

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB)

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Im WA sind Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgröße eines Baugrundstücks 800 qm, bei Doppelhäusern je Haushälfte 400 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

2. Mischgebiete (MI 1 und MI 2) § 6 BauNVO

Das Mischgebiet 1 und 2 (MI 1 und MI 2) stellt ein einheitliches in sich gem. § 1 (4) BauNVO gegliedertes Baugebiet dar. Das Mischgebiet 1 dient der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen, das Mischgebiet 2 dient vorwiegend dem Wohnen, sonstige Nutzungen, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. Sonstige Gewerbebetriebe, 6. Gartenbaubetriebe und 7. Tankstellen sind im MI 2 ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind im MI 1 und MI 2 gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

3. Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet 2 (MI 2) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,3 im WA und MI 2 bzw. im 0,4 im MI 1 kann abweichend von §19 (4) S.2 BauNVO durch Anlagen i.S. von §19 (4) Nr. 1-3 BauNVO unter folgenden Voraussetzungen bis zum Wert von 0,35 im WA und MI 2 bzw. 0,45 im MI 1 überschritten werden:

* Zugänge, Zufahrten Stellplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil oder als schmale versiegelte Fußwege von max. 1,10 m Breite herzustellen.

5. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Mitte der Achse der Fahrbahn der Worphauser Landstraße L 153 vor dem jeweiligen Gebäude.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,0 m (WA und MI 2) bzw. 12,00 m (MI 1) über dem Bezugspunkt.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Überdachte Stellplätze (Carpports) sind, sofern sie keine seitlichen Wände besitzen, sowie alle übrigen Anlagen i.S.d. § 23 (5) BauNVO (z.B. Stellplätze) sind zulässig.

Im gekennzeichneten Bereich sind Nebenanlagen auch als Gebäude zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG

Die Festsetzungen 7.3, 7.4 und 7.5 werden durch den Bauherrn durchgeführt. Festsetzung 7.1, 7.2., 7.4 und 7.6 wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sichergestellt.

Während der Baumaßnahmen ist zum Schutz der Bäume und Sträucher die DIN 18920 und die RAS - LG zu beachten.

7.1 Öffentliche Grünfläche

Diese Flächen dienen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser. Zulässig ist die Anlage von naturnahen Kleingewässern. Bei der Anpflanzung sind die in der Pflanzliste 1 angegebenen Arten zu verwenden.

7.2 Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

Zulässig sind Spielgeräte, Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise, Bänke und Lauben auf bis zu 30 % der Fläche. Auf mindestens 40 % der Fläche sind Gehölze zu pflanzen bzw. zu erhalten.

7.3 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (nordöstliche Grundstücksgrenze)

Auf der für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu je mindestens 10 %. Es ist mindestens ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

7.4 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (Lärmschutzwall)

Zur Worphauser Landstraße (L153) ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,30 m anzulegen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die

Achse der Fahrbahn der L 153. Der Lärmschutzwall ist mit den in der Pflanzliste 1 angegebenen Arten zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu je mindestens 10 %. Es ist mindestens ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

7.5 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

7.6 Ersatzmaßnahme Plangebiet B

Die Ersatzfläche ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
Die Ersatzmaßnahme wird insgesamt den geplanten Baugebieten MI2 und WA zugeordnet.

8. Immissionsschutz

Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich II müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB aufweisen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer auszubilden. Einhüftige Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigung muß beidseitig gleich sein und mindestens 35° bis maximal 50° betragen.

Bestimmte Dachbauteile, wie Gauben, Friesengiebel usw. sind von der festgesetzten Dachneigung ausgenommen, soweit sie weniger als 50 % der Hauptdachfläche einnehmen.

Die geneigten Dächer sind mit Reetdeckung oder roten bis rotbraunen Dachpfannen (Ziegel oder Betonsteinen) zu versehen. Für die Deckung von Nebengebäuden sind auch kurze Wellplatten mit ausgeprägter Welle in rot oder rotbraun zulässig. Als rot bis rotbraun gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3007, 3009, 3011. Bei Um- und Anbauten kann sich die Art und Farbe des Baumaterial am Gebäudebestand orientieren.

2. Fassaden

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind mit Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder als Putzbau herzustellen. Bei Um- und Anbauten kann sich die Art und Farbe des Baumaterials am Gebäudebestand orientieren.

Falls als Putzbau erstellt, sind helle Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 1000 bis 1002, 1013 bis 1015, 9001 bis 9003, 9010 und 9016.

Für untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 NBauO, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 (1) BauNVO bzw. § 14 BauNVO ist außerdem die Verwendung anderer Materialien zulässig.

3. Einfriedungen, Hofflächen und Zufahrten

Entlang der Vorgärten im Verlauf von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Einfriedungen aus Holz in senkrechter Lattung errichtet oder lebende Hecken gepflanzt werden. Für sonstige Einfriedungen dürfen außerdem Maschendrahtzäune verwendet werden.

Zur Befestigung von Hofflächen und Zufahrten ist Natursteinmaterial, Klinkerpflaster oder Betonpflaster in Rechteckformaten zu verwenden.

4. Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das

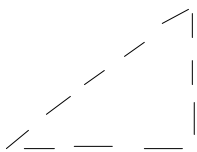
Oberflächenwasser der versiegelten Außenwänden ist oberflächlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser in zentrale öffentliche oder gemeinschaftliche Anlagen zur Regenwasserversickerung eingeleitet werden.

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden. Zutage tretende archäologische Funde oder Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Sichtdreiecke



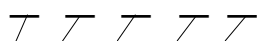
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Sichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3. Lärmpegelbereich II



Bereich der mit Verkehrslärm der L 153 bis zu 56 dB (A) belastet ist

Nachrichtliche Übernahme



20m- Bauverbotszone gemäß § 24 (1/6) N Str G, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.



40m-Baubeschränkungsszone gemäß § 24 (2) N Str G, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Alnus glutinosa

(Gehölzstreifen)

(Bergahorn)
(Feldahorn)
(Schwarzerle)

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan Nr. 100, *Worphauser Landstraße*

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix aurita	(Ohrweide)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Pflanzliste 2

(Einzelbäume)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Crataegus laevigata	(Rotdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Quercus robur	(Stieleiche)
Obstbäume	
Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)