

# Gemeinde Lilienthal

## Bebauungsplan Nr. 112, *Goosort III*

---

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1. Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (Allgemeinen Wohngebieten)
- 1.1.1. Gemäß § 1(5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
- 2.1.1. Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist bei der angrenzende Straße an das Grundstück die Oberkante der Straßendecke in der Fahrbahnmitte, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstückes (§ 18 BauNVO).
- 2.1.2. Die als Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante.

### **3. Bauweise**

- 3.1. Beschränkung der Gebäudelängen gemäß § 22 (2) BauNVO
- 3.1.1 In den Quartieren 1, 4a, 5, 6, 7, 8 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge wird auf 25 m begrenzt.

### **4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 4.1 Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist der auf der Fläche vorhandene Baumbestand mit einem Stammumfang von über 60 cm in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erforderliche Grundstückszufahrten sind ausnahmsweise zulässig. Die übrigen Flächen sind als Vegetationsflächen zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind von dem Erschließungsträger in der auf dem Abgang folgenden Pflanzperiode in Abstimmung mit der Gemeinde auszuführen.
- 4.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist bei allen Baumaßnahmen zum Schutz vorhandener Bäume die DIN 18920 zu beachten.
- 4.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.
- 4.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Planstraße A sowie der Anliegerweg 1 mit Straßenbäumen im Abstand von ca. 15 m zu bepflanzen. Die Maßnahme ist von dem Träger der Straßenbaulast zeitgleich mit Fertigstellung der jeweiligen Straßen in Abstimmung mit der Gemeinde auszuführen.
- 4.5 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine 12.000 m<sup>2</sup> Teilfläche auf dem Flurstück 194, Flur 9, Gemarkung Lilienthal zu einer naturnahen Waldfläche zu entwickeln. Es sollen auf ca. 50 % der Fläche landschafts- und standortgerechte Gehölzarten (Faulbaum, Frühe Traubenkirsche, Grauweide, Hainbuche, Hasel, Hundsrose, Ohrweide, Pfaffenhütchen, Rotbuche, Sandbirke, Schwarzdorn, Schwarzerle, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Wasserschneeball, Weißdorn) als leichte Heister (100-150 cm) bzw. leichte Sträucher (70-90 cm) im Verband ca. 2 x 2 m (Kernzone aus Baumarten) bzw. im Verband ca. 1,5 x 1,5 m (dreireihige Mantelzone aus Straucharten) gepflanzt werden. Die andere Flächenhälfte bleibt der natürlichen Vegetationsansiedlung und -entwicklung (Sukzession) überlassen. Die gesamte Fläche ist zum Schutz vor Wildverbiss ca. 7 Jahre lang einzuzäunen. Die Maßnahme ist von dem Erschließungsträger in der auf den Beginn von Baumaßnahmen auf dem Flurstück 173 / 2 folgenden Pflanzperiode in Abstimmung mit der Gemeinde auszuführen.
- 4.6 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen mindestens 530 m<sup>2</sup> als Nasswiese bzw. Landröhricht zu entwickeln.

### **5 Oberflächenentwässerung und Gewässer**

- 5.1 Für die Straßenentwässerung bis zum vorhandenen Vorfluter und für die Entwässerung eines Teils der öffentlichen Straßenfläche sowie der gesamten privaten Flächen mittels Versickerung, ist in den

# Gemeinde Lilienthal

## Bebauungsplan Nr. 112, *Goosort III*

---

Quartieren 1 bis 8 eine allgemeine Geländeaufhöhung, mindestens auf das Niveau der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück, vorzunehmen. Zusätzlich muss durch die Geländeaufhöhung ein Mindestabstand zum mittleren maximalen Grundwasser von 1,0 m gewährleistet sein.

- 5.2 Innerhalb der Quartiere 1 bis 8 gemäß § 8 BauNVO ist das Oberflächenwasser der privaten Flächen zu versickern. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in ein Gewässer vorzubehandeln.
- 5.3 Der punktuellen Einleitung aus der Straßenentwässerung ist eine Niederschlagswasservorbehandlungsanlage zur Rückhaltung von Sinkstoffen und Leichtflüssigkeiten zwischenzuschalten.
- 5.4 Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandene z.T. verrohrte Graben wird als naturnahes Gewässer entwickelt.

### **6 Verkehrsflächen**

- 6.1 Wohnwege in den Quartieren sind in mindestens 4,50m Breite auszuführen.

### **7 Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen**

- 7.1 Durch Geräuscheinwirkungen vom Betriebsgelände der nordöstlich benachbarten Hofstelle Moorhauser Landstraße 33 können im Baufeld Q 7 die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß Nr. 6.1, lit. d) der TA Lärm um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in der Hofstelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Fenster der Schutzklasse 2 genügen und mit einer dieser Anforderung entsprechenden schalldämmten Lüftungsöffnung versehen sind.
- 7.2 Durch Geräuscheinwirkungen von umliegenden Verkehrswegen können die für Allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Tage und in der Nacht überschritten werden. Zum Schutz vor den einwirkenden Geräuschimmissionen werden für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Nachweis des erforderlichen baulichen Schallschutzes gegenüber Außenlärm ist auf der Grundlage der DIN 4109 oder VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist von den Lärmpegelbereichen II und III auszugehen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans. Die dargestellten Lärmpegelbereiche beziehen sich auf das zweite Obergeschoß bzw. Dachgeschoß (Immissionshöhe = 8,60 m). Soweit nachgewiesen wird, dass aufgrund vorgelegter Baukörper oder anderer Einflüsse tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorliegt, darf der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel der Bemessung des baulichen Schallschutzes zugrunde gelegt werden.
- 7.3 Im umgrenzten Bereich ist eine Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe anzulegen (Höhe über Gradienten). Die Funktion der Lärmschutzwand kann auch durch Nebenanlagen (z.B. Garagen oder Carports) übernommen werden.

### **8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 8.1 Innerhalb der mit L bezeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger einzuräumen.