

**Gemeinde Lilienthal**  
**Satzung Nr. 7 "Am Deelen/Seeberger Landstraße"**

---

Entwicklungssatzung für Flächen im Bereich Seebergen in der  
Gemeinde Lilienthal

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.IS. 2141) in seiner jetzt gültigen Fassung und von § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S 382) in seiner jetzt gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

1. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das in der beiliegenden Karte mit der Geltungsbereichslinie eingefasste Gebiet.

**§ 2**  
**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den festgesetzten Dorfgebieten Vergnügungsstätten die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, allgemein ausgeschlossen.
  - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, allgemein ausgeschlossen.
  - 1.3 In den Gebieten, in denen keine Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO festgesetzt wurde, richtet sich die Zulässigkeit baulicher Nutzungen nach § 34 BauGB.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Die Grundflächenzahl wird entsprechend den im Plan eingezeichneten Werten festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist allgemein zulässig. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt. Die privaten Grünflächen zählen nicht zu der maßgebenden Fläche.
  - 2.2 Für die Errichtung von Gebäuden ist maximal ein Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. 4 NBauO zulässig.
  - 2.3 Im Geltungsbereich ist allgemein eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit

## **Gemeinde Lilienthal**

### **Satzung Nr. 7 "Am Deelen/Seeberger Landstraße"**

---

der Maßgabe, daß die maximale Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf.

- 2.4 In den Bereichen "Am Deelen", in den Baugrenzen festgesetzt wurden, sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
3. Grünflächen  
Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bis auf die notwendigen Zufahrten ist eine Versiegelung auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Gehölzbestände sind hier auf Dauer zu erhalten. Die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung und Einzelstammnutzung der flächigen Gehölzbestände ist davon ausgenommen.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 4.1 Entsprechend dem Versiegelungsfaktor von 0,5 sind je angefangene 10 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung mindestens 5 m<sup>2</sup> Gehölzfläche anzulegen.
    - a) Bei Bauvorhaben auf den Grundstücken zur freien Landschaft hin (soweit noch nicht vorhanden).  
Zur freien Landschaft hin ist eine mindestens dreireihige Laubholzhecke mit landschaftstypischen Gehölzarten (Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose, Holunder, Hasel, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen, Ohrweide, Grauweide, Faulbaum, Traubenkirsche, Sandbirke, Stieleiche) anzulegen. Der Pflanzabstand sollte ca. 1 x 1 m betragen.
    - b) Falls zur freien Landschaft hin bereits eine landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes entwickelt ist, kann die Anlage der Hecke als Gehölzfläche an anderer Stelle auf dem Grundstück erfolgen.
  - 4.2 Je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche ist auf den übrigen Grundstücken mindestens ein landschaftstypischer Laubbaum zu pflanzen.
  - 4.3 Die Mindestgröße der Anpflanzungen (zu 4.1 und 4.2) muß für Straucharten 60 bis 100 cm und für Baumarten 200 bis 250 cm bzw. ein Stammumfang von 10 bis 12 cm betragen.
  - 4.4 Alle landschaftstypischen Laubbäume mit einem Stammumfang von über 80 cm (in 1 m Höhe über dem Boden) sind auf Dauer zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und gegebenenfalls bei Abgang zu ersetzen. Die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung und Einzelstammnutzung der flächigen Gehölzbestände ist davon ausgenommen.
5. Sichtdreiecke  
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Bebauung und Pflanzung, höher als 80 cm über der Fahrhahnoberkante, unzulässig.