel) (Georg von Luckwardt)

**Veröffentlichung**

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 14.03.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8.08 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 16.03.2024 ortsbekannt gemacht und im Internet eingestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sind von 22.03.2024 bis 03.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Südbrookmerland, den .....

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat den Bebauungsplan Nr. 8.08 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Südbrookmerland, den .....

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 8.08 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Aurich Nr. .... ortsbekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Südbrookmerland, den .....

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8.08 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und sind Mängel der Abwägung [nicht] geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den .....

Bürgermeisterin



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, § 1 - 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO)
    - SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Klinikum (gegliedert in die Teilgebiete SO 1 - SO 4) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
    - OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN), Höchstmaß
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
      - FAr Fuß- und Radverkehr, öffentlich
      - ZOB Zentraler Omnibus-Bahnhof
      - Brücke
  - Bahnanlagen<sup>1</sup>
    - Erweiterung Bahnanlagen (2 Gleise, geplant)<sup>1</sup>
    - Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr, Zweckbestimmung: Hubschrauberlandeplatz
  - Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
    - Anlagen und Einrichtungen:
      - Regenrückhaltebecken
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
    - unterirdisch<sup>1</sup>
    - Schutzstreifen Leitung<sup>1</sup>
    - Richtfunktrasse<sup>1</sup>
    - Schutzstreifen Richtfunk<sup>1</sup>
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Grünfläche, öffentlich
    - Grünfläche, privat
  - Zweckbestimmung (öffentliche und private Grünfläche):
    - Ausgestaltung gemäß wasserrechtlicher Planfeststellung (Maßnahmenblätter)
    - Ausgestaltung gemäß Straßenplanung K115n
    - Ausgestaltung gemäß textliche Festsetzung
  - Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
    - Wasserflächen, Gewässer II. Ordnung
  - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
    - Flächen für die Landwirtschaft
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
      - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
      - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
      - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB)
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
    - Gesetzlich geschütztes Biotop<sup>1</sup>
  - Sonstige Planzeichen
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Abgrenzung planfeststellungseretzender Teilbereich
    - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Lärmpegelbereich (LPB > III) gem. DIN 4109-1:2018-01
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) (51,05 ha)
  - Sonstige Darstellungen - ohne Festsetzungscharakter, Hinweise
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der benachbarten, rechtskräftigen Bebauungspläne (mit Bezeichnung)<sup>1</sup>
    - An- und Abflugkorridore des Hubschrauberlandeplatzes
    - Maßangaben in Metern (m)
- <sup>1</sup>Nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Legende Kartengrundlage**

Planbegrenzung und Grenzlinie	Straße für öffentliche Zwecke	Gleise
Nachbarplan	Grünfläche	Fluß und Naturschutz
Abgrenzung Verkehrsflächen	Land-Nutzungsplan	Niedrigwasser-Übergang (Bsp. in u. NHN)
Straße für Wirtschaft oder Dienst	Rechtliche Grenze	Grünflächen

Planunterlagen: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung, © 2022 LGLN

Aufmaß: KAUPA & PARTNER Ingenieurgesellschaft mbH, Marie-Curie-Straße 18, 30966 Hemmingen (Stand: 01.07.2022)

graue Darstellungen

- Gebäudeplanung / Freianlagen ZKG, gmp, international GmbH, Rennbahn 5-7, 52062 Aachen / WES Landschaftsarchitekten GmbH, Janssenstraße 60, 22933 Hamburg (Stand: 07.01.2023)
- Erneuerungsplanung ZKG, IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Nordost-Ring 21, 26419 Schortens (Stand: 28.06.2023)
- Planung K115n: W. Grote GmbH Bahnhofsstraße 6-10, 26871 Papenburg (Stand: 04.09.2023)

1:1.500

**Landkreis Aurich**  
**Gemeinde Südbrookmerland**

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 8.08 "Zentralklinik" - in Teilen planfeststellungseretzend -**

**- URSCHRIFT -**

M 1:50.000

Gemeinde Südbrookmerland  
Westvicorburger Straße 2  
26624 Südbrookmerland

Landschaftsarchitekturbüro Georg von Luckwardt  
Landschaftsarchitekten BfL  
Stadtplaner SRL  
Gul Hehensden Nr. 5, 31787 Hameln  
Tel.: 05151/67464, www.luckwardt.de

<b>Verfahrensvermerk</b>	
<b>Präambel und Ausfertigung</b>	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland diesen Bebauungsplan Nr. 8.08, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	
Südbrookmerland, den .....	
Bürgermeister (Thomas Erdwiens)	(Siegel)

<b>Aufstellungsbeschluss</b>
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 22.12.2020 mit Ergänzungsbeschluss in seiner Sitzung vom 31.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.08 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2023 öffentlich bekannt gemacht.
Südbrookmerland, den .....
Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

<b>Planunterlage</b>
<b>Kartengrundlage:</b> Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Gemarkung: Uthwarden Flur: 5 Gemarkung: Theene Flur: 1 Gemarkung: Theene Flur: 2
<b>Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.</b>
<span><span>© 2022</span></span> <span><span><span></span></span></span> <span><span>LGLN</span></span> <span><span>Landesinformationssystem</span></span> <span><span>und Landesvermessung Niedersachsen</span></span> <span><span>Informationssysteme</span></span>

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Geschäftszeichen: 22-6344 / 22-3002, Stand November 2022 und Geschäftszeichen 22-2025, Stand Februar 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsbüro Rink GBt - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - Lutterlief 72 37075 Göttingen	
Göttingen, den .....	
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Rink)	(Siegel)

<b>Planverfasser</b>	
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8.08 wurde ausgearbeitet vom LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln.	
Hameln, den 01.03.2024	
<span><span></span></span> <span><span>LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald</span></span> <span><span>Landschaftsarchitekt BDLA</span></span> <span><span>Berufswahl Nr. 2319</span></span> <span><span>Helmholtzstr. 1</span></span> <span><span>31787 Hameln</span></span>	
Hameln, den 01.03.2024	
Bürgermeister (Georg von Luckwald)	(Siegel)

<b>Veröffentlichung</b>
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 14.03.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8.08 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 16.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht und im Internet eingestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind vom 22.03.2024 bis 03.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.
Südbrookmerland, den .....

<b>Satzungsbeschluss</b>
Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat den Bebauungsplan Nr. 8.08 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Südbrookmerland, den .....
Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

<b>Inkrafttreten</b>
Der Bebauungsplan Nr. 8.08 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Aurich Nr. .... und ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Südbrookmerland, den .....
Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

<b>Verletzung von Vorschriften</b>
Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8.08 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und/sein Mangel der Abwägung [nicht] geltend gemacht worden.
Südbrookmerland, den .....
Bürgermeisterin

<b>Textliche Festsetzungen</b>
--------------------------------

<b>§1 Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>1.1 Sondergebiet Klinikum</b> (§ 11 BauNVO) <p>Das Sondergebiet mit den Teilgebieten SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 dient in seiner Gesamtheit der Unterbringung eines Klinikums sowie einer Rettungswache, jeweils netz zugehörigen Anlagen. Diese Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf das gesamte Sondergebiet; sie ist <b>nicht</b> getrennt für die einzelnen Teilgebiete mit den Nummern 1 bis 4 anzuwenden.</p>

Allgemein zulässig sind:
<ul style="list-style-type: none"><li>Klinkgebäude,</li> <li>Rettungswachegebäude,</li> <li>Facharztgebäude, Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ),</li> <li>Therapieeinrichtungen,</li> <li>Räume für gesundheitsbezogene Schulung und Bildung, sofern sie überwiegend dem Klinikbetrieb dienen,</li> <li>Betriebs-Kindertagesstätte,</li> <li>Betriebs-Tagespflegeeinrichtung,</li> <li>Wohnungen und Aufenthaltsräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Klinikums,</li> <li>Wohnungen bzw. Wohnheim für Beschäftigte und/oder Auszubildende des Klinikums,</li> <li>Räume für die Übernachtung von Angehörigen von Patienten,</li> <li>der Versorgung von Patienten und Besuchern dienende Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Cafeteria),</li> <li>Parkhäuser und/oder Parkpavillons, sofern sie überwiegend dem Klinikbetrieb dienen,</li> <li>Technikgebäude (z. B. Energiezentrale, Schmutzwasser-Pumpwerk), sofern sie überwiegend dem Klinikbetrieb bzw. der Ver- und Entsorgung des Klinikums dienen,</li> <li>Gebäude und Räume für kirchliche, soziale, gesundheitliche und wissenschaftliche Zwecke, sofern sie überwiegend dem Klinikbetrieb dienen,</li> <li>Verkaufsfächen des Einzelhandels (z. B. Kiosk, Apotheke) sofern sie in ihrer Gesamtheit einen Umfang von 400 m² nicht überschreiten.</li></ul>

<b>§2 Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
<b>2.1 Grundflächennutz (GRZ)</b> <p>Die Festsetzung der GRZ (0,7) bezieht sich auf das gesamte Sondergebiet; sie ist <b>nicht</b> getrennt für die einzelnen Teilgebiete mit den Nummern 1 bis 4 anzuwenden.</p>

<b>2.2 Höhe baulicher Anlagen</b> <p>Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) beträgt im <b>SO 1 32 m</b> über NHN. Eine Überschreitung dieser Höhe bis auf <b>37 m</b> über NHN durch ein weiteres Geschoss ist nur zulässig, wenn die Außenwand dieses obersten Geschosses um mindestens 3 m gegenüber den Außenflächen der nach außen gerichteten aufgehenden Fassaden zurückversetzt ist (Stalldachgeschoss). Letzteres gilt nicht für Fassaden, welche Innenhöfen zugewandt sind.</p> <p>Diese Höhen (32 m / 37 m) dürfen durch Oberlichter, technisch erforderliche Aufbauten (z. B. für Aufzugsanlagen, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Abgasanlagen) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 3,0 m überschritten werden.</p> <p>Die Höhe von 32 m darf für den Hubschrauberlandeplatz dienende Anlagen (z.B. Windrichtungsanzeiger) um bis zu 6,0 m überschritten werden.</p> <p>Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) beträgt zum Schutz der dort verlaufenden Richtfunktrasse im <b>SO 2 20 m</b> über NHN. Eine Überschreitung dieser Höhe durch Oberlichter, technisch erforderliche Aufbauten (z. B. für Aufzugsanlagen, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Abgasanlagen) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 3,0 m ist nur ausnahmsweise mit schriftlicher Zustimmung des Betreibers der dort verlaufenden Richtfunktrasse zulässig.</p>
--

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) beträgt im <b>SO 3 17 m</b> über NHN. Diese Höhe darf durch Oberlichter, technisch erforderliche Aufbauten (z. B. für Aufzugsanlagen, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Abgasanlagen) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 3,0 m überschritten werden.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) beträgt im <b>SO 4 12 m</b> über NHN. Diese Höhe darf durch Oberlichter, technisch erforderliche Aufbauten (z. B. für Aufzugsanlagen, Anlagen der Haus- und Klimatechnik) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 3,0 m, für Abgasanlagen („Schornsteine“) um bis zu 8,0 m überschritten werden.

<b>§3 Flächen für den Luftverkehr</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>3.1 Hubschrauberlandeplatz (Dachlandeplatz)</b> <p>Innherhalb der als Hubschrauberlandeplatz festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines Hubschrauber-Sonderlandeplatzes für den Flugbetrieb bei Tag und Nacht zulässig.</p>

<b>§4 Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
--

<b>4.1 Solarenergienutzung</b> <p>In dem Sondergebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zu mindestens 50<span> </span>% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten („Solardachflächen“). Von der nutzbaren Dachfläche ausdrücklich ausgenommen sind Dachflächen, bei denen eine Nutzung der Solarenergie nachweisensmännlich im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Dachflächen für Belichtungszwecke, technisch erforderliche Aufbauten für Aufzugs- und Abgasanlagen sowie sonstige technisch erforderliche Aufbauten).</p> <p>Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren oder alternative Systeme der Solarenergienutzung installiert, darf die hiervon beanspruchte Fläche auf die Solarmindestfläche angerechnet werden.</p>
--

<b>§5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
<b>5.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser</b> <p>Das in dem Sondergebiet einschließlich Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) durch die Versiegelung und Befestigung von Flächen vermehrt anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken im Geltungsbereich zurückzuhalten und gedrosselt abzulassen. Bei der Bemessung der Maßnahmen zur Rückhaltung ist eine Regenspende mit einer Wiederkehrzeit von 1-mal in 10 Jahren mit einem Zuschlag von 15<span> </span>% zugrunde zu legen. Die Abflüsse aus dem Regenrückhaltebecken sind auf eine Drosselabflussmenge von 2 l/s pro ha Einzugsgebiet zu begrenzen.</p> <p>Die Einrichtungen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sind zeitlich vorlaufend oder zeitgleich mit dem Baubeginn zur Herstellung befestigter Flächen funktionsfähig herzustellen. Ein Überflutungsanwachs ist nach DIN 1986-100:2016-12 zu führen.</p>

<b>§6 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
<b>6.1 Geländeerhöhung in dem Sondergebiet</b> <p>Zum Schutz gegenüber Hochwasser und Starkregen sind alle Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche des Sondergebietes (Teilgebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) auf einer Geländeerhöhung (Wartt) zu errichten, deren Mindesthöhe 1,80 m ü. NHN beträgt. Die Geländeerhöhung darf mit der Errichtung von Kellergeschossen durchbrochen werden. In diesem Fall muss lückenlos hergestellt sein, dass unlaufend um die betreffenden Gebäude durch Bodenauftrag eine Geländehöhe erreicht wird, welche ein Maß von 1,80 m ü. NHN zum Schutz gegen eindringendes Wasser nicht unterschreitet.</p>

<b>§7 Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<b>7.1 Grünfläche a)</b> (Gewässerbegleitgrün) <p>Die mit dem Buchstaben a) gekennzeichneten Grünflächen sind Gegenstand des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens. Bauvorbetretende Gewässerunterlegung zum Neubau Zentralklinikum Georgplatz (ZKG) / Kreisstraße (K 115n). Die Gestaltung dieser Grünflächen erfolgt gemäß dem Planfeststellungsbescheid und den Planfeststellungsunterlagen (insbesondere Landschaftspflegischer Begleitplan, v. Luckwald, Dezember 2022).</p>
<b>7.2 Grünfläche b)</b> (Straßenbegleitgrün K 115n) <p>Die mit dem Buchstaben b) gekennzeichneten Grünflächen sind Gegenstand des planfeststellungsersetzenden Teils des Bebauungsplans (K 115n). Die Gestaltung dieser Grünflächen erfolgt gemäß dem Landschaftspflegischen Begleitplan zur Straßenplanung (Anhang 2).</p>

<b>7.3 Grünfläche c)</b> (Wiese, im Westen des Geltungsbereichs) <p>Die mit dem Buchstaben c) gekennzeichnete Grünfläche wird als artenreiche Wiesenfläche angelegt. Ansaat mit Regioaasgut (s. Hinweise). Sie ist mindestens einmal und maximal zweimal im Jahr schneidend zu mähen. Mahdzeitpunkt nicht vor dem 15. Juli eines Jahres. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.</p>
---

<b>Textliche Festsetzungen - Fortsetzung</b>
--

<b>7.4 Grünfläche d)</b> (Wegebegleitgrün, Fläche am Verbindungsweg nach Norden) <p>Die mit dem Buchstaben d) gekennzeichnete Grünfläche wird als artenreiche Wiesenfläche angelegt. Ansaat mit Regioaasgut (s. Hinweise). Sie ist mindestens einmal und maximal zweimal im Jahr schneidend zu mähen. Mahdzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni eines Jahres. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.</p> <p>Entlang des Fuß- und Radweges ist auf ganzer Länge eine Einzelbaumreihe aus großkrönigen, hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen (Artenliste siehe Hinweise) anzulegen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt zwischen 10 m und 12 m, der Abstand zur Verkehrsfläche Fuß- und Radweg 1,5 m bis 3,0 m.</p> <p>Innherhalb der Grünfläche ist die Verlegung und Verbeiterung des Grenzgrabens zulässig, ebenso die Errichtung einer max. 5 m breiten Zufahrt zu den östlich angrenzenden Flächen.</p>
---

<b>7.5 Grünfläche e)</b> (Hügel im Norden des Baugrundstück)s <p>Die mit dem Buchstaben e) gekennzeichnete Grünfläche ist auf mindestens 35<span> </span>% ihrer Fläche durch Bodenauftrag auf eine Höhe von mindestens 5 m ü. NHN zu bringen. Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher anzulegen.</p> <p>Innherhalb der Grünfläche ist die Anlage eines leicht befestigten Wirtschaftsweges bis zu einer Breite von 4 m zulässig. Innherhalb der Grünfläche sind mindestens 60 grotkrönige, hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.</p>
--

<b>7.6 Grünfläche f)</b> (Wall mit Baumreihe im Nordwesten) <p>In der mit dem Buchstaben f) gekennzeichneten Grünfläche mit einer Breite von 15 m ist durch Bodenauftrag ein mindestens 1,8 m ü. NHN hoher Wall zu errichten, mit seitlichen Böschungen von 1:2 oder flacher und einer Walkrone von mindestens 3 m Breite. In der Mitte der Walkrone ist eine Einzelbaumreihe aus 10 großkrönigen, hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen anzulegen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt zwischen 10 m und 12 m.</p>
--

<b>7.7 Pflanzqualitäten, Gehölzarten</b> <p>Für die Baumpflanzungen nach § 7.4 und § 7.6 sind standort<b>heimische</b> (Artenliste siehe Hinweise), für § 7.5 (Baumhögel) standort<b>errecte</b>, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen; in der Grünfläche d) (§ 7.4, Baumreihe Fuß-/Radweg) in der Güte Alleebäume / Hochstämme für Verkehrsflächen“. <p>Alle Ansaaten und Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgähige Bäume sind gleichartig und in der angegebenen Qualität in der nächsten Herbst-Pflanzperiode zu ersetzen.</p></p>
--

<b>7.8 Zeitliche Realisierung der Grünflächen</b> <p>Die mit dem Buchstaben b) gekennzeichneten Grünflächen (§ 7.2, „Straßenbegleitgrün K 115n“) sind spätestens in der ersten Herbst-Pflanzperiode im Folgejahr nach Fertigstellung der Straßenbauarbeiten zu realisieren (Pflanzungen).</p> <p>Die mit dem Buchstaben c) gekennzeichnete Grünfläche (§ 7.3, „Wiese, im Westen des Geltungsbereichs“) ist spätestens im Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8.08 zu realisieren.</p> <p>Die mit dem Buchstaben d) gekennzeichnete Grünfläche (§ 7.4, „Wegebegleitgrün, Fläche am Verbindungsweg nach Norden“) ist spätestens in der ersten Herbst-Pflanzperiode im Folgejahr nach Fertigstellung des Fuß- und Radweges zu realisieren.</p> <p>Die mit dem Buchstaben e) gekennzeichnete Grünfläche (§ 7.5, „Hügel im Norden des Baugrundstück“) ist spätestens in der zweiten Herbst-Pflanzperiode nach Baubeginn in den Teilgebieten SO 1 oder SO 2 zu realisieren.</p> <p>Die mit dem Buchstaben f) gekennzeichnete Grünfläche (§ 7.6, „Wall mit Baumreihe im Nordwesten“) ist spätestens in der zweiten Herbst-Pflanzperiode nach Baubeginn im Teilgebiet SO 4 zu realisieren.</p>
---

<b>§8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
---

<b>8.1 Ausgleichsfläche / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (Fläche nördlich Uthwardener Vorfluter) <p>Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurst. 55/1) ist ein mesophilcs feuchtes Grünland als Dauergrünland mit Feuchtpflanzen und Obstweide zu entwickeln. Im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none"><li>Die historisch gewachsene Bodenstruktur ist zu erhalten; Eingriffe in das Relief sind - sofern nicht im Folgenden ausdrücklich benannt - unzulässig.</li> <li>Die im Norden und Süden angrenzenden Gräben sind zu unterhalten bzw. zu räumen; die zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gruppen sind mit abgeflachtem Profil nachzuprofilieren und aufzuweisen.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>Das vorhandene Kleinewasser, welches als Wiesentümpel dem gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG) unterliegt, ist zur Vergrößerung der Wasserfläche zu entschämlern.</li> <li>Die Grünlandfläche ist mit einer Besatzstärke von max. 4 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar zu beweidn. Alternativ ist sie zweimal pro Jahr zu mähen (erste Mahd in der zweiten Juhälfte, zweite Mahd im September) mit Abfuhr des Mahdgutes von der Fläche, eine Nachbeweidung nach dem ersten oder zweiten Schnitt ist zulässig.</li> <li>Die Verwendung chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel und leicht löslicher mineralischer Düngemittel sowie eine Grünlanderneuerung im Umbuchverfahren sind unzulässig.</li> <li>Die Verwendung chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel und leicht löslicher mineralischer Düngemittel sowie eine Grünlanderneuerung im Umbuchverfahren sind unzulässig.</li> <li>Aufpflanzung von mindestens 47 hochstämmigen Obstbäumen regionalstypischer Sorten in einem Pflanzabstand von mind. 12 m, Anbindung an einen Dreieck, Schutz gegenüber Verbis durch Weidestreie, acht Jahre Entwicklungspege inkl. Wässern, Qualität: Hochstamm 14/16 mit Drahtbalken.</li></ul></p>
--

<b>8.2 Maßnahmen gegen Lichtimmissionen</b> <p>Innherhalb des <b>Sondergebietes</b> sind bei Beleuchtung außerhalb oder an der Außenfassade von Gebäuden ausschließlich LED-Lampen (oder Lampen mit vergleichbarer Technik und Lichtwirkung) mit Leuchtentypen zu verwenden, welche das Licht nach unten (bis zu einer Abstrahlwinkel von maximal 70°) abstrahlen. Zu verwenden sind ausschließlich geschlossene, staubdichte Leuchtungskörper, die ein Eindringen von Insekten ausschließen. Die maximale Lichtpunkthöhe ist auf 8 m über Gelände beschränkt.</p> <p>Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die für den Betrieb des Hubschrauberlandeplatzes oder darüber hinaus aus Gründen des Luftfahrtrechtes notwendigen Beleuerungen. Innherhalb der <b>Grünflächen a)</b> bis f) dürfen keine Leuchten aufgestellt werden.</p>
<b>§9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
<b>9.1 Durchführung; Sondergebiet</b> <p>Innherhalb des Sondergebietes sind insgesamt mindestens 530 mittel- bis großkrönige, hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand grotkröniger Bäume untereinander darf 6 m nicht unterschreiten.</p>
<b>9.2 Durchgrünung; Stellplätze</b> <p>Die Pkw-Stellplatzflächen sind so zu gliedern, dass spätestens nach 6 Stellplätzen in einer Stellplatzreihe 1 grotkröniger, hochstämmiger, standortgerechter Laubbbaum gepflanzt wird. Je Baum ist eine Pflanzfläche in einer Größe von mindestens 10 m² und einer Mittelbreite von 2 m anzulegen, vollflächig zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Diese Bäume werden <b>nicht</b> auf die gemäß § 9.1 festgesetzte Mindestanzahl von anzupflanzenden Bäumen angerechnet. Die Pflicht zu Baumpflanzungen entfällt für jene Stellplatzflächen, in denen die Stellplätze zwei- oder mehrgeschossig (Parkpalette, Parkhaus) errichtet werden. Sie entfällt weiterhin für diejenigen Bereiche der Stellplatzanlage, über denen eine Solarenergieanlage installiert wird und für die Stellplatzreihen, an die eine straßen- oder wegebegleitende Baumallee unmittelbar (weniger als 3 m Abstand zwischen Baumreihe und Außenkante Stellplatzreihe) anschließt.</p>

<b>9.3 Eingrünung; Baumreihe im Norden des Sondergebietes</b> <p>Im Norden der Teilgebiete SO 1 und SO 4 ist eine Einzelbaumreihe aus 18 großkrönigen, hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen (Artenliste siehe Hinweise) anzulegen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt zwischen 10 m und 12 m. Die einzelnen Bäume dürfen innherhalb des Sondergebietes um bis zu 10 m lotrecht in Nord-Südrichtung abweichend von der zeichnerischen Festsetzung angeordnet werden. Diese Bäume werden auf die gemäß § 9.1 festgesetzte Mindestanzahl von anzupflanzenden Bäumen angerechnet.</p>
<b>9.4 Dachbegrünung</b> <p>In dem Sondergebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens auf den Teillflächen zu begrünen, welche nicht für die Gewinnung von Solarenergie (siehe zeitliche Festsetzung § 4.1) genutzt werden. Diese Anforderung gilt für Dachflächen ab einer zusammenhängenden Größe von 40 m² und einer Breite von 4 m. Zum Dachrand darf ein Abstand in einer Breite von maximal 1 m ohne Begrünung verbleiben.</p>

<b>Textliche Festsetzungen - Fortsetzung</b>
--

Von der nutzbaren Dachfläche ausdrücklich ausgenommen sind Dachflächen, bei denen eine Dachbegrünung nachweisensmännlich im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Dachflächen für Belichtungszwecke, technisch erforderliche Aufbauten für Aufzugs- und Abgasanlagen sowie sonstige technisch erforderliche Aufbauten, Hubschrauberdachlandeplatz).
--

<b>9.5 Pflanzqualitäten, Gehölzarten</b> <p>Für die Baumpflanzungen nach § 9.1 und § 9.2 sind standort<b>errecte</b>, für die Eingrünung im Norden (§ 9.3) standort<b>heimische</b> (Artenliste siehe Hinweise), hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen; entlang von Straßen und Wegen und im Bereich der Stellplätze (§ 9.2) in der Pflanzqualität: Alleebäume / Hochstämme für Verkehrsflächen“. <p>Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgähige Bäume sind gleichartig und in der angegebenen Qualität in der nächsten Herbst-Pflanzperiode zu ersetzen.</p></p>
--

<b>9.6 Zeitliche Realisierung der Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> <p>Die unter § 9.1 aufgeführten Anpflanzungen (Durchgrünung Sondergebiet) sind spätestens in der Herbst-Pflanzperiode im Jahr der Inbetriebnahme des Klinikums durchzuführen. Die unter § 9.2 aufgeführten Anpflanzungen (Durchgrünung Stellplätze) sind spätestens in der ersten Herbst-Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Stellplatzanlage durchzuführen. Die unter § 9.3 festgesetzte Baumreihe ist spätestens in der Herbst-Pflanzperiode im Jahr der Inbetriebnahme des Klinikums anzupflanzen. Die in § 9.4 festgesetzte Dachbegrünung ist im Jahr der Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.</p>
--

<b>§10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
--

<b>10.1 Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern</b> <p>Das Gehölz innherhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche „für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (im Westen des Geltungsbereichs) ist dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Für dabei als Risikobehaftete identifizierte Glas- und/oder Fassadenflächen sind geeignete Maßnahmen (z. B. mittels hoch wirksamer Markierungen) nachzuweisen, um Vogelschlag zu vermeiden. Auf eine Risikobewertung kann verzichtet werden, für entsprechende Flächen bereits hoch wirksame Markierungen vorgesehen sind.</p>
--

<b>10.2 Erhalt Einzelbäume</b> <p>Die drei zu erhaltenden Bäume (im Westen des Geltungsbereichs südlich der K 115n) sind gegenüber Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Für den Zeitraum der Straßenbauarbeiten ist ein fester Bauzaun zu errichten, welcher mindestens die Hälfte des Kronenbereichs der Bäume umfasst. Bei Abgang von Bäumen oder Entnahme abgähiger Bäume aus Gründen der Verkehrssicherung ist an gleicher Stelle gleichartig Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm und der Pflanzgüte Alleebäume / Hochstämme für Verkehrsflächen“) in der nächsten Herbst-Pflanzperiode zu pflanzen.</p>
---

<b>§11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
---

<b>11.1 Passiver Lärmschutz</b> <p>Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2019-01 (Schallschutz im Hochbau) innherhalb des Sondergebietes errichtet, so sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2019-01 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugemehingungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2019-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2019-01 nachzuweisen.</p>
---

In der Planzeichnung ist der maßgebliche Außenlärmpegelbereich nach DIN 4109-2:2019-01 festgesetzt. Ausnahmsweise kann von dem festgesetzten Außenlärmpegelbereich bzw. dem resultierenden Luftschallminderungs-Maß abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der tatsächlich zu erwartende Außenlärmpegel niedriger ist, als der festgesetzte Lärmpegel.

Gemäß DIN 4109-2:2019-01 darf für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), bei offener Bebauung um 5 dB(A) ohne besonderen Nachweis gemindert werden.

Für Räume mit reiner Tagesnutzung können die maßgeblichen Außengeräuschpegel um 7 dB gemindert werden.

Bei zum Schlafen genutzten Räumen kanns muss die erforderliche Raumluftung bei lärmseitig geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn der Beurteilungspiegel nachts gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan über 45dB(A) beträgt. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen erfolgen.

<b>§12 Erhalt Einzelbäume</b>
-------------------------------

<b>§13 Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme)</b>
---

Eine Fläche im Umfang von ca. 47,23 ha wird für den Kestlich- und andere Vogellarten) aufgewertet. Es handelt sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (sog. CEF-Maßnahme § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). Die Maßnahmenfläche befindet sich in den „Engerharfer Meeden“ innherhalb des EU-Vogelschutzgebietes Nr. 2509-401 (V 09), „Ostfriesische Meere“. In der östlichen Hälfte dieses Gebiets (27 ha), wird ein Polder angelegt. Weitere Maßnahmen sind auf dem westlichen Teil der Fläche („Humermeer“) vorgesehen (20 ha). An drei Standorten werden regelbare Querbauwerke errichtet, um die Wasserstände zu regulieren.

<ul style="list-style-type: none"><li>Die bisher als intensives Grünland genutzte Fläche ist wie folgt für die Grünlandensaat vorzubereiten: Bekämpfung von Ampfer (Rumex), intensive Bodenbearbeitung, aufkeimen lassen von vorhandenem Saatgut, anschließend erneute Bodenbearbeitung („Schwarzbrache“).</li> <li>Grünlandensaat mit Regioaasgutmischung Feuchtwiese aus dem Ursprungsbereich 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ in einer Aussaatstärke von ca. 5 g/m². Alternativ: Übertragung von regionalen, gebietsheimischem Saatgut von einer artenreichen, feuchten Grünlandfläche aus der Umgebung. Aussaatzeitpunkt: März - April oder August - Oktober. Zweijährige Entwicklungspflege.</li> <li>Im ersten und zweiten Jahr nach Aussaat nur Mahd (keine Beweidung) zur Entwicklung einer dichten Grünlandnarbe.</li> <li>Die Grünlandfläche ist ab dem dritten Jahr mit einer Besatzstärke von max. 4 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar zu beweidn. Alternativ ist sie zweimal pro Jahr zu mähen (erste Mahd in der zweiten Juhälfte, zweite Mahd im September) mit Abfuhr des Mahdgutes von der Fläche; eine Nachbeweidung nach dem ersten oder zweiten Schnitt ist zulässig.</li> <li>Die Verwendung chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel und leicht löslicher mineralischer Düngemittel sowie eine Grünlanderneuerung im Umbuchverfahren sind unzulässig.</li> <li>Nachprofilierung der an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Gräben. An der östlichen Grenze gegebenenfalls Verziehen des Grabens in die Fläche zur Schonung vorhandener Gehölze. Der westliche Graben wird bei der Nachprofilierung leicht aufgeweitet (flachere Böschungen), Verteilen und Einarbeiten des Räumgutes auf der Fläche.</li> <li>Anlage von drei Blänken (Tiefe 0,1 - 0,3 m), in Verbindung mit dem westlichen Graben bzw. dem Uthwardener Vorfluter gemäß Anhang 3 zur Begründung („Gesamtplanung - Städtebaulicher Entwurf“). Verteilung des Aushubbodens auf der Fläche, bevorzugt im Bereich der Baumpflanzungen.</li> <li>Periodischer Einbau des westlichen Grenzgrabens bis in die Blänken, unmittelbar vor Einmündung in den Uthwarder Vorfluter mittels einer Vorrichtung, welche den ungehinderten Einbau des Grabens ermöglicht, aber nur einen vergrößerten (gedrosselten) Abfluss zulässt; ggf. Teildrainage der westlich angrenzenden Ackerfläche.</li> <li>Pflanzung von 10 standortheimischen Sollgrüngehölzen als Stammbusch oder Hochstamm (Qualität 18/20) entlang des westlichen Grabens (Artenliste siehe Hinweise) gemäß Anhang 3 zur Begründung. Anbindung an einen Dreieck, Schutz gegenüber Verbis durch Weidestreie, fünf Jahre Entwicklungspege.</li></ul>
---

<b>2. Einsichtnahme in Vorschriften</b>
---

Die mit den Festsetzungen in Bezug genommenen Vorschriften (DIN-Normen etc.) können während der Öffnungszeiten / Dienstreien dort einesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

<b>3. Bodenschutz</b>
-----------------------

Boden ist u.a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgpflicht), Baugesetzbuch (§ 20 Mutterbodenschutz) sowie den DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu schützen.

Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:
<ul style="list-style-type: none"><li>Oberboden muss von dauerhaft zu befestigenden Flächen, von Bodenabtragsflächen und von Bodenauftragsflächen abgetrennt und gesichert werden. Bei Auftragsflächen ist zu prüfen, inwieweit ein Auftragen von zusätzlichem Oberboden unschädlich möglich ist. Beim Abtrag ist das Bodengefüge zu schonen, z. B. durch den Einsatz nicht schiebender Geräte.</li> <li>Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu transportieren, zu lagern und zu sichern; Oberbodenmieten dürfen nicht verduhnt und nicht befahren werden oder als Lagerflächen genutzt werden. Sie dürfen nicht höher als 1,8 m sein.</li> <li>Vor dem Andecken von Oberboden ist ggf. eine Lockerung des Unterbodens vorzunehmen.</li></ul> <p>Zum Schutz und zur sinnvollen Wiederverwendung des Oberbodens ist ein Oberbodenmanagement in Verbindung mit einer bodenkundlichen Baubegleitung, mit den notwendigen Fachkenntnissen nach dem Anhang C der DIN 19639, vorzusehen. Dies dient der Einhaltung der Vorschriften, Normen und Regelwerke zum Bodenschutz einschließlich der vorstehenden Hinweise. Sie ist bereits für die Ausführungsplanung und Ausbreitung der Baumaßnahmen hinzuzuziehen.</p>

<b>4. Ver- und Entsorgungslösungen, Drainagen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Die innherhalb des Plangebiets verlaufenden Leitungen sind in der Planzeichnung gemäß den Angaben der Ver- und Entsorgungsträger dargestellt. Die exakte Lage der Leitungen ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.</li> <li>Kann der jeweils festgelegte Schutzabstand nicht eingehalten werden, ist eine frühzeitige und einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger durchzuführen, um die im Einzelfall erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen.</li> <li>Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von vorhandenen oder geplanten Leitungen ist das Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu berücksichtigen. Dabei ist aktive Schutzmaßnahmen ein Abstand vom Außenradius der Leitung bis zur Stammachse der Bäume von ≥ 2,50 m einzuhalten. Darüber hinaus</li></ul>