

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung/hier: Ausschlüsse

1.1 Von den nach § 3 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 BauNVO im reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hier auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO insgesamt ausgeschlossen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Von den nach § 4 Abs. 2 Ziffern 2 und 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen werden hier bis auf die Quartiere 6 und 7 auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus werden auch alle nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1-6 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Basis von § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben.

1.3 Im sonstigen Sondergebiet darf die Verkaufsfläche der Läden insgesamt 1.200 m² nicht überschreiten.

In Obergeschossen im Sondergebiet sind Wohnungen zulässig.

Zulässig sind nur nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig sind chemische Reinigungen und Wäschereien.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grad der Überbauung/Grundflächenzahl

Eine nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO mögliche Überschreitung (im Einzelfall) wird ausgeschlossen.

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 75 Ossenhöfe I

2.2 Geschossflächenzahl

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsräume sind mitzurechnen.

2.3 Höhen der Gebäudeteile

Innerhalb des Plangebietes werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Ziffer 17 und Abs. 2 BauGB für die Gebäude folgende Höhen als Maximalwerte festgesetzt:

lfdm Nr.	Bauweise	Aufschüttungen max.	Rohhöhe Erdgeschoßsohle bzw. Kellerdecke max.	Traufhöhe ab Erdgeschoßsohle max.	Firsthöhe ab Erdgeschoßsohle max.1
1	I-geschossig	auf + 3,00 NN	+ 0,50 m	+ 4,00 m	9,00 m
2	I-geschossig auf Wurten	auf + 3,50 NN	+ 0,50 m	+ 4,00 m	9,00 m
3	II-geschossig	auf + 3,00 NN	+ 0,50 m	+ 7,00 m	12,00 m
4	III-geschossig	auf + 3,00 NN	+ 0,50 m	---	+ 13,00

3. Bauweise

3.1 Im Quartier 4 sind auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 u. 6 BauGB je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Wohnbauflächen unzulässig.

Garagen außerhalb von Gemeinschaftsgaragen sind baulich mit dem Wohnhaus zu verbinden.

5. Energieversorgung

Auf der Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB soll die als Fläche für Versorgungsanlagen mit dem Symbol "Fernwärme" festgesetzte Fläche zukünftig den Gebäuden und Anlagen in dem Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I" die Wärmeversorgung zur zwingenden Abnahme liefern, denen im Bebauungsplan Nr. 66 "Gewerbegebiet Moorhauser Landstraße" als Lieferungsangebot dienen. Auf der Fläche wird ein Blockheizkraftwerk errichtet.

Als Ausnahme zu der zentralen Wärmeversorgung wird je Wohneinheit eine Feuerstätte (Kamin) für die gelegentliche Erwärmung von Einzelräumen zugelassen.

6. Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

- 6.1 Die Planstraßen B, C und D sind als verkehrsberuhigte Straßen auszubauen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Pflanzinseln und Bäume vorzusehen. Gehwege und Fahrbahnen sind durch Flachbordsteine und gepflasterte Fließrinnen voneinander abzusetzen; die Fahrbahnen sind in Teilflächen zu pflastern.
- 6.2 Stichstraßen mit Wendehämmern sind verkehrsberuhigt auszubauen. Im Straßenraum sind Pflanzinseln und Bäume vorzusehen.

7. Sichtdreiecke

Festgesetzt sind Flächen, die von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen OK-Fahrbahn der angrenzenden Straße, freizuhalten sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte zu erhaltende Baumbestand.

8. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, die über 60 dB(A) liegen (Baustreifen von ca. 50 m in den Quartieren 6, 7 und 7a entlang der Falkenberger Landstraße - L 133) sind Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 im bauordnungsrechtlichen Verfahren beizubringen. Schlafräume sind nicht zur Falkenberger Landstraße hin auszurichten.

9. Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

- 9.1 In der Gestaltung und Nutzung der Grundstücksfreiflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen.
- 9.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die in der Karte mit dem entsprechenden Planzeichen markierten Gehölzbestände auf Dauer zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch für die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Der Wurzelbereich dieser Gehölzbestände darf nicht durch Versiegelung oder sonstige Maßnahmen beeinträchtigt werden. Während Bauarbeiten ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 75 *Ossenhöfe I*

- 9.3 Profilerweiterungen an vorhandenen Gräben sind derart durchzuführen, dass der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleibt.
- 9.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind auf den als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Flächen die Randstreifen der Gewässer naturschonend zu unterhalten. Der Uhlenbrookgraben ist naturnäher zu gestalten (Punktuelle Profilaufweitung, stellenweise Anpflanzung von Gehölzen usw.) Ein hierzu noch aufzustellender Gestaltungsplan ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Die Maßnahme ist zeitgleich mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens an der Planstr. A durchzuführen.
- 9.5 Auf den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend, Gehölzpflanzungen im 1,2 x 1,2 m Verband aus Arten der Textl. Festsetzung 9.18 anzulegen. Die Pflanzungen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Okt.-April) durch die Gemeinde anzulegen.
- 9.6 Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heckenartige, mehrreihige Gehölzpflanzungen im 1 x 1 m Verband aus Arten der Textl. Festsetzung 9.18 anzulegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Okt.-April) durch die Gemeinde auf den jeweils betroffenen Baugrundstücken durchzuführen. Den Bauanträgen für Vorhaben auf den Flurstücken 72/1, 68/38, 68/39, 68/40 ist ein entsprechender Pflanzplan beizufügen. Auf diesen Grundstücken sind die Pflanzungen durch den Bauherrn vorzunehmen. Zur mindestens erforderlichen Pflanzenqualität siehe Textl. Festsetzung 9.18.
- 9.7 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist hier von der Gemeinde eine Gehölzfläche anzulegen. Randlich sind ca. 4 m breite Säume als Hochstaudenfluren zu entwickeln. Angrenzend sind als Strauchmaterial drei Reihen Sträucher der Textl. Festsetzung 9.18 im Verband 1 x 1 m zu pflanzen. Der restliche Gehölzkern ist mit Baumarten der potentiell - natürlichen Vegetation im Verband 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Die Pflanzgrößen sind entsprechend der Textl. Festsetzung 9.18 bestimmt. Die Pflanzung ist in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Okt.-April) anzulegen.
- 9.8 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist hier nach einem noch aufzustellenden Gestaltungsplan eine naturnahe Wiesenfläche anzulegen. Zu min. 50 % sollen dabei Feuchtwiesen entwickelt werden, die bei Hochwasserereignissen über das angrenzende Regenrückhaltebecken stellenweise und kurzfristig überstaut werden können. Die Anlage soll zeitgleich mit dem Bau des angrenzenden Regenrückhaltebeckens erfolgen.
- 9.9 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Garagenflachdächer und -seitenwände dauerhaft zu begrünen. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen. Pflanzungen sind vom Bauherrn unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 75 Ossenhöfe I

9.10 In jedem Vorgarten ist mindestens ein Baum der Textl. Festsetzung 9.18 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sind, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand auszubilden. Eine Höhe von 1,00 m ist nicht zu überschreiten. Als straßenseitige Einfriedigung sind Vorgärten zu verwenden.

9.11 Die die Gemeinschaftsgaragen, Einstellplatzflächen und Mülltonnenplätze umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Auswahl der Gehölzarten ist an den Vorgaben für die öffentlichen Grünflächen zu orientieren (s. Textl. Festsetzung Nr. 9.18).

9.12 Stellplätze sowie Verkehrs- und Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen anzulegen (z. B. Rasenlochsteine, Spurbahnen, wassergebundene Decken).

9.13 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auf den entsprechend dargestellten Flächen vorhandene Gehölze zu erhalten. Die ihnen vorgelagerten Säume sind in einer Breite von ca. 4 m durch Mahd im mehrjährigen Rhythmus als Hochstaudenfluren zu entwickeln, die restlichen Flächen als wiesenartige Vegetation 1-2 mal/Jahr zu mähen.

9.14 Wasserläufe, Gräben, Feuchtbereich, Regenrückhaltungen sind naturnah zu gestalten.

9.15 Alle neuen Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Form auszuführen.

Um bestehenden Aufwuchs durch eine Angepasste Wegeführung weitestmöglich zu schonen, wird die Lage der in Grünflächen bzw. in Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft verlaufenden Wege in der Planzeichnung nicht auf ganzer Länge festgesetzt, sondern nur deren Beginn und Ende angedeutet. Entsprechend ist das Planzeichen in der Planzeichenerklärung definiert.

9.16 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der entsprechend dargestellten Fläche westlich von Haus Nr. 34 auf der Nordwestseite von "Im Uhlenbrook" das mesophile Grünland dauerhaft zu erhalten. Flächenumbruch mit Neuansaat ist nicht gestattet.

9.17 Auf dem mittleren Grünstreifen der Planstraße A ist eine Baumreihe aus Stieleichen (*Quercus robur*) zu pflanzen. Pflanzabstand: 7 m, Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm. Zu den Fuß- und Radwegen sind die Fahrbahnen durch einen mehrreihigen Gehölzstreifen abzugrenzen. Dabei sind überwiegend Gehölze der Textl. Festsetzung Nr. 9.18 zu verwenden.

Gemeinde Lilienthal Bebauungsplan Nr. 75 *Ossenhöfe I*

9.18 Öffentliche Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind die entsprechend dargestellten Flächen als naturnahe Grünzüge zu gestalten. Sie sind zur Hälfte als kräuterreiche Wiesenflächen anzulegen, die ein- bis zweimal pro Jahr gemäht werden. Mindestens 1/3 der Flächen ist entsprechend einem noch aufzustellenden Gestaltungsplan mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind zu min. 50 % landschaftsgerechte Gehölzarten der folgenden Liste zu pflanzen:

Bäume:

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)	Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)	Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Sandbirke	(<i>Betula verrucosa</i>)	Frühe Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)	Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)

Sträucher:

Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	Ohrweide	(<i>Salix aurita</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schwarzdorn	(<i>Prunus spinosa</i>)	Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)	Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Grauweide	(<i>Salix cinerea</i>)		

Als Mindestgröße für Bäume ist die Qualität Heister, 1 x verpflanzt, 100-150, zu verwenden. Für einzeln stehende Bäume gilt als Mindestqualität "Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm". Sträucher sind mindestens in der Größe 70 - 90 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Wegebaumaßnahmen im jeweiligen Bereich folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

9.19 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die entsprechend dargestellten Flächen durchgängig mit mehrreihigen Gehölzpflanzungen — zu gestalten. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Textl. Festsetzung 9.18 zu verwenden. Die zusätzlich mit dem Planzeichen für Sickermulden versehenen Anpflanzungsflächen sind vor Bepflanzungen entsprechend zu modellieren.

9.20 Querungen der Anpflanzungsfläche mit Sickermulden zur Erschließung der Baufläche des Quartieres 2 von der Straße im Uhlenbrook sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2, Abs. 6 BauGB, i.V. mit § 56 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gilt für den Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I" der Gemeinde Lilienthal.

§ 2 Dachformen

- (1) Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer, Walmdächer oder Mansardendächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 30° - 50° auszubilden.
- (2) Als Ausnahme dazu sind die Dächer der Bebauung auf den Werten nur als Krüppelwalmdächer auszuführen.
- (3) Als Ausnahme sind bei Dachbegrünungen Neigungswinkel von 20° zulässig.

§ 3 Dachaufbauten

Dacherker sind zulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig, soweit sie der Dachform angepasst werden.

§ 4 Garagen, Nebenanlagen

- (1) Garagen und hochbauliche Nebenanlagen haben ein Dach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen. Flachdächer sind zulässig, wenn diese begrünt werden und mit einer Attika versehen werden.
- (2) Von beiden Seiten auf der Grundstücksgrenze errichtete Garagen und hochbauliche Nebenanlagen sind bezüglich Höhe, Dachneigung, Dachdeckungsmaterial und Toren gleich auszuführen.

§ 5 Einfriedigungen und Grundstücksflächen

- (1) Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Höfen, Zufahrten und Zugängen gärtnerisch anzulegen. In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen.

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 75 Ossenhöfe I

- (2) Betonpalisaden, Metall- oder Faserzementplatten, Jägerzäune, Wascheton- und Klinkermauern oder Abgrenzungen durch Pflanzkübel sind unzulässig.
- (4) Mülltonnen und Container sind an optisch abgeschirmten Plätzen im privaten Bereich (z. B. in Wandnischen, Heckennischen oder hinter Rankgerüsten) unterzubringen.

§ 6 Straßen, Plätze und Grünanlagen

- (1) Öffentliche Beleuchtungen der verschiedenen Straßen-, Siedlungs- und Grünbereiche sind insgesamt abzustimmen.
- (2) Die Ausstattung des öffentlichen Raumes durch Bänke, Papierkörbe, Vitrinen, Absperrmaßnahmen, Tische, Stühle, Ausstellungsstände usw. ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Es ist ein einheitliches Gestaltungsbild zu wählen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten regeln sich gemäß § 91 NBauO.

Nachrichtliche Übernahmen

Die wasserrechtliche Genehmigung vom 04.10.1995 zum Bau und Betrieb der Regenrückhaltebecken gem. § 154 i.V. mit § 153 des Nds. Wassergesetzes-NWG vom 20.08.1990 ist zu beachten; ebenso die Genehmigung gem. § 119 NWG für die Umliegung des Uhlenbrookgrabens, die Umgestaltung des Uhlenbrookgrabens, die Neuanlage von Straßenseitengräben und -mulden und eines Entwässerungsgrabens und die Aufhebung von vorhandenen Entwässerungsmulden und Sickergräben.