

Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal den Bebauungsplan Nr. 149 "Ossenhöfe III" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossenen.

Lilienthal, den ..... Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 "Ossenhöfe III" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.2022 durch die Würmme-Zeitung örtlich bekannt gemacht.

Lilienthal, den ..... Der Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: 03SL4-3/12021, Stand vom 01.07.2021).

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterndorf
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck Osterholz-Scharmbeck, den .....

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 149 "Ossenhöfe III" wurde ausgearbeitet von der SWECO GmbH.

Hannover, den ..... (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 15.11.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 149 "Ossenhöfe III" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lilienthal, den ..... Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 149 "Ossenhöfe III" und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Lilienthal, den ..... Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 149 "Ossenhöfe III" nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den ..... Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 149 "Ossenhöfe III" ist am ..... im der Würmme-Zeitung bekanntgemacht worden.

Lilienthal, den ..... Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 149 "Ossenhöfe III" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lilienthal, den ..... Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB und § 6 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindergärten
- Fläche für Gemeinbedarf: schulische Einrichtung
- Fläche für Gemeinbedarf: Grundschule

2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Im sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2.1. Grundflächenzahl
2.1.1. Innerhalb der festgesetzten Grundfläche mit Zweckbestimmung Grundschule, Kindergärten bzw. schulische Einrichtung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig und kann durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Schuttlöcher bis maximal 0,75 überschritten werden.

2.2. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes kann die max. GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 vom Hundert bis maximal 0,6 überschritten werden.

2.3. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine GRZ von 1,0 für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen festgesetzt.

2.4. Zahl der Vollgeschosse
2.4.1. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse geregelt.
2.4.2. Für das Allgemeine Wohngebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4.3. Für die Fläche für Gemeinbedarf - Grundschule sind maximal 1 Vollgeschosse zulässig.
2.4.4. Für die Fläche für Gemeinbedarf - schulische Einrichtung / Kindergarten sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (2) und (4), § 23 BauNVO)
3.1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Hier gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Innerhalb der Gemeinbedarffläche Grundschule kann in dem entsprechend planzeichnerisch festgesetzten Bereich bis auf 1,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)
4.1. Innerhalb der Gemeinbedarffläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

4.3. Im sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

5. Verkehrsrflächen (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)
5.1. Es ist eine private Verkehrsfläche „Stellplatz Grundschule“ festgesetzt.

5.2. Stellplätze sind in wasserundurchlässiger und überwiegend vegetationsoffener Bauweise anzulegen (z.B. Rasengittermaten o.ä.).

6. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen
6.1. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen in dem gekennzeichneten Bereich je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baubereich einzuhalten.

Für Schlafräume in der Gemeinbedarffläche ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder eine Befüllung mittels akustischer Anlage vorzusehen.

Haarlose Außenwände sind im WA auf der von der Straße abgewandten Gebäudehälfte anzuordnen. Außenflächen ist eine Kompensation mittels verlagter Loggen oder Wintergärten vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudebeschirmungen oder ähnlichen Effekten ein geringerer Lärmpegel und damit verbunden geringere Wohnverhältnisse vorliegen.

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Ziffer 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB)
7.1. Es ist eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

7.2. Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefon- und Glasfaserleitungen.

8. Grünordnerische Festsetzungen
8.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Hecke mit einem Abstand der Reihen zueinander von 1,5 m anzulegen. Es sollen standortgerechte Gehölze in der Hecke mit einem Abstand zueinander von 1 m gepflanzt werden. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung sind zu mindestens 80% Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

8.1.2. Die unter den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
8.2.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist auf der Gemeinbedarffläche Grundstücke die vorhandene Grünstruktur / Heckenhecke zu erhalten und durch weitere zu ergänzen.

8.2.2. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind als zweireihige Hecken mit einem Abstand der Reihen zueinander von 1,5 m anzulegen. Es sollen standortgerechte Gehölze in der Hecke mit einem Abstand zueinander von 1 m gepflanzt werden. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung

sind zu mindestens 80% Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Es ist zulässig einen max. 3 m breiten Durchgang durch die Heckenhecke zur Verbindung auf dem Schutlof der Grundschule herzustellen.

8.2.2. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern auf der privaten Straßenverkehrsfläche „Stellplatz Grundschule“, ist die vorhandene Grünstruktur zu erhalten. Lücken bzw. Abgänge sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu ergänzen.

8.2.3. Erhalt und Ersatz von Gehölzen
Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.3. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
8.3.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die bereits bestehenden Hecken und Sträucher zu erhalten und durch weitere zu ergänzen. Sträucher sind als zweireihige Hecken mit einem Abstand der Reihen zueinander von 1,5 m anzulegen. Es sollen standortgerechte Gehölze in der Hecke mit einem Abstand zueinander von 1 m gepflanzt werden. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung sind zu mindestens 80% Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

8.4. Pflanzliste
• Betula pendula (Sandbirke), vHөл, 150-200 cm
• Carpinus betulus (Hainbuche), vHөл, 150-200 cm
• Fraxinus excelsior (Esche), vHөл, 150-200 cm
• Prunus padus (Traubenkirsche), vHөл, 150-200 cm
• Quercus robur (Stieleiche), vHөл, 150-200 cm
• Sorbus aucuparia (Vogelbeere), vHөл, 150-200 cm

• Cornus mas (Kornelkirsche), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
• Corylus avellana (Hase), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
• Crataegus monogyna (Weißdorn), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
• Ligustrum vulgare (gewöhnlicher Liguster), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
• Prunus spinosa (Schlehe), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
• Rhamnus frangula (Faulbaum), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
• Rosa canina (Hundsrose), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
• Salix cinerea (Grauweide), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
• Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) vStr, 3 Tr., 60-100 cm
• Viburnum opulus (Wasserschneeball), vStr, 4 Tr., 60-100 cm

8.5. Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die vorhandenen Bäume und Vegetationsstrukturen innerhalb der Maßnahmenfläche sind zu erhalten und entstehende Lücken gemäß der Pflanzliste aufzufüllen.

8.6. Baumschutz
Versiegelungen, bauliche Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen über 30 cm in den Wurzelbereichen der zu erhaltenden Bäume (Kronenraubbereich zzgl. 1,5 m) sind nicht zulässig. Der Wurzelbereich über zu erhaltenden Bäume (Kronenraubbereich zzgl. 1,5 m) ist vor Baubeginn durch einen stabilen Bauzaun von den Baustellflächen abzugrenzen.

8.7. Zeitraum
Die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern hat in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf den jeweiligen Grundstücken durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen.

8.8. Die Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 75 „Ossenhöfe II“ - 4. Änderung werden durch den Bebauungsplan Nr. 149 „Ossenhöfe III“ überdeckt und können extern auf Teilflächen des Flurstücks 13112, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool V) auf von der KWV bereitgestellten Flächen ausgeglichen werden. Die Kompensation des Waldes in Folge der Waldumwandlung wird ebenfalls im Flächenpool V ausgeglichen.

Maßnahmen im Flächenpool V auf einer Gesamtfläche von 49.038 m² mit einem anrechenbaren Aufwertungspotential von 43.638 m².

1) Entwicklung optimaler Lebensraumstrukturen für Wiesenvögel durch extensive Nutzung der Grünlandflächen.
2) Entwicklung der derzeitigen Grünlandflächen zu dem Biotoptyp Mesophilies Grünland mäßig feuchter Standorte bzw. Sonntages mesophilies Grünland.
3) Entwicklung dauerhafter Stauden- und Grasflächen entlang der westlichen und östlichen Randgräben auf einer Breite von ca. 4 m.
4) Vergrößerung des bestehenden Erntewaldes um ca. 3.000m² Fläche mit Anlage eines angrenzenden Feuchtwaldes auf einer Fläche von ca. 1.000 m. Ein 5 m breiter Saumstreifen ist der Selbstentwicklung zu überlassen, und mit Eichenspaltpfählen dauerhaft von der Grünlandfläche abzugrenzen.

Die Maßnahmen werden vor Beginn von planbedingten Eingriffen umgesetzt.

Für den externen Ausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan von der Gesamtheit des Flächenpool V eine Teilfläche von 7.888 m² durch die Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH (KWVG) bereitgestellt.

Für Schlafräume in der Gemeinbedarffläche ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder eine Befüllung mittels akustischer Anlage vorzusehen.

Haarlose Außenwände sind im WA auf der von der Straße abgewandten Gebäudehälfte anzuordnen. Außenflächen ist eine Kompensation mittels verlagter Loggen oder Wintergärten vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudebeschirmungen oder ähnlichen Effekten ein geringerer Lärmpegel und damit verbunden geringere Wohnverhältnisse vorliegen.

8.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8.1.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Hecke mit einem Abstand der Reihen zueinander von 1,5 m anzulegen. Es sollen standortgerechte Gehölze in der Hecke mit einem Abstand zueinander von 1 m gepflanzt werden. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung sind zu mindestens 80% Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

8.1.2. Die unter den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
8.2.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist auf der Gemeinbedarffläche Grundstücke die vorhandene Grünstruktur / Heckenhecke zu erhalten und durch weitere zu ergänzen.

8.2.2. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind als zweireihige Hecken mit einem Abstand der Reihen zueinander von 1,5 m anzulegen. Es sollen standortgerechte Gehölze in der Hecke mit einem Abstand zueinander von 1 m gepflanzt werden. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung

sind zu mindestens 80% Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Es ist zulässig einen max. 3 m breiten Durchgang durch die Heckenhecke zur Verbindung auf dem Schutlof der Grundschule herzustellen.

8.2.2. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern auf der privaten Straßenverkehrsfläche „Stellplatz Grundschule“, ist die vorhandene Grünstruktur zu erhalten. Lücken bzw. Abgänge sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu ergänzen.

8.2.3. Erhalt und Ersatz von Gehölzen
Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Weitere naturschutzfachliche Hinweise:
• Schutz und Erhalt alter Gehölze und Höhenbäumen - hier Kastanienbestand entlang der Falkenberger Landstraße und Altbaubestand am südwestlichen Rand des nördlichsten Geltungsbereiches
• Reduzierung der Lichtemissionen
• Erhalt von dunklen Bereichen,
• Verwendung einer möglichst geringen Beleuchtungsstärke,
• Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel im Außenbereich (Wellenlängen ab 540 nm, warm-weiße oder gelbe LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 K oder weniger),
• Einsatz dynamischer Beleuchtungssysteme (Einschaltung nur bei Bedarf über Bewegungssensoren),
• Begrenzung der Beleuchtung auf die notwendigen Bereiche durch den Einsatz gerichteter Lampen (z.B. LEDs) oder abgeschirmter Leuchten (kein Streulicht),
• Verwendung heller Beläge für Verkehrsflächen (Reflektion des Rest-/ Mondlichts).

• Förderung und Entwicklung von Nahrungshabitatlen
- Dach- und Fassadenbegrünungen fördern,
- Verzicht auf den Einsatz von Düngern und Bioziden (insbesondere Neonicotinoide),
- Verwendung säckerfänger Bodenbeläge wie Rasengittersteine im Bereich von Parkplätzen und Zufahrten,
- Anlage und Entwicklung arten-/blütenreicher Saumstrukturen,
- Einrigung der Geltungsbereiche mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zur Schaffung windgeschützter, insektenreicher Jagdgebiete sowie von Lebensstrukturen.

• Schaffung von Quartiermöglichkeiten
- Integration von Einbauelementen und Fassadenkästen beim Bau neuer Gebäude (z.B. https://www.schweger-natur.de/fledermaus/ und https://www.nistkasten-hassefeld.de/fledermauskasten)
- Anbringung von quartier geeigneten Verschälungen an den Gebäudefassaden unter Verzicht auf glatte Holzschutzmittel.

baulicher Maßnahmen kurz vorher auf einen möglichen Fledermausbesatz hin zu kontrollieren ist. Bei einer Fällung von Bäumen im Zeitraum März bis November, sind potenzielle Quartierstrukturen in Bäumen (nach vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz) durch eine Folie von außen zu verschließen, wenn die Fällung nicht am selben Tag stattfinden kann - die Folie bleibt unten geöffnet, so dass überschene Tiere hinausklettern können. Bei vollständig ersichtbaren Hohlenstrukturen kann der Verschluss auch mittels in Plastikfolien gekleidetes Zeitungspapier erfolgen, mit dem die Hohlungen ausgefüllt werden. Damit kann eine zwischenzeitliche Besiedlung durch Fledermause vermieden werden.

• Beschränkung von Gehözarbeiten (Gehölzrückschnitt und -entfernung) auf den Zeitraum Anfang Dezember bis Ende Februar:

• Schutz und Erhalt alter Gehölze und Höhenbäumen - hier Kastanienbestand entlang der Falkenberger Landstraße und Altbaubestand am südwestlichen Rand des nördlichsten Geltungsbereiches
• Reduzierung der Lichtemissionen
• Erhalt von dunklen Bereichen,
• Verwendung einer möglichst geringen Beleuchtungsstärke,
• Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel im Außenbereich (Wellenlängen ab 540 nm, warm-weiße oder gelbe LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 K oder weniger),
• Einsatz dynamischer Beleuchtungssysteme (Einschaltung nur bei Bedarf über Bewegungssensoren),
• Begrenzung der Beleuchtung auf die notwendigen Bereiche durch den Einsatz gerichteter Lampen (z.B. LEDs) oder abgeschirmter Leuchten (kein Streulicht),
• Verwendung heller Beläge für Verkehrsflächen (Reflektion des Rest-/ Mondlichts).

• Förderung und Entwicklung von Nahrungshabitatlen
- Dach- und Fassadenbegrünungen fördern,
- Verzicht auf den Einsatz von Düngern und Bioziden (insbesondere Neonicotinoide),
- Verwendung säckerfänger Bodenbeläge wie Rasengittersteine im Bereich von Parkplätzen und Zufahrten,
- Anlage und Entwicklung arten-/blütenreicher Saumstrukturen,
- Einrigung der Geltungsbereiche mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zur Schaffung windgeschützter, insektenreicher Jagdgebiete sowie von Lebensstrukturen.

• Schaffung von Quartiermöglichkeiten
- Integration von Einbauelementen und Fassadenkästen beim Bau neuer Gebäude (z.B. https://www.schweger-natur.de/fledermaus/ und https://www.nistkasten-hassefeld.de/fledermauskasten)
- Anbringung von quartier geeigneten Verschälungen an den Gebäudefassaden unter Verzicht auf glatte Holzschutzmittel.

8.5. Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die vorhandenen Bäume und Vegetationsstrukturen innerhalb der Maßnahmenfläche sind zu erhalten und entstehende Lücken gemäß der Pflanzliste aufzufüllen.

8.6. Baumschutz
Versiegelungen, bauliche Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen über 30 cm in den Wurzelbereichen der zu erhaltenden Bäume (Kronenraubbereich zzgl. 1,5 m) sind nicht zulässig. Der Wurzelbereich über zu erhaltenden Bäume (Kronenraubbereich zzgl. 1,5 m) ist vor Baubeginn durch einen stabilen Bauzaun von den Baustellflächen abzugrenzen.

8.7. Zeitraum
Die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern hat in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf den jeweiligen Grundstücken durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen.

8.8. Die Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 75 „Ossenhöfe II“ - 4. Änderung werden durch den Bebauungsplan Nr. 149 „Ossenhöfe III“ überdeckt und können extern auf Teilflächen des Flurstücks 13112, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool V) auf von der KWV bereitgestellten Flächen ausgeglichen werden. Die Kompensation des Waldes in Folge der Waldumwandlung wird ebenfalls im Flächenpool V ausgeglichen.

Maßnahmen im Flächenpool V auf einer Gesamtfläche von 49.038 m² mit einem anrechenbaren Aufwertungspotential von 43.638 m².

1) Entwicklung optimaler Lebensraumstrukturen für Wiesenvögel durch extensive Nutzung der Grünlandflächen.
2) Entwicklung der derzeitigen Grünlandflächen zu dem Biotoptyp Mesophilies Grünland mäßig feuchter Standorte bzw. Sonntages mesophilies Grünland.
3) Entwicklung dauerhafter Stauden- und Grasflächen entlang der westlichen und östlichen Randgräben auf einer Breite von ca. 4 m.
4) Vergrößerung des bestehenden Erntewaldes um ca. 3.000m² Fläche mit Anlage eines angrenzenden Feuchtwaldes auf einer Fläche von ca. 1.000 m. Ein 5 m breiter Saumstreifen ist der Selbstentwicklung zu überlassen, und mit Eichenspaltpfählen dauerhaft von der Grünlandfläche abzugrenzen.

Die Maßnahmen werden vor Beginn von planbedingten Eingriffen umgesetzt.

Für den externen Ausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan von der Gesamtheit des Flächenpool V eine Teilfläche von 7.888 m² durch die Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH (KWVG) bereitgestellt.

Für Schlafräume in der Gemeinbedarffläche ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder eine Befüllung mittels akustischer Anlage vorzusehen.

Haarlose Außenwände sind im WA auf der von der Straße abgewandten Gebäudehälfte anzuordnen. Außenflächen ist eine Kompensation mittels verlagter Loggen oder Wintergärten vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudebeschirmungen oder ähnlichen Effekten ein geringerer Lärmpegel und damit verbunden geringere Wohnverhältnisse vorliegen.

8.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8.1.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Hecke mit einem Abstand der Reihen zueinander von 1,5 m anzulegen. Es sollen standortgerechte Gehölze in der Hecke mit einem Abstand zueinander von 1 m gepflanzt werden. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung sind zu mindestens 80% Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

8.1.2. Die unter den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
8.2.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist auf der Gemeinbedarffläche Grundstücke die vorhandene Grünstruktur / Heckenhecke zu erhalten und durch weitere zu ergänzen.

8.2.2. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind als zweireihige Hecken mit einem Abstand der Reihen zueinander von 1,5 m anzulegen. Es sollen standortgerechte Gehölze in der Hecke mit einem Abstand zueinander von 1 m gepflanzt werden. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung

sind zu mindestens 80% Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Es ist zulässig einen max. 3 m breiten Durchgang durch die Heckenhecke zur Verbindung auf dem Schutlof der Grundschule herzustellen.

8.2.2. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern auf der privaten Straßenverkehrsfläche „Stellplatz Grundschule“, ist die vorhandene Grünstruktur zu erhalten. Lücken bzw. Abgänge sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu ergänzen.

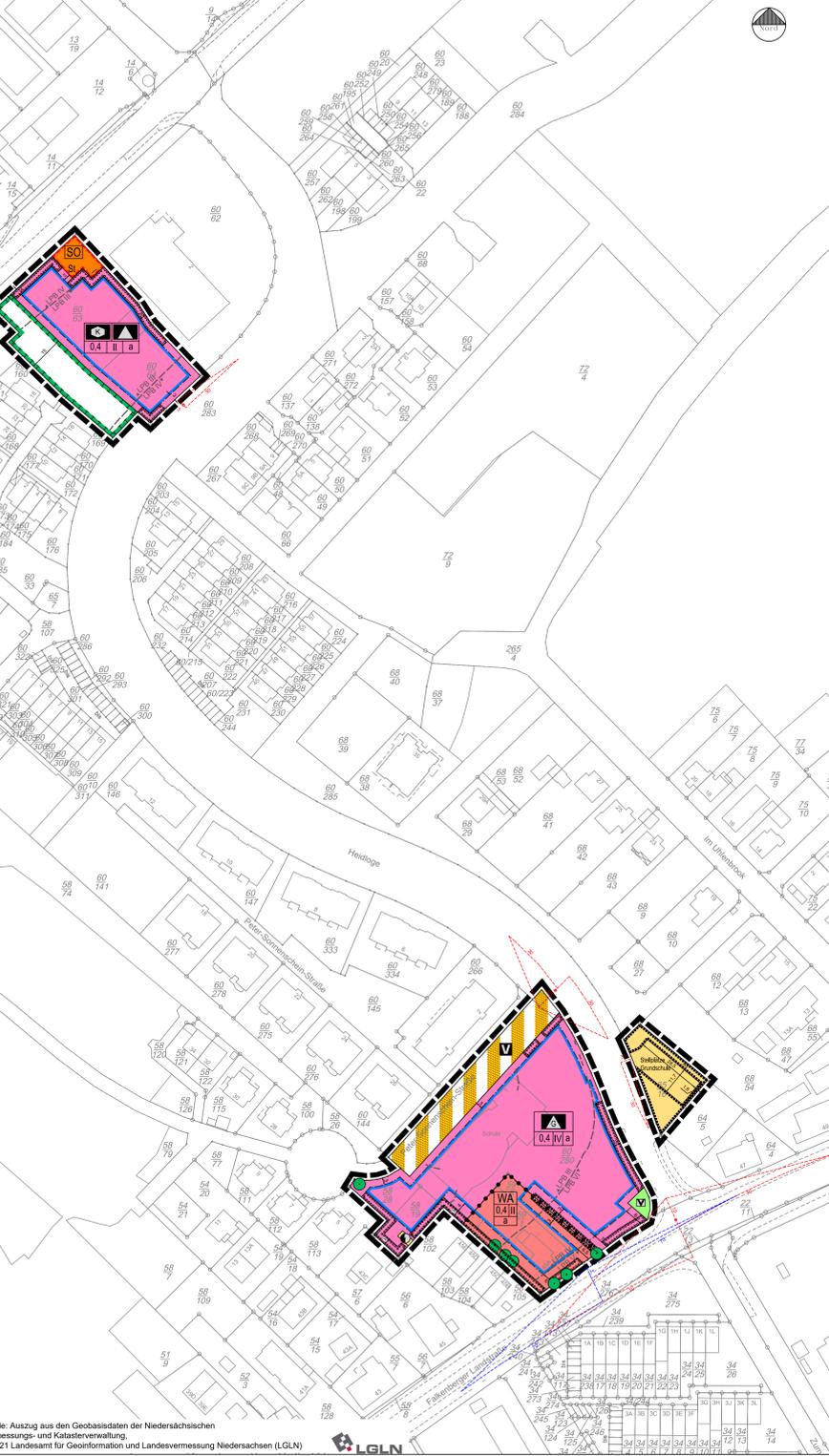
8.2.3. Erhalt und Ersatz von Gehölzen
Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Weitere naturschutzfachliche Hinweise:
• Schutz und Erhalt alter Gehölze und Höhenbäumen - hier Kastanienbestand entlang der Falkenberger Landstraße und Altbaubestand am südwestlichen Rand des nördlichsten Geltungsbereiches
• Reduzierung der Lichtemissionen
• Erhalt von dunklen Bereichen,
• Verwendung einer möglichst geringen Beleuchtungsstärke,
• Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel im Außenbereich (Wellenlängen ab 540 nm, warm-weiße oder gelbe LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 K oder weniger),
• Einsatz dynamischer Beleuchtungssysteme (Einschaltung nur bei Bedarf über Bewegungssensoren),
• Begrenzung der Beleuchtung auf die notwendigen Bereiche durch den Einsatz gerichteter Lampen (z.B. LEDs) oder abgeschirmter Leuchten (kein Streulicht),
• Verwendung heller Beläge für Verkehrsflächen (Reflektion des Rest-/ Mondlichts).

• Förderung und Entwicklung von Nahrungshabitatlen
- Dach- und Fassadenbegrünungen fördern,
- Verzicht auf den Einsatz von Düngern und Bioziden (insbesondere Neonicotinoide),
- Verwendung säckerfänger Bodenbeläge wie Rasengittersteine im Bereich von Parkplätzen und Zufahrten,
- Anlage und Entwicklung arten-/blütenreicher Saumstrukturen,
- Einrigung der Geltungsbereiche mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zur Schaffung windgeschützter, insektenreicher Jagdgebiete sowie von Lebensstrukturen.

• Schaffung von Quartiermöglichkeiten
- Integration von Einbauelementen und Fassadenkästen beim Bau neuer Gebäude (z.B. https://www.schweger-natur.de/fledermaus/ und https://www.nistkasten-hassefeld.de/fledermauskasten)
- Anbringung von quartier geeigneten Verschälungen an den Gebäudefassaden unter Verzicht auf glatte Holzschutzmittel.

Bebauungsplan Nr. 149 "Ossenhöfe III" Maßstab 1 : 1000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
SO Sonstige Sondergebiete (§ 1 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Schulische Einrichtungen
Schule: Grundschule
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindergärten
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Private Straßenverkehrsflächen
Stellplätze Grundschule
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsbenutzter Bereich
Flächen für Versorgungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und Abs. 6 BauGB)
Elektrizität
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Straßenbegleitgrün
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung: Bäume
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
St Stellplatz
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Sichtdreiecke
Hinweise
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Private Straßenverkehrsflächen
Stellplätze Grundschule
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsbenutzter Bereich
Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch