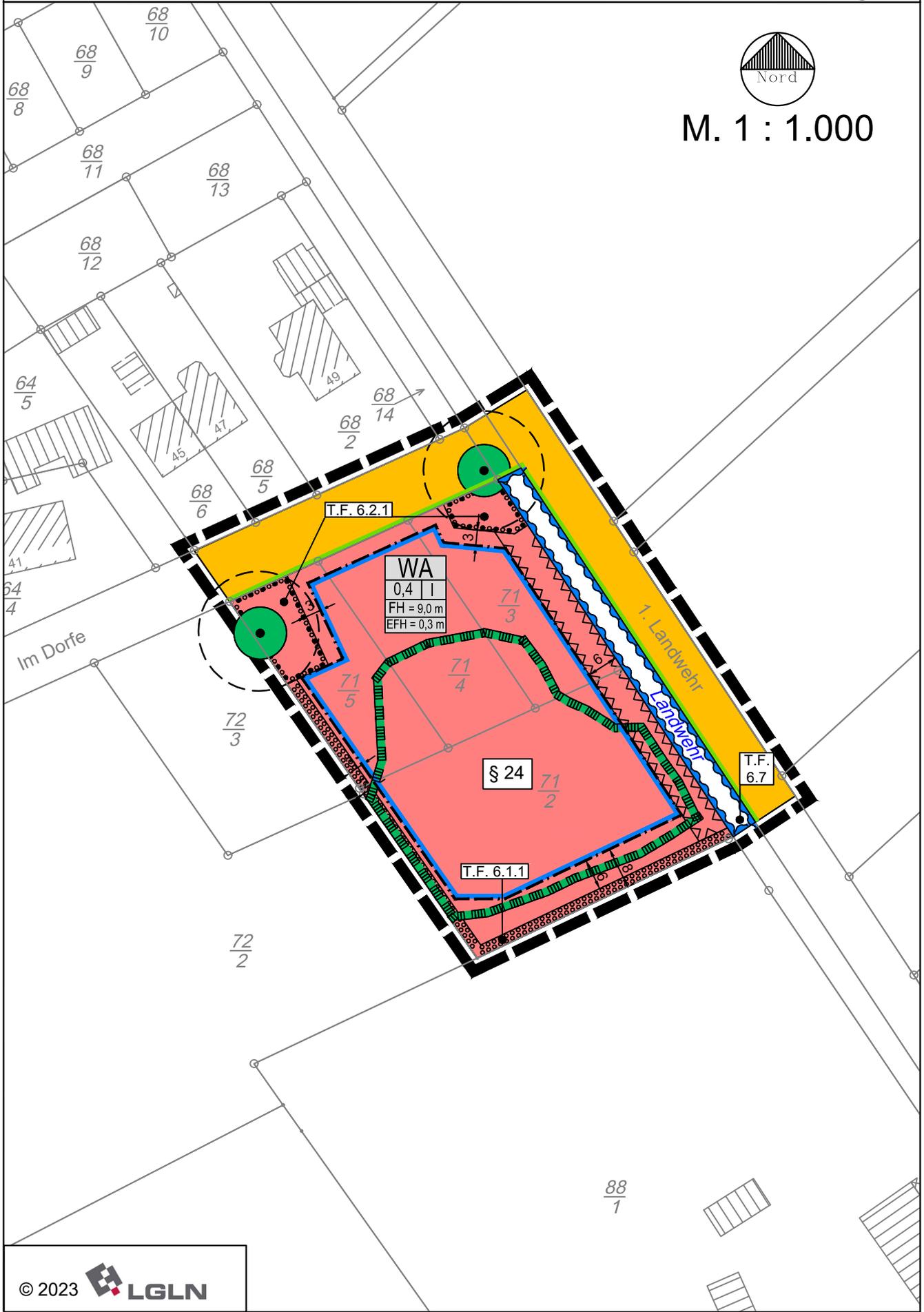


# Zeichnerische Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 88  
"Klostermoor" - 3. Änderung



M. 1 : 1.000

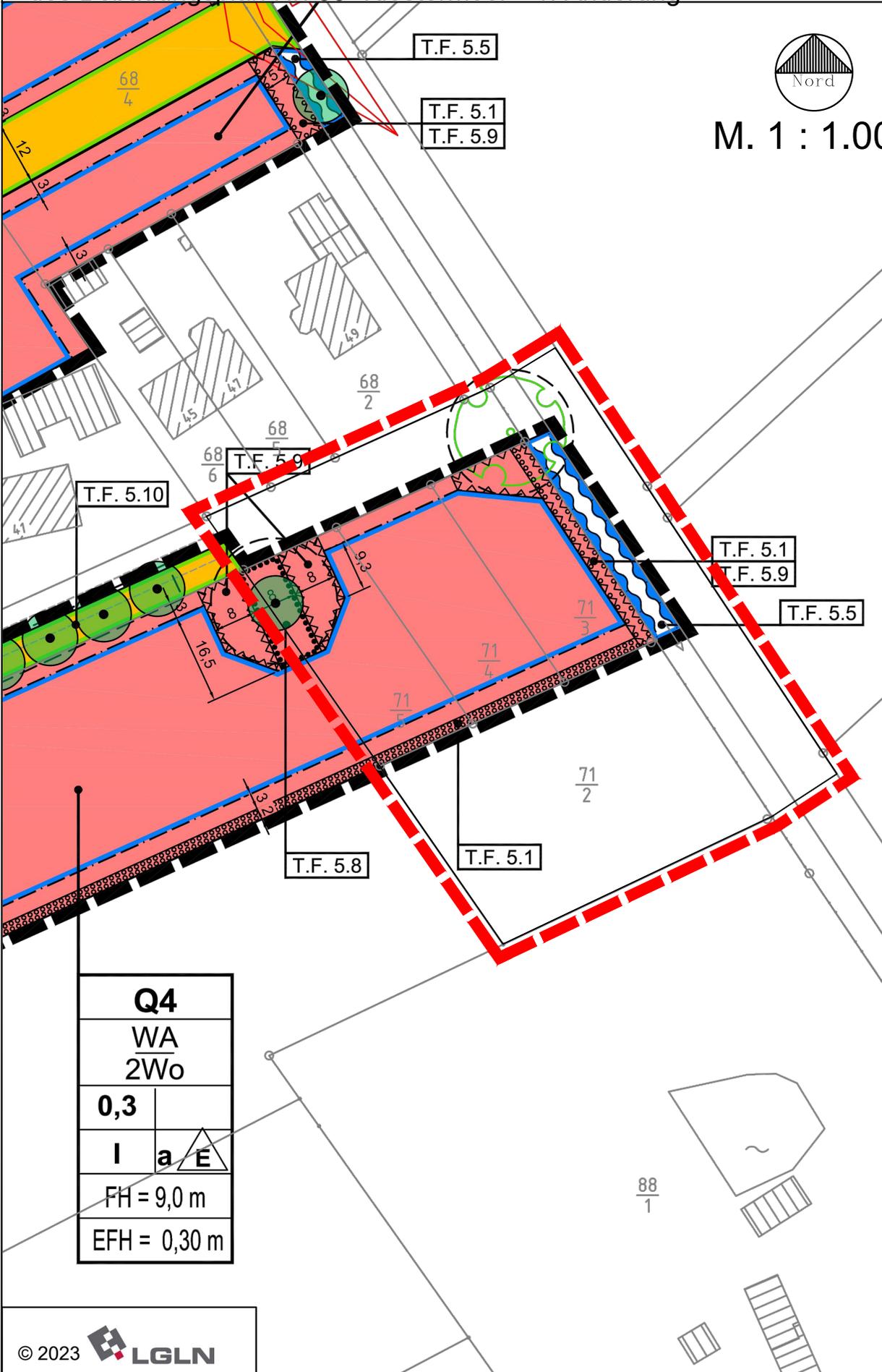


# Auszug aus den rechtskräftigen Festsetzungen

des Bebauungsplan Nr. 88 "Klostermoor" -1. Änderung



M. 1 : 1.000



|              |                                                                                              |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Q4</b>    |                                                                                              |
| WA<br>2Wo    |                                                                                              |
| <b>0,3</b>   |                                                                                              |
| <b>I</b>     | <b>a</b>  |
| FH = 9,0 m   |                                                                                              |
| EFH = 0,30 m |                                                                                              |

# Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 , §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH = 9,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß

EFH = 0,30 m Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

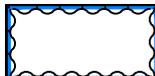
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 öffentliche Straßenverkehrsflächen

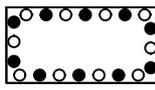
 Straßenbegrenzungslinie

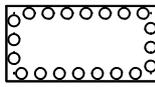
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

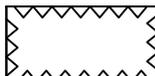
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, Nr. 25b, Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise



Kennzeichnung der Baum Kronentraufbereiche

Nachrichtliche Übernahme



flächenhafte Kennzeichnung eines gesetzlich geschützten Biotopes gem. § 24 NNatSchG  
hier: Mesophiles Grünland

# Textliche Festsetzungen

1. **Außerkräftreten von Bebauungsplänen**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 88 „Klostermoor“ - 3. Änderung treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne BP Nr. 88 „Klostermoor“ und BP Nr. 88 „Klostermoor“ - 1. Änderung außer Kraft.
  
- 2 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1. **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltung), § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe), § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - 3.1. **Grundflächenzahl**
    - 3.1.2. 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 0,60 überschritten werden.
  
  - 3.2. **Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse**
    - 3.2.1. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFH) darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße „Im Dorfe“ bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,30 m nicht überschreiten.
    - 3.2.2. Die maximale Firsthöhe (FH) (gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden; die Mitte der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und in der Mitte des Gebäudes) darf max. 9,00 m nicht überschreiten.  
  
Davon ausgenommen sind PV-Anlagen sowie technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennen.
  
  - 3.2.3. Für das Allgemeine Wohngebiet ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
  
4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)**
  - 4.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig.
  
  - 4.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
  
  - 4.3. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger und überwiegend vegetationsoffener Bauweise anzulegen (z.B. Rasengittermatten o.ä.)
  
5. **Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Ziffer 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB)**
  - 5.1. Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefon- und Glasfaserleitungen.

## **6. Grünordnerische Festsetzungen**

### **6.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB)**

**6.1.1.** 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. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **6.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)**

**6.2.1.** Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die bereits bestehenden Bäume, Hecken und Sträucher zu erhalten und durch weitere zu ergänzen. Sträucher sind als zweireihige Hecken bzw. flächendeckend mit einem Abstand der Reihen zueinander von 1,5 m anzulegen. Es sollen standortgerechte Gehölze 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

#### **6.2.2. 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.

### **6.3. Pflanzliste**

|                      |   |                    |
|----------------------|---|--------------------|
| • Sorbus aucuparia   | - | Eberesche          |
| • Alnus glutinosa    | - | Erle               |
| • Salix aurita       | - | Ohr-Weide          |
| • Rhamnus frangula   | - | Faulbaum           |
| • Cornus mas         | - | Kornelkirsche      |
| • Cornus sanguinea   | - | Hartriegel         |
| • Ligustrum vulgare  | - | Gemeiner Liguster  |
| • Prunus spinosa     | - | Schwarzdorn        |
| • Viburnum opulus    | - | Wasser-Schneeball  |
| • Carpinus betulus   | - | Hainbuche          |
| • Rosa canina        | - | Hundsrose          |
| • Crataegus monogyna | - | Weißdorn           |
| • Sambucus nigra     | - | Schwarzer Holunder |
| • Corylus avellana   | - | Hasel              |

Als Mindestqualität sind Heister, 1,50 bis 2,00 m und leichte Sträucher, 0,60 bis 1,00 m anzusetzen. Der Baumanteil an der Pflanzung beträgt 25 %.

### **6.4. Baumschutz**

Versiegelungen, bauliche Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen über 30 cm in den Wurzelbereichen der zu erhaltenden Bäume (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind nicht zulässig.

Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) ist vor Baubeginn durch einen stabilen Bauzaun von den Bautätigkeiten abzugrenzen.

### **6.5. Zeitraum**

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

- 6.6. Flächen zur Vermeidung und Minderung von Einwirkungen und zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)**  
Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- 6.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Die auf den Grundstücken vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und die natürliche Sukzession ist zuzulassen, soweit der ordnungsgemäße Wasserabfluss nicht beeinträchtigt wird.

## Hinweise

### H 1 - Kampfmittel

Die Luftbildauswertung vom 17.05.2010 (LGLN) hat keine Kampfmittelbelastung festgestellt (40. FNP Änderung Klostermoor).

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

### H 2 - Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.

### H 3 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf der Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

### H 4 - Brand- und Katastrophenschutz

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsplattes W 405.

Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen noch bestimmt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann. Ferner sind Hydranten nach den Vorgaben der DVGW Arbeitsblätter W 331 und W 400 sowie der DIN 3221 Teil 1 auszuführen, insbesondere sind die Hydranten so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 „Hinweisschilder für Löschwasser“ zu kennzeichnen.

## **H 5 - Baum- und Vegetationsschutz**

Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände zu vermeiden, sind vor Baubeginn alle vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit festen Schutzzäunen vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsf lächen und Lagerflächen abzugrenzen.

Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden. Weiterhin ist auf den Schutz des Kronentraufbereiches sowie auf das Freihalten von Versiegelungen zu achten. Unerlaubte Bodenabgrabungen und Auffüllungen sind verboten.

## **H 6 - Niederschlagswasser**

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.

## **H 7 – Abfallwirtschaft, Altablagerungen und Bodenschutz**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

## **H 8 – Räumstreifen am Landwehrgraben**

Entlang des Landwehrgraben I - Gewässer III. Ordnung ist ein 3 m breiter Räumstreifen vorzusehen. Der Räumstreifen ist von jeglicher neuen Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, welche die Pflege des Grabens nicht einschränken. Vorhandene Bepflanzungen sind vom Eigentümer jährlich zurück zu schneiden. Eine etwaige Beseitigung, die durch die Grabeninstandhaltung bzw. -Bewirtschaftung nötig wird, ist durch die Eigentümer hinzunehmen. Es gilt die Satzung des GLV Teufelsmoor.

## **H 9 – Landwirtschaftliche Nutzung**

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit der Einwirkung von vorübergehend belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

## **H 10 – Biotop**

In dem gekennzeichneten Bereich befindet sich ein nach § 24 NNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (hier: mesophiles Grünland).

Handlungen die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG. Ausnahmen oder Befreiungen sind entsprechend § 30 Abs. 3 bzw. § 30 Abs. 4 BNatSchG zulässig. § 30 Abs. 2 BNatSchG findet nach § 24 Abs. 1 NNatSchG keine Anwendung auf der von dem BP Nr. 88 1. Änderung erfassten Fläche, wenn dort eine nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wird.

## **H 11 – Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Fachbereich III -Baudienste-, Klosterstraße 16, 28865 Lilienthal während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005