

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1, WA 2 und WA 3** sind ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der **WA 1 und WR-Gebiete** werden auf Grundlage des § 16 Abs.2 Ziffer 4 BauNVO für die Wohngebäude folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

	1 Vollgeschoss	2 Vollgeschoss
max. Traufhöhe:	6,00 m	9,0 m
max. Firsthöhe:	7,50 m	11,5 m

Bezugsgrundlage ist die Höhe der anliegenden Verkehrsfläche.

3. Baulinie

Entlang der neuen Planstraße wird eine Baulinie festgesetzt, an der pro Baufenster mindestens 2/3 angebaut sein muß.

4. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Für die **WA 1, WA 3** und **WR-Gebiete** werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Hausgruppen festgesetzt.
- 4.2 Für die **WA 1, WA 3** und **WR-Gebiete** werden gem. §§ 22 Abs. 2 BauNVO Hausgruppen in abweichender Bauweise festgesetzt.
- 4.3 Für die **WA 2-Gebiete** werden gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.
- 4.4 Reihenhäuser in einer Fluchtlinie (ohne Versatz) sind unzulässig, außer sie sind Bestandteil einer Hausgruppe, die sich um einen gemeinschaftlichen Bereich gruppiert.
- 4.5 Innerhalb eines Baufensters in einem **WA 1, WA 3** und **WR** sind ausnahmsweise Einzelhäuser zulässig, wenn sie der besonderen baulichen Betonung der Anlage dienen.

- 4.6 Gemäß § 1(7) BauNVO ist eine Überbauung der Planstraße D an den festgesetzten Stellen möglich. Der Bereich des Erdgeschosses ist öffentlicher Straßenraum. Die gesetzlichen Durchfahrtshöhen für Erschließungsstraßen sind einzuhalten. Die darüber liegenden Vollgeschosse dienen der Wohnnutzung. Die Lastabtragung darf durch Stützen im öffentlichen Straßenraum erfolgen.
- 4.7 Gemäß § 18 (2) BauNVO können die Obergrenzen der Grundflächenzahlen im **WA 1, WA 3** und **WR** um 50 % überschritten werden.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 5.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der **WA 1, WA 3** und **WR-Gebiete** nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze für Behinderte auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
- 5.2 Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der **WA 1, WA 3** und **WR-Gebiete** sind nur innerhalb der gesondert dargestellten Sammelstellplatzanlagen zulässig (Ausnahme; **WA 3- Baufeld** am Wendehammer der Planstr. C).
- 5.3 Pro Anlage darf der Garagenanteil max. 1/3 der vorhandenen Stellplatzanzahl betragen.
- 5.4 Wenn nachgewiesen wird, daß eine öffentliche oder private Begegnungsstätte überwiegend von den Bewohnern genutzt wird, kann eine Ausweisung der sonst erforderlichen Stellplätze entfallen.

6. Energieversorgung

- 6.1 Für die Gebäude und Anlagen innerhalb der **WA 1, WA 3** und **WR-Gebiete** ist die zwingende Abnahme der Fernwärme des im Bebauungsplan Nr. 75 geplanten Blockheizkraftwerkes vorgesehen. Wird dieses Blockheizkraftwerk nicht erstellt, ist die Energieversorgung durch eine Gas-Brennwertanlage pro Baufenster sicherzustellen.
- 6.2 Die Nutzung offener Feuerstellen ist unzulässig.
- 6.3 Wintergärten sind zulässig und sollten bevorzugt zur energiegerechten Bauweise eingesetzt werden.
- 6.4 Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.
- 6.5 Flächige Verglasungen der Dachhaut zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

7. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die neue Planstraße (Haupttrasse) wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Sie ist nur in Not- und Sonderfällen (Müllabfuhr, Krankenwagen, Umzug, Behinderung etc.) befahrbar.

8. Vegetations- und freiflächenbezogene allgemeine Festsetzung im WA 1, WA 3 und WR-Gebiet

- 8.1 In der Gestaltung und Nutzung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser vorzusehen.
- 8.2 Das Regenwasser der Dachflächen ist auf der Fläche der Baufenster in Zisternen zu sammeln und sinnvoll weiterzuverwerten (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).
- 8.3 Die vorhandenen Gräben und Feuchtbereiche sind naturnah umzugestalten und weitere Mulden zur Regenwasserversickerung im Bereich der öffentlichen Grünflächen anzulegen. Kleinere Teiche und Mulden sind auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegen.
- 8.4 Geschlossene Einfriedigungen der privaten Grundstücksflächen zueinander und zu öffentlichen Freiflächen sind nicht zulässig. Teilweise Abtrennung durch Hecken, Holzgerüste und Mauern, welche eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten, sind unzulässig.
- 8.5 Die Gemeinschaftsgaragen und Mülltonnen sind in das Grünkonzept zu integrieren und entsprechend zu begrünen und zu gestalten.
- 8.6 Verkehrs- und Zufahrtsflächen für die Stellplätze sind auf das Mindestmaß zu reduzieren und entsprechend zu begrünen und zu gestalten.
- 8.7 Alle Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Form auszuführen.
- 8.8 Die Dachflächen der Garagen und Carports sind als Moos-, Kräuter-, oder Grasdächer zu begrünen.

9. Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Als Ausgleich für den Eingriff, der durch den Bebauungsplan Nr. 76 "Ossenhöfe II" in Natur und Landschaft erfolgt, ist die Anlage von Mulden in den Randbereichen des neuen Wohngebietes (siehe Grünordnungsplan) zur Aufnahme und zum Abführen der Oberflächenentwässerung erforderlich. In den Mulden werden engbegrenzte 0,50 m tiefe Dauerwasserflächen angelegt. Am Rand erfolgt eine Pflanzung von standortgerechten Gehölzen in einer Breite von 3 m bis 10 cm.

zu pflanzende Gehölzarten:

Schwarzerle	30 %
Knackweide	20 %
Wasserschneeball	10 %
Hasel	20 %
Schwarzer Holunder	10 %
Hundsrose	10 %

Die Gehölze werden als Jungpflanzen im Abstand von 1 m x 1 m gepflanzt. Die an die Röhricht- und Gehölzflächen grenzenden Grasflächen werden 2 x jährlich gemäht.

In den Mulden an die Dauerwasserflächen grenzen, werden Initialpflanzungen von Röhricht vorgenommen, die sich durch Sukzession von Röhricht und Hochstauden ausbreiten. Die Wiesenflächen, im Übergang zu den Rasenflächen, sind zweimal jährlich zu mähen. Vorhandene Gehölze sind in die geplanten Grünflächen zu integrieren.

9.2 Als Ausgleich für den Eingriff, der durch den Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I" in Natur- und Landschaft erfolgt, ist die Anlage von parkartigen Grünflächen mit folgenden Grünelementen geplant, die sich als Lebensräume für bestandsbedrohte Tiere und Pflanzen entwickeln werden.

Die Gehölzgruppen, die am Rückhaltebecken gepflanzt werden, sollen aus folgenden Arten bestehen:

Schwarzerle	30 %
Knackweide	20 %
Wasserschneeball	15 %
Hasel	15 %
Schwarzer Holunder	10 %
Hundsrose	10 %

Die Gruppen haben eine Größe von 30-50 Stück. Gepflanzt werden Jungpflanzen im Abstand von 1,0 x 1,0 m.

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 76 Ossenhöfe II

Die Gehölzpflanzungen, die zur Anpflanzung der Spielflächen und des Grabelandes auf trockenem Standort vorgesehen sind, setzen sich aus folgenden Arten und Größen zusammen:

Gehölzarten:	Anzahl	Qualität	
Stieleiche	10 %	1. Heister	
Erle	20 %	1. Heister	Höhe: 120 - 200 cm
Birke	10 %	1. Heister	
Eberesche	15 %	Jungpflanzen	
Weißdorn	15 %	Jungpflanzen	Höhe: 80 - 120 cm
Schwarzer Holunder	10 %	Jungpflanzen	
Hasel	20 %	Jungpflanzen	

Gepflanzt werden soll 5-reihig im Abstand von 1,0 x 1,0 m.

Die Verteilung von Wiesen-, Röhricht und Hochstaudenflächen soll so erfolgen, daß ca. 50 % des Ufers als Wiese, die andere Hälfte sich als Sukzessionsfläche (Röhricht, Hochstauden) entwickeln kann. Die Wiesenflächen werden zweimal jährlich gemäht, die Sukzessionsflächen alle 3 -5 Jahre.

- 9.3 Als **Ersatzfläche** wird das 1,8 ha große Flurstück 25/2 in der Flur 15, St. Jürgen herangezogen. Die Fläche liegt in ca. 2,3 km Entfernung nördlich von diesem Bebauungsplangebiet am Rand des Naturschutzgebietes Truper Blänken und der alten Wörpe.

Die Fläche ist zu einem nutzungsfreien Lebensraumkomplex zu entwickeln, der aus den Biotoptypen

- Kleingewässer
- Tümpel
- Sumpf
- Röhricht

besteht.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

- 9.4 Zwischen einzelnen Grundstücken an der Falkenberger Landstraße sind 3-reihige Gehölzstreifen mit folgenden Arten zu pflanzen.

Gehölzarten:	Anzahl	Qualität	Höhe
Eberesche	15 %	Jungpflanzen	80 - 120 cm
Weißdorn	15 %	Jungpflanzen	80 - 120 cm
Schwarzer Holunder	10 %	Jungpflanzen	80 - 120 cm
Hasel	20 %	Jungpflanzen	80 - 120 cm
Wasserschneeball	20 %	Jungpflanzen	80 - 120 cm
Hundsrose	20 %	Jungpflanzen	80 - 120 cm

Pflanzabstand: 1 x 1 m

Die Maßnahme ist zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahmen auf den durch Großbuchstaben zugeordneten Bauflächen durchzuführen.

- 9.5 An den Verkehrswegen sind flächige Gehölzbestände zu pflanzen (Arten siehe unter 9.2, Gehölzpflanzungen auf trockenem Standort). Die Bäume sind im Kern, die Sträucher am Rand der Pflanzung anzuordnen. Pflanzabstand 1 x 1 m. Die Maßnahme ist zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahmen auf den durch Großbuchstaben zugeordneten Bauflächen durchzuführen.
- 9.6 Zwischen den Grundstücken an der Falkenberger Landstraße sind heimische Obstbäume auf extensiv gepflegten Rasen anzupflanzen. Alternativ dazu können auch flächige Gehölzbestände angelegt werden (vgl. 9.5). Die Maßnahme ist zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahmen auf den durch Großbuchstaben zugeordneten Bauflächen durchzuführen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(§ 9 Abs. 1, Abs. 6 BauGB i.V. mit § 56 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften umfaßt nur Flächen der festgesetzten WA 1, WA 3 und WR-Gebiete.

§ 2 Dachformen

Die Dächer der Wohn- und Nebengebäude sind als Satteldächer, Pultdächer, Walm- und Zeltdächer oder Tonnendächer auszuführen. Dabei sind zulässig:

- Dächer mit einer Dachneigung von 5 bis 23 Grad nur als Gründächer
- Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 60 Grad nur mit roten Tonziegeln oder Betondachsteinen
- firstseitig freistehende Pultdächer sind nur bis zu 25 Grad Dachneigung zulässig.

Nebenanlagen haben ein Dach mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude aufzuweisen, wenn es sich um Dächer mit gleicher Dacheindeckung handelt. Wenn es sich um unterschiedliche Dacheindeckungen handelt sind auch unterschiedliche Dachneigungen zulässig.

§ 3 Dachausbauten

Dachgauben sind als abgeschleppte und giebelständige Dachgauben zulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie gestalterisch an das Gebäude angepaßt sind.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie gestalterisch an das Gebäude angepaßt sind.

§ 4 Fassadenmaterialien

Zulässig sind rotes Ziegelmauerwerk, Kalksandstein, Putz- und Holz.

§ 5 Einfriedungen, Sichtschutz

Geschlossene Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zueinander und zu öffentlichen Freiflächen sind nicht zulässig.

Sichtschutz, Sitzgelegenheiten etc. sind in den selben Materialien wie das Hauptgebäude herzustellen.

§ 6 Einheitliche Gestaltung der Gebäude eines Baufensters

Die Hausgruppen sind von der Wahl der Materialien, der Dachneigung und des Baustils aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

Nachrichtliche Übernahme:

Mit Verfügung vom 12.03.1997 hat der Landkreis Osterholz (Az.: 66.34.33/15) die Genehmigung zum Bau eines Regenrückhaltebeckens im Bereich des Klosterwiesengrabens aufgrund des § 154 i.V. m. § 153 des NWG erteilt.

Zugleich wird die widerrufliche Erlaubnis erteilt, Oberflächenwasser aus dem Baugebiet Ossenhöfe II über ein Regenrückhaltebecken in den Klosterwiesengraben einzuleiten aufgrund § 10 i. V. m. §§ 2,3 + 4 des NWG.

Mit Verfügung vom 11.03.1997 erteilt der Landkreis Osterholz (Az.: 66.22 - 66.25 - 66.32.43/19) die Genehmigung im Gewässer III. Ordnung Klosterwiesengraben auf ca. 21 m Länge eine Verrohrung vorzunehmen sowie vorhandene Entwässerungsmulden und Sickergräben im Bereich der geplanten Straßen aufzuheben bzw. umzuleiten gem. der §§ 119, 120 + 128 NWG.

Gleichzeitig wurde die Genehmigung gem. § 91 NWG erteilt, im Klosterwiesengraben ein Drosselbauwerk zu errichten.