

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Dorfgebiet (MD) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten.

Zudem sind in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ebenfalls ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile

(z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von bis zu maximal 54 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sowie deren Zufahrten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Nr. 5 BauNVO).

Außerdem ist die Errichtung von Terrassen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.

5. Zufahrten

Die Anlage von Grundstückszufahrten ist ausschließlich im Bereich des festgesetzten Einfahrtbereiches zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen i. S. des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden i. S. des § 14 BauNVO sind im Kronentraufbereich der Eichen nicht zulässig. Zudem sind Bodenabgrabungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m nicht zulässig.

Bodenauffüllungen sind im Kronentraufbereich der Eichen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig.

Ausgenommen von den vorgenannten Bestimmungen sind die Kronentraufbereiche, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, Flächen, die für die Anlage von Stellplätzen erforderlich sind, sowie die für die Grundstückszufahrt erforderlichen Flächen, wenn durch geeignete Maßnahmen der Erhalt der Eichen sichergestellt werden kann.

Ausnahmsweise ist im Kronentraufbereich innerhalb der vorhandenen Geländesenke die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, sofern der Erhalt der Eichen durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird.

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 entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5, Tabelle 8 (Stand 09/1989) vorzusehen.

Im Bauantragsverfahren ist der Genehmigungsbehörde ein Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 vorzulegen. Ausnahmen können durch einen Einzelnachweis zugelassen werden.

Lärmpegelbereich /LPB)	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res)	
		Wohn- und Übernachtungs-räume	Büroräume und ähnliches [1]
V	71 – 75 dB(A)	45	40
VI	76 – 80 dB(A)	50	45

[1] An Außenbauteilen 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 Innerhalb der Lärmpegelbereiche V und VI sind schützenswerte Aufenthaltsräume (z. B. Wohn- und Übernachtungs- räume) zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes auszurichten. Zudem sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutz- fenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Ausnahmen können durch einen Einzelnachweis zugelassen werden.

7.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche V und VI sind die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen, Loggien) zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes auszurichten und als Wintergärten oder verglaste Loggien auszuführen. Ausnahmen können durch einen Einzelnachweis zugelassen werden.

**Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).**

Nachrichtliche Hinweise

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 umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

Altablagerungen

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.

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

Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Hinweise

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im gekennzeichneten Kronentraufbereich der Eichen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal eingesehen werden.