

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

Art der baulichen Nutzung

1 a) Im Gewerbegebiet (GE₃) gemäß § 8 BauNVO sind zulässig, soweit sie nicht erheblich belästigend sind.

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE₁ und GE₂) sind die vorgenannten Betriebe nur zulässig, wenn sie nicht wesentlich störend im Sinne von § 6 BauNVO sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Alle anderen im § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) In den Gewerbegebieten (GE₁ und GE₃) darf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten und im Gewerbegebiet (GE₂) darf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt jeweils der nächste Punkt der zugehörigen Erschließungsstraße.

2 a) In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE₁ und GE₂) sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen und Erneuerungen der Betriebe bzw. Betriebsteile auf den Flurstücken 168/34, 168/30 und 168/32 allgemein zulässig wenn dadurch die Lärm-Immissionsrichtwerte von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 db (A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 db (A) in der angrenzenden Wohnbebauung nicht überschritten werden und keine geruchsemitterenden Anlagen ohne der anerkannten Regel der Technik entsprechende Abgasreinigungseinrichtungen errichtet werden.

b) Im Gewerbegebiet (GE₃), ist durch die zukünftige Gebäudestellung und die bautechnische Ausführung der betrieblichen Anlagen sicherzustellen, daß die Lärm-Immissionsrichtwerte von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 60 db (A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 db (A) im angrenzenden Mischgebiet (MI) im Südosten nicht überschritten werden.

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 86 *Klosterweide/Im Ohrt*

- 3 a) Im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind zulässig
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Alle anderen im § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- b) Im Mischgebiet (MI) ist die Firsthöhe (FH) mit maximal 10,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straße "Klosterweide".

4. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-Wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Alle anderen im § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Flächen mit Bindung für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5. Die mit A und B gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB sind für eine dichte, flächendeckende Bepflanzung festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden:

Bäume (als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm)

Hauptarten

Erle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Eiche	(Quercus robur)
Begleiter:	
Birke	(Betula pendula)
Frühblühende Traubenkirsche	(Prunus padus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Sträucher: (1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm)

Holunder	(Sambucus nigra)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Salweide	(Salix caprea)
Grauweide	(Salix cinerea)

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 86 Klosterweide/Im Ohrt

Ohrweide (Salix aurita)

Die Anpflanzung sollte mit mindestens 6 verschiedenen Gehölzarten in Form einer Baumhecke erfolgen, die durchgehend jeweils in Gruppen von 5-10 Pflanzen im Ein-Meter-Verband gesetzt werden.

Nadelgehölze sind als Bepflanzungen unzulässig. (Winterliche (Trocken-) Belaubung ist durch buschartig gehaltene Hainbuchen erreichbar.

Die Bepflanzung auf der mit A gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 10 NNatG für Eingriffe auf den Flurstücken 186/2, 186/5 und 186/3 durchzuführen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 9).

Die Bepflanzung auf der mit B gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 10 NNatG für den Verlust des auf den Flurstücken 168/17 und 167/8 stockenden Erlen-Birken-Bestandes durchzuführen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 9).

6. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE₁ bis GE₃) ist bei Neuversiegelung von Böden durch Bebauung u. ä. je 100 m² Grundfläche der baulichen Anlage mindestens ein standortgerechter, hochwachsender Laubbaum (Endhöhe über 15 m) anzupflanzen und zu erhalten. Der Baum muß zum Pflanzzeitpunkt als Stammbusch eine Mindesthöhe von 250 cm bzw. als Hochstamm einen Stammumfang von mindestens 10 cm haben. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mindestens 15 m² anzulegen und von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten.
7. Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB sind diese zu pflegen. Falls Ergänzungsanpflanzungen aufgrund von Abgängen oder zum Schließen von Lücken notwendig werden, ist die textliche Festsetzung Nr. 5 zu berücksichtigen.

Versiegelungen jeglicher Art um den Baum sind unzulässig. Es ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 30 m² freizuhalten. Ausnahmen bestehen nur im Bereich öffentlicher Straßen.

Bei Bäumen im Zusammenhang mit Stellplätzen ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.

8. In den Misch- und allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen und Garagen mit ihren Zufahrten ausnahmsweise nur bis zu 15 % zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Pro 30 m² neu zu überbauender Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Hochstamm, zweimal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm oder Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 150-200 cm) oder ein Obstbaum (Hochstamm)

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan Nr. 86 *Klosterweide/Im Ohrt*

oder zwei Sträucher (zweimal verpflanzt, Höhe 60-100 cm)
oder eine einreihige Hecke entlang einer Grundstücksgrenze (Sträucher
zweimal verpflanzt, Höhe 60-100 cm) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Es sind Arten der Pflanzenliste der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu verwenden.

9. Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6 und 8 bestimmten Anpflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 NNatG festgesetzt. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind von dem jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.
10. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen schadlos zu versickern.
11. Die mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche erfolgt zugunsten der Allgemeinheit. Das Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger für die angrenzenden Grundstücke.