

## **Textliche Festsetzungen**

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

#### **1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in dem WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet)**

- 1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - 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 angrenzenden Erschließungsstraße an das Grundstück die Oberkante der Straßendecke in der Fahrbahnmitte, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstückes (§ 18 BauNVO).

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- 3.1 Die maximale Gebäudelänge wird gemäß § 22 (2) BauNVO auf 25 m begrenzt.

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

- 4.1 Das in dem WA - Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 4.2 Die Grundflächen von Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 4.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist die Fläche zu einer dichten, dreireihigen Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Der Reihenabstand soll 1,3 m, der Pflanzenabstand in den Reihen 1,5 m betragen. In der mittleren Pflanzreihe ist mindestens jedes 7. Gehölz als Baumart (Sandbirke, Hainbuche, Stieleiche oder Vogelbeere) zu pflanzen.

# Gemeinde Lilienthal

## Bebauungsplan Nr. 116, *Trupermoor VII*

---

Es sind ausschließlich folgende Gehölzarten zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhut), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Quercus robur (Stieleiche), Rosa canina (Hundsrose), Salix aurita (Ohrweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Viburnum opulus (Schneeball).

Die Mindestqualität soll für Straucharten vStr. 60 - 100 cm und für Baumarten vHei. 150 - 200 cm betragen. Die Pflanzung ist durch den Erschließungsträger des jeweiligen Bauquartiers (Q1 bzw. Q2) zeitgleich mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.

- 4.4 Bei allen Bauvorhaben ist zum Schutz der vorhandenen Bäume die DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" Ausgabe: 2002-08) zu beachten.
- 4.5 Auf den Verkehrsflächen sind im Abstand von 15 - 20 m Straßenbäume (hier: Hainbuchen -Carpinus betulus-, Mindestqualität Alleebaum 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die Maßnahme ist von dem Träger der Erschließungsmaßnahme unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsanlage durchzuführen.
- 4.6 Die Teilfläche "Abschnitt Q1" ist dauerhaft zu artenreichem mesophilen Grünland zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche zukünftig ein- bis zweimal jährlich zu mähen oder alternativ zwischen Juni und September zu beweiden (1 Großvieheinheit/ha) und anschließend nachzumähen. Düngungsmaßnahmen sind in den ersten 5 Entwicklungsjahren nicht und danach nur als Erhaltungsdüngung nach vorheriger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.  
Die Teilflächen "Abschnitt Q2" sowie "Abschnitt Q3" sind über eine natürliche Selbstentwicklung der Vegetation (Sukzession) zu einer naturnahen Waldfläche zu entwickeln. Die Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten. Eine Entnahme von Bäumen ist nur einzelstammweise oder in kleinen Gruppen zulässig.  
Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch den Eigentümer des Flurstückes in 3 Abschnitten. Der 1. Abschnitt wird mit Beginn von Baumaßnahmen in dem Quartier 1 umgesetzt, der 2. Abschnitt mit Beginn von Baumaßnahmen in dem Quartier 2 und der 3. Abschnitt mit Beginn von Baumaßnahmen in dem Quartier 3.
- 5. Zufahrten in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- 5.1 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) ist die Anlage von Grundstückszufahrten und privaten Erschließungswegen zulässig.
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen**
- 6.1 In den als Lärmpegelbereich festgesetzten Bereichen ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und

Nachweise" Ausgabe: 1989-11) vorzusehen:

<b>Lärmpegelbereich Außenpegel</b>		<b>resultierendes Schalldämmmaß</b>	
		<b>Wohn- und Über- nachtungsräume</b>	<b>Büroräume und ähnliches</b>
<b>II</b>	<b>56 - 60</b>	<b>30dB(A)</b>	<b>30dB(A)</b>
<b>III</b>	<b>61 - 65</b>	<b>35dB(A)</b>	<b>30dB(A)</b>
<b>IV</b>	<b>66 - 70</b>	<b>40dB(A)</b>	<b>35dB(A)</b>

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten. An Außenbauteilen von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Bei Bauantragstellung bzw. einer Bauanzeige nach § 69a NBauO ist nachzuweisen, dass die vorgenannten Anforderungen eingehalten werden.

Die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Freisitze) innerhalb eines Abstandes von 30 m zur Trupermoorer Landstraße (K 18) sind südlich der Gebäude anzuordnen.

- 6.2 Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann nur ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der Lage und Exposition eines Bauvorhabens oder von Fassadenteilen eines Bauvorhabens eine Verminderung des resultierenden Schalldämmmasses gegenüber den festgesetzten Lärmpegelbereichen mit Bezug zu den analog geltenden Anforderungen der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise" Ausgabe: 1989-11) verträglich ist und gleiche Innenschallpegel erreicht werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

## Hinweise

### **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (vgl. § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Vor Beginn der Erstellung der Erschließungsstraßen, spätestens 20 Tage vor geplantem Baubeginn ist Kontakt mit der unteren Denkmalschutzbehörde aufzunehmen, um diese Bereiche auf mögliche Fundstellen zu untersuchen.

### **Belange der Kampfmittelräumung**

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

### **Belange der Abfallwirtschaft**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist die untere Abfallbehörde (Kreisabfallwirtschaft Osterholz) bzw. die untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

### **Sonstiges**

- ⊙ Prägender Baumbestand, Stamm außerhalb des Geltungsbereiches

Bezeichnung der Baumarten (Bestand)

Er = Schwarzerle    BAh= Bergahorn    Ei= Stieleiche  
Ø= Stammdurchmesser in cm