

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe)
innerhalb der WA¹ -, MI und MI*-Gebiete wird die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) gemäß § 18 BauNVO`90 auf maximal 9,50 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße, festgesetzt. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.
- 1.2 Erdgeschossfußbodenhöhe
innerhalb aller WA-Gebiete (WA¹, WA², WA³ und WA*) wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,30 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße, festgesetzt. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.

2. Bauweise

In allen Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO`90 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die Gebäudelänge höchstens 25 m betragen darf. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO`90).

3. Befestigung von Stellplätzen und Parkplätzen sowie ihrer Zufahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig sind.

4. MI*-Gebiet

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO`90 sind in dem mit MI* gekennzeichneten Bereich Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen bestehender gewerblicher Anlagen nur zulässig, wenn sie die bereits bestehenden Nutzungsarten hinsichtlich der Gewerbeart ergänzen und über ein Lärmschutzgutachten dahingehend abgesichert werden, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten sind.

5. Art der baulichen Nutzung

- 5.1 WA¹ -, WA³ - und WA* -Gebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO`90 sind innerhalb der WA¹ -, WA³ - und WA* -Gebiete die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen.
- 5.2 WA² -Gebiet
Im WA² -Gebiet sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO`90 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Zur Kompensation von Eingriffen auf den privaten Grundstücken ist in den festgesetzten Pflanzstreifen eine dichte Anpflanzung mit Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden: Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Strauchhasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Grauweide (*Salix incana*), Ohrweide (*Salix aurita*) Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*).

Die Pflandichte beträgt eine Pflanze pro qm. Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten: Es sind Hochstämme, 2 - 3 x verpflanzt, 8 - 12 cm Stammumfang, Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe und Sträucher, 1 x verpflanzt, 70 - 90 cm Höhe zu verwenden (Mindestqualitäten). Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern in Zusammenhang mit Bauvorhaben spätestens in der auf die Innutzugnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperioden (Oktober bis April) durchzuführen. Dem Bauantrag bzw. der Mitteilung über eine beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Pflanzplan beizufügen.

Innerhalb der Pflanzstreifen ist die Anlage von flachen Mulden zulässig, die der Entwässerung (Versickerung / Rückhaltung / Ableitung) von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser dienen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind auf den feuchten Standort abzustimmen.

- 6.2 Je angefangene 100 qm Verkehrsfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Innerhalb der Planstraße B (Verkehrsfläche) ist einseitig eine Mulde anzulegen, die der Versickerung des Straßenwassers dienen soll. Die Fläche ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Nr. 6.1 locker zu bepflanzen.
- 6.4 Alle aufgrund der vorgenannten textlichen Festsetzungen Nr. 6 vorgenommenen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

7. Zu erhaltender Baum- und Heckenbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 7.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Heckenbestand ist zu erhalten.
- 7.2 Bei natürlichem Abgang oder bei genehmigter Entfernung eines festgesetzten Baumes oder einer festgesetzten Hecke sind Neuanpflanzungen mit einem Baum oder einer Hecke gleicher Art vorzunehmen.

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan 83, Timkenweg II

8. Öffentliche Grünflächen

- 8.1 In der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 ist durch die Gemeinde zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlage eine Obstwiese (regionaltypische Sorten als Hochstamm) anzulegen. Die angepflanzten Obstgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch artgleiche Nachpflanzungen an ungefähr gleichem Standort zu ersetzen. Die Kosten der Maßnahme sind auf die Grundstücke/Flurstücke, die aus den Flurstücken 77/2 (Kinderspielplatz), 600/70 und 520/81 hervorgegangen sind, gem. der Satzung der Gemeinde nach § 8a BNatSchG zu verteilen.
- 8.2 In der öffentlichen Grünfläche Nr. II ist durch die Gemeinde spätestens in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Vegetationsperiode eine Wildblumenwiese anzulegen. Die Kosten der Maßnahme sind auf die Grundstücke/Flurstücke, die aus den Flurstücken 77/2, 71, 600/70, 70/7, 520/81 und 81/9 hervorgegangen sind, gem. der Satzung der Gemeinde nach § 8a BNatSchG zu verteilen.

9. Private Grünfläche

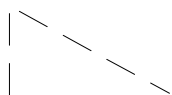
Zur Kompensation von Eingriffen im WA*-Gebiet ist in der privaten Grünfläche durch die Vorhabenträger spätestens in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) eine Obstwiese (regionaltypische Sorten als Hochstamm) anzulegen. Die angepflanzten Obstgehölze sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch artgleiche Nachpflanzungen an ungefähr gleichem Standort zu ersetzen.

10. Immissionsschutz

Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Büro-, Wohn- und Schlafräumen muß baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Ziffer 5 (Stand 11/89) vorgesehen werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf.. R'w.res.)
II	56 - 60 dB	35
III	61 - 65 dB	40
IV	66 - 70 dB	45

11. Sichtfelder



Bauliche Anlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, zulässig.

Gemeinde Lilienthal **Bebauungsplan 83, Timkenweg II**

Bauordnungsrechtliche Festsetzung

(örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Dachform / Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 30° und 48° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen § 12 BauNVO`90 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO`90 in Form von Gebäuden jeweils unter 50 qm Grundfläche.

Nachrichtliche Hinweise

Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 Bau GB i.V.m. § 31 Abs. 2 NStrG).

Regenwasserversickerung

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in Sickerschächten, Rigolen, Versickerungsmulden etc. zu beseitigen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen und ein gesammeltes Fortleiten nicht erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 149 NWG). Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bleiben hiervon unberührt. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Satzung der Gemeinde nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Regelungen der Satzung der Gemeinde Lilienthal zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG.