

**Gemeinde Lilienthal – Ortsteil Worphausen**  
Landkreis Osterholz

**Bebauungsplan Nr. 135 „Niels-Stensen-Haus“**  
**Textliche Festsetzungen (Entwurf)**

Planfassung für die öffentliche Auslegung  
(Stand: 18.11.2016)

**Bodenrechtliche Festsetzungen**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) In den Quartieren Q1 bis Q3 sind die in Mischgebieten MI gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO allgemein sowie die gemäß § 6 Abs. Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen und
  - Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- (2) In dem Quartier Q1 werden darüber hinaus Wohngebäude nicht zugelassen.

**§ 2 Vorkehrungen des Immissionsschutzes**

An den der Worphausener Landstraße (L 153) zugewandten Fassaden der Gebäude innerhalb des Quartiers Q1 sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 zu beachten. An den übrigen Fassaden ist der Lärmpegelbereich II maßgebend.

**§ 3 Naturschutzbezogene Erhaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

- (1) Das auf bebauten oder befestigten Flächen innerhalb der Quartiere Q1 bis Q3 sowie auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Planbereich zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- (2) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, langfristig in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (Pflanzqualität siehe Umweltbericht).
- (3) In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist die vorhandene Baum-Strauchhecke zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit gleicher Pflanzart und im gleichen Umfang vorzunehmen (Pflanzqualität siehe Umweltbericht).
- (4) In der als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzten Fläche ist das vorhandene Vogelbeeren-Birken-Wäldchen zu erhalten und langfristig in seinem Bestand zu sichern. Einzelentnahmen von Bäumen in der laufenden forstlichen Pflege sind möglich. Die Bestandslücken sind der Sukzession zu überlassen.

#### **§ 4 Naturschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit I gekennzeichneten Fläche ist eine Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten und Pflanzqualitäten siehe Umweltbericht).
- (2) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit II gekennzeichneten Fläche eine blühende Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten und Pflanzqualitäten siehe Umweltbericht). Die Hecke darf an höchstens zwei Stellen auf jeweils maximal 5 m Länge unterbrochen werden.
- (3) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und als 'Ausgleichsmaßnahme 1' gekennzeichnete Fläche ist als Wildobstwiese anzulegen, mit standortheimischen Wildgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflege siehe Umweltbericht).
- (4) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und als 'Ausgleichsmaßnahme 2' gekennzeichnete Fläche ist als Obstwiese anzulegen, mit regionaltypischen, hochstämmigen Obstgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflege siehe Umweltbericht).
- (5) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und als 'Ausgleichsmaßnahme 3' gekennzeichneten Fläche ist Sukzessionswald mit standortheimischen Gehölzen (Vogelbeeren-Birken-Wäldchen) zu initialisieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflege siehe Umweltbericht).
- (6) Die nach Ziff. 1 bis 5 festgesetzten Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt und den im Plangebiet zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet. Sie sind spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. in der unmittelbar darauffolgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) vom Vorhabenträger auszuführen und nachzuweisen.

#### **Hinweise**

- (1) Planungsrechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722), und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548).
- (2) Das in der Planzeichnung im Einmündungsbereich der Zu- und Ausfahrt zu der Landesstraße L 153 auf der Grundlage straßenrechtlicher Regelungen dargestellte Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher als 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.
- (3) Die in der Planzeichnung dargestellte Bauverbotszone ist gemäß § 24 NStrG von baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

- (4) Sollten bei Erd- und Baumaßnahmen Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handelt, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
- (5) Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Minen o.Ä.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- (6) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Namentlich dürfen etwaige Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
- (7) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Fachbereich III -Baudienste-, Klosterstraße 16, während der Dienstzeiten eingesehen werden.