

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1 Zulässigkeiten im MD-Gebiet (Dorfgebiet):

Die gem. § 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind (abzüglich der gem. TF 1.2 ausgeschlossenen Nutzungen) zulässig soweit hierdurch keine Störungen der nachbarschaftlichen Wohnnutzungen durch Schall- oder Geruchsemissionen hervorgerufen werden. Im Genehmigungsverfahren sind für diesen Nachweis die gängigen Beurteilungsregelwerke (wie z.B. DIN 18005; TA Lärm, Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)) heranzuziehen.

### 1.2 Unzulässigkeiten im MD-Gebiet (Dorfgebiet):

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Dorfgebiet folgende nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Dorfgebiet die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässig.

1.4 In den Quartieren 1 und 2 wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf je vier Wohneinheit begrenzt. In dem Quartier 3 wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

1.5 In dem Quartier 3 wird darüber hinaus die Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern auf zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt bestimmt:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) haben jeweils als Bezugspunkt die Oberkante Mitte fertiger Straße vor den jeweiligen Gebäuden. Quartier 1 und Quartier 3 beziehen sich hierbei auf die Gemeindestraße „1. Landwehr“. Quartier 2 bezieht sich auf die Gemeindestraße „Am Saatmoor“.

2.2 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFH) darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,30 m nicht überschreiten.

2.3 Die maximale Gebäudehöhe (gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude) darf in Quartier 1 max. 10,00 m und in den Quartieren 2 und 3 jeweils max. 9,00 m nicht überschreiten.

2.4 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise um bis zu maximal 1,50 m durch Technikaufbauten, Aufzugüberfahrten, und eingehauste Treppenausstiege überschritten werden. Technische Aufbauten sind einzuhausen (Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

### **3. Bauweise**

- 3.1 In den Quartieren 1 und 2 wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten sind.
- 3.2 In dem Quartier 3 wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind.

### **4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 4.1 Der Gehölzsaum aus heimischen Laubgehölzen im Bereich der Sickermulde ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die schonende Entnahme oder der Rückschnitt von Gehölzen zur Gewährleistung der allgemeinen Sicherheit und der Räumfähigkeit der Sickermulde ist zulässig. Langfristig soll der Charakter als naturnahes Feldgehölz mit heimischem Gehölzbestand erhalten bleiben.
- 4.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist der Gehölzbestand zu erhalten und bei entstehenden Bestandslücken in gleicher Gehölzart zu ersetzen.
- 4.3 Bei Abgängen des gesicherten Baumbestandes oder bei der Beseitigung auf-grund einer Befreiung sind Ersatzpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle vorzunehmen.

## **Hinweise**

- H1 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse  
Mit Bekanntwerden dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über Gestaltung bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- H2 Denkmalschutz  
Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

- H3 Kampfmittelbeseitigung  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.
- H4 Niederschlagswasser  
Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.  
Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.
- H5 Schutz von Gehölzen  
Maßnahmen, die den Erhalt des gesicherten Baumbestandes gefährden, sind zu unterlassen. Dies bedeutet auch, dass innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume auf die Errichtung baulicher Anlagen sowie auf Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen zu verzichten ist. Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände sollten während der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorgesehen werden.
- H6 Entfernung von Gehölzen  
Um die Beunruhigung, Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren zu vermeiden, darf die Entfernung von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Weitere Vorgaben sind den §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu entnehmen.
- H7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.  
Vor der Fällung von Bäumen und Sträuchern, sind diese auf besetzte Nester und Bruthöhlen von gefährdeten Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Soweit besetzte nicht dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von gefährdeten Vogelarten oder Fledermäusen gefunden werden, sind, um die Zerstörung

der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und eine Tötung und Störung von Tieren zu vermeiden, Bäume und Sträucher außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) und Aufzucht zu fällen. Werden dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von gefährdeten Vogelarten oder Fledermäusen gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

H8 Räumstreifen am Landwehrgraben

Entlang des Landwehrgraben I - Gewässer III. Ordnung ist ein 3 m breiter Räumstreifen vorzusehen. Der Räumstreifen ist von jeglicher neuen Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Vorhandene Bepflanzungen sind vom Eigentümer jährlich zurück zu schneiden. Eine etwaige Beseitigung, die durch die Grabeninstandhaltung bzw. -Bewirtschaftung nötig wird, ist durch die Eigentümer hinzunehmen. Es gilt die Satzung des GLV Teufelsmoor.

H9 Boden / Bodenschutz

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen von Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann gem. Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 13.08.2019 bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

H10 Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Fachbereich III - Baudienste-, Klosterstraße 16, 28865 Lilienthal während der Dienstzeiten eingesehen werden:  
- Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005