

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluß von Nutzungen

Für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Garagen gemäß § 12 BauNVO

Im Bereich der neuen Bebauung an der Planstraße (Flurstück 111/12, teil- weise) sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen außerhalb der überbau- baren Grundstücksfläche nicht zulässig.

3. Höhengvorgabe für bauliche Anlagen

Die Höhengvorgaben für die baulichen Anlagen betragen

Oberkante Erdgeschoßfußboden (roh) Sockel	max. 1,0 m
Firsthöhe/Höhe der baulichen Anlagen bei einem zulässigen Vollgeschoß	max. 9,0 m
bei zwei zulässigen Vollgeschossen	max. 10,5 m

Straßen und Haupteerschließungen sind höhengleich mit der Falkenberger Landstraße zu erstellen. Ausnahmen sind nur bei technisch notwendigen Abweichungen zulässig.

Bezugsebene der Höhengvorgaben ist die Höhenlage der L 133 in den Schnittpunkten der Straßenbegrenzungslinien mit den Haupteerschließungswegen der Wohnbebauung.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Pflanzstreifen A:

Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Gehölzstreifens in einer Breite von 5 m, dabei sind folgende Arten zu verwenden:

Esche	5 %	Hasel	20 %
Hainbuche	5 %	Faulbaum	20 %

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 84 Moorhausen II- Teil 1

Sandbirke 5 %	Pfaffenhütchen	20 %
Stieleiche 5 %	Weißdorn	10 %
Eberesche 10 %	Insgesamt	100 %

Pflanzstreifen C

Anlage eines 4 m breiten Gehölzstreifens. Arten sind wie unter A zu verwenden.

Pflanzstreifen D

Anpflanzung einer Baumreihe (Abstand ca. 4-6 m) mit Sträuchern in einer Breite von 2 m. Folgende Arten sind zu verwenden: Stieleiche, Sandbirke, Gemeine Esche, Hasel, Pfaffenhütchen.

Pflanzstreifen F

Auf der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigte Zone" ist entlang der nordöstlichen Grenze eine Baumreihe aus Stieleiche oder Winterlinde im Pflanzabstand von ca. 6 m anzulegen.

Pflanzstreifen G

Anlage einer Öffentlichen Grünfläche mit 10 Großbäumen, Stieleiche oder Winterlinde.

Pflanzstreifen H

Anlage von 4 m bzw. 2 m breiten Gehölzstreifen mit standortgerechten Sträuchern (Hasel, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball, Hundsrose). Innerhalb des Pflanzstreifens (Flurstück 113/5) ist eine Zufahrt mit einer Breite von 4 m zulässig.

Pflanzstreifen I

Anlage einer Baumreihe mit Stieleichen mit Abständen von ca. 4-6 m.

Pflanzstreifen J

Anlage einer extensiven Obstwiese mit heimischen Obstbäumen (ca. 10 Stck.) auf der ehemaligen Hofstelle.

Pflanzstreifen K

Pflanzung einer Baumreihe mit Quercus robur (Stieleiche) an der Falkenberger Landstraße (6 Stck.)

Pflanzstreifen L

Die vorhandenen Obstbäume entlang des Jan-Reiners-Weges sind zu erhalten und durch 8 heimische Obstbäume zu ergänzen.

- 4.2 Innerhalb des Plangebietes sind je angefangener 100 qm neu zu über enden Grundstücksfläche 1 Baum oder 5 Sträucher zu pflanzen.

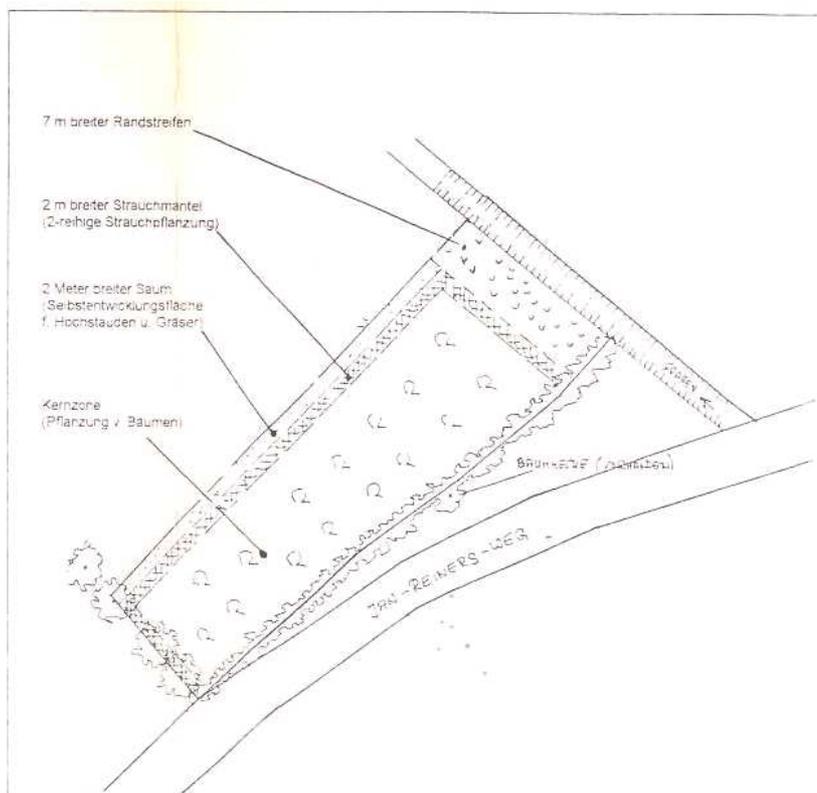
Gemeinde Lilienthal Bebauungsplan Nr. 84 Moorhausen II- Teil 1

4.3 Pflanzqualitäten

Die Pflanzabstände der Heckenpflanzungen sollen 1 x 1 m betragen. Die Mindestgrößen der Gehölze sollen bei Heckenpflanzungen für Sträucher 70-90 cm Höhe und für Heister 125-150 cm Höhe betragen. Einzelnd stehende Bäume sollen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm gepflanzt werden.

4.4 Ersatzmaßnahme

Gemäß § 8 a BNatSchG ist auf dem Flurstück 117/15 der Flur 9 die umgrenzende Teilfläche entsprechend dem folgendem Gestaltungsplan als Feldgehölz anzulegen.



Die Fläche ist einzuzäunen. Während der Anwuchszeit (2 Jahre) sind ausfallende Gehölze zu ersetzen.

Pflanzenanleitung Kernzone

1. Art und Anteil

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	50 %
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	30 %
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	10 %
Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	5 %

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 84 Moorhausen II- Teil 1

Schwarzerle (Alnus gutn.) 5 %

2. Anlage

- Sandbirke, Zitterpappel, Schwarzerle nur am Rand zum Strauchmaterial, Eiche und Buche in Mischpflanzung
- Pflanzverband 1,5 x 2,0 m

3. Pflanzenqualität

Leichte Heister bzw. 3-jähriger Sämling, 80-120 cm

Pflanzenleitung Strauchmantel

1. Arten

Schw. Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus monogyma)
Hundsrose (Rosa canina)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Grauweide (Salix cinerea)
Gem. Schneeball (Viburnum opulus)

2. Anlage

- Pflanzung in 1 x 1 Meter Verband
- Jeweils 2-5 Gehölze der gleichen Art zusammenpflanzen

3. Pflanzqualität

Leichte Sträucher 1 x verpflanzt 40-70 cm

4.5 Durchführung der Anpflanzungen und der Ersatzmaßnahme

Die Ersatzmaßnahme (siehe Nr. 4.4) ist dem naturschutzrechtlichen Eingriff auf dem südlich der Hofstelle gelegenen Teil des Flurstücks 111/12 zugeordnet. Sie ist ebenso wie die Anlage der Pflanzstreifen "A, C, D, F und G" bei Bauvorhaben auf dem Flurstück 111/12 von dem Bauherrn vorzunehmen. Die Anlage der Pflanzstreifen "H" sind bei Bauvorhaben auf der derzeitigen Gartenfläche der Flurstücke 113/5 bzw. 113/7 von dem Bauherrn der jeweils anteiligen Grundstücksfläche durchzuführen. Die Anlage der Pflanzstreifen "J, K, L" sind bei einem Bauvorhaben auf der nördlich der Hofstelle gelegenen Baufläche des Flurstücks 111/12 von dem Bauherrn vorzunehmen. Bauanträgen ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen. Alle unter Punkt 4 genannten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperioden (Okt.-April) durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang zu ersetzen.

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan Nr. 84 *Moorhausen II- Teil 1*

- 4.6 Die notwendigen Stellplätze sowie die Fuß- und Radwege sind unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien wie z. B. großfugigen Pflaster, wassergebundene Decke oder Grasstreifen anzulegen.

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 84 Moorhausen II- Teil 1

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit den §§ 56 und 98 NBauO).

1. Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gilt für den Bebauungsplan Nr. 84 der Gemeinde Lilienthal.

2. Dachformen

Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer, Walmdächer oder Mansardendächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 30° bis 45° auszubilden.

3. Dacheindeckung

Sonnenkollektoren sind zulässig.

4. Gebäudebeschreibung

Doppelhäuser sind als freistehende Gebäude mit einer gemeinsamen Gebäudetrennwand zu errichten.

5. Ordnungswidrigkeiten regeln sich gemäß § 91 NBauO.