

Gemeinde Lilienthal  
Bebauungsplan Nr. 97, *Feldhausen II*  
1. Änderung

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den GE-Gebieten (Gewerbegebieten)
    - 1.1.1 Gemäß § 1(5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten mit der Quartierbezeichnung Q5 und Q6 Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
    - 1.1.2 Gemäß § 1(5) BauNVO ist die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung, wie z. B. Baustoff-, offene Lager- und Schrottplätze, in den Gewerbegebieten mit der Quartierbezeichnung Q5 und Q6 nicht zulässig.
    - 1.1.3 In den Gewerbegebieten mit der Quartierbezeichnung Q5 und Q6 sind gemäß §1(5) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die nach § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nur dann zulässig, wenn die straßenseitigen Umfassungswände, Dächer und ihre Öffnungen in Schallschutzbauweise mit einem Schalldämmmaß von mindestens 35dB(A) (Schallschutzklasse 3 der DIN 2719) ausgebildet werden.
  - 1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in den SO-Gebieten (Sondergebieten)
    - 1.2.1 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen"  
Die Sondergebiete mit der Quartierbezeichnung Q21 und Q22 dienen der Unterbringung von Sportanlagen die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Zulässig sind:
      - Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke,
      - Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen,
      - Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.
  - 1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
    - 1.3.1 Mit der Ausnahme von Stellplätzen, die gemäß §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt wurden, sind Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen ab 40 cbm allgemein nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß §18 BauNVO
    - 2.1.1 Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen und die Höhen von Lärmschutzanlagen ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ist in einem Abstand von 25m keine Erschließungsstraße vorhanden, ist der Bezugspunkt die gewachsene Geländehöhe nach § 16 NBauO.
    - 2.1.2 Die als Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante.

# Gemeinde Lilienthal

## Bebauungsplan Nr. 97, *Feldhausen II*

### 1. Änderung

---

- 2.1.3 In den Gewerbegebieten sind Überschreitungen von maximal 3m für technische Dach-aufbauten, Tragwerkskonstruktionen oder Schornsteine zulässig.
- 2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
  - 2.2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl im Sondergebiet mit der Quartierbezeichnung Q22 (Sportanlagen) darf nicht überschritten werden. Der maximale Anteil der vollversiegelten, wasserundurchlässigen Fläche an der Grundfläche wird hier auf 50% festgesetzt. Mindestens 20% der Grundfläche darf nicht befestigt werden. Hierzu können auch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gerechnet werden.
  - 2.2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl im Sondergebiet mit der Quartierbezeichnung Q21 (Sportanlagen) darf nicht überschritten werden. Der maximale Anteil der vollversiegelten, wasserundurchlässigen Fläche an der Grundfläche wird hier auf auf 30% festgesetzt. Mindestens 20% der Grundfläche darf nicht befestigt werden. Hierzu können auch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gerechnet werden.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.1 In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, daß auch Gebäude von mehr als 50m Länge zulässig sind.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen
  - 4.1 Im umgrenzten Bereich ist ein Lärmschutzwall in einer Mindesthöhe von 5m über Straßenoberkante der Ortsentlastungsstraße anzulegen. Am nördlichen Ende der Lärmschutzanlage kann die Höhe entsprechend einem Böschungsverhältnis von 1:3 abnehmen.
  - 4.2 In den Gewerbegebieten mit der Quartierbezeichnung Q5 und Q6 sind in einem Abstand (s) bis zu 30 m von der Mitte der Ortsentlastungsstraße, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die nach §8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nur dann zulässig, wenn an den Fenstern von Aufenthaltsräumen hinreichend baulicher (passiver) Schallschutz sichergestellt wird. Es ist hierbei von den Lärmpegelbereichen der DIN1409 auszugehen.
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), 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. 25b BauGB sind auf der Fläche die Gehölzbestände bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehweg maximal 2 m, eine Zufahrt maximal 5 m breit) auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume und Sträucher ist bei Baumaßnahmen die DIN 18920 und die RAS-LG (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung Abschnitt 4) zu beachten. Soweit vorhanden, sind die Gräben

# Gemeinde Lilienthal

## Bebauungsplan Nr. 97, *Feldhausen II*

### 1. Änderung

---

bzw. Sickermulden zu erhalten. Die Grabenunterhaltung, soweit sie erforderlich ist, wird sichergestellt. Die Anlage von Sickermulden zur Oberflächenentwässerung ist zulässig.

- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Gebäudefassaden in den Gewerbegebieten und den Sondergebieten Q21 und Q22 zu mindestens 30% zu begrünen. Dabei sind in einem Anteil von mindestens 70% folgende Pflanzenarten zu verwenden:  
Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Kletterrose (*Rosa spec.*).
- 5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Erdwälle auf den festgesetzten Flächen bis zu dem jeweiligen Böschungsfuß dicht zu bepflanzen. Dabei sind in einem Anteil von mindestens 70% die Gehölzarten der T.F. 6.5 zu verwenden. Die Maßnahme wird von der Gemeinde unmittelbar nach Fertigstellung der Wälle durchgeführt und ist dem Bau der Ortsentlastungsstraße zugeordnet.
- 5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist auf der Fläche eine dichte dreireihige Baum-/Strauchhecke im Pflanzverband 1x1 m mit Ausnahme der festgesetzten Zufahrten anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind ausschließlich und mindestens 7 verschiedene Gehölzarten der T.F. 6.5 zu verwenden. Die Maßnahme wird von der Gemeinde unmittelbar nach Fertigstellung des angrenzenden Straßenabschnitts durchgeführt und ist dem Bau der Ortsentlastungsstraße zugeordnet.
- 5.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist im Bereich der Straße "Am Sportpark" pro 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche mindestens ein Laubbaum (Art siehe T.F. Nr. 6.5) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen alle vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume und Sträucher ist bei Baumaßnahmen die DIN 18920 und die RAS-LG (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung Abschnitt 4) zu beachten.
- 5.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der Baugebiete je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Art siehe T.F. Nr. 6.5) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum muß zum Pflanzzeitpunkt als Stammbusch eine Mindesthöhe von 250 cm bzw. als Hochstamm einen Mindestumfang von 12 cm haben. Pro Baum ist eine unversiegelte Baumscheibe von 12 m<sup>2</sup> anzulegen.
- 5.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist im Bereich von Stellplätzen je angefangene Stellplatzeinheit (5 Stellplätze) mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl, Pflanzenqualität und Baumscheibe sind entsprechend T.F. Nr. 6.5 auszuführen.
- 5.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist entlang der Ortsentlastungsstraße eine Allee aus Stieleichen (*Quercus robur*) anzulegen. Der Pflanzabstand in den Reihen soll ca. 8 m betragen. Die Bäume sind als Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahme wird von der Gemeinde unmittelbar nach Fertigstellung des Bauabschnitts durchgeführt.

# Gemeinde Lilienthal

## Bebauungsplan Nr. 97, *Feldhausen II*

### 1. Änderung

---

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 In den Gewerbegebieten mit der Quartierbezeichnung Q5 und Q6 sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze soweit sie nicht als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz dienen, mit Pflanzen der T.F. Nr. 6.6 zu bepflanzen. Befestigte Arbeits- und Lagerflächen sind hier nicht zulässig.
- 6.2 Im Zuge der Parzellierung der Gewerbegebiete sind beiderseits der Grenze zweier Grundstücke jeweils mindestens 3 m breite Pflanzstreifen mit einer dichten Gehölzpflanzung (Arten siehe T.F. Nr. 6.5) anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- 6.3 Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist weitestgehend auf den Baugrundstücken zu belassen. Die Einrichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
- 6.4 Stellplätze und Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen zulässig.
- 6.5 Auf den Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände sowie die Gräben bzw. Sickermulden zu erhalten. Die Grabenunterhaltung, soweit sie erforderlich ist, wird sichergestellt. Die übrigen Flächenteile sind zu dichten Gehölzflächen zu entwickeln, wobei die Anlage von Sickermulden zur Oberflächenentwässerung zulässig ist. Bei den Anpflanzungen sind ausschließlich und mindestens sieben verschiedene Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden:
- Baumarten: Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Zitterpappel (*Populus tremula*).
- Straucharten: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Ohrweide (*Salix aurita*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
- Zum Schutz der Bäume und Sträucher ist bei Baumaßnahmen die DIN 18920 und die RAS-LG (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung Abschnitt 4) zu beachten.
- 6.6 Die Teilfläche der vorgesehenen Anlage zur Regenwasserbehandlung ist mindestens zu 55% als naturnahe Gehölzflächen zu entwickeln.
- 6.7 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind der Moorkampgraben sowie der Neue Graben zu naturnahen Gewässern zu entwickeln. Die Grabenböschungen sind zu mindestens 70% auf eine Neigung von 1:3 - 1:6 abzuflachen, die Sohlenflächen sind um mindestens 20% zu vergrößern. Entlang der Grabenböschungen sind einseitig standorttypische Gehölzpflanzungen und dauerhafte Röhrichte zu entwickeln. Die erforderlichen Maßnahmen werden von der Gemeinde zeitgleich mit der Erschließung der Baugebiete durchgeführt und ihr zugeordnet.

# Gemeinde Lilienthal

## Bebauungsplan Nr. 97, *Feldhausen II*

### 1. Änderung

---

- 6.8 Die Fläche ist zu einer naturnahen Gehölzfläche mit ca. 20% Gewässerflächen (Tümpel, Kleingewässer u.ä.) zu entwickeln. Die Gehölzentwicklung soll zu 55% durch natürliche Selbstentwicklung erfolgen. Die erforderlichen Maßnahmen werden von der Gemeinde zeitgleich mit dem Beginn der Erschließung des Plangebietes durchgeführt und sind den festgesetzten Baugrundstücken in den Quartieren Q4-Q14 und Q17-23 zugeordnet.
- 6.9 Die Fläche ist zu einer naturnahen Waldfläche zu entwickeln. Ca. 80% der Fläche sollen mit Baumarten der potentiell natürlichen Vegetation im Verband von ca. 2x2 m bepflanzt werden. Die Pflanzmaßnahmen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Entsprechend eines noch zu erstellenden Gestaltungsplans sollen auf den übrigen Flächen Kleinbiotope wie Tümpel, Gebüsche u.ä. sowie zur Erschließung ein Naturweg angelegt werden. Die Maßnahme ist zu 70% dem Bau der Ortsentlastungsstraße und zu 30% dem Bau der übrigen Verkehrsflächen zugeordnet. Die Maßnahme wird zeitgleich mit diesen Bauvorhaben von der Gemeinde durchgeführt.
- 6.10 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche flächendeckend im Pflanzverband von 1 x 1 m eine Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich und mindestens 7 Gehölzarten der T.F. Nr. 6.5 zu verwenden. Die Mindestqualität der Pflanzen beträgt "Jungpflanzen, 80-120 cm"
- 6.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche flächendeckend im Pflanzverband von 1 x 1 m eine Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind zu mindestens 50% und mindestens 7 Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Straucharten: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Ohrweide (*Salix aurita*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Die Mindestqualität der Pflanzen beträgt "Jungpflanzen, 80-120 cm".

- 6.12 Die Fläche ist zu einer naturnahen Waldfläche zu entwickeln. Die Maßnahme wird von der Gemeinde zeitgleich mit dem Beginn der Erschließung des Plangebietes durchgeführt und ist den Baugrundstücken in den Quartieren Q4-14 und Q17-Q22 zugeordnet.
7. Pflanzqualität und Pflanzungszeitraum
- 7.1 Die auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen (T.F. Nr. 5.1, 5.2, 5.7, 5.8, 6.1, 6.2, 6.5 u. 6.10) sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben von dem jeweiligen Bauherrn durchzuführen. Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Innutzungnahme des Baugrundstückes anzulegen, dauerhaft zu erhalten und eventuelle Abgänge zu ersetzen.
- 7.2 Soweit die o.g. Festsetzungen jeweils nichts anderes bestimmen, sind Bäume mindestens in der Qualität "leichte Heister, 100-125 cm" und Sträucher als "leichte Sträucher, 70-90 cm" zu pflanzen.

# Gemeinde Lilienthal

## Bebauungsplan Nr. 97, *Feldhausen II*

### 1. Änderung

---

#### Hinweise durch Text

1. Für einzelne Bauvorhaben werden Erstattungsbeiträge gem. § 135 a bis c BauGB erhoben. Näheres regelt eine gesonderte Satzung.
2. Bezogen auf die Fahrbahnoberkante sind innerhalb der Sichtdreiecke nur Pflanz- und Gehölzhöhen bis zu 0,80 m zulässig.
3. Schutz des Mutterbodens  
Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gemäß § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Ordnungsabteilung oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.