

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Quartiere Q1, Q2, Q3 und Q4 sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in den Quartieren Q1, Q2, Q3 und Q4 auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenfestpunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Der Höhenfestpunkt HP1 wird den Quartieren Q1 sowie Q2 und der Höhenfestpunkt HP2 den Quartieren Q3 und Q4 zugeordnet.
- 2.2 In den Quartieren Q1, Q2, Q3 und Q4 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) der Gebäude auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Bergstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Innerhalb der Quartiere Q1, Q2 und Q4 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m betragen.
- 3.2 Innerhalb des Quartiers Q3 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m und die der Doppelhäuser 25,0 m betragen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- 4.1 Innerhalb der Quartiere Q1, Q2 und Q4 ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. Die Errichtung von Baukörpern, die aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden bestehen, ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 4.2 Innerhalb des Quartiers Q3 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.

5. Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume (Eichen) sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen im Kronenbereich der zu erhaltenden Laubbäume (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Zudem werden Oberflächenbefestigungen und Versiegelungen ausgeschlossen, die über den vorhandenen Bestand hinausgehen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist vom Eigentümer eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzung muss auf den jeweiligen Baugrundstücken spätestens in der auf die Inbetriebnahme des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Pflanzqualität

Bäume: Heister, Höhe 150-200 cm oder Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang

Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm.

Pflanzliste:

Bäume: Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*),

Sträucher: Asch-Weide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*).

Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Je 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) sind den Eingriffen innerhalb der Quartiere Q1, Q3 und Q4 zugeordnet (§ 135a Abs. 2 BauGB).

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist vom Eigentümer in der auf die Fertigstellung des ersten Bauvorhabens innerhalb des Bebauungsplangebietes folgenden Pflanzperiode eine Anpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen.

Pflanzqualität

Bäume: Heister, Höhe 150-200 cm oder Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang

Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Pflanzliste:

Bäume: Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*),

Sträucher: Asch-Weide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/C. laeviagata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*)

Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Je 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Nachrichtliche Hinweise

Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 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.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Hinweise

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal eingesehen werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.