

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle im § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO unzulässig.

2. a) In den Mischgebieten (MI₁, MI₂ und MI₃) sind gemäß § 6 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. b) Im Mischgebiet (MI₄) sind gemäß § 6 BauNVO außerdem Tankstellen zulässig.

2. c) Im Mischgebiet (MI₄) sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig, wenn die Lärmimmissionsrichtwerte in der Nachbarschaft von tagsüber (6.00-22.00 Uhr) 55 db(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 db(A) eingehalten werden.

Hinweis:

Bei Neueinrichtungen oder Erweiterungen der bestehenden Betriebe, die Lärm- und/oder Gerüche emittieren können, sind Lärm- und Geruchsminderungsmaßnahmen vorzusehen, deren Wirksamkeit über Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Maß der baulichen Nutzung

3. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind zur Ermittlung der Geschloßflächenzahl die Vollgeschosse der Gebäude und die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Gemeinde Lilienthal Bebauungsplan Nr. 91 Torneestraße

4. a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA₅) kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO um die notwendige Grundfläche von max. 13 m² überschritten werden, die zur Errichtung eines Wintergartens auf den erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich ist.
4. b) Im allgemeinen Wohngebiet (WA₅) sind erweiterte überbaubare Grundstücksflächen in den rückwärtigen Gebäudebereichen durch Baulinien, die in einem Abstand von 2,50 m neben den vorhandenen Baugrenzen geführt sind, festgesetzt.

Immisionsschutz

5. a) In den Baugebieten entlang der Torneestraße, der Hauptstraße, des Jan-Reiners-Weg und der Straße Im Truper Feld ist im Rahmen des Ausbaus der Torneestraße passiver Lärmschutz erforderlich. Hier sind an den Gebäudefronten beidseitig der Torneestraße und an den gekennzeichneten Gebäudeseiten der Hauptstraße des Jan-Reiners-Weg und der Straße Truper Feld die Lärmpegelbereiche III bis IV gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen und die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu erfüllen.
5. b) Gemäß DIN 4109 sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich die folgenden resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgebl. Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ¹ u. ä.
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

- 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.
5. c) Auf den gekennzeichneten Teilflächen des MI_{1,1}, (MI₃, MI₄, und WA₁ sind bei Neubauvorhaben und wesentlichen Änderungen von Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen einzubringen. Gemäß Abschnitt 5 der DIN 4109 sind entsprechend dem jeweils geltenden Lärmpegelbereich bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Ausnahmen sind auf der Grundlage von Einzelnachweisen zulässig.

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

6. Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB sind für eine dichte Bepflanzung festgesetzt. Die Anpflanzung sollte in Form einer Baumhecke mit mindestens 6 verschiedenen Gehölzarten, darunter mindestens 3 Baumarten, erfolgen, die durchgehend jeweils in Gruppen von 5-10 Pflanzen im Ein-Meter-Verband gesetzt werden. Es sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze der folgenden Artenliste zu verwenden:

Artenliste:

Bäume:

(als Hochstamm, 2 x verpflanzt, 10-12 cm oder als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm)

Hauptbaumarten:

Esche	(Fraxinus excelsior)
Birke	(Betula pendula)
Eiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Erle	(Alnus glutinosa)

Begleiter:

Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Ahorn	(Acer Pseudoplatanus)
Kastanie	(Aesculus hippocastanum)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Ulme	(Ulmus laevis)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Sträucher:

(1 x verpflanzt, Höhe 70.90 cm)

Liguster	(Ligustrum vulgare)
Feldahorn	(Acer campestre)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Weiden	(Salix spec.)

7. Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB sind diese zu pflegen. Falls Ergänzungsanpflanzungen aufgrund von Abgängen notwendig werden ist die Artenliste zu berücksichtigen.

Zufahrten

8. Entlang des Jan-Reiners-Weges dürfen auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und 25b BauGB zur Erschließung der Baugrundstücke je eine Zu- und Abfahrt pro Baugrundstück in einer Breite von maximal 4,0 m angelegt werden.

Stellplätze

9. Bei Flächen für Stellplätze mit 8 und mehr Stellplätzen ist je angefangene 5 Einstellflächen ein Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 15 m² freizuhalten. Im Bereich der Baumscheiben sind Versiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Artenliste aus der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist zu berücksichtigen.

Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10. Bei Versiegelung von Böden durch Bebauung, Pflasterung o. ä. auf neu zu schaffenden Baugrundstücken in dem allgemeinen Wohngebiet (WA₁) ist je angefangene 50 m² neu überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen in der "Hauptstraße", der Straße "Im Truper Feld", in der "Schlöterborgstraße" und in der öffentlichen Grünfläche am "Jan-Reiners-Weg" zu pflanzen. Im Bereich der Baumscheiben sind Versiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Anpflanzung hat durch den jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf den Abschluß der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen. Die einzelnen Bepflanzungsangaben (Baumarten, Pflanzstandorte, Hinweise zur fachgerechten Ausführung) erfolgen durch die Gemeindeverwaltung. Die Bäume sind in der Mindestqualität "Hochstamm, 14-16 cm" zu pflanzen.
11. Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern oder in Entwässerungsgräben bzw. Sickermulden abzuleiten.

Sichtfelder

12. Innerhalb der Sichtfelder sind Sichtbehinderungen und Gehölz-/Pflanzhöhen über 80 cm unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit den §§ 56 und 98 NBauO)**

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung von Wintergärten gilt nur für das allgemeine Wohngebiet 5 (WA₅) im Bebauungsplan Nr. 91.

2. Zulässigkeit

Im Bereich der erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Wintergärten in Form von verglasten Rahmenkonstruktionen zulässig.

3. Dach

Die Dächer sind als Schleppdächer mit einem maximalen Neigungswinkel von 20° auszubilden. Die Dachhaut ist als Glasdachkonstruktion auszubilden. Der Glasanteil muß mindestens 70 % der Dachhaut betragen.

Die Traufe des Wintergartens ist parallel zur Firstrichtung des vorhandenen Hauptgebäudes zu errichten. Die Traufhöhe muß zwischen 1,80 m und 2,20 m ab OK Fußboden Erdgesch0ß angeordnet werden.

4. Außenwände

Die Außenwände des Wintergartens sind als Glaskonstruktion zu erstellen. Der Glasanteil muß mindestens 70 % der Wandfläche betragen. Die Höhe von geschlossenen Sockelbereichen muß unter 0,6 m liegen.

5. Wintergartentrennwand

Die gemeinsame Wintergartentrennwand soll als anbaufähige Rahmenkonstruktion erstellt werden, die an die vorhandene Haustrennwand anzuschließen ist. Der Glasanteil der gemeinsamen Wintergartentrennwand muß mindestens 60 % betragen.

Bei nachbarlicher Übereinstimmung kann auch eine Wintergartentrennwand in Ziegelbauweise errichtet werden.

Die Wintergartentrennwände müssen in der Ausführung einen späteren Wintergartenanschluß problemlos gewährleisten.