

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den Sondergebieten „Sport“

- 1.1.1 In den mit SO 1 „Sport“ und SO 2 „Sport“ bezeichneten sonstigen Sondergebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.
- 1.1.2 In dem mit SO 3 „Sport“ bezeichnetem sonstigem Sondergebiet sind bauliche Anlagen zur Aufnahme von Technik und Techniklager, Umkleide- und Sanitärräume zulässig. Im SO 3 ist insgesamt eine Wohnung zum Zwecke der Aufsicht und Bereitschaft bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- 1.1.3 Das Sondergebiet dient ausschließlich sportlichen Zwecken und den dafür notwendigen baulichen Anlagen (Umkleidekabinen, etc.).

1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in den MI-Gebieten (Mischgebiete).

- 1.2.1 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2 + 3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

2. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- 2.1 Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- 2.2 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen sind im Mischgebiet 2 (MI 2) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (bis max. 98 m²) die dem Sportbetrieb dienen, sind im SO 2 zulässig.
- 2.4 Die festgesetzte maximale Grundfläche darf im SO 3 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze, Erschließungswege und Nebenanlagen, um bis zu 600 m² überschritten werden. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- 3.1.1 Die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen im MI 1, MI 2 und SO 3 wird auf maximal 11,50 Meter begrenzt. Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen ist bei der angrenzenden Straße (K8) an das Grundstück die Oberkante der Straßendecke in der Fahrbahnmitte, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstückes (§ 18 BauNVO).
- 3.1.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.
- 3.2 Im Bereich der Stellplatzanlagen sind nach unten strahlende Lampen bis in eine Höhe von 3,00 m zulässig. Das Anstrahlen der Baumkronen ist unzulässig.

4. Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ mit der Festsetzung Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- 4.2 Innerhalb der mit "GFL" gekennzeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke, der Versorgungsträger und der öffentlichen Sicherheit dienenden Einrichtungen und Unternehmen einzuräumen. Die Befahrbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit landwirtschaftliche Fahrzeuge ist dauerhaft auf einer Breite von 6,0 m zugewährleisten.
- 4.3 Zulässigkeiten in den Sichtdreiecken Bezogen auf die Fahrbahnoberkante sind in den Sichtdreiecken nur solche bauliche Anlagen, Pflanzen und Gehölze zulässig, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

In dem Mischgebiet kann auf Grund von Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm die gemäß Beiblatt 1 DIN 18005¹ maßgeblichen Orientierungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Tage und in der Nacht überschritten werden. In dem Mischgebiet sind bei künftigen Bauvorhaben mit Aufenthaltsräumen gem. § 43 NBauO passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

¹DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Sportanlage: Sonntags- und feiertags kann die Sportfläche nur von 9:00 - 13:00 und 15:00 - 20:00 Uhr genutzt werden. Durchsagen und Musikwiedergabe über Lautsprecheranlagen sind zu unterlassen. Die Zahl der Zuschauer ist auf max. 100 zu begrenzen. Zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist eine Nutzung der Sportanlage und der Parkplätze auch unter

Einhaltung der zuletzt genannten Einschränkungen generell unzulässig

- 5.1 Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109² "Schallschutz im Hochbau (Januar 2018), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin. ^ „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung der nachfolgend angegebenen Lärmpegelbereiche vorzusehen:

Auszug aus Tabelle 7 der DIN 4109 (Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel)

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel L in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung bei unterschiedlichen Geschossebenen oder der Abschirmung durch vorgelagerte (vollverglaste) Loggien/ Wintergärten abgewichen werden.

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - (Januar 2018), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

- 5.2 Innerhalb des festgesetzten MI-Gebiets sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor einwirkendem Lärm werden daher bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz).

Im Mischgebiet - MI 1 - sind in den Lärmpegelbereichen III - V besonders schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite der Gebäude auszurichten.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, bei denen in der Nachtzeit der (Summen-) Beurteilungspegel an der Fassade oberhalb von 45 dB(A) liegt, ist eine vom manuellen Öffnen und Schließen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungslösung vorzusehen.

Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes grundsätzlich entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

-
- 5.3 In den Lärmpegelbereichen III, IV und V sind schutzbedürftige Freiflächen (Balkone, Loggien) unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, bei schutzbedürftigen Freiflächen (Balkone, Loggien) von Wohnungen, deren Verkehrslärmbelastung oberhalb von 60 dB(A) tags liegt, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Brüstungen, Wintergärten, verglaste Loggien) sichergestellt ist, dass ein Tag-Beurteilungspegel von 60 dB(A) eingehalten wird. Andernfalls sind die Freibereiche lärmabgewandt anzuordnen.
- 5.3.1 Im Mischgebiet - MI 2- sind ab dem 1. OG in dem mit A - B gekennzeichneten Bereichen Fenster von Aufenthaltsräumen (im Sinne der Definition der 18. BImSchV) nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Aufenthaltsräume mit Festverglasung für diesen Bereich. Bei der Herstellung der Lärmschutzmaßnahme ist der Übergang - „Wand-Boden“ fugendicht geschlossen herzustellen. Die Elemente haben ein Flächengewicht von $\geq 15 \text{ kg/m}^2$ aufzuweisen (Schalldämm-Maß: $R'_{w} \geq 20 \text{ dB}$).
- 5.4 Der Nachweis des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist auf der Grundlage der DIN 4109² oder der VDI-Richtlinie 2719³ zu erbringen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.³ Verein Deutscher Ingenieure: VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (August 1987), Beuth Verlag GmbH, Berlin
- 5.5 Soweit nachgewiesen wird, dass aufgrund vorgelagerter Baukörper oder anderer Einflüsse tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorliegt, darf der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel der Bemessung des baulichen Schallschutzes zugrunde gelegt werden.
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotop ist eine Fläche von 2.011 m² erforderlich.
- 6.1 Innerhalb der „Umgrenzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Abgang gemäß dem „Pflanzplan zur Neuanlage eines Sportplatzes des TSV St. Jürgen“ der Bauerlaubnis vom 15.11.1988 zu ersetzen (vgl. Hinweis H7). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer zu ersetzen
- 6.2 Die asphaltierte Fläche der aufzuhebenden Zufahrt innerhalb der Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

wird entsiegelt, tiefgründig gelockert, ggf. mit geeignetem Substrat aufgewertet und mit standortgerechten Gehölzarten gem. Hinweis H8 bepflanzt (ca. 157 m²). Die gehölzfreien Flächen innerhalb der Umgrenzung sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und maximal 1 mal jährlich ab September zu mähen.

- 6.3 Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, abgängige Gehölze sind in gleicher Art bzw. gemäß Hinweis H8 zu ersetzen. Bepflanzung der aktuell gehölzfreien Flächen mit Gehölzarten gemäß Hinweis H8 (ca. 550 m²). Eine Lagerung von Gartenabfällen ist nicht zulässig.
- 6.4. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Abgang gemäß Hinweis H8 zu ersetzen. Die gehölzfreien Flächen innerhalb der Umgrenzung (169 m²) sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und maximal 1 mal jährlich ab September zu mähen.
- 6.5 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Bepflanzung mit Gehölzarten gemäß Hinweis H8 (495 m²) vorzunehmen.
- 6.6 Kompensationsmaßnahmen auf den festgesetzten Flächen (Textliche Festsetzung 6.2 bis 6.5) sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach der Innutzungsnahme des ersten Bauvorhabens, durch den Grundstückseigentümer durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.
Der Baumanteil an der Pflanzung beträgt 40 %.
Das Pflanzraster der Gehölze beträgt 1,3 m x 1,5 m.
Die Gehölze werden in Gruppen von 3 - 5 Stück über mindestens zwei Reihen angeordnet. Die Reihen werden versetzt zueinander gepflanzt.
- 6.7 Durch den erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft entsteht trotz der unter der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 bis 6.6 festgesetzten Maßnahmen ein Defizit an Kompensationsfläche von 809 m². Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches durch die Flächenpools I (anteilig) und II (anteilig) der Gemeinde Lilienthal (vgl. T.F 6.8 und 6.9).
- 6.8 Externer Ausgleich auf den Flächen zwischen Alter Wörpe und dem 5. Bauabschnitt der Lilienthaler Allee (Flächenpool I) auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen Maßnahmen auf einer Gesamtfläche von 34.439 m²
1) Naturnaher Ausbau der Alten Wörpe auf einem 400 m langen und 10 m breiten Gewässerabschnitt.
2) Entwicklung der derzeitigen Grünlandflächen zu dem Biotoptyp

Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte.

3) 10 % der Grünlandflächen sind als naturnahe Gehölzflächen zu entwickeln. Alle Maßnahmen sind bereits durch die Gemeinde umgesetzt. **Für den externen Ausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan von der Gesamtfläche des Flächenpool I eine Teilfläche von 674 m² durch die Gemeinde bereitgestellt.**

Hinweise

- H1 Denkmalschutz Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.
- H2 Kampfmittelbeseitigung
- H3 Abfallwirtschaft und Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.
- H4 Landwirtschaft
- H5 Niederschlagswasser Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, somit ist eine Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen. Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.
- H6 Entfernung von Gehölzen Um die Beunruhigung, Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren zu vermeiden, darf die Entfernung von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Weitere Vorgaben sind den §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu entnehmen.
- H7 Pflanzliste für Gehölzpflanzungen gemäß „Pflanzplan zur Neuanlage eines Sportplatzes des TSV St. Jürgen“ der Bauerlaubnis vom 15.11.1988: Alnus glutinosa (Erle), vHei, 150-200 cm
- H8 Pflanzliste für Gehölzpflanzungen Alnus glutinosa (Erle), vHei, 150-200 cm Betula pendula (Sandbirke), vHei, 150-200 cm Carpinus betulus

(Hainbuche), vHei, 150-200 cm Fraxinus excelsior (Esche), vHei, 150-200 cm Prunus padus (Traubenkirsche), vHei, 150-200 cm Quercus robur (Stieleiche), vHei, 150-200 cm Sorbus aucuparia (Vogelbeere), vHei, 150-200 cm Corylus avellana (Hasel) , vStr, 3 Tr., 60-100 cm Crataegus monogyna (Weißdorn), vStr, 3 Tr., 60-100 cm Prunus spinosa (Schlehe), vStr, 3 Tr., 60-100 cm Rhamnus frangula (Faulbaum), vStr, 3 Tr., 60-100 cm Rosa canina (Hundsrose), vStr, 3 Tr., 60-100 cm Salix cinerea (Grauweide), vStr, 3 Tr., 60-100 cm Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) vStr, 3 Tr., 60-100 cm Viburnum opulus (Wasserschneeball), vStr, 4 Tr., 60-100 cm H9

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder 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.

Vor der Fällung von Bäumen und Sträuchern sind diese auf Nester und Bruthöhlen von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Soweit besetzte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, sind, um eine Tötung und erhebliche Störung von Tieren zu vermeiden, Bäume und Sträucher außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) zu fällen. Werden dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

H10 Baumschutz Um Schäden im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich von zu erhaltenen Bäumen zu minimieren sind vor Beginn von Baumaßnahmen baubegleitende Schutzmaßnahmen nach RAS-LP 4 und DIN 18920 durchzuführen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind Gehölzkronen von zu erhaltenden Bäumen, die in den Arbeitsbereich von Baumaschinen hineinragen, durch einen Fachbetrieb des Garten- und Landschaftsbaus so zurückzubinden oder zurückzuschneiden, so dass keine Beschädigungen entstehen können.

Zum Erhalt festgesetzte Gehölzbereiche und die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind mit einem 2 m hohen Bauzaun im gesamten festgesetzten Kronenradius zuzüglich 1,5 m zu schützen. Die Funktionsfähigkeit ist laufend zu kontrollieren.

- H11 Vorschriften Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Fachbereich III -Baudienste-, Klosterstraße 16, 28865 Lilienthal während der Dienstzeiten eingesehen werden:
- Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005
 - DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, 2003
 - Arbeitsblatt W405 des DVGW (Deutscher Verein Gas- und Wasserfaches e.V.) „Löschwasserversorgung“
 - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018;
 - DIN 45691 Geräuschkontingentierung;
 - DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“, Juli 2002
 - DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Juli 2014
 - RAS-LP 4, Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1991
 - ZTV-Baumpflege, Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, Ausgabe 2017
 - VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, August 1987
 - BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, vom 18.Juli 1991