

Gemeinde Lilienthal, Bebauungsplan Nr. 146 „Reiterhof Seeberger Landstraße“

SO "Reiterhof"	
a	l
GR max. 6.800 m ²	
Höhe max. 8,5 m	

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet "Reiterhof" (SO - Reiterhof) dient vorwiegend dem Pensionsbetrieb für Pferde und Ponnys, der reitsportlichen Schulung und Ausbildung sowie dem Pferdeverkauf und der Vermietung von Pferdeboxen, einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Stallungen zur Unterbringung von Pferden,
- Reithalle,
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Wohngebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personal,
- Büro-, Verwaltungsräume sowie Seminar- und Schulungsräume,
- Lagergebäude zum Unterstellen landwirtschaftlicher Geräte, einschließlich Werkstatt,
- überdachte Mistplatte,
- sonstige der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dienende Anlagen und Einrichtungen (wie z. B. Stellplätze, Paddocks, Reitplatz, Sandplatz, Roundpen, Longierplatz, Horse-Agility-Parcour, Führanlage).

Weiterhin zulässig sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die Errichtung / Unterbringung von Photovoltaikanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Sondergebiet „Reiterhof“ auf 8,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Abweichend hiervon wird innerhalb der mit Ziffer 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 11,5 m und innerhalb der mit Ziffer 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche auf 9,5 m begrenzt.

Von den festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen können geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) bis zu 1,0 m zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 5,06 m ü.NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Maximal zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für das festgesetzte Sondergebiet in Summe beträgt 6.800 m². Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird auf 5.000 m² beschränkt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Abweichende Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.



In den gesondert gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind hochbauliche Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Tierfutteranlagen, Festmistlagerstätten, Offenställe und sonstige Unterstände, deren Grundflächen jeweils maximal 30 m² betragen dürfen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

5.1 Innerhalb der mit Ziffer 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes „Reiterhof“ sind jeweils maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 6 Wohnungen zulässig.

5.2 Innerhalb der mit Ziffer 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes „Reiterhof“ sind jeweils maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.

5.3 Innerhalb der mit Ziffer 3 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes „Reiterhof“ sind jeweils maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Private Grünfläche „Weide und Auslauf“

Die privaten Grünflächen dienen als Weide und Auslauf. Der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (wie z. B. Trail, Sandpfad, Weidezäune, Unterstände, Futterstationen, Offenställe) sind zulässig. Weiterhin ist eine randliche Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

7. Erhalt von Einzelbäumen / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch artgleiche Nachpflanzungen (mit folgenden Mindestpflanzqualitäten: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt mit 12 – 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) an ungefähr gleichem Standort zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zudem für Bereiche ohne derzeitigen Gehölzbestand eine Anpflanzung mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Hochstämme sind dabei im Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind nach dem anerkannten Stand der Technik zulässig.

Innerhalb der Flächen sind Durchfahrten und Durchgänge zu den angrenzenden Weiden in einer Breite von jeweils maximal 5 m zulässig.

Artenliste:

Sandbirke (*Betula pendula*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Asch-Weide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Qualitäten:

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-16 cm in 1 m Höhe

Sträucher: mindestens die Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze pro 2 m² festgesetzt.

8. Grundstücksein- und -ausfahrten

Ein- und Ausfahrten zum Sondergebiet sind von der Seeberger Landstraße (L 154) nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

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

9.1 Wurzelschutzmaßnahmen

Für die vier (teilweise) innerhalb der gesondert gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Einzelbäume sind in einem Abstand von 2,5 m zum Baumstamm jegliche Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) unzulässig sowie Abgrabungen und Auftragungen nur bis maximal 0,2 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

9.2 Regelungen zur Beleuchtung

Für die Platzbeleuchtung innerhalb des Sondergebietes sind nur Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Natriumdampf-Niederdruckdrucklampen zulässig. Diese müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- Vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel),
- Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen.
- Verwendung von Leuchten deren Gehäuse sich nicht über 60 Grad Celsius erhitzen.
- Die Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen.

Aus Sicherheitsgründen können Ausnahmen zugelassen werden, wobei Beleuchtungen mit rein weißem Licht unzulässig sind.

Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Beleuchtungsanlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktionen erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen), ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bauverbotszone entlang der L 154

Im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 154 "Seeberger Landstraße" dürfen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

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.

Militärische Altlasten

Eine Luftbildauswertung wurde in Auftrag gegeben. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst 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 Lan-

desamt 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, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Hochspannungsleitung

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Leitungstrasse 110 kV. Auflagen und Vorschriften der DB Energie GmbH innerhalb der Leitungsschutzzone sind hier zu beachten.

Vorschriften

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

Ergänzende Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von durch Vögel oder Fledermäuse besetzte Baumhöhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.
- b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaften und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.
- c) Zusätzlich sind zur Vermeidung der Tötung besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) auch die Beseitigungen von Stillgewässern innerhalb der Laichzeiten und Aktivitätsphasen von Amphibien (Ende Februar bis Ende Oktober) zu vermeiden. Vor Durchführung von Beseitigungen während der Laichzeiten und Aktivitätsphasen sind die Bestandsgewässer auf Vorkommen von Amphibien zu kontrollieren.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.