

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind in den Quartieren Q1 - Q3 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 Als Bezugshöhe für die maximale Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.2 Im Plangebiet wird die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (Rohfußbodenhöhe) auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

## 3. Bauweise

Innerhalb der Quartiere Q1 - 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

Innerhalb des Quartieres Q1 - 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 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).

## 6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist vom Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode eine einreihige Laubgehölzhecke (4 Pflanzen je lfd. Meter) gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Sie ist auf eine Wuchshöhe von mindestens 1,5 m zu bringen, die dauerhaft beizubehalten ist. Zudem ist innerhalb der Laubgehölzhecke ein Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Die Bepflanzungen sind innerhalb der Hausgärten mit den folgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

### Pflanzqualität:

Bäume: Heister, Höhe 125-150 cm oder Hochstamm mit 8-10 cm Stammumfang

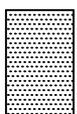
Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

### Pflanzliste:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/C. laeviagata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eibe (*Taxus baccata*).

Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

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



In den gesondert gekennzeichneten Kronentraufbereichen sind jegliche Versiegelungen sowie Bodenaufschüttungen oder Bodenabgrabungen von mehr als 20 cm nicht zulässig. Bodenauffüllungen bis zu einer Höhe von 20 cm dürfen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634).

# 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 Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend zu benachrichtigen.

## **Altablagerungen**

Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

## **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Boden 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, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

## **Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**

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

## **Externe Kompensationsmaßnahme**

Auf einer 7.935 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des insgesamt ca. 13.590 m<sup>2</sup> großen Flurstückes 124/2, Flur 11, Gemarkung Wilstedt ist als Kompensationsmaßnahme die Entwicklung eines extensiven Grünlandes vorgesehen (siehe auch Umweltbericht).

## **Gewässerräumstreifen**

Entlang des Tischendorf-Worphauser Graben (Gewässer II. Ordnung) ist ein 5 m breiter Räumstreifen (ab Böschungsoberkante) vorzusehen. Es gilt die Satzung des GLV Teufelsmoor.

## **Vorschriften**

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