

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind in den Quartieren Q1 bis Q7 die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 In den Quartieren Q1 bis Q7 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) der Gebäude auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Planstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Innerhalb der Quartiere Q1, Q2 und Q3 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 Gebäude darf höchstens 25,0 m betragen.

3.2 Innerhalb der Quartiere Q4 bis Q7 wird ebenfalls 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.

3.3 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d.

§ 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Lagerflächen und Abgrabungen über 30 cm nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau NVO). Zudem sind Bodenauffüllungen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien mit einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- 4.1 Innerhalb des Quartiers Q1 sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 8 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Quartiere Q2 und Q3 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
- 4.3 Innerhalb der Quartiere Q4 bis Q7 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.

5. Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 6.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist vom Vorhabenträger eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in den folgenden Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Innutzungnahme des angrenzenden Regenrückhaltebeckens folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgenommen von der Bepflanzung ist eine 4,0 m breite Überwegung zu der südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

Pflanzqualität

Bäume: Heister, Höhe 150-200 cm oder Hochstamm mit 8-10 cm Stammumfang

Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Pflanzliste:

Bäume: Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*),

Sträucher: Asch-Weide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/C. laeviagata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*).

Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein

Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7. Immissionsschutz

- 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz gemäß der DIN 4109 Abschnitt 5 vorzusehen.

| Lärmpegelbereich | Außenpegel Lr (außen) | resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.) | |
|------------------|-----------------------|---|--------------------------------|
| | | Wohn- und Über- nachtungsräume | Büroräume und ähnliches [1] |
| II | 56 - 60 dB | 30 | 30 |
| III | 61 - 65 dB | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 dB | 40 | 35 |

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 7.2 Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind im Quartier Q1 besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schalldämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
- 7.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind im Quartier Q1 dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch bauliche Vorkehrungen gewährleistet werden kann, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 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.

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung ergab, dass ein Vorkommen von Abwurfkampfmitteln (Bomben) im Plangebiet nicht bekannt ist. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Region Hameln, direkt zu benachrichtigen.

Altablagerungen

Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Hinweise

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 RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal eingesehen

werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.