

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes sind in den Quartieren Q1 und Q2 die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Grundflächenzahl

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Baugebiet maßgeblich (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht zulässig (Kronenbereich von Bäumen). Ausgenommen von der vorgenannten Festsetzung sind:

- Zäune zur Grundstückseinfriedung und Schallschutzanlagen sowie die dazu erforderlichen Punktfundamente
- wasserdurchlässig befestigte Wege.

4. Erhalt eines Einzelbaumes

Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei Abgang ist dieser durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit dem Buchstaben A ist vom Vorhabenträger eine Bepflanzung gemäß Pflanzliste durchzuführen. Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Errichtung der direkt angrenzenden Lärmschutzwand / Lärmschutzanlage folgenden Pflanzperiode erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:

Immergrünes Johanniskraut (*Hypericum calycinum*), Heckenkirsche (*Lonicera pileata*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*)

Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je laufenden Meter festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Abgänge sind durch Nachpflanzungen gemäß Pflanzliste an gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit dem Buchstaben B ist vom Vorhabenträger eine Bepflanzung mit Sträuchern gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Fertigstellung der direkt angrenzenden Lärmschutzwand folgenden Pflanzperiode erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität

Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Pflanzliste:

Sträucher: Asch-Weide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/C. laeviagata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*)

Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.3 Die zu errichtenden Lärmschutzwände / Lärmschutzanlagen auf der südlichen Seite der Gemeinschaftsstellplatz- / -carportanlagen sind, auf der zur K 18 gerichteten Seite, vom Vorhabenträger dauerhaft mit Kletterpflanzen (Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*) und / oder Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)) zu begrünen. Die Mindestpflanzenzahl beträgt eine Pflanze je laufenden Meter. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.4 Innerhalb des Straßenflurstückes der Trupermoorer Landstraße sind vom Vorhabenträger in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode insgesamt 6 Linden (*Tilia cordata*) in der Pflanzqualität Hochstamm mit 16 cm Stammumfang anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. Immissionsschutz

- 6.1 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 07/2016) vorzusehen.

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Über- nachtungsräume	Bürräume und ähnliches [1]
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 71 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.

- 6.2 In den Quartieren Q1 und Q2 sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) möglichst zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schallgedämmten 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.
Abweichend von dieser Festsetzung ist in der Gebäudefassade entlang der mit X gekennzeichneten Baugrenze die Anordnung von Fenstern für in der Nachtzeit schutzbedürftige Wohnräume nicht zulässig oder die Fenster sind mit einer nicht öffnbaren Verglasung auszustatten. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist dann auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.
- 6.3 Entlang der mit LSW gekennzeichneten Linie für Anlagen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist vom Vorhabenträger vor Innutzungnahme des ersten Gebäudes innerhalb des Plangebietes eine Lärmschutzanlage mit einer flächenbezogenen Masse von $\geq 15 \text{ kg/m}^2$ und einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zu errichten. Die Lärmschutzanlage kann auch als Teil der Rück- und Seitenwände von Carports ausgeführt werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.

Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

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. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

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 Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Hinweise

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Vorschriften

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