

Hinweis: Die Nummerierung der nachfolgenden Festsetzungen basieren auf der Fortführung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“.

Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

- 5.1 In dem Gewerbegebiet (GE - Quartier 14) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 5.2 In dem Gewerbegebiet (GE - Quartier 14) ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO der Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs, dazu zählen z.B.:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
 - Drogerieartikel, Reinigungsmittel,
 - kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel,
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen,
 - Kurz- und Papierwaren,
- nicht zulässig.
- 5.3 In dem Gewerbegebiet (GE - Quartier 14) sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 - Vergnügungsstätten
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

II Maß der baulichen Nutzung

- 1a. Die Gebäudehöhe darf 6,0 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante baulicher Anlagen (OK), als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Fahrbahnmitte der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Untergeordnete Bauteile wie technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone), Schornsteine, Masten, Antennenträger usw. sind ausnahmsweise bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m zulässig.

IV Immissionsschutz

- 1a. In dem Gewerbegebiet (GE - Quartier 14) gemäß § 8 BauNVO sind in einem Abstand (s) von bis zu 20 m von der Mitte der Lilienthaler Allee zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzte Räume nur zulässig, wenn Fenster von Aufenthaltsräumen so angeordnet sind, dass sie der Lilienthaler Allee abgewandt sind.

- 2a. In dem Gewerbegebiet (GE - Quartier 14) sind gemäß § 8 BauNVO zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzte Räume zulässig, wenn an den Fenstern von Aufenthaltsräumen hinreichender baulicher (passiver) Schallschutz sichergestellt wird. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (November 1989) ergeben sich aus der Plandarstellung.
- Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen im Lärmpegelbereich III jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen.
- Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen im Lärmpegelbereich IV jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen.
- Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen im Lärmpegelbereich V jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen.
- 3a. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in dem Gewerbegebiet GE - Quartier 14 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w nicht überschritten werden: Gewerbegebiet GE - Quartier 14
- tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 65 dB(A), nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 50 dB(A).
- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Ausgabe Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen erreicht werden, können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.
- Im Einzelgenehmigungsverfahren ist der Nachweis nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

V Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB

7. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Die vorhandenen Lücken innerhalb des Gehölzbestandes sind durch die Anpflanzung von 5 Stieleichen (*Quercus robur*) in der Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang 12 bis 14 cm, aufzufüllen.

VI Maßnahmenflächen und Maßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

18. Bei allen Baumaßnahmen ist zum Schutz vorhandener Bäume die DIN 18920 zu beachten.
20. Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen im Kronenbereich des auf dem Nachbargrundstück zu erhaltenden Laubbaumes nur bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Zudem werden Oberflächenbefestigungen und Versiegelungen ausgeschlossen.

VII Umsetzung der Maßnahmen

- 1a. Die in der textlichen Festsetzung Nr. V Punkt 7 bestimmte Bepflanzungsmaßnahme ist im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf dem zugehörigen Grundstück vom jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens innerhalb der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.

VIII Grundstückszufahrten

In dem Gewebegebiet (GE - Quartier 14) sind Grundstückszufahrten ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereiches zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Hinweise

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

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

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

Nachrichtliche Hinweise

Altablagerungen

Im Plangebiet befindet sich die Altlast Nr. 356 005 402.

Es handelt sich dabei um eine ehemalige Sandabbaugrube, die von 1965 bis 1973 mit Müll verfüllt wurde.

Folgende abgelagerte Abfallarten sind vorhanden: Bodenaushub, Schrott, Hausmüll, hausmüllähnliche Abfälle, Gewerbeabfälle und Kunststoffabfälle.

Archäologische 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.