

Textliche Festsetzungen

1. Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über Gestaltung bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässigkeiten von Nutzungen in den WA-Gebieten (Allgemeinen Wohngebieten):
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
- 2.2 Zulässigkeiten von Nutzungen in dem MI-Gebiet (Mischgebiet):
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet folgende nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten.
- 2.3 In dem mit GEE gekennzeichnetem Gebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur nicht störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- 2.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- 2.5 Das Quartier Q7a ist ausschließlich über die Straße Am Goosort zu erschließen. Die Erschließung von Quartier 7b erfolgt ausschließlich über die nordöstlich angrenzende Planstraße.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die festgesetzten Höhen sind die minimal bis maximal bzw. maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante (FH) und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

- 3.2 Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:
Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe und der Erdgeschossfußbodenhöhe baulicher Anlagen ist bei der angrenzenden Straße an das Grundstück die Oberkante der Straßendecke in der Fahrbahnmitte, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstückes (§ 18 BauNVO).
- 3.3 In den Quartieren 1b, 2b, 4b und 5b darf die Mindesthöhe von 8,0 m bei Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) um bis zu 2,0 m unterschritten werden.
- 3.4 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikaufbauten, Aufzugüberfahrten und eingehauste Treppenausstiege überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind einzuhausen.

4. Bauweise

- 4.1 In den Quartieren 1a, 2a, 4a, 5a, 6, 7a, 7b, 8, 9 und 11 wird die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

5. Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung

Für den gekennzeichneten Bereich ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnweg - festgesetzt.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 In der öffentlichen Grünfläche sind 5.000 m² naturnahe Gehölzentwicklung vorzunehmen sowie Hecken und eine Obstwiese anzulegen.
Zur Durchführung der Maßnahme sind Ausführungs- und Pflanzpläne anzufertigen und mit der Gemeinde abzustimmen. Pflanzenarten und -qualität und Pflanzungszeitraum sind entsprechend der Textlichen Festsetzung 6.9 auszuführen.
- 6.2 Auf der Fläche ist eine dreireihige Hecke mit heimischen Gehölzarten anzulegen.
Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Innutzungnahme der unmittelbar

zugehörigen Baugrundstücke durch den Eigentümer anzulegen, dauerhaft zu erhalten und eventuelle Abgänge zu ersetzen.

Gehölzarten:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Kornelkirsche (*Cornus mas*),
Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Schwarzdorn (*Prunus spinosa*),
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*).

- 6.3 Auf der Fläche (Q12) sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.4 Auf den Flächen sind die Hecken beidseitig der vorhandenen Wege sowie die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bodenauffüllungen sind im Wurzelbereich der Bäume nicht zulässig.
- 6.5 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen (Planstraße) ist pro 100 m² mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit der Gemeinde auszuführen.
- 6.6 Auf der Fläche ist ein Eichenhain mit 20 Stieleichen (*Quercus robur*) anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität ist „Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen“, 12 - 14 Stück zu verwenden. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der Gemeinde von dem Grundstückseigentümer mit Fertigstellung der Planstraße durchzuführen.
- 6.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche eine naturnahe Gehölzentwicklung mit heimischen Gehölzarten als Initialpflanzung vorzusehen. Es ist ca. 50% der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Restfläche ist der Sukzession zu überlassen. Pflanzenarten und -qualität und Pflanzungszeitraum sind entsprechend der Textlichen Festsetzung 6.9 auszuführen.
- 6.8 Entlang der Straße Am Goosort ist die Anlage von Grundstückszufahrten zulässig. Grundstückszufahrten dienen ausschließlich zur Erschließung der Baugrundstücke. Die maximale Breite einer Grundstückszufahrt darf 4,0 Meter nicht überschreiten. Es ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Zur Anlage erforderlicher Grundstückszufahrten ist ausnahmsweise die Beseitigung einzelner Straßenbäume zulässig.
- 6.9 Pflanzenarten und -qualität und Pflanzungszeitraum
Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen der Textlichen Festsetzungen 6.1, 6.5, 6.6 und 6.7 sind in Abstimmung mit der Gemeinde durch den Vorhabenträger durchzuführen. Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Fertigstellung der Straßenverkehrsflächen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und eventuelle Abgänge

zu ersetzen.

Baumarten:

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

Straucharten:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Grauweide (*Salix cinerea*),
Ohrweide (*Salix aurita*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Schwarzdorn (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Als Mindestpflanzqualität sind „Heister, 150 - 200 cm“ bzw. „leichte Sträucher, 60 - 100 cm“ zu verwenden.

6.10 Externer Ausgleich auf den Flächen zwischen Alter Wörpe und dem 5. Bauabschnitt der Lilienthaler Allee (Flächenpool I) auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen

1) Naturnaher Ausbau der Alten Wörpe auf einem 400 m langen und 10 m breiten Gewässerabschnitt.

2) Entwicklung der derzeitigen Grünlandflächen zu dem Biotoptyp Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte.

3) 10 % der Grünlandflächen sind als naturnahe Gehölzflächen zu entwickeln.

Alle Maßnahmen sind gleichzeitig durch die Gemeinde, spätestens mit Beginn der Baumaßnahmen in den Baugebieten umzusetzen.

Für den externen Ausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan von der Gesamtfläche des Flächenpool I eine Teilfläche von 31.980 m² durch die Gemeinde bereitgestellt.

6.11 Externer Ausgleich auf der Fläche Gemarkung Lilienthal, Flur 10, Flurstück 94

Auf der 7.159 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mesophiles Grünland zu entwickeln. Einzelheiten der Maßnahmen sind im Umweltbericht ausgeführt. Die Maßnahmen werden durch den Erschließungsträger bei Beginn der Baumaßnahme in den Quartieren 8 bis 11 umgesetzt.

6.12 Externer Ausgleich auf der Fläche Gemarkung Lilienthal, Flur 1, Flurstück 236/56

Auf der 12.500 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entlang des Semkenfahrkanals ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen auf einer Länge von 500 m anzulegen. Am südlichen Rand des Flurstücks ist eine 10.000 m² große Fläche als Feuchtgrünland sukzessive zu entwickeln. Einzelheiten der Maßnahmen sind im Umweltbericht ausgeführt. Die Maßnahmen werden durch den Erschließungsträger bei Beginn der Baumaßnahme in den Quartieren 4a bis 6 umgesetzt.

7. Oberflächenentwässerung und Gewässer

7.1 Für die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen sowie der gesamten privaten Flächen mittels Versickerung ist eine Geländeaufhöhung vorzunehmen. In den Quartieren 1 bis 11 ist eine allgemeine Geländeaufhöhung mindestens auf das Niveau der unmittelbaren Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Bei allen Grundstücken, die nicht unmittelbar an eine Straßenverkehrsfläche grenzen und sich somit in der zweiten Reihe befinden, darf die Geländeaufhöhung bis zu 20 cm tiefer als der vorgenannte Bezugspunkt erfolgen. Zusätzlich muss durch die Geländeaufhöhung ein Mindestabstand zum mittleren maximalen Grundwasserstand von 1,0 m gewährleistet sein.

7.2 Innerhalb der Quartiere 1 bis 12 ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in ein Gewässer vorzubehandeln. Schacht- und Rigolenversickerung sind nicht zulässig.

7.3 Der punktuellen Einleitung aus der Straßenentwässerung ist eine Niederschlagswasservorbehandlungsanlage zur Rückhaltung von Sinkstoffen und Leichtflüssigkeiten zwischenschalten.

7.4 Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandene z.T. verrohrte Graben ist als naturnahes Gewässer zu entwickeln. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der Gemeinde durch den Vorhabenträger mit der Anlage der angrenzenden Grünfläche auszuführen.

7.5 Entlang des Grabens ist einseitig ein 5 m breiter Räumstreifen in der öffentlichen

Grünfläche freizuhalten. Innerhalb dieses Räumstreifen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Bäume und Sträucher dürfen innerhalb des Räumstreifens nur im Einvernehmen mit dem Unterhaltungspflichtigen gepflanzt werden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

Innerhalb der Quartiere 1a, 2a, 4a und 5a ist eine Bebauung nur zulässig, wenn in den Quartieren 1b, 2b, 4b und 5b die Hauptbauten mit den jeweils anschließenden Garagen, Nebenanlagen sowie die Lärmschutzwand im Quartier 13 abgenommen im Sinne des § 12 VOB/B1/ sind, und mit dieser Baumaßnahme die erforderliche Lärminderung gewährleistet wird.

1/Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen - Ausgabe 2012 - vom 31. Juli 2009 (BAnz. Nr. 155a) Zuletzt geändert durch Nr. II Änd. der VOB/A Abschnitt 1 und Änd. der VOB/B vom 26. 6. 2012 (BAnz AT 13.07.2012 B3)

- 8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten können aufgrund von Geräuscheinwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm die gemäß Beiblatt 1 DIN 180052/ maßgeblichen Orientierungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Tage und in der Nacht überschritten werden. In diesem Fall sind in den Allgemeinen Wohngebieten bei künftigen Bauvorhaben mit Aufenthaltsräumen gem. § 43 NBauO passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.

2/DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ (Juli 2002), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V. , Beuth Verlag GmbH, Berlin.

- 8.2 In den als Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilgebieten ist für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 41093/ zu treffen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.

3/DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen u. Nachweise“ (Nov.1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Gemeinde Lilienthal
 Bebauungsplan Nr. 113, *Am Goosort IV*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils		
		Bettenräume in Krankenhäusern	Aufenthaltsräume in Wohnungen a)	Bürräume und ähnliches b)
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

a) Übernachtungsräume in Beherbergungsgaststätten, Unterrichtsräume u.ä.
 b) An Außenbauteile von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Nov. 1989, Abschnitt. 5, Seite 13, dort Tabelle 8 Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

- 8.3 In den Quartieren Q1a bis Q6 sowie Q9, Q 11 und Q12 sind in dem Lärmpegelbereichen III - IV besonders schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite der Gebäude auszurichten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können nur zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Doppelfassade, verglaste Loggien, Wintergärten oder durch Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen, Kippfenster mit geringer Schlitzbreite und absorbierender Laibung) sichergestellt ist, dass in den besonders schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei gekippt / geöffnetem Fenster nicht überschritten wird.
- 8.4 Der Nachweis des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist auf der Grundlage der DIN 41093/ zu erbringen.
- 3/DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen u. Nachweise“ (Nov. 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- 8.5 In den Quartieren Q1a bis Q6, Q7b, Q8, Q9 und Q11 sind in dem Lärmpegelbereich III die Außenwohnbereiche den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen.
- 8.6 Soweit im Bauantrags- oder im Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund vorgelagerter Baukörper oder anderer Einflüsse tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorliegt, darf der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel der Bemessung des baulichen Schallschutzes zugrunde gelegt werden.
- 8.7 Im Quartier Q12 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung (Stallplätze, Mistplatte, Silageplatz). In dem gekennzeichnetem Bereich in Q5 können deshalb die Grenzwerte von 10% Geruchsstunden der Jahresstunden gemäß GIRL4/ (Geruchsimmissions-Richtlinie) überschritten werden. Deshalb ist eine Nutzung des gekennzeichneten Bereiches als Allgemeines Wohngebiet nicht zulässig. Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet kann erst nach Aufgabe der Milchviehhaltung

erfolgen.

4/Festsetzung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL) in der Fassung der LAI vom 29.02.2008 mit Ergänzung vom 10.09.2008; gem. RdErl. d. MU, d. MFAS, d. ML und d. MW vom 23.07.2009 veröffentlicht am 09.09.2009 (Nds. MBl. Nr. 36/2009, S. 794) - VORIS 2850 -

9. Versorgungsanlagen

- 9.1 In der Fläche für Versorgungsanlagen ist die Installation und der Betrieb einer Trans- formatorenstation zulässig.
- 9.2 In der Fläche für Versorgungsanlagen ist die Installation und der Betrieb einer Trans- formatorenstation sowie einer Abwasserpumpanlage zulässig.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der mit GFL bezeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke (angrenzenden Nutzern), der Versorgungsträger und der öffentlichen Sicherheit dienenden Einrichtungen und Unternehmen einzuräumen.