

Textliche Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Nutzungen im WA (Allgemeines Wohngebiet)
 - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung B15 sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung B15 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).
2. Zulässigkeit von Nebenanlagen
 - 2.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO / Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (dritter Abschnitt der §§ 22 - 23 BauNVO)
 - 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung B15 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, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Voraussetzung ist, dass 90 % dieser Grundflächen wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung B15 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Abweichend davon dürfen die Gebäude entlang der nordwestlichen Seite des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung B15 ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 - 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung B15 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 12,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4

BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße (Tornéestraße); Bemessungspunkt ist die Mitte des südöstlichen Zufahrtbereiches mit der Bezeichnung B (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung B15 ist 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) für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109, Abschnitt 5 (Stand 11/1989) vorzusehen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.) in dB	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches [1]
III	61 - 65 dB (A)	35	30
IV	66 - 70 dB (A)	40	35
V	71 - 75 dB (A)	45	40

[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.

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung B15 sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen erfüllt werden.

Wenn im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nach Ziff. 5.5 der DIN 4109 ein „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ ermittelt wird, dem in Tabelle 8 der DIN 4109 ein niedrigerer Lärmpegelbereich zugeordnet ist, so kann dieser niedrigere Lärmpegelbereich für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung B15 sind im Lärmpegelbereich III und IV sind dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) zur lärmabgewandten Seite des Hauses

auszurichten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch bauliche Vorkehrungen gewährleistet werden kann, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Genehmigungs- / Anzeigeverfahren zu erbringen.

4.3 Lieferverkehr ist in der Zeit vom 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht zulässig.

5. Zufahrten

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung B15 sind Grundstückszufahrten nur innerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche zulässig. Im Einzelnen ist im Bereich des Zufahrtsbereiches A nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Im Bereich des Zufahrtsbereiches B sind Grundstückszufahrten und -ausfahrten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.

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 das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde 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 als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Hinweise

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

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.