

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan Nr. 75 Ossenhöfe I
3. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bauungsplanes Nr. 75 Ossenhöfe I gelten weiter.
2. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.1 Abweichend von den Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 75 Ossenhöfe I wird für das WA-Gebiet festgesetzt, dass Überschreitungen der GRZ von maximal 0,08 m im Einzelfall zulässig sind, wenn die GRZ im gesamten Gebiet nicht überschritten wird.
 - 2.2 Abweichend von diesen Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 75 Ossenhöfe I wird für das WA-Gebiet festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze im Sinne des §12 Abs. 1 BauNVO in dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Nachrichtlich werden die folgenden textlichen Festsetzungen dargestellt. Die Ziffer in der Klammer entspricht der Ziffer der textlichen Festsetzung im ursprünglichen Bauungsplan Nr. 75:

3. (2.3) Höhen der Gebäudeteile
□ innerhalb des Plangebietes werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Ziffer 17 und Abs. 2 BauGB für die Gebäude folgende Höhen als Maximalwerte festgesetzt:

lfd. Nr.	Bauweise	Aufschüttungen max.	Rohhöhe ab EG-Sohle bzw. Kellerdecke	Traufhöhe EG-Sohle max.	Fristhöhe EG-Sohle max.
(3)	II-gesch.	auf+3,00 NN	+ 0,50 m	+ 0,70 m	12,00 m

4. (6). Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 4.1 (6.1) Die Planstraße ist als verkehrsberuhigte Straße auszubauen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Pflanzinseln und Bäume vorzusehen. Gehwege und Fahrbahnen sind durch Flachbordsteine und gepflasterte Fließrinnen voneinander abzusetzen, die Fahrbahnen sind in Teilflächen zu pflastern.
 - 4.2 (6.2) Sichtstraßen mit Wendehämmern sind verkehrsberuhigt auszubauen. Im Seitenraum sind Pflanzinseln und Bäume vorzusehen.

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan Nr. 75 Ossenhöfe I
3. Änderung

5. (9.) Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

- 5.1 (9.7) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist hier von der Gemeinde eine Gehölzfläche anzulegen. Randlich sind ca. 4 m breite Säume als Hochstaudenfluren zu entwickeln. Angrenzend sind als Stauchmaterial drei Reihen Sträucher der textlichen Festsetzung 5.3 (3.18) im Verband 1 x 1 m zu pflanzen. Der restliche Gehölzkern ist mit Baumarten der potentiell-natürlichen Vegetation im Verband 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Die Pflanzgrößen sind entsprechend der textlichen Festsetzung 5.3 (9.18) bestimmt. Die Pflanzung ist in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Okt.-April) durch die Gemeinde anzulegen.

Abweichend/ergänzend zu den ursprünglichen Festsetzungen ist eine Geländemodellierung mit einem maximal 3 m hohen Wall sowie mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:3 auf dieser Fläche zulässig. Bezugshöhe für die maximale Wallhöhe ist die gewachsene Geländehöhe nach §16 NBauO.

- 5.2 (9.5) Auf den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend Gehölzpflanzungen im 1,2 x 1,2 m Verband aus Arten der textlichen Festsetzung 5.3 (9.18) anzulegen. Die Pflanzungen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Okt.-April) durch die Gemeinde anzulegen.

Abweichend/ergänzend zu den ursprünglichen Festsetzungen ist eine Geländemodellierung mit einem maximal 3 m hohen Wall sowie mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:3 auf dieser Fläche zulässig. Bezugshöhe für die maximale Wallhöhe ist die gewachsene Geländehöhe nach §16 NBauO. Die DIN 18920 ist zu beachten. Die Wurzelräume der vorhandenen Straßenbäume sind im Bereich der Kronentraufen von Bodenauffüllungen auszunehmen.

- 5.3 (9.18) Öffentliche Grünflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind die entsprechend dargestellten Flächen als naturnahe Grünzüge zu gestalten. Sie sind mindestens zur Hälfte als kräuterreiche Wiesenflächen anzulegen, die ein- bis zweimal pro Jahr gemäht werden. Mindestens 1/3 der Flächen ist entsprechend einem noch aufzustellenden Gestaltungsplan mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind zu mind. 50 % landschaftsgerechte Gehölzarten der folgenden Liste zu pflanzen:

Bäume	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>).
	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Sandbirke (<i>Betula verrucosa</i>)
	Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan Nr. 75 Ossenhöfe I
3. Änderung

Buche (*Fagus sylvatica*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Grauweide (*Salix cinerea*)

Als Mindestgröße für Bäume ist die Qualität Heister, 1 x verpflanzt, 100-150 cm, zu verwenden. Für einzeln stehende Bäume gilt als Mindestqualität "Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm". Sträucher sind mindestens in der Größe 70-90 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Wegebaumaßnahmen im jeweiligen Bereich folgenden Pflanzperioden durchzuführen.

5.4 (9.19)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die entsprechend dargestellten Flächen durchgängig mit mehrreihigen Gehölzpflanzungen zu gestalten. Es sind ausschließlich Gehölzarten der textlichen Festsetzung 5.3 (9.18) zu verwenden.