

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 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).

1.2 Sondergebiet SO „Hotel“

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, dazugehörige Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Personal sowie der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Bezugshöhe für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Innerhalb des Quartiers Q5 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (1.470 m<sup>2</sup>) bestimmt (§ 16 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Innerhalb der Quartiere Q1, Q2, Q3 und Q4 darf die zulässige Grundfläche 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 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Im Quartier Q5 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis maximal 0,8 zulässig.

2.4 In den Quartieren Q1, Q2, Q3 und Q4 wird die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (Rohfußbodenhöhe) der Gebäude auf mindestens 0,0 m und maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Innerhalb der Quartiere Q1 und Q2 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m und die der Doppelhäuser 25,0 m betragen.

3.2 Innerhalb der Quartiere Q3 und Q4 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Gebäude darf höchstens 25,0 m betragen.

3.3 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Lagerflächen und Abgrabungen über 30 cm nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau NVO). Zudem sind Bodenauffüllungen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien mit einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig.

Ausnahmsweise ist die Unterhaltung und Erneuerung von vorhandenen Bodenversiegelungen innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen im Bereich des Q5 zulässig.

# Gemeinde Lilienthal

## Bebauungsplan Nr. 82, *Heidberger Straße*, 2. Änderung

---

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- 4.1 Innerhalb der Quartiere Q1 und Q2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Quartiere Q3 und Q4 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.

### 5. Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

### 6. Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer wasserdurchlässig befestigten Oberfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

### 7. Immissionsschutz

- 7.1 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 Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Bürräume und ähnliches <sup>1</sup>
II	56 - 60 dB	30	30
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 71 dB	40	35

<sup>1</sup> 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 In den Quartieren Q1, Q2 und Q5 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.
- 7.3 In den Quartieren Q1, Q3, Q4 und Q5 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 schallgedämmten 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.
- 7.4 Im Quartier Q5 sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III und IV dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) ausschließlich auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

# Gemeinde Lilienthal

## Bebauungsplan Nr. 82, *Heidberger Straße*, 2. Änderung

---

- 7.5 Innerhalb der linienhaften Festsetzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist angrenzend an das Flurstück 240/16 eine 1,8 m hohe Lärmschutzanlage und entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine 2,5 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Diese ist zur Vermeidung von Schallreflektionen straßenseitig absorbierend, mindestens  $DL_a \geq 4$  dB, herzustellen. Außerdem ist die Lärmschutzwand straßenseitig dauerhaft mit folgenden Kletterpflanzen: Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) oder Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*) zu begrünen. Die Mindestpflanzenzahl beträgt eine Pflanze je 2,0 lfm Lärmschutzwand.
- 7.6 Innerhalb des Sondergebietes SO „Hotel“ ist mit dem Beginn der Bebauung in den Quartieren Q2 und Q3 in Verlängerung der westlichen Gebäudewand eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Länge der Wand richtet sich nach der Länge der Stellplätze vor dem Hotelgebäude.

### **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.

#### **Altlasten**

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 der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

**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.**