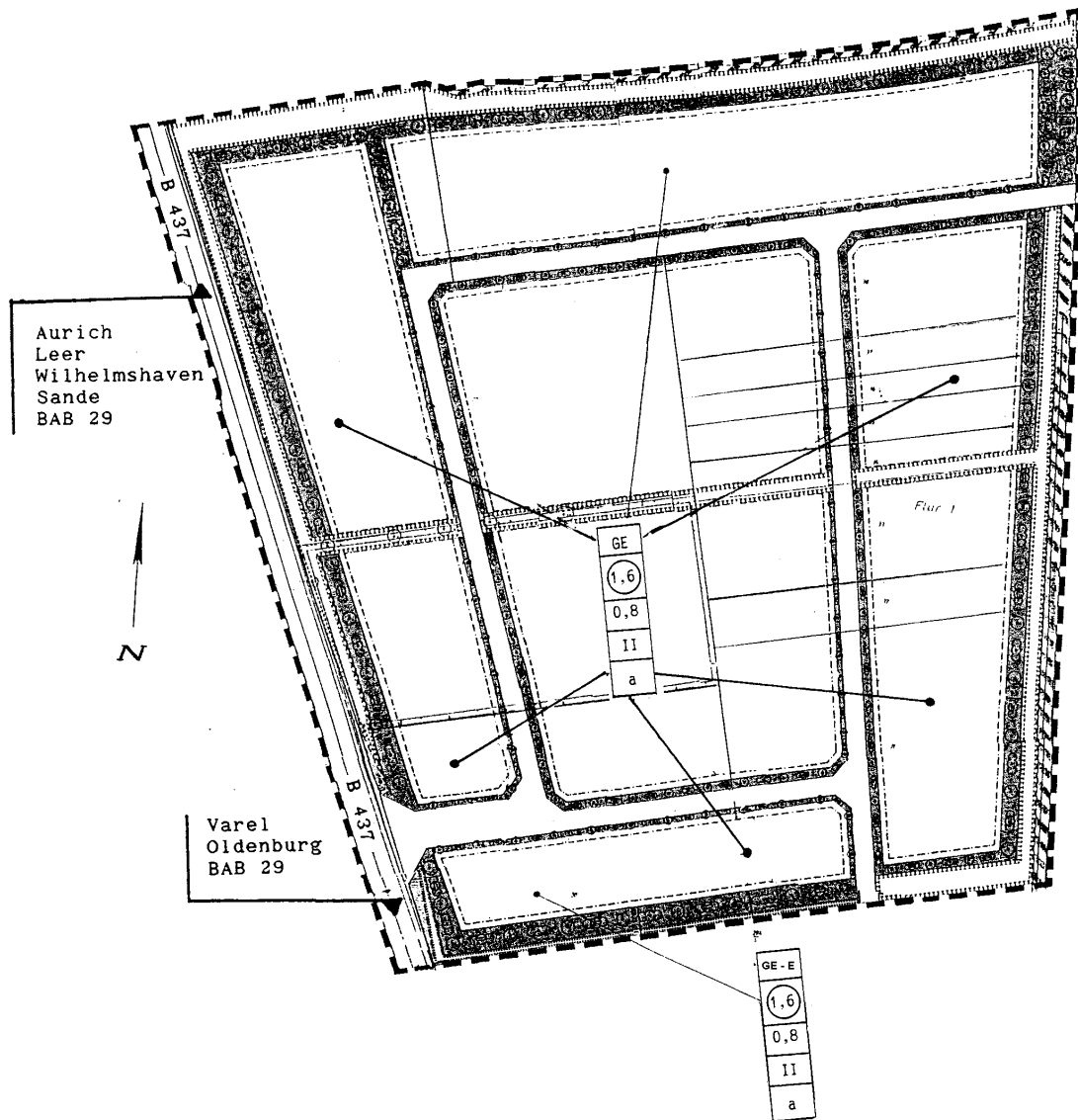



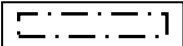
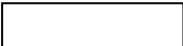




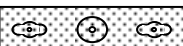
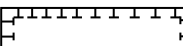






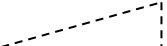


Bebauungsplan Nr. 7 von Marx - Auszug
Planzeichnung



Planzeichenerklärung:

	Gewerbegebiete
	Gewerbegebiete - eingeschränkt
	Geschoßflächenzahl
0,8	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
a	abw. eichende Bauweise
	Baugrenze (überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenze)
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: landwirtschaftliche Wege
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
	Private Grünflächen Zweckbestimmung: freiw. achsende Pflanzriegel aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen: Anlegung einer landschaftstypischen Wallhecke mit Schutzstreifen, Bepflanzung sowie Mulden und Gräben zur Versickerung und Entwässerung
	Anpflanzung von Bäumen
	Sträuchern und
	Sonstige Bepflanzungen
	Erhaltung von Bäumen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO werden in den GE- und GE-E-Gebieten nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) und nach Ziffer 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie nach Ziffer 3 (Vergnügungsstätten) als Ausnahme allgemein zugelassen. Jedoch ist die Ausnahme nach Ziffer 1 und 2. in dem nordwestlichen Planbereich (Knotenlinie mit 100 m Radius) und die Ausnahme nach Ziffer 3 im GE-E-Gebiet nicht zulässig.
2. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, sind im Bereich der Sichtdreiecke die Flächen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante von Sichthindernissen, Bewuchs oder Bäumen, Sträuchern, Hecken oder auch Einfriedigungen sowie jeder baulichen Art von Anlagen und Einrichtungen freizuhalten.
4. Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Ziffer 20 BauGB) sind Wallhecken standortgerecht herzurichten und zu bepflanzen. Die Anlegung von Versickerungsmulden und Gräben hat landschaftsgerecht zu erfolgen.
5. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-E) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, die sonst zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 3. Tankstellen und Ziffer 4. Anlagen für sportliche Zwecke, nicht zugelassen.
6. Die Begrünung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Friedeburg ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:
 - 6.1 Bäume

Betula pubescens	Populus tremula
Betula pendula	Prunus avium
Carpinus betulus	Quercus robur
Fagus sylvatica	Sorbus aucuparia
Fraxinus excelsior	Tilia cordata
 - 6.2 Sträucher

Cornus sanguinea	Prunus spinosa
Corylus avellana	Rosa canina
Crataegus monogyna	Sambucus nigra
Euonymus europaea	Viburnum opulus
7. Einzelelemente
Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB zu schätzen und zu pflegen.
8. Sukzessionsfläche / Wildwiese
Die entsprechend im Grünordnungsplan gekennzeichneten Bereiche (im B-Plan innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind als Schutzzonen für angrenzende Wallhecken als pflegeextensive Wiesen zonen bzw. Sukzessionsflächen anzulegen, wobei aufkommender Gehölzbewuchs periodisch zu entfernen ist.
9. Räumstreifen
Die i.d.R. 4 m breiten Räumstreifen entlang der Entwässerungsgräben sind als Wildwiese anzulegen und einmal jährlich ab Ende September zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
10. zu erhaltende Wallhecken
Gemäß § 33, Abs. 1 NNatG sind die im B-Plan entsprechend dargestellten Wallhecken zu erhalten und zu pflegen. Offene Bereiche sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend Ziffer 11 der textlichen Festsetzung nachzupflanzen. Zur Sicherung der Lebensgrundlagen der westöstlich verlaufenden Wallhecke im Zentrum des Gebietes, ist diese beidseitig mit einem jeweils 4 m breiten Schutzstreifen zu versehen und in den öffentlichen Bereich zu legen. Die Schutzstreifen sind als pflegeextensive Wiesen zonen bzw. Sukzessionsflächen anzulegen, wobei aufkommender Gehölzbewuchs periodisch zu entfernen ist.

11. geplante Wallhecken

Zur landschaftsgerechten Einbindung und zur Gliederung des Baugebietes sowie zur Biotopvernetzung ist gemäß § 20 BauGB als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend Plandarstellung die Anlage von Wallhecken im öffentlichen Raum vorgesehen.

Die Wallkörper sind wie folgt auszuführen:

Breite des Wallfußes:	2,5 m
Breite der Wallkrone:	1,0 m
Höhe des Walles:	1,5 m

Die Bepflanzung der Wälle soll mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen, wobei bei den Groß- und Kleinbäumen ein Pflanzabstand von 10 m einzuhalten ist. Verwendet werden sollen entsprechend den angegebenen Anteilen folgende Arten:

Quercus robur	zu 60 %
Betula pendula	zu 20 %
Carpinus betulus	zu 10 %
Sorbus aucuparia	zu 10 %

Eine Zwischenpflanzung mit Sträuchern (6 Stück bei einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m) soll mit Arten aus Ziffer 6.2 erfolgen.

12. Verkehrsgrün

Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen. Die partiell angeordneten Baumreihen innerhalb des Verkehrsgrüns sind bei einem Pflanzabstand von 10 m mit Winterlinden (*Tilia cordata*) oder Stieleichen (*Quercus robur*) zu bepflanzen.

13. Private Grünflächen

Die mit Pflanzgebot versehenen und im Grünordnungsplan dargestellten privaten Grünflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien bzw. am Baugebietsrand sind mit Bäumen und Sträuchern aus Ziffer 6.1 und 6.2 zu bepflanzen, wobei Bäume einen Anteil von 10 bis -20 % einnehmen sollen.

Die Gehölze sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Die straßenbegleitenden Pflanzriegel mit einer Breite von 3 bzw. 5 m sind bei einem Reihenabstand von 1 m als 2- bzw. 4-Zeiler anzulegen. In den sonstigen, breiteren Gehölzstreifen ist ein Reihenabstand von 1,5 m einzuhalten.

14. Gräben

Im Randbereich des Plangebietes (im B-Plan innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) werden zum Ableiten des hier anfallenden Oberflächenwassers Versickerungsgräben angelegt. Diese sind zugleich als Rückzugsraum für an feuchte bis nasse Bodenverhältnisse gebundene Flora und Fauna zu entwickeln, indem nur eine extensive Pflege erfolgt. Eine Entkrautung soll nur maximal alle zwei Jahre durchgeführt werden.

Hinweis:

1. Sofern bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage kommen, gilt die entsprechende Ziffer der Begründung.
2. Ausgenommen von den Pflanzbindungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind Bereiche mit Grundstückszufahrten.
3. Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Friedeburg.

Nachrichtliche Übernahme:

1. Nach § 33 Abs. 1 NNatSchG i.d.F. vom 20.03.1981 dürfen im Plangebiet vorhandene Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedigung dienen oder dienten - nicht beseitigt werden. Dies gilt für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten wie für die im Bebauungsplan nicht zeichnerisch festgesetzten Wallhecken. Ausnahmen gem. § 33 Abs. 4 NNatG können von der Unteren Naturschutzbehörde auf Antrag zugelassen werden.