

**Gemeinde Lilienthal**  
**Bebauungsplan Nr. 75 Ossenhöfe I**  
**4. Änderung**

---

1. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I" gelten weiter.
  - 1.1 Abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I" 2. Änderung sind im sonstigen Sondergebiet Wohnungen unzulässig. Die Verkaufsfläche der Läden dürfen im sonstigen Sondergebiet insgesamt 1600m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind nur nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
  - 1.2 Abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I" sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in dem Mischgebiet in Quartier 11 nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
2. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 2.1 Abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr.75 "Ossenhöfe I" wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung festgesetzt, daß Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO hier zulässig sind. Wobei im sonstigen Sondergebiet die höchst zulässige GRZ auf 0,8 beschränkt ist.
  - 2.2 Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.75 "Ossenhöfe I" wird für das SO-Gebiet und WA-Gebiet festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
3. Bauweise
  - 3.1 Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.75 "Ossenhöfe I" darf im Quartier 12 in den Reihenhauszeilen Nr. 3 und 4 gemäß § 22 Abs. 4 NBauO i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 3 NBauO der Grenzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) auf 2 m reduziert werden.
  - 3.2 Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.75 "Ossenhöfe I" ist innerhalb des Quartiers 11 im sonstigen Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.  
Hier gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß auch Gebäude mit einGebäuelänge von über 50 m länge zulässig sind.

Nachrichtlich werden die textlichen Festsetzungen 4 und 5.1 bis 5.4 dargestellt. Die Ziffer in der Klammer entspricht der Ziffer der textliche Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I".

**Gemeinde Lilienthal**  
**Bebauungsplan Nr. 75 Ossenhöfe I**  
**4. Änderung**

---

4. (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:

lfdm Nr.	Bauweise	Aufschüttungen max.	Rohhöhe EG-Sohle	Traufhöhe ab EG-Sohle	Firsthöhe ab EG-Sohle
(1)	1-geschossig auf Wurten	auf + 3,00 NN	+ 0,50 m	+ 4,00 m	9,00 m
(2)	III-geschossig	auf + 3,50 NN	+ 0,50 m	+ 4,00 m	9,00 m
(3)	II-geschossig	auf + 3,00 NN	+ 0,50 m	+ 7,00 m	12,00 m
(4)	III-geschossig	auf + 3,00 NN	+ 0,50 m	-----	+ 13,00 m

5.(9)Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

5.1(9.13) Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind auf den entsprechend dargestellten Flächen vorhandene Gehölze zu erhalten. Die ihnen vorgelagerten Säume sind in einer Breite von ca. 4 m durch Mahd im mehrjährigen Rythmus als Hochstaudenfluren zu entwickeln, die restlichen Flächen als wiesenartige Vegetation 1-2mal/Jahr zu mähen.

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

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 (*Alnus glutinosa*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Sandbirke (*Betula verrucosa*)  
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

**Gemeinde Lilienthal**  
**Bebauungsplan Nr. 75 Ossenhöfe I**  
**4. Änderung**

---

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 - 90cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Wegebaumaßnahmen im jeweiligen Bereich folgenden Pflanzperiode 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.

5.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche flächendeckend im Pflanzverband von 1x1m eine naturnahe Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Gehölzarten der textlichen Festsetzung 5.3 (9.18) zu verwenden. Die Mindestqualität der Pflanzen beträgt "Jungpflanzen 80-120cm". Die Maßnahme innerhalb des Quartiers 11 ist dem Bauvorhaben im SO-Gebiet zugeordnet, Die Maßnahme innerhalb des Quartiers 6a ist dem Bauvorhaben im Quartier 12 zugeordnet. Die Anpflanzungen sind zeitgleich mit den jeweiligen Bauvorhaben von der Gemeinde auszuführen.

5.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB ist auf der Stellplatzfläche je 60 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich Baumarten der in der textlichen Festsetzung 5.3 (9.18) genannten Liste in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16cm zu verwenden. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 8m<sup>2</sup> in dauerhaft wasser- und luftdurchlässiger Bauweise anzulegen. Die Anpflanzung ist zeitgleich mit der Anlage der Stellplatzfläche durch den Träger des Bauvorhabens auszuführen. Dem Bauantrag ein entsprechender Pflanzplan beizufügen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

5.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind auf den entsprechend dargestellten Flächen flächendeckende Gehölzpflanzungen im 1,2 x 1,2 m Verband zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dem Bauantrag ein entsprechender Pflanzplan beizufügen. In Bezug auf die Pflanzenartenauswahl, die Mindestqualitäten und die Pflanzlisten gilt die textliche Festsetzung 5.3.

6. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

**Gemeinde Lilienthal**  
**Bebauungsplan Nr. 75 *Ossenhöfe I***  
***4. Änderung***

---

Abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I" sind im sonstigen Sondergebiet die örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen nicht zwingend anzuwenden.