

Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. In dem Gewerbegebiet (GE - Quartier 6) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3. In dem Gewerbegebiet (GE - Quartier 6) 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.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit Zeitschriften, Papier, Tabakwaren, Getränken- und Imbissverpflegung in Kioskgröße zugelassen werden.

1.4. In dem Gewerbegebiet (GE - Quartier 6) sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante baulicher Anlagen (OK), als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche der Gemeindestraße Hilligenwarf. Untergeordnete Bauteile wie technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone), Schornsteine, Masten, Antennenträger usw. sind ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise

- 3.1 In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Immissionsschutz

- 4.1 Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in dem Gewerbegebiet GE-Quartier 6 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w nicht überschritten werden:

- tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 62 dB(A)
- nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 47 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 Schallleistungspegels 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.

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

- 5.2 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochwachsender Laubbaum (Endhöhe über 15 m) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum muss zum Pflanzzeitpunkt als Stammbusch eine Mindesthöhe von 250 cm bzw. als Hochstamm einen Stammumfang von mindestens 12 cm haben. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mindestens 10 m² anzulegen und von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten.

7. Pflanzqualität und Pflanzungszeitraum

- 7.1 Die in der textlichen Festsetzung Nr. V Punkt 2 bestimmte Bepflanzungsmaßnahme ist im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den zugehörigen Grundstücken vom jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens innerhalb der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Den Bauanträgen sind entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

Nachrichtliche Hinweise

1. Besonderer Artenschutz
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

2. Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich hierbei, dass für das Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten dennoch Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Hinweise

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS.3786).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

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

Ergänzende Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen. Die Beseitigung der festgesetzten Wasserfläche sollte zum Schutz von Amphibien innerhalb ihrer Winterruhe (Anfang November bis Mitte März) erfolgen, da die Arten dann zur Überwinterung Gehölzstrukturen nutzen. Bei Beseitigung der Gehölzbestände während der Winterruhe der Amphibien ist die Fläche auf hier überwinterte Amphibien durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Bei Amphibienvorkommen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.

Gesetzlich geschütztes Biotop

Im Plangebiet liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m § 24 NAGBNatSchG (GB OHZ 418). Für die Inanspruchnahme und Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops GB OHZ 418 hat der Landkreis Osterholz am 11.05.2021 eine Befreiung von den Verboten des besonderen Biotopschutzes (§ 30 Abs. 2 i.V.m. Abs. 67 Abs. 1 Ziffer 1 BNatSchG) erteilt, soweit die Inanspruchnahme gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (nicht für sonstige Maßnahmen) erforderlich ist und die im Antrag auf Befreiung vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen auf der externen Ersatzfläche vor Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops rechtlich und faktisch abgesichert sind und spätestens mit der Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotopes durchgeführt werden.