

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
 - 1.1.1 Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen, sind Freihalteflächen für die Planung einer Straßenbahnlinie.
 - 1.2 Die Zulässigkeit von Nutzungen in den WR-Gebieten (reines Wohngebiet) richtet sich nach § 3 BauNVO
 - 1.3 Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (allgemeinen Wohngebieten)
 - 1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1(5) BauNVO folgende nach (§ 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - 1.4 Zulässigkeit von Nutzungen in den MI-Gebieten (Mischgebieten)
 - 1.4.1 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - 1.4.2 In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 6(3) BauNVO all gemein ausgeschlossen.
 - 1.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 - 1.5.1 In den Quartieren Q1 - Q 3 und Q 6 + Q 7 sind Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
 - 2.1.1 Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist die gewachsene Geländehöhe nach § 16 NBauO
 - 2.1.2 Die als Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Traufe und der Firstoberkante, wobei die Traufe dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem Schnitt

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 96 *Ortseingang*

punkt der Außenkante der Dachhaut entspricht.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den

- Allgemeinen und reinen Wohngebieten um bis zu 15 % überschritten werden
- Mischgebieten um bis zu 10 % überschritten werden

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Innerhalb der mit einer abweichenden Bauweise festgesetzten Gebiete, darf gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 13 Abs. 1 Nr. 3 NBauO an die vordere Grundstücksgrenze zur Straße "Truperdeich" herangebaut werden. Hier sind nur Gebäude mit einer Gebäudelänge von maximalen 20 m zulässig.

4. Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b zu erhaltenden Gehölzbestände sind zu pflegen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Bezogen auf die Fahrbahnoberkante sind innerhalb der Sichtdreiecke nur Pflanz- und Gehölzarten bis zu 0,80 m zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1, Nr. 25a), Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind auf der Fläche (3 m breite Gehölzstreifen) die vorhandenen Gehölzbestände auf Dauer zu Erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf dieser festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Pflanzverband 1 x 1 m Strauchpflanzungen anzulegen und zu erhalten. Es sind ausschließlich die Gehölze der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Zusätzlich ist auf jedem Grundstück der Flurnummern 105/12 bis 105/16 ein Baum der folgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume:

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix alba	-	Silberweide
Betula pendula	-	Sandbirke

Sträucher:

Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Salix caprea	-	Salweide

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 96 *Ortseingang*

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Euronymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball

- 5.2 Auf den Grundstücken mit der Flurnummer 105/13 und 105/15 sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche alternativ 5 heimische Sträucher der Pflanzliste A, 2 Obstbäume der Pflanzliste B oder 1 Hochstamm der Pflanzliste C zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste A/Straucharten:

Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Salix caprea	-	Salweide
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Euronymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball

Pflanzliste B/heimische Obstbäume (als Hochstämme):

Äpfel:

z. B. Jakob Lebel, James Grieve, Geheimrat Oldenburg, Schöner aus Boskop, Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Ontarioapfel, Bohnapfel

Birnen:

z.B. Gute Graue, Rote Bergamotte, Köstliche aus Charneux, Neue Poiteau, Großer Katzenkopf, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling, Gute Luise, Pastorenbirne

Kirschen:

z. B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel
(Bei der Obstauswahl sind Hochstämme standorttypischer Sorten vorzuziehen)

Pflanzliste C/Hochstämme:

Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Betulus pendula	-	Sandbirke

- 5.3 Durch vertragliche Regelungen ist auf dem Grundstück mit der Flurnummer 105/13 pro 50 qm neu - überbauter Grundstücksfläche in der Gemeinestraße "Truperdeich" 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm fachgerecht zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzstandorte und die zu pflanzende Baumart werden von der Gemeinde zugewiesen.
- 5.4 Die auf dem privaten Baugrundstücken festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit den Bauvorhaben von

dem Bauherrn durchzuführen. Den Bauanträgen bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen. Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Innutzungnahme des Bauvorhabens anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind mindestens in der Qualität "Hochstamm, STU 10/12 cm" und Sträucher als "leichte Sträucher, 70.90 cm" zu pflanzen.

6. Befestigte Grundstücksflächen mit Ausnahme der Fahrverkehrsflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Hinweis

Gemäß § 93 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bedarf u. a. die Herstellung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet einer Genehmigung der Wasserbehörde. Die Erteilung einer diesbezüglichen Genehmigung kommt nur in Betracht, wenn Nachteile durch die Bebauung des Grundstücks durch Bedingungen und Auflagen ausgeglichen werden können.

Für den gesamten Truperdeich ist das Niedersächsische Deichgesetz (NDG) anzuwenden.

Vorhaben innerhalb der Grenzen des Deiches und innerhalb der 50 m -Streifen landseitig des Deiches bedürfen einer Genehmigung gem. §§ 14 und 16 NDG (durch die untere Deichbehörde) bzw. einer Erlaubnis gem. § 15 NDG (durch die obere Deichbehörde),

Gemäß § 91a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist beidseitig entlang des Gewässers ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten.