

Gemeinde Lilienthal  
Bebauungsplan Nr. 45, *Schul- und Sportzentrum Schoofmoor*  
5. Änderung

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 SO "Großflächiger Einzelhandel":**

Zulässig sind

- Lebensmittel-Discounter bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.320 m<sup>2</sup>,
- ein Shop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 40 m<sup>2</sup>.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb des SO "Großflächiger Einzelhandel" beträgt insgesamt 1.320 m<sup>2</sup> (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

#### **1.2 Innerhalb des SO "Großflächiger Einzelhandel" dürfen ausschließlich Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Körperpflegeartikel, Tabakwaren, Blumen und Zeitschriften usw. verkauft werden.**

Randsortimente wie z. B. Haushaltswaren, Geschenkartikel, Kleidung sind bis zu einem Anteil von 10 v. H. der gesamten Verkaufsfläche zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Als Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des SO "Großflächiger Einzelhandel" gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße "Zum Schoofmoor"; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

#### **2.2 Bauweise**

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

### **3. Grünordnung**

#### **3.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

#### **3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vom Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Herstellung der Stellplatzflächen folgenden Pflanzperiode eine Bepflanzung wie folgt vorzunehmen:

Parallel zur Falkenberger Landstraße sind 11 Säulen-Stieleichen in der Pflanzqualität Hochstamm mit 16 bis 18 cm Stammumfang anzupflanzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Baumstandorten beträgt ca. 9,0 m. Die Fläche ist zusätzlich mit Cotoneaster (Coral Beauty), Pflanzdichte: 7 Pflanzen je m<sup>2</sup>, Mindesttrieblänge: 30 cm, mindestens 5 Triebe je Pflanze zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind vom Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Herstellung der Stellplatzflächen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage eines 2,00 m breiten Fußweges zwischen den Stellplatzflächen und dem Bushaltestellen-

---

# Gemeinde Lilienthal

## Bebauungsplan Nr. 45, *Schul- und Sportzentrum Schoofmoor*

### 5. Änderung

Wartehäuschen im Bereich der Falkenberger Landstraße sowie zwischen den Stellplatzflächen und dem Kreuzungspunkt der Straße Zum Schoofmoor zulässig.

#### 3.3 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" ist vom Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Herstellung der Stellplatzflächen folgenden Pflanzperiode je 10 Stellplätze ein Feldahorn (*Acer campestre*), eine Hainbuche (*Carpinus betulus*), eine Eberesche (*Sorbus spec.*) oder ein Weißdorn (*Crataegus spec.*) in der Pflanzqualität Hochstamm mit 16 bis 18 cm Stammumfang anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Um eine Gliederung der Stellplatzfläche zu erreichen, sind die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen. Die Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

#### 4. Immissionsschutz

4.1 Sollten bei baulichen Änderungen, Erweiterungen oder Neubauten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Schule"/"sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder eine Kombination von beiden) zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung erforderlich sein, so sind diese vorzugsweise innerhalb der mit der Ziffer I gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu errichten.

4.2 Innerhalb der mit der Ziffer II gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist eine mindestens 2,60 m hohe Lärmschutzanlage (z. B. Lärmschutzwand) zu errichten. Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzanlage ist die Oberkante der Böschung.

4.3 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, die in einem Winkel von 0° bis  $\leq 180^\circ$  zur Fahrbahnachse der Falkenberger Landstraße liegen, baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 (Stand 11/1989) vorzusehen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel $L_r$ (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res.}$ )	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches <sup>1</sup>
II	56 - 60 dB	30	30
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 70 dB	40	35
V	71 - 75 dB	45	40

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.

4.4 Innerhalb der im Lärmpegelbereich III gelegenen Gemeinbedarfsfläche Schule / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume (z. B. Unterrichtsräume) nur in den lärmabgewandten südlichen und östlichen Gebäudeseiten zulässig. Nicht offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume in den Nord- und Westseiten der Gebäude müssen mindestens den Anforderungen genügen, die gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" an die Außenbauteile im Lärmpegelbereich III gestellt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3).

# Gemeinde Lilienthal

## Bebauungsplan Nr. 45, *Schul- und Sportzentrum Schoofmoor*

### 5. Änderung

---

- 4.5 Innerhalb der im Lärmpegelbereich IV gelegenen Flächen sind dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) nicht zulässig. Sei Um- und Erweiterungsbauten im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind besonders schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes auszurichten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden für schutzbedürftige Innenräume, wenn deren Fenster mit schalldämmten Lüftungsöffnungen versehen sind.
- 4.6 Im Lärmpegelbereich V sind dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) nicht zulässig.

## **NACHRICHTLICHE HINWEISE**

### **Sichtfeld**

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte Falkenberger Landstraße, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

### **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

### **Wasser**

Gemäß § 149 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.

### **Richtfunktrasse**

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung für den Telekommunikationsverkehr der Deutschen Telekom AG. Wenn innerhalb des Plangebietes Gebäude von mehr als 30 m üNN errichtet werden sollen, sind der genaue Verlauf der Richtfunktrasse sowie der freizuhaltende Geländestreifen bei der Deutschen Telekom AG zu erfragen.

**Es gilt die BauNVO in der Fassung von 1990.**

**Es gilt das BauGB in der Fassung vom 24.06.2004.**

---