

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan S-806, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

- § 1
Art der Nutzung
- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
- (2) Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist im Obergeschoss ausnahmsweise Wohnen sowie gem. § 13 BauNVO die Berufsausübung feierlich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

- § 2
Maß der baulichen Nutzung
- (1) Die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor der Straße gerichteten Gebäudefront.
- (2) Die maximale Oberkante Gebäude (OK max.) definiert die höchstzulässige Gesamtgebäudehöhe.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 6 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf ist bei Satteldächern ausnahmsweise eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 ist höchstens eine Wohneinheit je mind. 190 m² Grundstücksfläche zulässig.

- § 3
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

- § 4
Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen
- (1) Im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen bis zu einem Abstand von 3,00 m nicht zulässig.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und notwendige Zufahrten.
- (3) Im allgemeinen Wohngebiet 4 und 5 (WA 4 und WA 5) sind Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur auf den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen, insbesondere entlang des Pflanzgebietes PG 1 und der öffentlichen Grünflächen, sind Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- (4) Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten sind durchgehend mit einer im ausgewachsenen Zustand mind. 1,50 m hohen Umplanzung in Form einer Hecke aus folgenden Arten: Hainbuche - *Carpinus betulus*, Rotbuche - *Fagus sylvatica*, Liguster - *Ligustrum vulgare*, Weidensp. - *Crataegus monogyna*, Feldahorn - *Acer campestre*, zu versehen. Für eine Zufahrt und zusätzliche Zugänge darf die Umplanzung unterbrochen werden. Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Garagen und Stellplätzen dürfen nicht breiter als 5,00 m sein.

- § 5
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Schallschutz)
- (1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II bis IV sind für Neubauten, wesentliche bauliche Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,ext}$) durch die Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Bettzimmer in Krankenanlagen und Sanatoren	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches	Bürosräume und Ähnliches
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. $R_{w,ext}$

- (2) Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dach, Fenster, Türen und sonstiger Bauteile) ist durch Bauguteigenschaften, Prüfungen und andere Bodenvermessungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserpiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässige Baumaterialien zu vermeiden. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.
- (3) Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden.

§ 6
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

(1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In den überbauten Flächen sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pfasterungen und andere Bodenvermessungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserpiegels, Verdichtungen und sonstigen Handlungen, die die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Bäume, die die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässige Baumaterialien zu vermeiden. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

(2) Die privaten Grünflächen PG 1 und PG 2 sind als durchgehende Schnitthecke mit einer Höhe im ausgewachsenen Zustand von mind. 1,80 m mit folgenden Arten zu bepflanzen: Hainbuche - *Carpinus betulus*, Rotbuche - *Fagus sylvatica*, Liguster - *Ligustrum vulgare*, Weidensp. - *Crataegus monogyna*, Feldahorn - *Acer campestre*, Pflanzqualität Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 125 - 150 cm, Pflanzabstand 25 cm.

(3) Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze entsprechend der Festsetzungen gem. § 6 Abs. 1 dieser Satzung zu erhalten und bei Erfordernis Gehölzarten gemäß Gehölzliste 1 zu ergänzen. Gärtnische Nutzungen, die über die notwendige Gehölzpflege hinausgehen, sind nicht zulässig.

(4) Auf den überbauten Flächen der privaten Grünfläche PG 3 sind zum Schutz der Wurzelbereiche Aufschüttungen, Pfasterungen und andere Bodenvermessungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserpiegels, Verdichtungen und sonstigen Handlungen, die die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.

(5) Auf der privaten Grünfläche PG 3 ist unter Berücksichtigung des festgesetzten Baumbestandes gem. § 6 Abs. 1 dieser Satzung das Errichten von Spielgeräten für die Kindertagesstätte in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise zulässig.

(6) Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu erstellenden Fuß- und Radwege sind als wassergetrennte Decken herzustellen. Im Bereich der Zufahrt zu dem Haus Sandkruger Straße 145 erfolgt im Fuß- und Radweg zusätzlich eine Befestigung von zwei FPK-Fahrguren in jeweils 30 cm Breite mit geschlossenen Spurplatten.

(7) Alle vorhandenen Gräben sind zu erhalten. Die Böschungen dürfen nicht verändert werden. Bei Böschungsaufhöhungen sind die vorhandenen Grabenböschungen im Neigungsverhältnis 1 : 2 oder flacher zu verlängern und flach durch Ansaat und/oder Anpflanzungen zu begrünen.

(8) Im Bereich der 110 kV-Freileitungen ist das Anpflanzen hochwüchsiger Bäume nicht zulässig.

(9) Auf den Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen. Die Mindestgröße des offenen, unverriegelten Pflanzbettes muss 16 m² betragen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden (mit Ausnahme notwendiger Rückschnitte im Bereich der Hochspannungslinie). Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

(10) Die Stellplätze sind ausschließlich in einem wasserdurchlässigen Material (z. B. Rasengitterstein, Fugenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.

(11) Die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen ist mit insektenfreundlichen Natriumdampflampen auszuführen.

- § 7
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- (1) Der Bebauungsplan S-806 verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsdefizit, das auf internen und externen Flächen ausgeglichen werden muss.
- (2) Interne Kompensationsmaßnahmen
- Naturnaher Entwicklung der öffentlichen Grünflächen (s. Freiflächenplan)
 - Naturnahere Gestaltung der Regenrückhaltebecken (RRB), die Überflöschungen sind mit Bewässerungselementen zwischen 1 : 5 und 1 : 10 und flacher oberhalb und unterhalb der Mittelwasserlinie herzustellen. Die Uferlinie ist möglichst langgezogen, unregelmäßig und vielfältig gebildet anzulegen.
 - Keine Befestigungen der Uferböschungen.
 - Keine Andeckung der Uferböschungen mit Oberboden.
 - Keine Ansaat der Uferböschungen.
 - Regelmäßige, jährliche Mahd der Böschungsbereiche ab August zur Vermeidung von flächigem Gehölzaufwuchs.
 - Keine Anlage von befestigten Unterhaltungswegen.
 - Ausschließlich zurückgegrasene Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen.
 - Für die Entfernung der Erde im Bereich der Anbindung der Otto-Weis-Straße an das Plangebiet wird eine Ersatzpflanzung von vier standortheimischen Laubbäumen, Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, BDB-Qualität, innerhalb der öffentlichen Grünflächen erforderlich. Die konkreten Standorte und die Baumarten sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (s. Freiflächenplan).
 - Für die Entfernung von Gehölzen für die Erschließung von der Sandkruger Straße aus werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein Grundstücksgrenzen und punktuell neue Gehölzstrukturen entwickelt (s. Freiflächenplan).
- (3) Externe Kompensationsmaßnahmen
- Als externe Kompensationsmaßnahme steht das städtische Flurstück 7, Flur 26, Gemarkung Osterburg, im Osten des Stadtgebietes südlich des Entsorgungszentrums zur Verfügung.

- § 8
Ortliche Bauvorschriften (OBV) gem. § 84 NBauO
- Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:
- (1) Außenwände
- (1.1) Material
- Für die Außenwände der Gebäude sind ausschließlich rot-bunt- bzw. blau-braune Verblendenmauerziegel, Putz oder Holz zu verwenden. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden, wenn sie sich städtebildend einfügen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und offene Kielegärten (Carports) können auch aus Holz erstellt werden.
- (1.2) Farbmuster
- Für die in Nr. 1.1 festgesetzten gestalterischen Maßgaben der Außenwände sind nachstehend aufgeführte Farbmuster nach dem Farbregulator RAL 940 HR einzuhalten, hierbei sind Zwischenstoffe zulässig, sofern sie sich aus dem angegebenen Farbspektrum ergeben.
- | Farbton "Rot" | Farbton "Rotbraun" | Farbton "Hellgrau" | Farbton "Weiß" | Farbton "Hellgelb" | Farbton "Anthrax" |
|----------------------|------------------------|---------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| 2001 (Roterorange) | 3003 (Rubinrot) | 1013 (Lichtgrau) | 1017 (Perlwweiß) | 1017 (Saffrangelb) | 7012 (Basaltgrau) |
| 2002 (Blutorange) | 3009 (Oxidrot) | 1015 (Hellhellgrau) | 1018 (Zinkgelb) | 7016 (Anthraxgrau) | |
| 2008 (Hellrotorange) | 3011 (Braunrot) | 9001 (Cremeweiß) | 9001 (1021) | 7015 (Schiefergrau) | |
| 2010 (Hellrotorange) | 8004 (Kupferbraun) | 9002 (Grauweiß) | 9002 (1033) | 7024 (Graphitgrau) | |
| 3000 (Feuerrot) | 8012 (Rotbraun) | 9010 (Reinweiß) | | | |
| 3002 (Karmirost) | 8015 (Kastanienbraun) | | | | |
| 3013 (Tomatenrot) | 4002 (Rötviolett) | | | | |
| | 4004 (Bordeauxviolett) | | | | |
- (2) Dach
- (2.1) Dachendeckungen
- Für die Eindeckung der geneigten Dächer ab 10° Dachneigung sind nur unglasierte Tonziegel oder Betondachsteine in Rot-, Grau- und Brauntonen zulässig. Ausgenommen sind Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien (Solarwärme) sowie Dächer, die für eine Dachbegrünung vorgesehen sind.
- (2.2) Farbmuster
- Für die in Nr. 2.1 festgesetzten gestalterischen Maßgaben der Dächer sind nachstehend aufgeführte Farbmuster nach dem Farbregulator RAL 940 HR einzuhalten, hierbei sind Zwischenstoffe zulässig, sofern sie sich aus dem angegebenen Farbspektrum ergeben.
- | Farbton "Rot" | Farbton "Rotbraun" | Farbton "Anthrax" |
|----------------------|------------------------|---------------------|
| 2001 (Roterorange) | 3003 (Rubinrot) | 7012 (Basaltgrau) |
| 2002 (Blutorange) | 2009 (Oxidrot) | 7016 (Anthraxgrau) |
| 2008 (Hellrotorange) | 3011 (Braunrot) | 7015 (Schiefergrau) |
| 2010 (Signalorange) | 8004 (Kupferbraun) | 7024 (Graphitgrau) |
| 3000 (Feuerrot) | 8012 (Rotbraun) | |
| 3002 (Karmirost) | 8015 (Kastanienbraun) | |
| 3013 (Tomatenrot) | 4002 (Rötviolett) | |
| | 4004 (Bordeauxviolett) | |
- (3) Einfriedigungen
- Beidseitig, parallel der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf gesamter Grundstückslänge mind. 1,50 m hohe Schnitthecken aus den Arten Hainbuche, Röhliche, Liguster oder Weidensp. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen der als Grundstücksanfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzenden Hecken sind nur im Bereich der Zufahrten und Zugänge zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedigungen durch mind. einreihige Hecken gemäß der anliegenden Gehölzliste 1 gestattet. In Verbindung mit Hecken sind zusätzlich sich unternehmende durchlässige Zäune zulässig.
- (4) Anlagen zum Sammeln von Müll
- Mülltonnen und Müllbehälter sind durch Einhausungen oder Eingrünungen der Sicht zu entziehen. Die Einhausung ist intensiv zu begrünen und entweder durch Hecken oder durch rankende, kletternde oder selbstkletternde Pflanzen zu bepflanzen.
- (5) Begrünung von Stellplätzen, Carports und Garagen
- Stellplätze, Carports sowie die Fassaden von Garagen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Fuß- und Radwegen hin zu begrünen.

- § 9
Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig handelt, wer den in § 8 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 BauNVO).

- § 10
Bisherige Festsetzungen
- Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne S-600 und S-740 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes S-806 außer Kraft.
- Oldenburg, 13.11.2014

175 cm zu verwenden. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase erstreckt sich bei Gehölzpflanzungen auf drei Jahre und beschränkt sich auf das Ausmaß bis zum Flächenanschuss. Falls bei späteren Pflegemaßnahmen zur Verjüngung des Bestandes Gehölze auf den Stock gesetzt werden, darf dies nur abschnittsweise erfolgen.

- An der Nord-, Ost- und Südseite sind 7,00 m breite Ackerrandstreifen mit einer Gesamtgröße von ca. 2.000 m² zu entwickeln, d. h.
- Verminderte Ansaatfläche
 - Vorzucht auf Strohstoff, Herbstide, Kalk
 - Verzögerter Stoppelnbruch um mindestens drei Wochen nach der Ernte
- (4) Die Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet wird durch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Oldenburg und dem Erschließungsträger sichergestellt.

- § 1
Botanischer Name
1. Großbäume
- | | | | |
|----------------------------|--------------|---|-------------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn | verträglich | Trockenheit u. Schatten |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn | | |
| <i>Betula pendula</i> | Sandweide | | |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Eiche | leicht | Feuchtigkeit |
| <i>Quercus robur</i> | Traubeneiche | | |
| <i>Quercus petraea</i> | Stieleiche | anpassungsfähiger als <i>Q. petraea</i> | |
2. Mittlere Große Bäume
- | | | |
|-------------------------|--------------|--------------------------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzere | kalkarme, feuchte Böden |
| <i>Betula pubescens</i> | Schwarzbirke | Stauwasser, saure Böden |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | kalkhaltiger Boden, keine Stauwasser |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelbeere | |
3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher
- | | | | |
|-------------------------|----------------------|--------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn | leicht | Feuchtigkeit |
| <i>Prunus padus</i> | Gemeine Traubeneiche | | |
| <i>Salix triandra</i> | Mandweide | | |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche | | |
4. Großsträucher (> 5 m)
- | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|--|----------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hirtengel | | |
| <i>Corylus avellana</i> | Heselnuß | | |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Engfrüchtiger Weißdorn | | |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | Zweiflüchtiger Weißdorn | | |
| <i>Salix viminalis</i> | Korbweide | | feuchter Boden |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | | |

§ 1
Botanischer Name

1. Großbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	verträglich	Trockenheit u. Schatten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn		
<i>Betula pendula</i>	Sandweide		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eiche	leicht	Feuchtigkeit
<i>Quercus robur</i>	Traubeneiche		
<i>Quercus petraea</i>	Stieleiche	anpassungsfähiger als <i>Q. petraea</i>	

2. Mittlere Große Bäume

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzere	kalkarme, feuchte Böden
<i>Betula pubescens</i>	Schwarzbirke	Stauwasser, saure Böden
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	kalkhaltiger Boden, keine Stauwasser
<i>Prunus avium</i>	Vogelbeere	

3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	leicht	Feuchtigkeit
<i>Prunus padus</i>	Gemeine Traubeneiche		
<i>Salix triandra</i>	Mandweide		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

4. Großsträucher (> 5 m)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hirtengel		
<i>Corylus avellana</i>	Heselnuß		
<i>Crataegus monogyna</i>	Engfrüchtiger Weißdorn		
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweiflüchtiger Weißdorn		
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide		feuchter Boden
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		

- § 2
Gehölzliste 2: Externe Kompensation
- Standortgerechte, heimische Gehölze
- Botanischer Name
1. Großbäume
- | | | | |
|----------------------------|------------|---|-------------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn | verträglich | Trockenheit u. Schatten |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn | | |
| <i>Betula pendula</i> | Sandweide | | |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Eiche | leicht | Feuchtigkeit |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | anpassungsfähiger als <i>Q. petraea</i> | |
2. Mittlere Große Bäume
- | | | |
|-------------------------|--------------|--------------------------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzere | kalkarme, feuchte Böden |
| <i>Betula pubescens</i> | Schwarzbirke | Stauwasser, saure Böden |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | kalkhaltiger Boden, keine Stauwasser |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelbeere | |
3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher
- | | | | |
|-----------------------|----------------------|--------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn | leicht | Feuchtigkeit |
| <i>Prunus padus</i> | Gemeine Traubeneiche | | |
| <i>Salix triandra</i> | Mandweide | | |
4. Großsträucher (> 5 m)
- | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|--|----------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hirtengel | | |
| <i>Corylus avellana</i> | Heselnuß | | |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Engfrüchtiger Weißdorn | | |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | Zweiflüchtiger Weißdorn | | |
| <i>Salix viminalis</i> | Korbweide | | feuchter Boden |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | | |

§ 1
Botanischer Name

1. Großbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	verträglich	Trockenheit u. Schatten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn		
<i>Betula pendula</i>	Sandweide		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eiche	leicht	Feuchtigkeit
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	anpassungsfähiger als <i>Q. petraea</i>	

2. Mittlere Große Bäume

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzere	kalkarme, feuchte Böden
<i>Betula pubescens</i>	Schwarzbirke	Stauwasser, saure Böden
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	kalkhaltiger Boden, keine Stauwasser
<i>Prunus avium</i>	Vogelbeere	

3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	leicht	Feuchtigkeit
<i>Prunus padus</i>	Gemeine Traubeneiche		
<i>Salix triandra</i>	Mandweide		

4. Großsträucher (> 5 m)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hirtengel		
<i>Corylus avellana</i>	Heselnuß		
<i>Crataegus monogyna</i>	Engfrüchtiger Weißdorn		
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweiflüchtiger Weißdorn		
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide		feuchter Boden
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		

- (1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II bis IV sind für Neubauten, wesentliche bauliche Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,ext}$) durch die Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:
- (2) Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dach, Fenster, Türen und sonstiger Bauteile) ist durch Bauguteigenschaften, Prüfungen und andere Bodenvermessungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserpiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Bäume, die die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässige Baumaterialien zu vermeiden. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.
- (3) Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden.

§ 6
Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

(1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In den überbauten Flächen sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pfasterungen und andere Bodenvermessungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserpiegels, Verdichtungen und sonstigen Handlungen, die die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Bäume, die die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässige Baumaterialien zu vermeiden. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

(2) Die privaten Grünflächen PG 1 und PG 2 sind als durchgehende Schnitthecke mit einer Höhe im ausgewachsenen Zustand von mind. 1,80 m mit folgenden Arten zu bepflanzen: Hainbuche - *Carpinus betulus*, Rotbuche - *Fagus sylvatica*, Liguster - *Ligustrum vulgare*, Weidensp. - *Crataegus monogyna*, Feldahorn - *Acer campestre*, Pflanzqualität Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 125 - 150 cm, Pflanzabstand 25 cm.

(3) Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze entsprechend der Festsetzungen gem. § 6 Abs. 1 dieser Satzung zu erhalten und bei Erfordernis Gehölzarten gemäß Gehölzliste 1 zu ergänzen. Gärtnische Nutzungen, die über die notwendige Gehölzpflege hinausgehen, sind nicht zulässig.

(4) Auf den überbauten Flächen der privaten Grünfläche PG 3 sind zum Schutz der Wurzelbereiche Aufschüttungen, Pfasterungen und andere Bodenvermessungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserpiegels, Verdichtungen und sonstigen Handlungen, die die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.

(5) Auf der privaten Grünfläche PG 3 ist unter Berücksichtigung des festgesetzten Baumbestandes gem. § 6 Abs. 1 dieser Satzung das Errichten von Spielgeräten für die Kindertagesstätte in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise zulässig.

(6) Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu erstellenden Fuß- und Radwege sind als wassergetrennte Decken herzustellen. Im Bereich der Zufahrt zu dem Haus Sandkruger Straße 145 erfolgt im Fuß- und Radweg zusätzlich eine Befestigung von zwei FPK-Fahrguren in jeweils 30 cm Breite mit geschlossenen Spurplatten.

(7) Alle vorhandenen Gräben sind zu erhalten. Die Böschungen dürfen nicht verändert werden. Bei Böschungsaufhöhungen sind die vorhandenen Grabenböschungen im Neigungsverhältnis 1 : 2 oder flacher zu verlängern und flach durch Ansaat und/oder Anpflanzungen zu begrünen.

(8) Im Bereich der 110 kV-Freileitungen ist das Anpflanzen hochwüchsiger Bäume nicht zulässig.

(9) Auf den Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen. Die Mindestgröße des offenen, unverriegelten Pflanzbettes muss 16 m² betragen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden (mit Ausnahme notwendiger Rückschnitte im Bereich der Hochspannungslinie). Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

(10) Die Stellplätze sind ausschließlich in einem wasserdurchlässigen Material (z. B. Rasengitterstein, Fugenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.

(11) Die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen ist mit insektenfreundlichen Natriumdampflampen auszuführen.

- § 7
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- (1) Der Bebauungsplan S-806 verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsdefizit, das auf internen und externen Flächen ausgeglichen werden muss.
- (2) Interne Kompensationsmaßnahmen
- Naturnaher Entwicklung der öffentlichen Grünflächen (s. Freiflächenplan)
 - Naturnahere Gestaltung der Regenrückhaltebecken (RRB), die Überflöschungen sind mit Bewässerungselementen zwischen 1 : 5 und 1 : 10 und flacher oberhalb und unterhalb der Mittelwasserlinie herzustellen. Die Uferlinie ist möglichst langgezogen, unregelmäßig und vielfältig gebildet anzulegen.
 - Keine Befestigungen der Uferböschungen.
 - Keine Andeckung der Uferböschungen mit Oberboden.
 - Keine Ansaat der Uferböschungen.
 - Regelmäßige, jährliche Mahd der Böschungsbereiche ab August zur Vermeidung von flächigem Gehölzaufwuchs.
 - Keine Anlage von befestigten Unterhaltungswegen.
 - Ausschließlich zurückgegrasene Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen.
 - Für die Entfernung der Erde im Bereich der Anbindung der Otto-Weis-Straße an das Plangebiet wird eine Ersatzpflanzung von vier standortheimischen Laubbäumen, Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, BDB-Qualität, innerhalb der öffentlichen Grünflächen erforderlich. Die konkreten Standorte und die Baumarten sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (s. Freiflächenplan).
 - Für die Entfernung von Gehölzen für die Erschließung von der Sandkruger Straße aus werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein Grundstücksgrenzen und punktuell neue Gehölzstrukturen entwickelt (s. Freiflächenplan).
- (3) Externe Kompensationsmaßnahmen
- Als externe Kompensationsmaßnahme steht das städtische Flurstück 7, Flur 26, Gemarkung Osterburg, im Osten des Stadtgebietes südlich des Entsorgungszentrums zur Verfügung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

WA Allgemeines Wohngebiet

WA 1/2/3/4/5/6 Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

EH je Einzelhaus

DH je Doppelhaus

WA 1/2/3/4/5/6 Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung:

K Kindertagesstätte

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse max.

OK Offene Gebäude max.

o Offene Bauweise

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen Zweckbestimmung: Verkehrsberechtigter Bereich

FR öffentlicher Fuß- und Radweg

▲ Einfahrt

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:

Spielfeld

Private Grünfläche

PG 1 Private Grünfläche 1

Umgrün