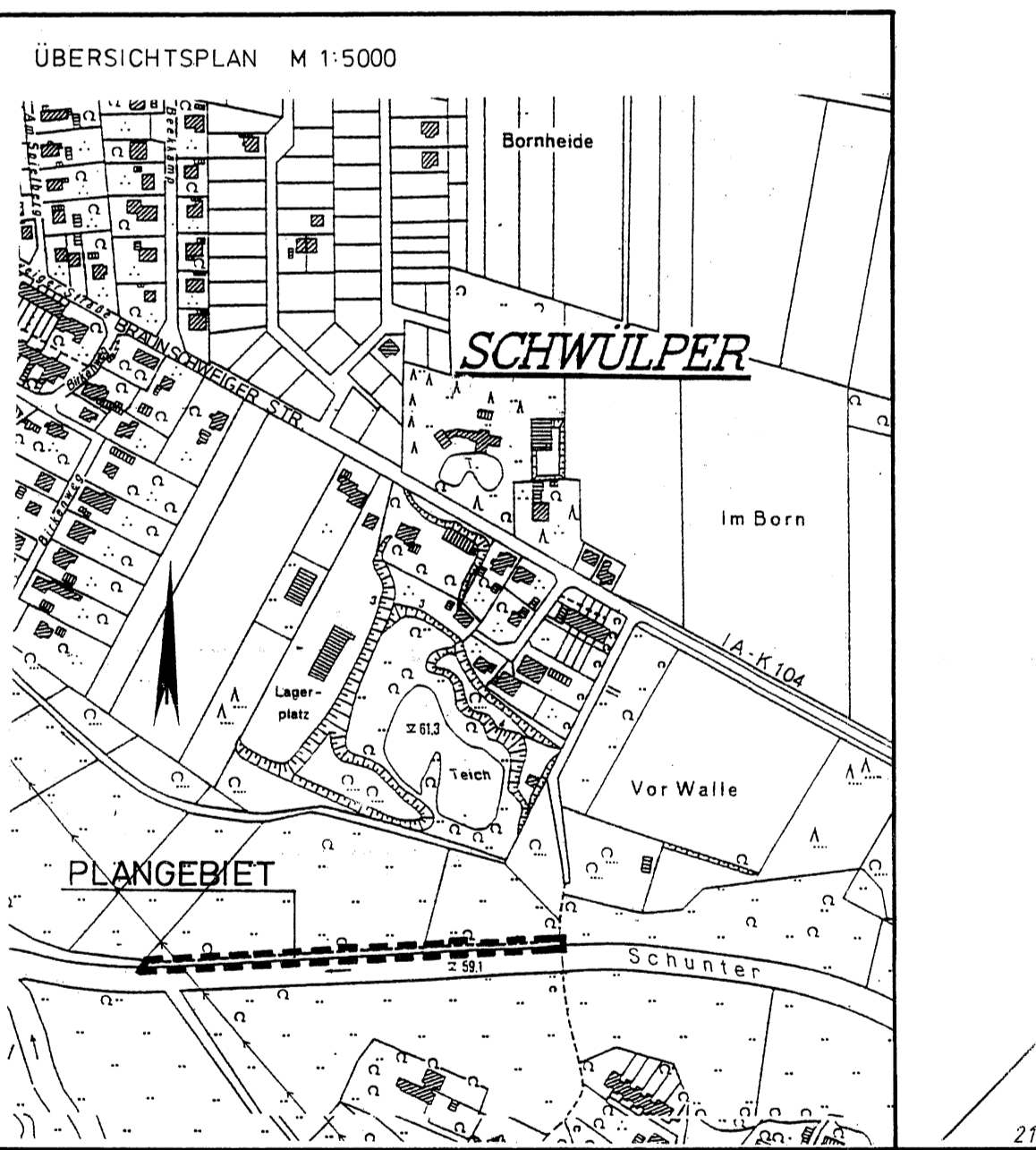
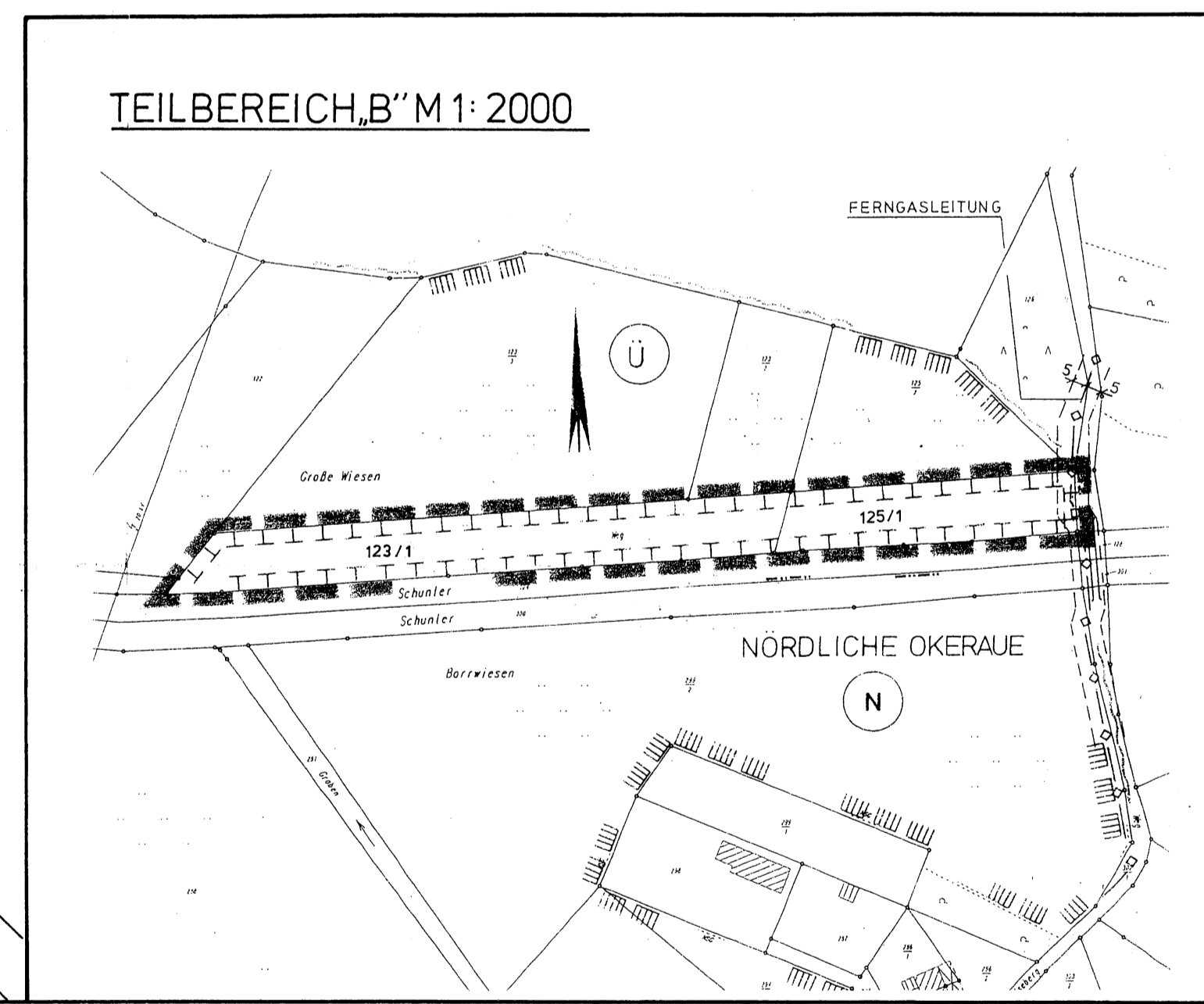


Dieser Bereich des Bebauungsplanes ist durch Urteil vom 27. Januar 2003 (Az.: 9KN 29/02) des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes für nichtig erklärt worden!



Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Der gesamte Planbereich ist durch Verkehrslärm der BAB 2 vorbelastet. Die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 BauNVO ist zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schallschutzwerte eingehalten werden. Für die Aufenthaltsräume der in dem Plangebiet möglichen Wohngebäude werden entsprechende Schallschutzwerte vorgeschrieben.
- Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
- Je Wohngebäude (je Einzelhaus- bzw. je Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Innere der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist die Errichtung einer Kindertagesstätte in eingeschossiger, offener Bauweise mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Die maximale Grundfläche beträgt 2.500 m².
- Innere der Fläche „A“ im Teilbereich „A“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Streuobstwiese anzulegen.
- Innere der Flächen „B“ (Waldrand) im Teilbereich „A“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 - a) zu pflanzen sind nur standortgerechte Sträucher (siehe hierzu die in der Begründung enthaltene Gehölzauswahl).
 - b) Es ist je 3 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen; es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 - c) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Innere der Flächen „C“ im Teilbereich „A“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 - a) zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe hierzu die in der Begründung enthaltene Gehölzauswahl).
 - b) Bei Sträuchern ist je 3 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen.
 - c) Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 - d) Für die Bäume sind je 200 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
 - e) Auf allen privaten Baugrundstücken ist auch außerhalb der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB je angefangene 200 m² versiegelte Fläche überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wählweise können je Laubbäum 3 Obstbäume ersetzt werden.
 - f) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Innere der Flächen im Teilbereich „B“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist nur eine extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung zulässig. Auf diesen Flächen ist auf eine Düngung gänzlich zu verzichten. Diese Flächen dürfen nur zweimal im Jahr gemäht werden. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01. Juni des Jahres durchgeführt werden. Auf diesen Flächen dürfen weder Aufbauten noch Abgrabungen vorgenommen werden. Vielmehr ist das vorhandene Gelände in seiner derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Teilbereiches „A“ vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Teilbereiches „A“ und „B“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 173/12, 215/1, 218/5, 218/6, 218/7, 218/8, 219/1, 219/2, 220/1, 220/2, 221/12, 221/14, 221/17, 221/18, 221/28, 221/37, 221/39, 221/41, 221/42, 221/43, 221/44, 221/45, 221/46, 221/47, 221/48, 221/49, 221/50, 221/51, 221/52, 221/53, 221/54, 221/55, 221/56, 221/57, 221/58, 221/59, 221/60, 221/61, 221/62, 221/63, 221/64, 221/65, 221/66, 221/67, 221/68, 221/69, 221/70, 221/71, 221/72, 221/73, 221/74, 221/75, 221/76, 221/77, 221/78, 221/79, 221/80, 221/81, 221/82, 221/83, 221/84, 221/85, 221/86, 221/87, 221/88, 221/89, 221/90, 221/91, 221/92, 221/93, 221/94, 221/95, 221/96, 221/97, 221/98, 221/99, 221/100, 221/101, 221/102, 221/103, 221/104, 221/105, 221/106, 221/107, 221/108, 221/109, 221/110, 221/111, 221/112, 221/113, 221/114, 221/115, 221/116, 221/117, 221/118, 221/119, 221/120, 221/121, 221/122, 221/123, 221/124, 221/125, 221/126, 221/127, 221/128, 221/129, 221/130, 221/131, 221/132, 221/133, 221/134, 221/135, 221/136, 221/137, 221/138, 221/139, 221/140, 221/141, 221/142, 221/143, 221/144, 221/145, 221/146, 221/147, 221/148, 221/149, 221/150, 221/151, 221/152, 221/153, 221/154, 221/155, 221/156, 221/157, 221/158, 221/159, 221/160, 221/161, 221/162, 221/163, 221/164, 221/165, 221/166, 221/167, 221/168, 221/169, 221/170, 221/171, 221/172, 221/173, 221/174, 221/175, 221/176, 221/177, 221/178, 221/179, 221/180, 221/181, 221/182, 221/183, 221/184, 221/185, 221/186, 221/187, 221/188, 221/189, 221/190, 221/191, 221/192, 221/193, 221/194, 221/195, 221/196, 221/197, 221/198, 221/199, 221/200, 221/201, 221/202, 221/203, 221/204, 221/205, 221/206, 221/207, 221/208, 221/209, 221/210, 221/211, 221/212, 221/213, 221/214, 221/215, 221/216, 221/217, 221/218, 221/219, 221/220, 221/221, 221/222, 221/223, 221/224, 221/225, 221/226, 221/227, 221/228, 221/229, 221/230, 221/231, 221/232, 221/233, 221/234, 221/235, 221/236, 221/237, 221/238, 221/239, 221/240, 221/241, 221/242, 221/243, 221/244, 221/245, 221/246, 221/247, 221/248, 221/249, 221/250, 221/251, 221/252, 221/253, 221/254, 221/255, 221/256, 221/257, 221/258, 221/259, 221/260, 221/261, 221/262, 221/263, 221/264, 221/265, 221/266, 221/267, 221/268, 221/269, 221/270, 221/271, 221/272, 221/273, 221/274, 221/275, 221/276, 221/277, 221/278, 221/279, 221/280, 221/281, 221/282, 221/283, 221/284, 221/285, 221/286, 221/287, 221/288, 221/289, 221/290, 221/291, 221/292, 221/293, 221/294, 221/295, 221/296, 221/297, 221/298, 221/299, 221/300, 221/301, 221/302, 221/303, 221/304, 221/305, 221/306, 221/307, 221/308, 221/309, 221/310, 221/311, 221/312, 221/313, 221/314, 221/315, 221/316, 221/317, 221/318, 221/319, 221/320, 221/321, 221/322, 221/323, 221/324, 221/325, 221/326, 221/327, 221/328, 221/329, 221/330, 221/331, 221/332, 221/333, 221/334, 221/335, 221/336, 221/337, 221/338, 221/339, 221/340, 221/341, 221/342, 221/343, 221/344, 221/345, 221/346, 221/347, 221/348, 221/349, 221/350, 221/351, 221/352, 221/353, 221/354, 221/355, 221/356, 221/357, 221/358, 221/359, 221/360, 221/361, 221/362, 221/363, 221/364, 221/365, 221/366, 221/367, 221/368, 221/369, 221/370, 221/371, 221/372, 221/373, 221/374, 221/375, 221/376, 221/377, 221/378, 221/379, 221/380, 221/381, 221/382, 221/383, 221/384, 221/385, 221/386, 221/387, 221/388, 221/389, 221/390, 221/391, 221/392, 221/393, 221/394, 221/395, 221/396, 221/397, 221/398, 221/399, 221/400, 221/401, 221/402, 221/403, 221/404, 221/405, 221/406, 221/407, 221/408, 221/409, 221/410, 221/411, 221/412, 221/413, 221/414, 221/415, 221/416, 221/417, 221/418, 221/419, 221/420, 221/421, 221/422, 221/423, 221/424, 221/425, 221/426, 221/427, 221/428, 221/429, 221/430, 221/431, 221/432, 221/433, 221/434, 221/435, 221/436, 221/437, 221/438, 221/439, 221/440, 221/441, 221/442, 221/443, 221/444, 221/445, 221/446, 221/447, 221/448, 221/449, 221/450, 221/451, 221/452, 221/453, 221/454, 221/455, 221/456, 221/457, 221/458, 221/459, 221/460, 221/461, 221/462, 221/463, 221/464, 221/465, 221/466, 221/467, 221/468, 221/469, 221/470, 221/471, 221/472, 221/473, 221/474, 221/475, 221/476, 221/477, 221/478, 221/479, 221/480, 221/481, 221/482, 221/483, 221/484, 221/485, 221/486, 221/487, 221/488, 221/489, 221/490, 221/491, 221/492, 221/493, 221/494, 221/495, 221/496, 221/497, 221/498, 221/499, 221/500, 221/501, 221/502, 221/503, 221/504, 221/505, 221/506, 221/507, 221/508, 221/509, 221/510, 221/511, 221/512, 221/513, 221/514, 221/515, 221/516, 221/517, 221/518, 221/519, 221/520, 221/521, 221/522, 221/523, 221/524, 221/525, 221/526, 221/527, 221/528, 221/529, 221/530, 221/531, 221/532, 221/533, 221/534, 221/535, 221/536, 221/537, 221/538, 221/539, 221/540, 221/541, 221/542, 221/543, 221/544, 221/545, 221/546, 221/547, 221/548, 221/549, 221/550, 221/551, 221/552, 221/553, 221/554, 221/555, 221/556, 221/557, 221/558, 221/559, 221/560, 221/561, 221/562, 221/563, 221/564, 221/565, 221/566, 221/567, 221/568, 221/569, 221/570, 221/571, 221/572, 221/573, 221/574, 221/575, 221/576, 221/577, 221/578, 221/579, 221/580, 221/581, 221/582, 221/583, 221/584, 221/585, 221/586, 221/587, 221/588, 221/589, 221/590, 221/591, 221/592, 221/593, 221/594, 221/595, 221/596, 221/597, 221/598, 221/599, 221/600, 221/601, 221/602, 221/603, 221/604, 221/605, 221/606, 221/607, 221/608, 221/609, 221/610, 221/611, 221/612, 221/613, 221/614, 221/615, 221/616, 221/617, 221/618, 221/619, 221/620, 221/621, 221/622, 221/623, 221/624, 221/625, 221/626, 221/627, 221/628, 221/629, 221/630, 221/631, 221/632, 221/633, 221/634, 221/635, 221/636, 221/637, 221/638, 221/639, 221/640, 221/641, 221/642, 221/643, 221/644, 221/645, 221/646, 221/647, 221/648, 221/649, 221/650, 221/651, 221/652, 221/653, 221/654, 221/655, 221/656, 221/657, 221/658, 221/659, 221/660, 221/661, 221/662, 221/663, 221/664, 221/665, 221/666, 221/667, 221/668, 221/669, 221/670, 221/671, 221/672, 221/673, 221/674, 221/675, 221/676, 221/677, 221/678, 221/679, 221/680, 221/681, 221/682, 221/683, 221/684, 221/685, 221/686, 221/687, 221/688, 221/689, 221/690, 221/691, 221/692, 221/693, 221/694, 221/695, 221/696, 221/697, 221/698, 221/699, 221/700, 221/701, 221/702, 221/703, 221/704, 221/705, 221/706, 221/707, 221/708, 221/709, 221/710, 221/711, 221/712, 221/713, 221/714, 221/715, 221/716, 221/717, 221/718, 221/719, 221/720, 221/721, 221/722, 221/723, 221/724, 221/725, 221/726, 221/727, 221/728, 221/729, 221/730, 221/731, 221/732, 221/733, 221/734, 221/735, 221/736, 221/737, 221/738, 221/739, 221/740, 221/741, 221/742, 221/743, 221/744, 221/745, 221/746, 221/747, 221/748, 221/749, 221/750, 221/751, 221/752, 221/753, 221/754, 221/755, 221/756, 221/757, 221/758, 221/759, 221/760, 221/761, 221/762, 221/763, 221/764, 221/765, 221/766, 221/767, 221/768, 221/769, 221/770, 221/771, 221/772, 221/773, 221/774, 221/775, 221/776, 221/777, 221/778, 221/779, 221/780, 221/781, 221/782, 221/783, 221/784, 221/785, 221/786, 221/787, 221/788, 221/789, 221/790, 221/791, 221/792, 221/793, 221/794, 221/795, 221/796, 221/797, 221/798, 221/799, 221/800, 221/801, 221/802, 221/803, 221/804, 221/805, 221/806, 221/807, 221/808, 221/809, 221/810, 221/811, 221/812, 221/813, 221/814, 221/815, 221/816, 221/817, 221/818, 221/819, 221/820, 221/821, 221/822, 221/823, 221/824, 221/825, 221/826, 221/827, 221/828, 221/829, 221/830, 221/831, 221/832, 221/833, 221/834, 221/835, 221/836, 221/837, 221/838, 221/839, 221/840, 221/841, 221/842, 221/843, 221/844, 221/845, 221/846, 221/847, 221/848, 221/849, 221/850, 221/851, 221/852, 221/853, 221/854, 221/855, 221/856, 221/857, 221/858, 221/859, 221/860, 221/861, 221/862, 221/863, 221/864, 221/865, 221/866, 221/867, 221/868, 221/869, 221/870, 221/871, 221/872, 221/873, 221/874, 221/875, 221/876, 221/877, 221/878, 221/879, 221/880, 221/881, 221/882, 221/883, 221/884, 221/885, 221/886, 221/887, 221/888, 221/889, 221/890, 221/891, 221/892, 221/893, 221/894, 221/895, 221/896, 221/897, 221/898, 221/899, 221/900, 221/901, 221/902, 221/903, 221/904, 221/905, 221/906, 221/907, 221/908, 221/909, 221/910, 221/911, 221/912, 221/913, 221/914, 221/915, 221/916, 221/917, 221/918, 221/919, 221/920, 221/921, 221/922, 221/923, 221/924, 221/925, 221/926, 221/927, 221/928, 221/929, 221/930, 221/931, 221/932, 221/933, 221/934, 221/935, 221/936, 221/937, 221/938, 221/939, 221/940, 221/941, 221/942, 221/943, 221/944, 221/945, 221/946, 221/947, 221/948, 221/949, 221/950, 221/951, 221/952, 221/953, 221/954, 221/955, 221/956, 221/957, 221/958, 221/959, 221/960, 221/961, 221/962, 221/963, 221/964, 221/965, 221/966, 221/967, 221/968, 221/969, 221/970, 221/971, 221/972, 221/973, 221/974, 221/975, 221/976, 221/977, 221/978, 221/979, 221/980, 221/981, 221/982, 221/983, 221/984, 221/985, 221/986, 221/987, 221/988, 221/989, 221/990, 221/991, 221/992, 221/993, 221/994, 221/995, 221/996, 221/997, 221/998, 221/999, 221/1000, 221/1001, 221/1002, 221/1003, 221/1004, 221/1005, 221/1006, 221/1007, 221/1008, 221/1009, 221/1010, 221/1011, 221/1012, 221/1013, 221/1014, 221/1015, 221/1016, 221/1017, 221/1018, 221/1019, 221/1020, 221/1021, 221/1022, 221/1023, 221/1024, 221/1025, 221/1026, 221/1027, 221/1028, 221/1029, 221/1030, 221/1031, 221/1032, 221/1033, 221/1034, 221/1035, 221/1036, 221/1037, 221/1038, 221/1039, 221/1040, 221/1041, 221/1042, 221/1043, 221/1044, 221/1045, 221/1046, 221/1047, 221/1048, 221/1049, 221/1050, 221/1051, 221/1052, 221/1053, 221/1054, 221/1055, 221/1056, 221/1057, 221/1058, 221/1059, 221/1060, 221/1061, 221/1062, 221/1063, 221/1064, 221/1065, 221/1066, 221/1067, 221/1068, 221/1069, 221/1070, 221/1071, 221/1072, 221/1073, 221/1074, 221/1075, 221/1076, 221/1077, 221/1078, 221/1079, 221/1080, 221/1081, 221/1082, 221/1083, 221/1084, 221/1085, 221/1086, 221/1087, 221/1088, 221/1089, 221/1090, 221/1091, 221/1092, 221/1093, 221/1094, 221/1095, 221/1096, 221/1097, 221/1098, 221/1099, 221/1100, 221/1101, 221/1102, 221/1103, 221/1104, 221/1105, 221/1106, 221/1107, 221/1108, 221/1109, 221/1110, 221/1111, 221/1112, 221/1113, 221/1114, 221/1115, 221/1116, 221/1117, 221/1118, 221/1119, 221/1120, 221/1121, 221/1122, 221/1123, 221/1124, 221/1125, 221/1126, 221/1127, 221/1128, 221/1129, 221/1130, 221/1131, 221/1132, 221/1133, 221/1134, 221/1135, 221/1136, 221/1137, 221/1138, 221/1139, 221/1140, 221/1141, 221/1142, 221/1143, 221/1144, 221/1145, 221/1146, 221/1147, 221/1148, 221/1149, 221/1150, 221/1151, 221/1152, 221/1153, 221/1154, 221/1155, 221/1156, 221/1157, 221/1158, 221/1159, 221/1160, 221/1161, 221/1162, 221/1163, 221/1164, 221/1165, 221/1166, 221/1167, 221/1168, 221/1169, 221/1170, 221/1171, 221/1172, 221/1173, 221/1174, 221/1175, 221/1176, 221/1177, 221/1178, 221/1179, 221/1180, 221/1181, 221