

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind 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. Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Zusätzliche Überschreitungen durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 sind zulässig, wenn diese wasser-durchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotter-rasen o. ä. befestigt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu er-richten sind. Die Länge der Gebäude darf höchstens 25,0 m betragen.

3. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun-gen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und vom jeweiligen Grundstückseigentü-mer durch eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in den folgenden Mindestpflanzqualitäten zu ergänzen. Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Innutzungnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode auf dem dazugehörigen Baugrundstück erfolgen.

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-10 cm Stammumfang

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

Pflanzliste:

Bäume: Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus be-tulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*)

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

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 46, *Trupe*, 1. Änderung

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

3. Immissionsschutz

- 3.1 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 vorzusehen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel L_r (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res.}$)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches ¹
II	56 -60 dB	30	30

^[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.

- 7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb des Lärmpegelbereiches II besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) möglichst zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schalldämmten Lüftungsöffnungen oder Schallschutzfenster mit besonderen konstruktiven Merkmalen 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.
- 7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sollten innerhalb des Lärmpegelbereiches II dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011.

NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

Altablagerungen

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.

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

Eine Auswertung durch das LGLN, Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst – ergab, dass auf den dort vorliegenden Luftbildern keine Abwurfkampfmittel im Plangebiet erkennbar sind.

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

Hinweis

Sofern zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches über die L 133 verkehrlich erschlossen werden, ist bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur L 133 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten die Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Verden, hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren zu beteiligen.