

Textliche Festsetzungen

1. Grundfläche, Geschossfläche innerhalb des WA-Gebietes

- 1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nur bis zu max. 10 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO `90).
- 1.2 Bei der Geschossfläche sind die Flächen für Aufenthaltsräume in Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO `90).

2. SO-"Hotel, Gaststätte"

2.1 Zulässige Nutzungen

Innerhalb des SO-Gebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hotel/Gaststätte/Restaurant
- Kegelbahn
- betriebszugehöriges Wohnen
- Anlagen für den Tennissport

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

2.3 Garagen und Nebenanlagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Zu erhaltender Baumbestand

- 3.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.
- 3.2 Im Rahmen der zulässigen Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Entfernung des Baumbestandes nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden baulichen Anlagen zwingend erforderlich werden. Die Entscheidung erfolgt im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde (§ 31 (1) BauGB).

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan Nr. 82 *Heidberger Straße*

3.3 Beim Absterben oder bei Entfernen eines festgesetzten Baumes ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine Neuanpflanzung mit einem Baum gleicher Art vorzunehmen.

4. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

4.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.

4.2 Beim Absterben oder bei Entfernung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine Nachpflanzung mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubgehölzen (s. Beispiele textliche Festsetzungen Nr. 5) vorzunehmen.

5. Pflanzangebot

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB) gemäß folgenden Schemen vorzunehmen:

a) 3 m breite Pflanzstreifen

2-reihige Baumbepflanzung (4 - 5 m Pflanzabstand) mit standortgerechten Arten wie Stieleichen (*Quercus robur*, 250/300 h), Eschen (*Fraxinus excelsior*, 10 - 14 Stu), Birken (*Betula pendula*, 250/300 h)

oder

als Hecke mit Überhältern aus Stieleiche (*Quercus robur*, 250/300 h), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*, 10 - 14 Stu), Eschen (*Fraxinus excelsior*, 10 - 14 Stu) in Abständen von 6 - 8 m und Strauchpflanzen wie Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Kopfweide (*Salix alba*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) in kleinen Größen und 0,5 - 1 m großen Abständen.

b) 7 m breiter Pflanzstreifen

5-reihige Bepflanzung (Reihenabstand = 1 m, Pflanzabstand = 1 m).

Anteile:

10 % Aschweide (<i>Salix cinerea</i>),	10 % Sandbirke (<i>Betula pendula</i>),	15 %
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>),	15 % Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>),	15 %
% Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>),	15 % Ohrchenweide (<i>Salix aurita</i>),	20 %
% Stieleiche (<i>Quercus robur</i>).		

6. Sichtflächen



Flächen, die von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen OK-Fahrbahnmitte Heidberger Straße, freizuhalten sind.

7. Abweichende Bauweise (a)

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

8. Teichanlage

8.1 Böschungslinie

Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrenzung der Wasserfläche ist als obere Böschungslinie verbindlich einzuhalten.

8.2 Böschungsneigungen

Folgende Böschungsneigungen sind einzuhalten:

Teilbereich A: 1:10 bis 1:15

Teilbereich B: 1: 5 bis 1:10

Teilbereich C: 1 : 3 bis 1: 5

8.3 Mindestwassertiefen

Der Teich ist so anzulegen, dass folgende Mindestwassertiefen, gemessen über unterer Böschungskante, ständig gewährleistet sind:

Teilbereich A: 0,30 m

Teilbereich B: 1,00 m

Teilbereich C: 1,50 m

8.4 Gestaltung des Uferbereiches

Mindestens 10 % des freiliegenden Böschungsbereiches einschließlich des im Bebauungsplan gekennzeichneten Uferstreifens sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen (Aschweide, Moorbirke, Ohrweide, Schwarzerle u.a.) in Form von Einzelbäumen sowie Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Die übrigen Bereiche sind als Wildwiese auszubilden.

8.5 Wasserpflanzen

Als Wasserpflanzen sind standortgerechte und einheimische Arten (z.B. Binsen, Froschbiss, Gelbe Teichrose, Laichkräuter, Seggen, Teichschachtelhalm, Wasserhahnenfuß, Wasserschwaden, Weiße Seerose u.a.) zu verwenden.

9. Zu- und Ausfahrtsverbot mit Einfriedungspflicht

Für die außerhalb des OD-Grenzen liegenden Grundstücke östlich der Straße "Am Heidberg" ist zur Landesstraße hin ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt worden, mit der Maßgabe, dass Zu- und Ausfahrten zu den Grundstücken nicht zulässig und Einfriedungen (ohne Tür und Tor) zu errichten sind.