

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

1. Im reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO sind nur Wohngebäude zulässig

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 3 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Alle anderen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO und i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Im Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Alle anderen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO i.V.m. 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Behinderung freizuhalten. Die Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante darf nicht überschritten werden.

- 5.a) Bei Neuversiegelungen von Böden durch Bebauung, Pflasterung o.ä. ist auf schon bebauten Grundstücken je angefangene 30 m<sup>2</sup> neu überbaute Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10).

- 5.b) Bei Versiegelung von Böden durch Bebauung, Pflasterung o.ä. auf neu zu schaffenden Baugrundstücken ist je angefangene 30 m<sup>2</sup> neu überbaute Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter und großkroniger Straßenbaum zu pflanzen. Unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes sind diese wechselseitig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "M-Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität" in einem Abstand von mindestens 15 m bis maximal 20 m einzubringen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10). Die genauen Pflanzstellen werden durch die Gemeindeverwaltung zugewiesen. Bäume auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm fachgerecht zu pflanzen.

## **Gemeinde Lilienthal**

### **Bebauungsplan Nr. 88 *Klostermoor***

---

- 6.a) Innerhalb der "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölzarten zulässig. Die Bepflanzung hat flächenhaft und dicht zu erfolgen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
Die Anpflanzungen sind in Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 6.b) Innerhalb der "Flächen mit Erhaltungsbindungen von Bäumen sowie Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB sind diese zu pflegen, zu erhalten und im Falle eines natürlichen Abgangs zu ersetzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10). Außerdem sind Versiegelungen jeder Art innerhalb der Flächen unzulässig.
- 7.a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind weder Garagen gemäß § 12 BauNVO noch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedigungen - zugelassen (vgl. auch textliche Festsetzung Nr. 7.c).
- 7.b) Auf den Baugrundstücken sind gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauBG innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend § 47 NBauO i.V. mit Nr. 1.1.2 der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO pro Wohneinheit Flächen für mindestens 2 Stellplätze oder Garagen vorzuhalten.
- 7.c) Kann der Nachweis über Stellplätze/Garagen gemäß § 47 NBauO nicht innerhalb der überbaubaren Flächen erfolgen, so sind Stellplätze/Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Die Herstellung der Stellplätze ist nur auf Schotterrassen, Rasengittersteinen o.ä. Materialien zulässig. Die Zufahrten zu den Garagen dürfen nur als Fahrspuren hergerichtet werden.
- 8.a) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.
- 8.b) Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche erfolgt zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
9. Bei den Gebäuden an der Klostermoorer Straße (K 8) ist ausreichender Schutz der Wohnräume gegenüber Verkehrslärm im Rahmen von An-, Aus- oder Neubaumaßnahmen durch baulichen Schallschutz (Schallschutzfenster, Maßnahmen an der Fassade, immissionshemmende Ausführung von Außenwänden eines Gebäudes u.ä) an den im Sinne der 15 BImSchV v. 12.06.1990 (BGBl.I S 1036) betroffenen raumschließenden Teilen sicherzustellen.
- 10.a) Im Ausgleich zur Neuversiegelung von Böden durch Bebauung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5) sind entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation folgende Gehölzarten zu verwenden:

## **Gemeinde Lilienthal**

### **Bebauungsplan Nr. 88 Klostermoor**

---

#### Bäume:

Stieleiche	(Quercus robur)	Sandbirke	(Betula pendula)
Moorbirke	(Betula pubescens)	Zitterpappel	(Populus tremula)
Winterlinde	(Tilia cordata)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)		

#### Sträucher:

Ohrweide	(Salix aurita)	Gagelstrauch	(Myrica gale)
Faulbaum	(Frangula alnus)	Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Holunder	(Sambucus nigra)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Bäume sind als Heister, 2 x verpflanzt, 100-15 cm hoch und Sträucher 1 x verpflanzt, 70.90 cm hoch einzubringen.

- 10.b) Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" und der "Flächen mit Erhaltungsbindungen von Bäumen sowie Bäumen und Sträuchern" (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6a und b) sind ebenfalls entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 a die oben genannten Gehölzarten zu verwenden.
- 10.c) Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 5a und 5b bestimmten Eingrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf die jeweilige Baugenehmigung folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) auszuführen.
11. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen schadlos zu versickern.
12. Die Gehölzbestände auf den gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind dauerhaft zu erhalten. Obstbäume in den Bereichen dürfen gerodet werden, wenn sie durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**

### **(Bau NVO 1990)**

(gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

1. Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet.
  - 1.1 Die Außenwände der baulichen Anlagen sind mit rotem Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk oder als Putzbau herzustellen.
    - Falls als Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk erstellt, gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot die von den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 2001, 2002, 3000 und 3003.

## **Gemeinde Lilienthal**

### **Bebauungsplan Nr. 88 *Klostermoor***

---

- Falls als Putzbau erstellt, sind helle Farbtöne zu verwenden. Als hell im Sinne der Vorschrift gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 1000 bis 1002, 1013 bis 1015.

Für untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 b NBauO Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO bzw. § 14 BauNVO ist außerdem die Verwendung anderer Materialien zulässig.

- 1.2 Die Dächer oder baulichen Anlagen sind als Sattel- oder (Krüppel-) Walmdächer auszubilden. Einhäufige Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigung hat beidseitig gleich zu sein und mindestens 35 bis maximal 50 zu betragen.
- 1.3 Die Dächer der baulichen Anlagen sind mit rot bis rot-braunen Dachdeckungsmaterialien (Dachziegel bzw. -pfanne) zu versehen. Als rot bis rotbraun gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3007, 3009 und 3011.
2. Für alle baulichen Anlagen wird eine maximale Sockelhöhe = OK Fußboden - Erdgeschoß von 50 cm festgelegt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante - Straße rechtswinklig vor dem Baugrundstück.
3. Bei Gebäuden, die vor Inkrafttreten der gestalterischen Festsetzungen entstanden sind und diesen Festsetzungen nicht entsprechen, können Erweiterungen (Anbauten, Garagen, Abstellgebäude etc.) ausnahmsweise gemäß § 85 NBauO dem vorhandenen Gebäude angepaßt werden.