

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan 92 "Feldhausen I"
2. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Nutzungen im WA (Allgemeines Wohngebiet)
 - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung B1 - B14 sind gem. § 1(6) BauNVO folgende nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
2. Zulässigkeit von Nebenanlagen (ehemalige Festsetzung Nr. 6, geändert)
 - 2.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO/Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (dritter Abschnitt der §§ 22-23 BauNVO).
 - 3.1 Die zulässige Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung B1-B8, B10, B11 und B14 um bis zu 15 % überschritten werden. (ehemalige Festsetzung Nr. 1, übernommen)
 - 3.2 Aufgrund der Gemeinschaftsstellplätze darf die zulässige Grundfläche in den Baufeldern B9, B12 und B13 um bis zu 20 % überschritten werden. (ehemalige Festsetzung Nr. 1, ergänzt)
 - 3.3 Innerhalb der Baufelder B9, B11 und B12 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier darf gemäß §22 (4) BauNVO die Länge der Gebäude höchstens 65 m betragen. Der seitliche Grenzabstand kann hier an maximal zwei Seiten verringert werden. (ergänzende Festsetzung)
 - 3.4 Innerhalb der Baufelder B1-B3, B5, B7, B8, B11, B10 und B13 ist die offene Bauweise festgesetzt.
4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). (ergänzende Festsetzungen)
 - 4.1 Die in den festgesetzten Teilflächen der Baufenster B12 und B13 (vgl. Begründung S. 12, entsprechend Lärmpegelbereich IV) liegenden Wohngebäude sind an den zur Lärmquelle "Tornèestraße" gerichteten

Gemeinde Lilienthal Bebauungsplan 92 "Feldhausen I" 2. Änderung

Gebäudefronten mit passivem Lärmschutz gem. DIN 4109 zu versehen. Werden Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen, ausnahmsweise an Gebäudefronten angeordnet, für die passiver Lärmschutz erforderlich ist, müssen diese mit schallgedämmten Lüftungselementen versehen werden, welche die Einhaltung des erforderlichen $R'_{w,res}$ der gesamten Bauhülle garantiert. Für eine ausreichende Belüftung (1- bis 2facher Luftwechsel/Std.) der Schlafräume ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Für den festgesetzten und im schalltechnischen Gutachten dargestellten Lärmpegelbereich IV ist der nachfolgend aufgeführte Wert zur Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes Außenwände und Dachflächen einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Wohnräume
IV	40 dB

An den zur "Tornèestraße" orientierten Gebäudefronten der Wohngebäude sind Balkone oder Terrassen nicht zulässig.

Als Bestandteil des Bauantrages bzw. der einzureichenden Unterlagen gem. §69 a NBauO ist der Nachweis beizufügen, dass die vg. Schalldämmungen eingehalten werden.

- 4.2 Die in dem festgesetzten Baufenster B12 und B13 (vgl. Begründung S. 12, entsprechend Lärmpegelbereich III) liegenden Wohngebäude sind an den zur Lärmquelle "Tornèestraße" gerichteten Gebäudefronten mit passivem Lärmschutz gem. DIN 4109 zu versehen. Werden Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen, ausnahmsweise an Gebäudefronten angeordnet, für die passiver Lärmschutz erforderlich ist, müssen diese mit schallgedämmten Lüftungselementen versehen werden, welche die Einhaltung des erforderlichen $R'_{w,res}$ der gesamten Bauhülle garantieren. Für eine ausreichende Belüftung (1- bis 2facher Luftwechsel/Std.) der Schlafräume ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Für den festgesetzten und im schalltechnischen Gutachten dargestellten Lärmpegelbereich III ist der nachfolgend aufgeführte Wert zur Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes für Außenwände und Dachflächen einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Wohnräume
III	35 dB

An der "Tornèestraße" orientierten Gebäudefronten der Wohngebäude sind Balkone oder Terrassen nicht zulässig.

Als Bestandteil des Bauantrages bzw. der einzureichenden Unterlagen gem. §69 a NBauO ist der Nachweis beizufügen, dass die vg. Schalldämmungen eingehalten werden.

- 4.3 Die Dachgeschosse in den festgesetzten Teilflächen der Baufenster B1 und B3 (vgl. Begründung S. 12, entsprechend Lärmpegelbereich III) sind an den zur

Gemeinde Lilienthal Bebauungsplan 92 "Feldhausen I" 2. Änderung

Lärmquelle "Tornèestraße/Lilienthaler Allee" gerichteten Gebäudefronten mit passivem Lärmschutz gem. DIN 4109 zu versehen. Werden Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen, ausnahmsweise an Gebäudefronten angeordnet, für die passiver Lärmschutz erforderlich ist, müssen diese mit schalldämmten Lüftungselementen versehen werden, welche die Einhaltung des erforderlichen $R'_{w,res}$ der gesamten Bauhülle garantieren. Für eine ausreichende Belüftung (1- bis 2facher Luftwechsel/Std.) der Schlafräume ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Für den festgesetzten und im Schalltechnischen Gutachten dargestellten Lärmpegelbereich III ist der nachfolgend aufgeführte Wert zur Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes für Außenwände und Dachflächen einzuhalten.

Erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile ($R'_{w,res}$) in dB	
Lärmpegelbereich	Wohnräume
III	35 dB

An den zur "Lilienthaler Allee" orientierten Gebäudefronten der Wohngebäude sind Balkone nicht zulässig.

Als Bestandteil des Bauantrages bzw. der einzureichenden Unterlagen gem. §69 a NBauO ist der Nachweis beizufügen, dass die vgl. Schalldämmungen eingehalten werden.

- 4.4 Auf der umgrenzenden Fläche ist eine hochabsorbierende Lärmschutzwand/wall mit einer Höhe von mindestens 2,5 m (Bezugspunkt ist die Höhe über der Gradienten) anzulegen.
5. Die gemäß § 9 Abs. 21 BauGB festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. (ergänzende Festsetzung)
6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
 - 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf den Flächen der vorhandene Gehölzbestand sowie die Röhrichtvegetation der Gräben und Sickermulden zu erhalten. Entlang der südöstlichen Grabenböschungen sind mehrreihige Baum-Strauch-Hecken im Verband 1,2 x 1,2 m zu entwickeln. In Bezug auf die zu verwendeten Gehölzarten und -qualitäten gilt die textliche Festsetzung 6.3. An den äußeren Flächenrändern sind mindestens 2 m breite Säume als naturnahe Staudenfluren bzw. Wiesenstreifen zu entwickeln. Ein naturnaher Ausbau der Gewässer bei dauerhaftem Erhalt der halbseitigen Grabenvegetation ist zulässig. Zur Trägerschaft und Realisierung gilt die textliche Festsetzung Nr. 6.2. Entlang der nordwestlichen Grabenböschung ist ein Räumstreifen zur Grabenräumung freizuhalten.

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan 92 "Feldhausen I"
2. Änderung

6.2 Gemäß § 9 Abs. 20 BauGB ist auf den festgesetzten Flächen ein dichter Gehölzbestand zu entwickeln. In den 3 äußeren Pflanzreihen sind ausschließlich Sträucher im Verband 1,3 m x 1,3 m zu pflanzen. Der übrige Flächenanteil (Kernbereich) ist aus Baumarten im Verband 2,0 m x 2,0 m zu bepflanzen. Es sind zu mindestens 90% und zu etwa gleichen Anteilen die Gehölzarten der textlichen Festsetzung 6.3 zu verwenden. Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind "Heister", 150-200 cm" bzw. "leichte Sträucher, 60-100 cm" zu verwenden. Die Pflanzungen sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den zugehörigen Flurstücken von dem jeweiligen Bauherrn spätestens innerhalb der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Dem Bauantrag bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.

6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen dichte Baum-Strauch-Hecken zu entwickeln. Bei 2 m Flächenbreite sind die Gehölze einreihig, bei 3 m Flächenbreite zweireihig und bei 5 m Flächenbreite dreireihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll ca. 1,2 m betragen. Es sind ausschließlich und mindestens 5 Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden:

Baumarten: Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

Straucharten: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*), Pfaffenhütchen (*Euronymus europaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind "Heister, 150-200 cm" bzw. "leichte Sträucher, 60-100 cm" zu verwenden. Die Pflanzungen sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den zugehörigen Grundstücken von dem jeweiligen Bauherrn spätestens innerhalb der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Erforderliche Grundstückszufahrten sind zulässig. Dem Bauantrag bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.

6.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Verkehrsflächen von dem Bauträger, nach Fertigstellung der Planstraße A, B und B` in gleichmäßigem Abstand von ca. 7 m Bäume zu pflanzen. Die Baumscheibe soll mindestens 8 m² betragen. Pro Straße ist ausschließlich eine der folgenden Baumarten zu verwenden:
Hainbuche, Schwarzerle, Sandbirke, Winterlinde, Eiche. Die Bepflanzung ist mit

Gemeinde Lilienthal
Bebauungsplan 92 "Feldhausen I"
2. Änderung

der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

- 6.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist entlang der Neuanbindung Tornèestraße auf einem mindestens 2 m breiten Grünstreifen eine Allee aus Eschen (*Fraxinus excelsior*) anzulegen. Der Pflanzabstand in den Reihen soll ca. 7m betragen. Die Bäume sind als Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. Die Maßnahmen werden von der Gemeinde unmittelbar nach Fertigstellung des angrenzenden Straßenbauabschnittes durchgeführt.
- 6.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf der umgrenzten Fläche eine Lärmschutzwand/wall anzulegen. Maß und Höhe der Anlage sind an die geplante Lärmschutzwand/wall entlang der Lilienthaler Allee anzugleichen. Die Oberfläche ist uneben zu modellieren. Der Wall ist überwiegend mit Straucharten der textlichen Festsetzung Nr. 63 flächendeckend dicht zu bepflanzen. Die Maßnahme wird von der Gemeinde unmittelbar nach der Fertigstellung des Straßenbauabschnittes durchgeführt.
7. Der Bezugspunkt für die Höhen von Lärmschutzanlagen ist die Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse.
8. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I" haben weiterhin Bestand.