

Gemeinde Lilienthal  
Bebauungsplan 66, *Gewerbegebiet Moorhausen*,  
1. Änderung

---

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nach § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig.
- b) Die im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 (3) 1 BauGB ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 (6) 1 Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf 10,0 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante - Fahrbahnmitte der angrenzenden Straßen. Schornsteine, Silos und Kesselhäuser dürfen die maximale Gesamthöhe ausnahmsweise überschreiten.

3. Grünflächen

- a) Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind mit Ausnahme der Flächen, die durch die textliche Festsetzung Nr. 5 geregelt werden, für eine dichte, flächendeckende Bepflanzung festgesetzt. Es sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

Bäume (als Heister, 2 x v. 100-150 cm)

Erle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Eiche	(Quercus robur)

Begleiter

Birke	(Betula pendula)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Sträucher (1 x v. 70 - 90 cm)

Holunder	(Sambucus nigra)
Wasser-Schneeball	(Viburnum opulus)
Heckenrose	(Rosa canina)

Gemeinde Lilienthal  
Bebauungsplan 66, *Gewerbegebiet Moorhausen*,  
1. Änderung

---

Eberesche (Sorbus aucupana)  
Weiden (Salix spec)

Die Anpflanzung sollte zweckmäßigerweise mit mindestens 6 verschiedenen Gehölzarten in Form einer Baumhecke erfolgen, die durchgehend jeweils in Gruppen von 5 bis 10 Pflanzen im Ein-Meter-Verband gesetzt werden. Sie ist zu pflegen und ggfs. bei Abgängen durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

Nadelgehölze sind mit Rücksicht auf die Notwendigkeit möglichst enger Landschaftsverbundenheit (Marschgebiet) der randlichen Gehölzstreifen nicht in die Anpflanzungen aufzunehmen. Winterliche (Trocken-) Belaubung ist auch z. B. durch buschartig gehaltene Hainbuchen erreichbar.

- b) Innerhalb der "Flächen mit Erhaltungsbindung von Bäumen und Sträuchern" sind diese zu pflegen. Falls Ergänzungsanpflanzungen aufgrund von Abgängen oder zum Schließen von Lücken notwendig werden, ist die textliche Festsetzung 3a zu berücksichtigen.

4. Zu- und Abfahrten

Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" darf für Baugrundstücke im Gewerbegebiet bis zu einer Größe von 5.000 m<sup>2</sup> nur je eine Zu- und Abfahrt an den Straßen in einer Breite von maximal 7,0 m angelegt werden. Baugrundstücke mit einer Größe von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> dürfen je angefangene 5.000 m<sup>2</sup> je eine weitere Zu- und Abfahrt von maximal 7,0 m Breite in den "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" haben. Falls aus Gründen des Feuerschutzes eine zweite Zufahrt zum Baugrundstück notwendig wird, kann ausnahmsweise eine zusätzliche Feuerwehrezufahrt erstellt werden. Sie dient ausschließlich dem Brandschutz.

5. Unterhaltungstreifen

Nordwestlich des Wasserlaufs (Graben) ist ein 5,0 m breiter Unterhaltungstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

6. Pflanzstreifen

Im Gewerbegebiet (GE) sind die neuzuschaffenden Grundstücksgrenzen zu jeder Seite der Grenze mit einem mindestens 5,0 m breiten Pflanzstreifen zu versehen. Davon ausgenommen sind die Grenzen

Gemeinde Lilienthal  
Bebauungsplan 66, *Gewerbegebiet Moorhausen*,  
1. Änderung

---

entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und die Grenzen, die bereits eine Festsetzung zur Bepflanzung haben. Die Bepflanzung hat wie in der textlichen Festsetzung 3a zu erfolgen und ist ggfs. bei Abgängen durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

7. Pflanzgebote

- a) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochwachsender Laubbaum (Endhöhe über 15 m) anzupflanzen, zu erhalten und ggfs. zu ergänzen. Der Baum muß zum Pflanzzeitpunkt als Stammbusch eine Mindesthöhe von 250 cm bzw. als Hochstamm einen Stammumfang von mindestens 10 cm haben. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mindestens 15 m<sup>2</sup> anzulegen und von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten.
- b) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Gehwege in einem Abstand von 4,5 bis 5,0 m zueinander und in einem Abstand von 0,5 m von der Innenkante Bordstein standortgerechte großkronige Laubbäume wie Linden und Eschen zu pflanzen, zu erhalten und ggfs. bei Abgang durch Nachpflanzung zu ergänzen. Die Pflanzqualitäten sind in der textlichen Festsetzung 3a) bestimmt.

Die Gehwege sind nur mit einer wassergebundenen Decke zu erstellen. Die weiteren Einzelheiten regelt der landschaftspflegerische Begleitplan.

Zufahrten zu den Baugrundstücken, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 4 bestimmt, sind zu beachten.

- c) Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" beidseitig der Planstraße D und westlich der Straße "Beim Neuen Damm" ist in dem 5,0 m breiten Streifen, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, eine Schnitthecke anzupflanzen, ein Versickerungsgraben zu erstellen und standortgerechte, großkronige Laubbäume wie Linden und Eschen in einem Abstand von 4,5 bis 5,0 m zu pflanzen. Diese Abpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und ggfs. bei Abgängen durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Die Pflanzqualitäten sind in der textlichen Festsetzung Nr. 3a bestimmt. Die weiteren Einzelheiten regelt der landschaftspflegerische Begleitplan.

Zufahrten zu den Baugrundstücken, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 4 bestimmt, sind zu beachten.

Gemeinde Lilienthal  
Bebauungsplan 66, *Gewerbegebiet Moorhausen*,  
1. Änderung

---

8. Versickerung

- a) Zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen sind am Rande der Gewerbegrundstücke Versickerungsgräben anzulegen. Sie sind innerhalb der privaten Grünflächen - soweit festgesetzt - anzulegen. Die Gräben müssen mindestens 0,5 m tief sein und mindestens alle 10,0 m ist eine Anstaumöglichkeit einzurichten. Die Fläche der Versickerungsgräben hat mindestens 10 % der jeweiligen Dachfläche zu betragen.
- b) Zur Versickerung des Oberflächenwassers für die anderen versiegelten Flächen sind mehrstufige Schönungsteiche zur Vorklärung anzulegen, auch wenn dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Die Größe und Leistungsfähigkeit orientiert sich am Anteil der versiegelten Flächen sowie am maximal auftretenden Niederschlag. Der hydraulische Nachweis ist im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens der Bauvorhaben zu erbringen. Die Schönungsteiche sind über die Versickerungsgräben an die Vorflut (Schoofsmoorgraben) anzuschließen.

9. Umsetzung der Maßnahmen

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 3a, 3b, 6, 7a, 7b und 7c bestimmten Eingrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf die jeweilige Baugenehmigung folgende Pflanzperiode (Oktober bis April) auszuführen.

**Hinweis**

Durch diesen Bebauungsplan werden die Teile des Bebauungsplans Nr. 66 "Gewerbegebiet Moorhausen" - rechtsverbindlich seit dem 28.12.1984 -" die durch den Bebauungsplan Nr. 66 "Gewerbegebiet Moorhausen", 1. Änderung erfaßt werden, aufgehoben.

### **Nachrichtliche Übernahmen**

1. **Gemäß § 128 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist die Plangenehmigung zur Verlegung des Uhlenbrookgrabens (10.05.1995) erteilt.**

Die Ausbaumaßnahme ist entsprechend den mit den Genehmigungsvermerken versehenen Antragsunterlagen sowie unter Beachtung der nachstehend aufgeführten Nebenbestimmungen und Hinweisen auszuführen.

#### Nebenbestimmungen

1. Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Osterholz - Untere Wasserbehörde -  
- mindestens 7 Tage vorher schriftlich anzuzeigen.
2. Die Genehmigung mit Anlagen muß während der Ausführung der Arbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können.
3. Der ordnungsgemäße Wasserabfluß des Gewässers Uhlenbrookgrabens ist auch während der Bauzeit jederzeit sicherzustellen. Evtl. Schäden im und am Gewässer sind umgehend zu beseitigen.
4. Entlang des neuen Uhlenbrookgrabens ist ein 5,00 m breiter Raumstreifen für die Unterhaltung des Gewässers anzulegen.
5. Bis zum 15.06.1995 ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein detaillierter landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen. (Insoweit wird auf die naturschutzfachliche Stellungnahme, die der Gemeinde Lilienthal mit Schreiben vom 06.04.1995 zur Kenntnis gegeben wurde, verwiesen).
6. Für die fertiggestellten Anlagen ist die Abnahme beim Landkreis Osterholz - Untere Wasserbehörde - schriftlich zu beantragen.

#### Hinweise

1. Die mit der Überwachung von Baumaßnahmen beauftragten Mitarbeiter des Landkreises Osterholz sind berechtigt, Grundstücke, Baustellen und bauliche Anlagen zu betreten und Einblick in die Genehmigungsunterlagen zu verlangen. Insoweit wird auf § 61 NWG hingewiesen.

Gemeinde Lilienthal  
Bebauungsplan 66, *Gewerbegebiet Moorhausen*,  
1. Änderung

---

2. Da die Flurstücksgrenzen örtlich nicht amtlich überprüft sind, obliegt es der Gemeinde, sich vor Beginn der Bauarbeiten - ggfs. in Zusammenarbeit mit dem Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur - über die Erkennbarkeit der Grenzen in der Örtlichkeit Klarheit zu verschaffen.
3. Es wird auf die Vorschriften des § 190 NWG hingewiesen. Danach handelt ordnungswidrig, wer einem vollziehbaren Verwaltungsakt zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 100.000,-- DM geahndet werden.

**II. Gemäß § 154 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist die wasserrechtliche Genehmigung zum Bau von 3 Abwasserbehandlungsanlagen (Absetz- und Regenrückhaltebecken) (20.06.1995) erteilt.**

Die Maßnahme ist entsprechend den mit den Genehmigungsvermerken versehenen Antragsunterlagen sowie unter Beachtung der nachstehend aufgeführten Nebenbestimmungen auszuführen.

Auflagen/Bedingungen

1. Die Genehmigung mit Anlagen muß während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können.
2. Wechselt der Bauherr, so hat der alte und der neue Bauherr dieses dem Landkreis Osterholz - Untere Wasserbehörde - unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
3. Der zwischen dem Rückhaltebecken II und III vorgesehene Probenahmeschacht muß mit einer Probenahmemulde ausgestattet sein.
4. Vom Entwurfsaufsteller sind der Feuerwehr noch Angaben darüber zu machen, wie weit der Wasserspiegel im Becken II zur Löschwasserentnahme abgesenkt werden kann, ohne daß die Abdichtung des Beckens (Lehmdichtung) durch den Grundwasserdruck zerstört wird.
5. Die Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten.
6. Die bauliche Anlage darf erst in Gebrauch genommen werden, wenn sie sicher benutzbar ist.

Gemeinde Lilienthal  
Bebauungsplan 66, *Gewerbegebiet Moorhausen*,  
1. Änderung

---

7. Die Regenrückhaltebecken sind ständig so abgesichert, daß die öffentliche Sicherheit der Ordnung nicht beeinträchtigt wird (geschlossene Einfriedung mit mind. 1,80 m Höhe).
8. **Für die fertiggestellten Anlagen ist die Abnahme beim Landkreis Osterholz - Untere Wasserbehörde - schriftlich zu beantragen.**
9. Der bereits von der Gemeinde Lilienthal mit Schreiben vom 26.04.1995, Az 60.5, angekündigte überarbeitete landschaftspflegerische Begleitplan ist bis **bis zum 31.07.1995** beim Landkreis Osterholz vorzulegen.

Hinweise

1. Die Genehmigung wird ungeachtet privater Rechte erteilt und läßt diese unberührt. Sie gilt auch für und gegen die Rechtsnachfolger des Bauherrn und der Nachbarn.
2. Die Genehmigung enthält auch die erforderliche Baugenehmigung. Der Bauherr ist dafür verantwortlich, daß die von ihm veranlaßten Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.
3. Die mit der Überwachung von Baumaßnahmen beauftragten Mitarbeiter des Landkreises Osterholz sind berechtigt, Grundstücke, Baustellen und bauliche Anlagen zu betreten und Einblick in die Genehmigungsunterlagen zu verlangen. Insoweit wird auf § 61 NWG hingewiesen.
4. Eine Ausfertigung der Antragsunterlagen hat der Landkreis Osterholz zu seinen Akten genommen.
5. Falls für den Bau der Rückhaltebecken eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist beim Landkreis Osterholz hierfür eine Erlaubnis nach § 10 NWG zu beantragen.
6. Da die Flurstücksgrenzen örtlich nicht amtlich überprüft sind, obliegt es der Gemeinde Lilienthal sich vor Beginn der Bauarbeiten - ggfs. in Zusammenarbeit mit dem Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur - über die Erkennbarkeit der Grenzen in der Örtlichkeit Klarheit zu verschaffen.

Für den Fall der Nichteinhaltung des erforderlichen Grenzabstandes ist der Grundstückseigentümer für die weiteren Folgen etwaiger zivilrechtlicher Nachbarabwehransprüche bzw. der Bauherr für Verstöße gegen das öffentliche Baurecht (§ 57 NBauO) verantwortlich.

7. Darüber hinaus regt der Landkreis Osterholz an, zwischen dem Fuß- und Radweg und den Regenrückhaltebecken entlang des Klosterwiesengrabens eine zweite Baumreihe zu ergänzen, um eine Beschattung von Teilen des Regenrückhaltebeckens zu erreichen und damit zu einer Vermeidung der Eutrophierung des Regenrückhaltebeckens beizutragen.
8. Es wird auf die Vorschriften des § 190 NWG hingewiesen. Danach handelt ordnungswidrig, wer einem vollziehbaren schriftlichen Verwaltungsakt zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

**III. Aufgrund des § 10 in Verbindung mit dem §§ 2,3,4 Abs. 1,5 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) ist der Gemeinde Lilienthal die widerrufliche Erlaubnis erteilt (02.08.1995), Niederschlagswasser in den Klosterwiesengraben einzuleiten. Die Erlaubnis gilt für Niederschlagswasser aus den in den Antragsunterlagen genannten und zeichnerisch dargestellten Einzugsgebieten über drei Regenrückhaltebecken. Nachstehende wasserrechtliche Festsetzungen, Nebenbestimmungen und Hinweise sind zu beachten.**

#### Wasserrechtliche Festsetzungen

Die Erlaubnis wird für die maximale Einleitung von 102,5 l/s Niederschlagswasser in das Gewässer III. Ordnung erteilt.

#### Nebenbestimmungen

1. Vor Beginn der Bauarbeiten ist noch der hydraulische Nachweis für mindestens 5 Stationen zu erbringen, daß der Klosterwiesengraben die zusätzliche Wassermenge von max. 102,5 l/s schadlos abführen kann.

**Der hydraulische Nachweis ist beim Landkreis Osterholz - Untere Wasserbehörde - unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen.**

2. Der Kohlenwasserstoffgehalt des Oberflächenwassers darf bei der Einleitung in den Vorfluter nicht mehr als **5 mg/l** betragen. Sollte dieser Wert bei der Überprüfung überschritten werden, ist hinter dem Probenahmeschacht (vor der Einleitung in den Klosterwiesengraben) ein Leichtflüssigkeitsabscheider (Koaleszenzabscheider) einzubauen.



Gemeinde Lilienthal  
Bebauungsplan 66, *Gewerbegebiet Moorhausen*,  
1. Änderung

---

3. Der Erlaubnisinhaber ist verpflichtet, auf Verlangen der Unteren Wasserbehörde zusätzliche Einrichtungen herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben, die jederzeit eine Feststellung der eingeleiteten Mengen und der Beschaffenheit des Abwassers ermöglichen.
4. Aus dem Probenahmeschacht werden im jährlichen Wechsel jeweils **2 bzw. 3 Abwasserproben** (qualifizierte Stichproben/im ersten Jahr 3 Proben) durch ein vom Landkreis Osterholz beauftragtes Fachlabor entnommen und analysiert.  
Es werden die unter Punkt 5 genannten Werte überwacht.
5. Die gesamte Einleitungserlaubnis darf nicht über die Überbefestigungen hinausragen.
6. Die Ufer und Böschungen oberhalb und unterhalb der Einleitungsstelle sind auf Kosten des Erlaubnisinhabers mindestens 1,00 m nach beiden Seiten hin gegen Beschädigungen mit geeignetem Material dauerhaft zu befestigen und stets in diesem Zustand zu unterhalten. Die Sohle ist mit einer 1 m<sup>2</sup> großen Platte (Steinpackung) zu befestigen. Das Gewässer ist auf einer Strecke von 5,00 m oberhalb der Einleitung und bis 5,00 m unterhalb der Einleitung in einem einwandfreien Zustand zu erhalten.
7. Jede beabsichtigte Änderung der Einleitungsanlage des Betriebes der Anlage oder die Änderung des Einzugsgebietes in Abweichung von den genehmigten Antragsunterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen.
8. Für die fertiggestellten Anlagen ist die Abnahme beim Landkreis Osterholz - Untere Wasserbehörde - schriftlich zu beantragen.

#### Hinweise

1. Die Erlaubnis steht kraft Gesetzes unter dem Vorbehalt des § 7 NWG, d. h. es können nachträglich Benutzungsbedingungen oder Auflagen festgesetzt werden.
2. Die Anlage wird von Beauftragten des Landkreises Osterholz überwacht. Die Überwachung und die daraus zu tragenden Kosten für den Erlaubnisinhaber ergeben sich aus den §§ 61 und 62 NWG.
3. Bezüglich der Unterhaltung des Gewässers und der Anlagen wird auf die §§ 98, 107, 109 und 113 NWG hingewiesen.

Gemeinde Lilienthal  
Bebauungsplan 66, *Gewerbegebiet Moorhausen*,  
1. Änderung

---

4. Die Erlaubnis ersetzt keine nach dem Nieders. Wassergesetz oder anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen und dgl. Private Rechte Dritter bleiben hiervon unberührt.
5. Auf die Eigenüberwachung gem. **§ 155 NWG wird eindringlich hingewiesen**, ebenso auf § 64 NWG hinsichtlich der Haftung für Änderungen der Beschaffenheit des Wassers.
6. Außerdem wird ausdrücklich auf die Vorschriften des § 190 Abs. 4 NWG verwiesen. Danach handelt ordnungswidrig, wer einem vollziehbaren schriftlichen Verwaltungsakt zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.