

Textliche Festsetzungen

1. (ersetzt die textliche Festsetzung Nr. 1 aus dem Bebauungsplan Nr. 92)

Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 50 % überschritten werden.

2. (entspricht der textlichen Festsetzung Nr. 2 aus dem Bebauungsplan Nr. 92)

Höhe baulicher Anlagen

Die max. Firsthöhe für Gebäude beträgt 9 m.

3. (entspricht der textlichen Festsetzung Nr. 3 aus dem Bebauungsplan Nr. 92)

Zulässigkeit von Nutzungen im WA (Allgemeinen Wohngebiet)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem WA-Gebiet folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

4. (ersetzt die textliche Festsetzung Nr. 6 aus dem Bebauungsplan Nr. 92)

Zulässigkeit von Nebenanlagen

- 4.1 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen bis 5 m² je Wohneinheit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen hierfür jedoch nur dann in Anspruch genommen werden, wenn der Ausgleich auf demselben Grundstück an anderer Stelle möglich ist. Als Ausgleich ist pro Quadratmeter inanspruchgenommener Pflanzfläche ein Gehölz entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

- 4.2 In den Flächen mit der Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind als bauliche Anlagen oberhalb des Geländeneiveaus lediglich Carports (überdachte Gemeinschaftsstellplätze) zulässig.

5. Energienutzung

Sonnenkollektoren sind im gesamten Plangebiet zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 (entspricht der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 aus dem Bebauungsplan Nr. 92)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen dichte Baum-Strauch-

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan 92 *Feldhausen I*,
4. Änderung

Hecken zu entwickeln. Bei 2 m Flächenbreite sind die Gehölze einreihig, bei 3 m Flächenbreite zweireihig und bei 5 m Flächenbreite dreireihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll ca. 1,2 m betragen. Es sind ausschließlich und mindestens 5 Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden:

Baumarten:

Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

Straucharten:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*), Pfaffenhütchen (*Euronymus europaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind "Heister, 150-200 cm" bzw. "leichte Sträucher, 60-100 cm" zu verwenden.

Die Pflanzungen sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den zugehörigen Grundstücken von dem jeweiligen Bauherrn spätestens innerhalb der auf die Innutzugnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Erforderliche Grundstückszufahrten sind zulässig.

Dem Bauantrag bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.

- 6.2 (ersetzt die textliche Festsetzung Nr. 9.8 aus dem Bebauungsplan Nr. 92)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Verkehrsflächen von dem Bauträger, nach Fertigstellung der Privatstraße an den dafür festgesetzten Standorten Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ausschließlich eine der folgenden Baumarten zu verwenden:
Hainbuche, Schwarzerle, Sandbirke, Winterlinde, Eiche. Als Mindestqualität sind Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm vorzusehen. Die Baumscheiben (mindestens 8 m²/Baum) sind in dauerhaft luft- und wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.+
- 6.3 (entspricht der textlichen Festsetzung Nr. 9.31 aus dem Bebauungsplan Nr. 92)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf der Fläche eine Gehölzpflanzung zu entwickeln. Die Maßnahme ist von dem Bauträger in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Entlang der Ränder sind ca. 2 m breite naturnahe Saumstreifen zu entwickeln. Daran schließen 2 Reihen Straucharten der T.F. 6.1 im Pflanzverband 1,3 x 1,3 m an. Die übrige Fläche ist mit Baumarten der T.F. 6.1 im Verband 1,5 x 1,5 m anzulegen. Alle Arten sind einzeln oder in Gruppen von 2 - 5 Stück zusammenzupflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Im übrigen gilt die textliche Festsetzung 6.1.

- 6.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzend eine 1177 m² große Fläche als naturnahes Gehölz zu entwickeln. Die Maßnahme ist von dem Bauträger in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Im übrigen gilt die textliche Festsetzung 6.3.
- 6.5 (ersetzt die textliche Festsetzung Nr. 9.19 aus dem Bebauungsplan Nr. 92)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze zu Garagen und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

- 7.1 In den als Lärmpegelbereich festgesetzten Bereichen ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 vorzusehen:

Geschoß	Lärmpegelbereich	Außenpegel	resultierendes Schalldämmmaß	
			Wohn- und Über- nachtungsräume	Bürräume und ähnliches
1. OG	II	56 - 60	30dB(A)	30dB(A)
DG	III	61 - 65	30dB(A)	30dB(A)

Für die Nordwestfassaden sind die Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Ziffer 5.5.1 der DIN 4109 um einen Lärmpegelbereich geringer. Schlafzimmer und Kinderzimmer im 2. OG müssen eine schalldämmte Lüftungsöffnung haben. Schlafzimmer und Kinderzimmer im 1. OG müssen eine schalldämmte Lüftungsöffnung oder eine Öffnung (Fenster oder Balkontür) zur Nordwestseite aufweisen. Die Bauantragstellung bzw. einer Bauanzeige nach § 69a NBauO ist nachzuweisen, dass die vorgenannten Anforderungen eingehalten werden.

- 7.2 Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann nur ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der Lage und Exposition eines Bauvorhabens oder von Fassadenteilen eines Bauvorhabens eine Verminderung des resultierenden Schalldämmmaßes gegenüber den festgesetzten Lärmpegelbereichen mit Bezug zu den analog geltenden Anforderungen der DIN 4109 verträglich ist und gleiche Innenschallpegel erreicht werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

8. Leitungsrecht

Innerhalb der als Straßenverkehrsfläche (Privatstraße) gekennzeichneten Verkehrsfläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger einzuräumen.