

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“

Das sonstige Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind:

- ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal **2.900 m²** zzgl. der Flächen für eine Mall (Hauptlaufweg), Windfang und Kunden Toiletten von insgesamt **400 m²**,
- Stellplätze und
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

1.2 Sondergebiet SO 2 „Backshop/Café“

Das sonstige Sondergebiet SO 2 „Backshop/Café“ dient der Ansiedlung eines Backshops mit Café (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind:

- ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal **240 m²** incl. der Flächen für Sitzbereiche innen (**70 m²**) und außen (**125 m²**).
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

1.3 Sondergebiet SO 3 „Feinkost“

Das sonstige Sondergebiet SO 3 „Feinkost“ dient der Ansiedlung eines Feinkostgeschäftes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind:

- ein Feinkostgeschäft mit einer Verkaufsfläche von maximal **120 m²** incl. der Flächen für Sitzbereiche innen (**55 m²**).
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

1.4 Sondergebiet SO 4 „Dienstleistung und Tabakwaren / Zeitschriften“

Das sonstige Sondergebiet SO 4 „Dienstleistung / und Tabakwaren / Zeitschriften“ dient der Ansiedlung eines Dienstleistungsbetriebes oder eines Tabakwaren / Zeitschriftengeschäftes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind:

- ein Dienstleistungsbetrieb oder ein Tabakwaren / Zeitschriftengeschäft einschließlich Toto-Lotto Annahme mit einer Verkaufsfläche von **50 m²**
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

1.5 Mischgebiet

Die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) bzw. ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Voraussetzung dafür ist eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb der Sondergebiete auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Innerhalb der Sondergebiete wird eine abweichenden Bauweise (a) festgesetzt, in der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3.2 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze im SO1 im Bereich der Schallschutzanlage um bis zu 0,5 m durch unterirdische Gebäudeteile zulässig.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen

Stellplätze sind in den Sondergebieten nur innerhalb der dafür festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 5.1 Innerhalb der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke zu entwickeln. Als Arten sind zu verwenden: Kleine Forsythie (*Forsythia ovata* „Tetragold“), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum* „Schmidt“) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus laevigatus*). Der Pflanzabstand beträgt eine Pflanze je lfm. Die Pflanzung ist in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen (§ 9 Abs. 25a und b BauGB).

Mindestqualität: 3 Triebe, Höhe 40 - 60 cm

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Herstellung von Einfriedungen zulässig.

- 5.2 Innerhalb der mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde ergänzend zu den freiwachsenden Laubgehölzhecken je angefangene 10 lfdm ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der folgenden Artenliste zu bepflanzen. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 25a und b BauGB).

Artenliste:

Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*),

Mindestpflanzqualität:

Bäume: Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe

- 5.3 Innerhalb der mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke zu entwickeln. Als Arten sind zu verwenden:

Kleine Sträucher:

kleine Forsythie (*Forsythia ovata* „Tetragold“), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum* „Schmidt“) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus laevigatus*).

Sträucher:

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Der Pflanzabstand für die kleinen Sträucher beträgt 1 m.

Für die Sträucher sind als Mindestpflanzqualität verpflanzte Sträucher 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm, zu verwenden. Der Pflanzabstand für große Sträucher beträgt 1,5 m. Die Pflanzung ist in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Herstellung von Einfriedungen zulässig.

- 5.4 Im Bereich des Kundenstellplatzes sind zur Begrünung der Stellplätze in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger insgesamt 28 Laubbäume (Feldahorn (*Acer campestre* „Elsijk“), Amerikanischer Amberbaum (*Liquidambar styraciflua* „Worplesdon“), Gewöhnliche Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)); Qualität: Hochstamm mit 14 - 16 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 25a und b BauGB).
- 5.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Schallschutzwände sind vom Grundstückseigentümer beidseitig dauerhaft mit Kletterpflanzen Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus quiquefolia*) zu begrünen. Die Mindestpflanzanzahl beträgt eine Pflanze je 2,0 lfm. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 25a und b BauGB). Ausnahmen können im Bereich der Schallschutzwand (beide Seiten der Wand), die direkt an die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche angrenzt, zugelassen werden, wenn aufgrund der erforderlichen Bodenbefestigung keine ausreichenden Pflanzflächen zur Verfügung stehen.

6. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

- 6.1 Die im Nordosten des Bebauungsplanes vorgesehenen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss des Flurstückes 117/83 an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden
- die jeweiligen Anlieger,
 - die Gemeinde,
 - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
- 6.2 Das im Südwesten des Bebauungsplanes vorgesehene Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers. Begünstigt werden
- die Gemeinde,
 - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

7. Immissionsschutz

- 7.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Linien für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind Lärmschutzanlagen (z. B. Lärmschutzwand, Kombination aus Gebäudeteil sowie einer Lärmschutzwand) mit den in der Planzeichnung angegebenen Höhen zu errichten. Ausnahmsweise kann von den vorstehenden Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens über ein Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass auf andere Art und Weise den Anforderungen an den Immissionsschutz Rechnung getragen werden kann.
- 7.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 (Stand 11/1989) vorzusehen.

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R´w.res.)	
		Wohn- und Über- nachtungsräume	Büroräume und ähnliches [1]
IV	66 - 70 dB	40	35

- [1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 7.3 Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schalldämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren zu erbringen.
- 7.4 Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch bauliche Vorkehrungen gewährleistet werden kann, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Genehmigungs- / Anzeigeverfahren zu erbringen.

8. Externe Kompensationsmaßnahmen

Eine 8.500 m² große Teilfläche des Kompensationsflächenpools II der Gemeinde Lilienthal, ein Teil des Ökokontos "Otterduchlass" sowie die Kompensationsmaßnahme "Aufwertung Fledermausjagdgebiet" ist den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 „Edeka-Center“ zugeordnet (§ 135a Abs. 2 BauGB).

Die Ziele der Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2017.

Nachrichtliche Hinweise

Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 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.

Kampfmittel

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

Altablagerungen

Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Entlang der Falkenberger Landstraße verläuft ein alter Deich. Dabei handelt es sich um ein Bodendenkmal. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodenarbeiten in diesem Bereich Teile der denkmalgeschützten Deichanlage betroffen sind. Wer im Bereich des alten Deiches bzw. dessen unmittelbarer Umgebung Erdarbeiten durchführen will, bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Osterholz) zu beantragen ist.

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Hinweise

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal eingesehen werden.

Externe Kompensationsmaßnahme „Hausstelle“

Auf einer 6.568 m² großen Teilfläche des Flurstückes 541/1, Flur 2, Gemarkung Wörpedorf, Gemeinde Grasberg, sowie einer 899 m² großen Teilfläche des Flurstückes 541/2, Flur 2, Gemarkung Wörpedorf, Gemeinde Grasberg, ist die Anlage eines Gewässeraltarmes vorgesehen. Die verbleibenden Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln (siehe auch Umweltbericht).