

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Unzulässigkeiten 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 zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante (FH) und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:

Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Firstoberkante (FH) und Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikaufbauten, Aufzugüberfahrten und eingehaute Treppenausstiege überschritten werden, wenn die technische Anlage bzw. der technische Gebäudeteil um nicht mehr als ein Drittel, maximal jedoch um 1,50 m die angegebene Höhe überschreitet.

3. Bauweise

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m und die der Doppelhäuser 25,0 m betragen.

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

Landschaft

4.1 In den Quartieren 1, 4 und 5 sind zur offenen Landschaft hin mindestens einreihige Hecken mit heimischen Gehölzarten an den zur offenen Landschaft gelegenen Grundstücksgrenzen mit folgenden Gehölzarten, vorzugsweise Sträuchern, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Innutzungnahme der unmittelbar zugehörigen Baugrundstücke durch den Eigentümer anzulegen, dauerhaft zu erhalten und eventuelle Abgänge zu ersetzen.

Gehölzarten:

- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Alnus glutinosa - Erle
- Salix aurita - Ohr-Weide
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa - Schwarzdorn
- Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Als Mindestqualität sind Heister, 150 bis 200 cm und leichte Sträucher, 60 bis 100 cm anzusetzen.

4.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen Falkenberger Landstraße und den Allgemeinen Wohngebieten sind jährlich maximal 2 Grasschnitte oder eine Extensivbeweidung mit Nachmahd durchzuführen. Das Schnittgut ist abzufahren. Nutzungen sind auf den Zeitraum zwischen 15. Juni und 15. Oktober zu beschränken. Düngungsmaßnahmen sind in den ersten drei Entwicklungsjahren nicht und danach nur als Erhaltungsdüngung nach vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde und der Naturschutzbehörde durchzuführen.

Einzelheiten der Maßnahmen sind im Umweltbericht ausgeführt. Die Maßnahmen werden durch den Erschließungsträger bei Beginn der Baumaßnahmen in den Quartieren 1 bis 5 umgesetzt.

4.3 Der auf der Fläche vorhandene Graben in dem Quartier 4 ist der Eigenentwicklung zu überlassen.

Die Entnahme von Gehölzen ist nicht gestattet.

4.4 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.5 Durch den erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft entsteht trotz der unter den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.4 festgesetzten Maßnahmen ein Defizit an Kompensationsfläche von 19.270 m². Der

Ausgleich dieses Defizits erfolgt durch Inanspruchnahme des nach § 16 BNatSchG von der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH eingerichteten Ökokontos „Otterdurchlass“. Von diesem Ökokonto wird ein entsprechender Wert von 19.270 m² Kompensationsfläche abgebucht.

- 4.6 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden auf der zukünftigen Spielplatzfläche in dem zu erhaltenden Baumbestand 3 Nist- bzw. Brutkästen für Feldsperlinge bzw. Fledermäuse installiert. Die Maßnahme wird vor Beginn von Rodungsarbeiten im Plangebiet durch den Erschließungsträger durchgeführt.
- 4.7 Auf der Verkehrsfläche sind 19 heimische Laubbäume als hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird vom Erschließungsträger unmittelbar nach Fertigstellung der Straße durchgeführt.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

- 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten können aufgrund von Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm 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.

- 5.2 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. 129, *Falkenberger Vieth*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils		
		Bettenräume in Krankenhäusern	Aufenthaltsräume in Wohnungen a)	Bürräume und ähnliches b)
I	bis 55	35	30	-
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 Innenpegel 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 Normen e.V.)

- 5.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind in dem Lärmpegelbereich III 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.
- 5.4 Der Nachweis des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist auf der Grundlage der DIN 4109³ zu erbringen.
- ³DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen u. Nachweise“ (Nov. 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- 5.5 In den Allgemeinen Wohngebieten Q1 und Q5 sind in dem Lärmpegelbereich III die Außenwohnbereiche den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen.
- 5.6 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.

Hinweise

- H1 Denkmalschutz
 Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a.

sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfundstellen ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

H2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

H3 Zulässigkeiten in den Sichtdreiecken

Bezogen auf die Fahrbahnoberkante sind in den Sichtdreiecken nur solche bauliche Anlagen, Pflanzen und Gehölze zulässig, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

H4 Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.

H5 Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Vor der Fällung von Bäumen und Sträuchern sind diese auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten und Fledermäusen zu überprüfen.
Soweit besetzte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gefunden werden, sind, um deren Zerstörung zu vermeiden, Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit und Aufzuchtzeit zu fällen.

H6 Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Fachbereich III -Baudienste-, Klosterstraße 16 während der Dienstzeiten eingesehen werden:
DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989; DIN 45691 Geräuschkontingentierung; Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau u. Betrieb v. Anlagen z. Versickerung v. Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005