

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1 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.

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

### 1.3 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.

### 1.4 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 Treppenausgänge 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 (§ 22 Abs. 2 BauNVO), 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.

# 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 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

## H6 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.

## H7 Räumstreifen am Landwehrgraben

Entlang des Landwehrgraben I - Gewässer III. Ordnung ist ein 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.

## H8 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