

Textliche Festsetzungen

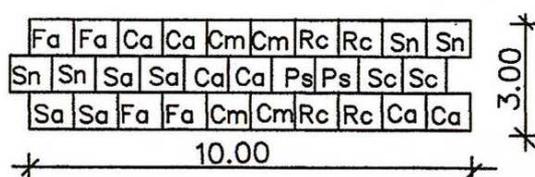
1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig.
2. Befestigung von privaten Stellplätzen und ihren Zufahrten:
 Private Stellplätze und ihre Zufahrten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Natursteinpflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o. ä.) zulässig.
3. Innerhalb des Wohngebietes (WA) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaus zulässig. Besteht ein Baukörper als Doppelhaus aus zwei selbständig benutzbaren Gebäudeteilen, die an einer Grundstücksgrenze ohne seitl. Abstand aneinandergrenzen, sind je Baukörper (Doppelhaus) insgesamt max. 2 Wohneinheiten zulässig.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Grundstücke der Einzelhäuser auf 600 m² und der Grundstücke von Doppelhaushälften auf 300 m² festgesetzt.
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten sind unterhalb der Baumkronen der als zu erhaltend festgesetzten Bepflanzungen sowie in den gekennzeichneten Bereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
6. Erhalt von Einzelbäumen

Die mit einem Erhaltungsgebot versehenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

7. Gehölzneuanpflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern I und II sind gemäß der angegebenen Pflanzschemata I und II in der angegebenen Mindestqualitäten zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

Pflanzschema I (Strauchpflanzung)



Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan Nr. 102 *Falkenberger Landstraße III*

Crataegus laevigata	
"Paul`s Scarlet"	(Rotdorn)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)

Pflanzliste II

Großkronige Laubbäume (Endwuchshöhe über 15 m)

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Betula pendula	(Sandbirke)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Juglans regia	(Walnuß)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

11. Spielplatz

Auf dem Spielplatz sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste II zu pflanzen. Der Platz ist mit einer standortheimischen Laubholzhecke mit Arten der angegebenen Pflanzschemata (textl. Festsetzung Nr. 7) oder der Pflanzliste I oder II) einzufassen.

12. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt mind. 6 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste II anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten:

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RSBB) zu beachten.

14. Im Bereich der für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fläche (Quartier 2) wird für Aufenthaltsräume auf der der Falkenberger Landstraße zugewandten Seite sowohl im Bereich des Dachgeschosses als auch des Erdgeschoßbereiches ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w,res}$ von 35 dB festgesetzt. An Fenstern, auf der der Falkenberger Landstraße zugewandten Seite, muß das erforderliche Schalldämmmaß $R_w = 30$ dB betragen. Im Quartier 2 sind Schlafräume nur in der der Falkenberger Landstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

Hinweis

1. **Bodenfunde**
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben, Urnen o. ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Landkreis Osterholz, Untere Denkmalschutzbehörde).
Der Bodenfund und die Fundteile sind bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
2. **Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Altstandorte zutage treten, so sind diese dem Landkreis Osterholz unverzüglich anzuzeigen.
3. **Landkampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.
4. **Hinweise des Straßenbauamtes Verden**
 - 4.1 **Brauch und Oberflächenwasser darf der Landesstraße nicht zugeführt werden.**
 - 4.2 **Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.**

Nachrichtliche Übernahme

In den Sichtdreiecken sind die Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung i. S. § 31 Abs. 2 NStrG) oberhalb einer Höhe von 80 cm, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes der Erschließungsstraße nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Dachform, Dachneigung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 25 und 50 Grad zulässig. Für die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern sind auch steilere Dachneigungen zulässig.

2. Baumaterialien

2.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig.

2.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind für die Dacheindeckung baulicher Anlagen nur Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbrauner und schwarzer Farbgebung zulässig.

3. Ausnahmen

Von den vorgenannten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer) überdachte Stellplätze sowie Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden mit nicht mehr als 50 m³ umbauten Raum.

4. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (Sockel) der Gebäude werden gemäß Planeintrag für den südlichen Teil des Plangebietes auf max. 4,35 m ü. NN, für den mittleren Teil auf max. 4,45 m ü. NN und für den nördlichen Teil des Plangebietes auf 4,35 m ü. NN bzw. 4,80 m ü. NN festgesetzt.

5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Nurdachhäuser nicht zulässig.