

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Unzulässigkeiten von Nutzungen in den WA-Gebieten (Allgemeinen Wohngebieten):
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen und Neben- anlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Im Quartier Q7 wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohneinheit, in den Quartieren Q4 und Q5 auf je zwei Wohneinheiten begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFH) darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,30 m nicht überschreiten.
- 2.2 Die maximale Firsthöhe (FH) (gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude) darf max. 9,00 m nicht überschreiten.
- 2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technik- aufbauten, Aufzugüberfahrten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung, zur Nutzung regenerativer Energien und eingehauste Treppenausstiege um bis zu maximal 1,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten sind einzuhausen. (Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB)

3. Bauweise

- 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,00 m und die der Doppelhäuser 25,00 m betragen.

4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- 4.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Pkw Stellplatzfläche“ in Quartier 2 darf je Baugrundstück für eine Grundstückszufahrt unterbrochen werden. Die maximale Breite einer Grundstückszufahrt darf 4,00 m nicht überschreiten. Es ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1 In den Quartieren Q1 - Q6 sowie Q8 sind zur offenen Landschaft hin mindestens einreihige Hecken mit folgenden heimischen Gehölzarten zu pflanzen. Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Innutzungnahme der unmittelbar zugehörigen Baugrundstücke durch den Eigentümer anzulegen, dauerhaft zu erhalten und eventuelle Abgänge zu ersetzen.

Gehölzarten:

· Sorbus aucuparia	-	Eberesche
· Alnus glutinosa	-	Erle
· Salix aurita	-	Ohr-Weide
· Rhamnus frangula	-	Faulbaum
· Cornus mas	-	Kornelkirsche
· Cornus sanguinea	-	Hartriegel
· Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
· Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
· Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball
· Carpinus betulus	-	Hainbuche
· Rosa canina	-	Hundsrose
· Crataegus monogyna	-	Weißdorn
· Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
· Corylus avellana	-	Hasel
· Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen

Als Mindestqualität sind Heister, 1,50 bis 2,00 m und leichte Sträucher, 0,60 bis 1,00 m anzusetzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,30 m. Der Baumanteil an der Pflanzung beträgt 25 %.

- 5.2 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist der

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan Nr. 88, „Klostermoor“
1. Änderung“

vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit den Gehölzarten, die unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 gelistet sind, durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.

- 5.3 Kompensationsmaßnahmen auf den festgesetzten Kompensationsflächen sind spätestens zeitgleich mit den Eingriffen, deren Kompensation sie dienen (Beginn der jeweiligen Baumaßnahme), zu verwirklichen. Träger der jeweiligen Maßnahme ist der Grundstückseigentümer.
- 5.4 Durch den erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft entsteht trotz der unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 festgesetzten Maßnahmen ein Defizit an Kompensationsfläche von **21.640 m²**. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 (anteilig), A3, A4, durch die Flächenpools II (anteilig) und III der Gemeinde Lilienthal sowie dem Ökokonto "Otterdurchlass" der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH (vgl. T.F. 5.11 bis T.F. 5.17).
- 5.5 Die auf den Grundstücken vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und die natürliche Sukzession ist zuzulassen, soweit der ordnungsgemäße Wasserabfluss nicht beeinträchtigt wird.
- 5.6 Bei tatsächlichem Verlust von Fledermausquartieren oder Bruthöhlen sind im Verhältnis 1:3 künstliche, artspezifische Fledermaushöhlen / Brutvogelnisthilfen an geeigneten Stellen (Gehölze, Gebäude) im Umfeld des Vorhabens **vor** Beseitigung der Quartiere (**CEF**-Maßnahmen) anzubringen. Die künstlichen Quartiere sind so lange zu erhalten und jährlich auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren, bis die Ersatzpflanzungen in dieser Hinsicht funktionsfähig sind.
- 5.7 Auf der mit T.F. 5.7 gekennzeichneten Verkehrsfläche (Planstraße A) sind 30 heimische Laubbäume als hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird vom Erschließungsträger unmittelbar nach Fertigstellung der Straße durchgeführt.
- 5.8 Die auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche vorhandenen Gehölzbestände sind - mit Ausnahme der Gehölzart Spätblühende Traubeneiche (*Prunus serotina*) - zu erhalten. Abgänge sind bei entstehenden Bestandslücken in gleicher Gehölzart durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.
- 5.9 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Lagerflächen und Abgrabungen über 0,30 m nicht zulässig. Bodenauffüllungen sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien mit einer Höhe von maximal 0,20 m zulässig.

1. Änderung“

- 5.10 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume auf der gekennzeichneten Straßenverkehrsfläche können nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise entnommen werden, wenn die Entnahme zur Anlage von Grundstückszufahrten notwendig ist. Die maximale Breite einer Grundstückszufahrt darf 4,0 m nicht überschreiten. Es ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig.
- 5.11 Ausgleich A1 auf der Fläche Gemarkung Lilienthal, Flur 12, Flurstück 62/6
Auf der 5.480 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine naturnahe Gehölzfläche durch Initialpflanzung von 200 Gehölzen im nordwestlichen Flurstücksteil zu entwickeln. Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände erfolgen gemäß den Vorgaben in TF 5.1. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer zu ersetzen.
Die übrige Fläche bleibt der Sukzession überlassen. Die Fläche wird mit Eichenspaltpfählen dauerhaft abgegrenzt. Die Maßnahmen werden durch den Eigentümer bei Beginn der Baumaßnahme in den Quartieren Q1 und Q2 umgesetzt.
- 5.12 Externer Ausgleich A2 auf einer Teilfläche Gemarkung Lilienthal, Flur 9, Flurstück 234/10
Auf der 2.923 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mesophiles Grünland zu entwickeln.
Es gelten folgende Vorgaben: Jährlich einmalige Mahd ab Juni mit Abfuhr des Mähgutes; Verzicht auf Entwässerungsmaßnahmen, Düngung, Kalkung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die Fläche wird mit Eichenspaltpfählen dauerhaft abgegrenzt. Die Maßnahmen werden durch den Eigentümer bei Beginn der Baumaßnahme in dem Quartier Q8 umgesetzt.
- 5.13 Externer Ausgleich A3 auf der Fläche Gemarkung Worphausen, Flur 5, Flurstück 180/1
Auf der 3.189 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mesophiles Grünland zu entwickeln.
Es gelten folgende Vorgaben:
Ansaat mit regionaltypischer arten- und kräuterreicher Saatgutmischung und extensiver Unterhaltung: einmalige Mahd ab Juni mit Abfuhr des Mähgutes oder maximal einmonatige Beweidung mit maximal 2 GVE und Nachmahd der Fläche; Verzicht auf Entwässerung, Düngung, Kalkung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die Fläche wird mit Eichenspaltpfählen dauerhaft abgegrenzt. Die Maßnahmen werden durch den Eigentümer bei Beginn der Baumaßnahme in den Quartieren Q3 und Q7 umgesetzt.

5.14 Externer Ausgleich A4 auf einer Teilfläche Gemarkung Worphausen, Flur 5, Flurstück 310/204

Auf der 450 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine 2,5 m breite Gehölzhecke auf einer Länge von 180 m anzulegen. Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände erfolgen gemäß den Vorgaben in TF 5.1. Die Maßnahmen werden durch den Eigentümer bei Beginn der Baumaßnahme in den Quartieren Q3 und Q7 umgesetzt.

5.15 Externer Ausgleich auf den Flächen zwischen Viehgraben und dem 4. Bauabschnitt der Lilienthaler Allee (Flächenpool II) auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen

Maßnahmen auf einer Gesamtfläche von 40.031 m²

1) Naturnaher Ausbau der Alten Wörpe auf einem ca. 200 m langen und des Viehgrabens auf einem ca. 490 m langen Gewässerabschnitt.

2) Entwicklung der derzeitigen Grünlandflächen zu einem Mosaik vielfältiger, artenreicher, feuchtegeprägter Grünlandbiotop (Biotoptypen Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte, Nasswiese, Landröhricht, Sumpf).

3) Entwicklung von 4.000 m² naturnahen Gehölzflächen. Diese sind als Initial- pflanzungen räumlich verteilt als jeweils 300-500 m² große Feldgehölze anzulegen.

Alle Maßnahmen wurden nach wasserrechtlicher Genehmigung bereits durch die Gemeinde umgesetzt.

Für den externen Ausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan von der Gesamtfläche des Flächenpool II eine Teilfläche von 8.207 m² durch die Gemeinde bereitgestellt.

5.16 Externer Ausgleich auf der Fläche „Ehemalige Gemeindestraße Moorhausen“ (Flächenpool III) auf von der Gemeinde bereitgestellter Fläche

Maßnahmen auf einer Gesamtfläche von 1.950 m²

1) Entwicklung der entsiegelten Fläche zu einer naturnahen Waldfläche.

2) Wurzelschonende Entfernung des Straßenunterbaues aus Sand.

3) Entwicklung von zwei jeweils 5 x 12 m großen Dornengebüschen als Wald- mantel an den ehemaligen Straßeneinfahrten. Hierzu werden Dornengebüsche als Initialpflanzungen gesetzt. Es werden 14 Schlehen (*Prunus spinosa*), 10 Weißdorn (*Crataegus monogyna*), 5 Rosen (*Rosa canina*) und 3 Haselsträuchern (*Corylus avellana*) vorgesehen. Die Pflanzen werden vierreihig im Verband 1,5 x 1,5 m

gepflanzt. Die Arten werden jeweils in Gruppen von 3-7 Stück zusammengepflanzt, wobei die Hasel nur in den mittleren Reihen gepflanzt werden. Die Pflanzenqualität beträgt „verpflanzter Strauch, 100-150 cm“.

- 4) Pflanzung von 5 jeweils ca. 100 m² großen Baumgruppen mit standortheimischen Baumarten auf der inneren Fläche. Sie bestehen aus jeweils 12 Bäumen, die im Verband ca. 3 m x 3 m gesetzt werden. Es werden jeweils 4 Eschen (*Fraxinus excelsior*), 2 Stieleichen (*Quercus robur*), 2 Hainbuchen (*Carpinus betulus*), 2 Traubenkirschen (*Prunus padus*) und 2 Vogelbeeren (*Sorbus aucuparia*) je Art zu 2 Pflanzen gepflanzt. Die Pflanzenqualität beträgt „verpflanzter Heister, 150-200 cm“. Die restlichen Flächen sollen der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen bleiben.

Alle Maßnahmen sind gleichzeitig durch die Gemeinde, spätestens mit Beginn der Baumaßnahmen in den Baugebieten umzusetzen.

Für den externen Ausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan die Gesamtfläche des Flächenpool III von 1.950m² durch die Gemeinde bereitgestellt.

5.17 Externer Ausgleich durch Ökokonto „Otterdurchlass“ (außerhalb des Geltungsbereiches)

Das Ökokonto „Otterdurchlass“ besitzt ein Kompensationspotenzial, welches einem Flächenwert von 25.563 m² entspricht.

Für den externen Ausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan eine Teilfläche des Ökokonto „Otterdurchlass“ von 2.910 m² durch die Komm- unale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH bereitgestellt.

6. **Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehr- ungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes. (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)**

- 6.1 Angrenzend an das Quartier Q4 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. In dem gekennzeichneten Bereich können deshalb die schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt zur DIN 18005 überschritten werden. Deshalb ist eine Nutzung des gekennzeichneten Bereiches als Allgemeines Wohngebiet nicht zulässig. Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet kann erst nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgen.

Hinweise

H1 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Bekanntwerden dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über Gestaltung bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

H2 Denkmalschutz

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

H3 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

H4 Zulässigkeiten in den Sichtdreiecken

Bezogen auf die Fahrbahnoberkante sind in den Sichtdreiecken nur solche bauliche Anlagen, Pflanzen und Gehölze zulässig, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

H5 Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.

H6 Entfernung von Gehölzen

Um die Beunruhigung, Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren zu vermeiden, darf die Entfernung von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Weitere Vorgaben sind den §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu entnehmen.

H7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Vor der Fällung von Bäumen und Sträuchern sind diese auf Nester und Bruthöhlen von gefährdeten Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Soweit besetzte nicht dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von gefährdeten Vogelarten oder Fledermäusen gefunden werden, sind, um die Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und eine Tötung und Störung von Tieren zu vermeiden, Bäume und Sträucher außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) und Aufzucht zu fällen. Werden dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von gefährdeten Vogelarten oder Fledermäusen gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

H8 Räumstreifen am Landwehrgraben

Entlang des Landwehrgraben I (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen vorzusehen. Innerhalb dieses Räumstreifens sind Anpflanzungen vorzunehmen. Diese müssen einen Abstand von 1 m zur Böschung einhalten. Die Räumfähigkeit des Gewässers einschränkende Äste sind regelmäßig zurück- zuschneiden. Eine etwaige Beseitigung, die durch die Grabeninstandhaltung bzw. -bewirtschaftung nötig wird, ist durch die Eigentümer hinzunehmen. Es gilt die Satzung des GLV Teufelsmoor. Gemäß den Vorgaben des § 39 WHG ist von einer Auffüllung der Gewässerrandstreifen abzusehen.

H9 Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Bei Feststellung von Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorten (kontaminierte Betriebs- flächen) oder sonstigen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen ist die untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

H10 Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vor- schriften, können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Fachbereich III -Baudienste-, Klosterstraße 16, 28865 Lilienthal während der Dienstzeiten eingesehen werden: - Arbeitsblatt DWA-A 138, "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005