

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in dem GE-Gebiet (Gewerbegebiet)
  - 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet mit der Quartierbezeichnung Q10 Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
  - 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung, wie z. B. Baustoff-offene Lager- und Schrottplätze, in dem Gewerbegebiet mit der Quartierbezeichnung Q10 nicht zulässig.
  - 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet mit der Quartierbezeichnung Q10 Tankstellen nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
  - 2.1.1 Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
  - 2.1.2 Die als Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante.
  - 2.1.3 In den Gewerbegebieten sind Überschreitungen von maximal 3 m für technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen oder Schornsteine zulässig.
- 2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
  - 2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf im Gewerbegebiet mit der Quartierbezeichnung Q10 nicht überschritten werden.

## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

## 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Gebäudefassaden in dem Gewerbegebiet mit der Quartierbezeichnung Q10 zu mindestens 30 % zu begrünen. Dabei sind in einem Anteil von mindestens 70 % folgende Pflanzenarten zu verwenden:  
Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Kletterrose (*Rosa spec.*).
- 4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind flachgeneigte Dächer (< 20°) von Garagen und Carports zu begrünen.
- 4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der Baugebiete je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Art siehe T.F. Nr. 5.4) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum muss zum Pflanzzeitpunkt als Stammbusch eine Mindesthöhe von 250 cm bzw. als Hochstamm einen Mindestumfang von 12 cm haben.  
Pro Baum ist eine unversiegelte Baumscheibe von 12 m<sup>2</sup> anzulegen.
- 4.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist im Bereich von Stellplätzen je angefangene Stellplatzeinheit (5 Stellplätze) mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl, Pflanzenqualität und Baumscheibe sind entsprechend T.F. Nr. 5.4 auszuführen.

## 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Im Zuge der Parzellierung der Gewerbegebiete sind beiderseits der Grenze zweier Grundstücke jeweils mindestens 3 m breite Pflanzstreifen mit einer dichten Gehölzpflanzung (Arten siehe T.F. Nr. 5.4) anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- 5.2 Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist weitestgehend auf den Baugrundstücken zu belassen. Die Einrichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
- 5.3 Stellplätze und Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen zulässig.
- 5.4 Auf den Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände sowie die Gräben bzw. Sickermulden zu erhalten. Die Grabenunterhaltung soweit sie erforderlich ist, wird sichergestellt. Die übrigen Flächenteile sind zu dichten Gehölzflächen zu entwickeln, wobei die Anlage von Sickermulden zur Oberflächenentwässerung zulässig ist. Bei den Anpflanzungen sind ausschließlich und mindestens sieben verschiedene Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden:  
Baumarten:  
Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Zitterpappel (*Populus tremula*).  
Straucharten:  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa camina*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Ohrweide (*Salix aurita*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).  
Zum Schutz der Bäume und Sträucher ist bei Baumaßnahmen die DIN 18920 und die RAS-LG (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung Abschnitt 4) zu beachten.
- 5.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche flächendeckend im Pflanzverband von 1 x 1 m eine Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich und mindestens 7 Gehölzarten der T.F. Nr. 5.4 zu verwenden. Die Mindestqualität der Pflanzen beträgt „Jungpflanzen, 80-120 cm“.

## **6. Pflanzqualität und Pflanzungszeitraum**

- 6.1 Die auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen (T.F. Nr. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.4) sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben von dem jeweiligen Bauherrn durchzuführen. Den Bauanträgen bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme gem. § 69a NBauO ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen. Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Innutzungnahme des Baugrundstückes anzulegen, dauerhaft zu erhalten und eventuelle Abgänge zu ersetzen.
- 6.2 Soweit die o.g. Festsetzungen jeweils nichts anderes bestimmen, sind Bäume mindestens in der Qualität „leichte Heister, 100-125 cm“ und Sträucher als „leichte Sträucher, 70-90 cm“ zu pflanzen.

## **7. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne mit Ausnahme der Festsetzungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen, die in dem Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ bestimmt werden, außer Kraft.

**Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).**

# **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 umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt 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.

## **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 Bodenfundten ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

# **Hinweise**

1. Für einzelne Bauvorhaben werden Erstattungsbeträge gem. § 135 a bis c BauGB erhoben. Näheres regelt eine gesonderte Satzung.
2. Schutz des Mutterbodens  
Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gemäß § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
3. Vorschriften  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal eingesehen werden.