

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

Art der baulichen Nutzung

1a. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Alle anderen im § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i. S. von § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1b. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist durch die zukünftige Gebäudestellung und die bautechnische Ausführung der Betriebsgebäude sicherzustellen, dass der Schalldruckpegel an den Grenzen der Nachbargrundstücke den Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts der DIN 18005 nicht überschreitet.

Unter Voraussetzung eines Mindestabstandes von 12,0 m zwischen einer möglichen Lüftungsöffnung in der Südostfassade des Werkstattgebäudes und den am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bauflächen südöstlich des Betriebsgrundstückes ist als Garantiewert ein Schalleistungspegel von maximal $L(\max.) = 83$ dB(A) einzuhalten.

Ein LKW-Fahrverkehr in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.

1c. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind die maximalen Firsthöhen (FH) der Gebäude bestimmt. Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn der Landesstraße L 153 rechtwinklig vor dem Baugrundstück.

2a. In den Mischgebieten (M) sind gemäß § 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Gartenbaubetriebe

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 56a, *Sonnenblick*

Alle anderen im § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i. S. von § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 2b. In den Mischgebieten (MI₁ und MI₂) ist die maximale Firsthöhe der Gebäude auf 8,0 m bestimmt. Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn der Landesstraße L 153.
- 2c. Im Mischgebiet MI₃) ist die maximale Firsthöhe der Gebäude auf 7,0 m bestimmt. Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn der Landesstraße L 153 rechtwinklig vor dem Baugrundstück.
- 2d. In den Mischgebieten (MI₄ und MI₅) ist die maximale Firsthöhe der Gebäude auf 8,5 m bestimmt. Im Mischgebiet (MI₈) ist die maximale Firsthöhe der Gebäude auf 10,5 m bestimmt. In den Mischgebieten (MI₆ und MI₇) ist die maximale Firsthöhe der Gebäude auf 7,5 m bestimmt. Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn der Landesstraße L 153 rechtwinklig vor dem Baugrundstück.
3. Im Dorfgebiet (MD) sind gemäß § 5 BauNVO zulässig:
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
 - Gartenbaubetriebe

Alle anderen im § 5 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i.S. von § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle anderen im § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i.S. von § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

- 5a. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist der maximale Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, durch die jeweilig festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt.
- 5b. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind zur Ermittlung der Geschößflächenzahl die Vollgeschosse der Gebäude und die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Stellplätze und Zufahrten

- 6a. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gilt auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.
- 6b. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO-mit Ausnahme von Einfriedungen-unzulässig.

Auf den Baugrundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend § 47 NBauO i.V. mit Nr. 1.1.2 der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO pro Wohneinheit Flächen für mindestens 2 Stellplätze oder Garagen vorzuhalten.

Kann der Nachweis über die Stellplätze/Garagen gemäß § 47 NBauO nicht innerhalb der überbaubaren Flächen erfolgen, so können ausnahmsweise Stellplätze straßenseitig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Gebäude und erschließender Verkehrsfläche angelegt werden. In diesem Sinne ist im WA₃ die Anlage von Stellplätzen auch zwischen der südwestlichen Baugrenze und der mit C 5 gekennzeichneten Fläche zulässig.

- 6c. An der L 153 dürfen die festgesetzten Zu- und Abfahrten nur in einer maximalen Breite von 6,0 m angelegt werden.

Anpflanzungen, Ausgleichsmaßnahmen

- 7a. Innerhalb der Gewerbegebiete (GEe) und der Mischgebiete (MI) ist bei Neuversiegelung von Böden je 100 m² neuversiegelter Grundfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten (vgl. Artenliste). Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mindestens 15 m² anzulegen und von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten.
- 7b. Innerhalb der Wohngebiete (WA) und Dorfgebiete (MD) ist bei Neuversiegelung von Böden auf schon bebauten Grundstücken und auf neu zu schaffenden Baugrundstücken je angefangene 30 m² neu überbaute Grundstücksfläche mindestens ein Obstbau (Hochstamm) oder ein

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 56a, *Sonnenblick*

einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (vgl. Artenliste) und auf Dauer zu erhalten.

7c. Die Baumpflanzungen sind durch den jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. bei Abgang zu ersetzen.

8a. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Sonnenblick) sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB in einem Abstand von mindestens 15 m bis maximal 20 m einheimische, standortgerechte Straßenbäume einzubringen (vgl. Artenliste). Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm fachgerecht zu pflanzen. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 5 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

8b. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB und innerhalb der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB-Buchstabe C sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölzarten zulässig (vgl. Artenliste). Sie sind als Sichtschutzpflanzung mit mindestens 6 verschiedenen Gehölzarten in Form einer dichten, mehrreihigen Hecke einzubringen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. bei Abgang zu ersetzen. Es sind durchgehend jeweils in Gruppen von 5-10 Pflanzen, im Ein-Meter-Verband zu setzen.

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume als Hochstämme	2 x verpflanzt	10- 12 cm	Stammumfang
oder Heister,	2 x verpflanzt	150-200 cm	Höhe
Sträucher,	2 x verpflanzt	60-100 cm	Höhe

Auf den mit C_B gekennzeichneten Flächen sind in einem Abstand von maximal 10 m, insgesamt mindestens 6 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm (2 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen und zu erhalten (vgl. Artenliste). Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 8 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

8c. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB sind die Anpflanzungen durch den jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. bei Abgang zu ersetzen.

9a. Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB sind als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe und Flächenversiegelungen in den Baugebieten Maßnahmen durchzuführen, die der Verbesserung des Naturhaushaltes dienen.

9b. Auf der mit A gekennzeichneten Fläche, die der Kompensation von Eingriffen in dem Gewerbegebiet GEE₁ dient, ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation ein waldartiger Gehölzbestand zu entwickeln. Auf 45 % der Fläche ist eine Initialpflanzung folgender Arten und Pflanzqualitäten vorzunehmen:

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 56a, *Sonnenblick*

		Pflanzqualität	Höhe in cm
40 %	Traubeneiche (Quercus petraea)	1+1 (2j.v.)	50-80
20 %	Stieleiche (Quercus robur)	1+1 (2j.v.)	50-80
15 %	Roterle (Alnus glutinosa)	1+1 (2j.v.)	50-80
15 %	Moorbirke (Betula pubescens)	1+1 (2j.v.)	50-80
10 %	Eberesche (Sorbus aucuparia)	1+1 (2j.v.)	50-80

Die Gehölze sind im mittleren Bereich der Fläche in Reihen (Reihenabstand 2 m, Pflanzabstand 0,80 m) zu pflanzen. Am Rand der Fläche ist ein ca. 6 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zum Schutz gegen Wildverbiß ist die gesamte Fläche einzuzäunen. Für die Durchführung dieser Ersatzmaßnahme ist der Bauherr im Baugebiet GE₁ verantwortlich.

- 9c. Auf den mit B₁ und B₂ gekennzeichneten Flächen, die der Kompensation von Eingriffen in den Baugebieten WA₃ und WA₄ dienen, ist ein waldartiger Gehölzbestand anzulegen. Entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation sind Initialpflanzungen der Arten und Pflanzqualitäten wie in textlicher Festsetzung Nr. 9b vorzunehmen.

Die Gehölze sind im mittleren Bereich der Gesamt-Fläche B in Reihen (Reihenabstand 2 m, Pflanzabstand 0,80 m) zu pflanzen. Am Rand der Gesamt-Fläche B ist ein ca. 6 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zum Schutz gegen Wildverbiß ist die gesamte Fläche B einzuzäunen.

Für die Durchführung dieser Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 8a (3 bis 5) BNatSchG die Gemeinde verantwortlich. Die ihr dabei entstehenden Kosten legt sie in vollem Umfang nach den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf den jeweiligen Bauherrn in den Baugebieten WA₃ und WA₄ um.

- 9d. Auf den mit C gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8b Gehölze anzupflanzen.

Für die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen sind die Bauherren in den Baugebieten verantwortlich. Dabei dienen die Maßnahmen auf C_A und C_B der Kompensation von Eingriffen im GEE₁, die auf C₁ der im WA₁, die auf C₂ der im MI₅, die auf C₃ der im MI₆, die auf C_A der im WA₄ und die auf C₅ der im WA₃. Die jeweiligen Bauherren haben anteilig nach der Größe des Baugrundstücks die Ausgleichsmaßnahme in entsprechendem Flächenumfang auf den Flächen C umzusetzen.

- 9e. Die Maßnahmen sind spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

10. Innerhalb der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB sind diese zu pflegen, zu erhalten und im Fall eines Abgangs zu ersetzen (vgl. Artenliste).

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 56a, *Sonnenblick*

11. Für die in den textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8 und 9 bestimmten Anpflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Artenliste

Bäume:

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Sandbirke	(Betula pendula)
Moorbirke	(Betula pubescens)
Eberesche	(Sorbus(aucuparia)
Esche	(Fraxinus exelsior)
Roterle	(Alnus glutinosa)
Winterlinde	(Tilia codata)
Kastanie	(Aesculus hippocatanum)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)

Sträucher:

Holunder	(Saumbucus nigra)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Ohrweide	(Salix aurita)
Salweide	(Salix caprea)
Korbweide	(Salix viminalis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schneeball	(Virbunum opulus)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)

Oberflächenentwässerung

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sonstiges

13. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Die Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante darf nicht überschritten werden.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet:

1. Dächer

- Die Dächer oder baulichen Anlagen sind als Krüppelwalm- oder Satteldächer auszubilden. Einhüftige Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigung hat beidseitig gleich zu sein und mindestens 35° bis maximal 50° zu betragen.
- Die Dächer der baulichen Anlagen sind mit Reetdeckung oder mit roten Dachdeckungsmaterialien (naturrote Hohlpfanne/rote Doppelmulden-Falzziegel) zu versehen. Für die Deckung von Nebengebäuden sind auch kurze Wellplatten mit ausgeprägter Welle in rot oder rotbraun zulässig. Als rot bis rotbraun gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3007, 3009 und 3011. Bei Um- und Anbauten kann sich Art und Farbe des Baumaterials am Gebäudebestand orientieren.

2. Fassaden

- Die Außenwände der baulichen Anlagen sind mit rotem Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk oder als Putzbau herzustellen. Bei Um- und Anbauten kann sich Art und Farbe des Baumaterials am Gebäudebestand orientieren.

Falls als Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk erstellt, gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot, die von den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 2001, 2002, 3000 und 3003.

- Falls als Putzbau erstellt, sind helle Farbtöne zu verwenden. Als hell im Sinne der Vorschrift gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 1000 bis 1002, 1013 bis 1015, 9001 bis 9003, 9010 und 9016.
- Für untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 b NBauO, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO bzw. § 14 BauNVO ist außerdem die Verwendung anderer Materialien zulässig.

3. Fenster

- Die Fenster sollen durch Sprossen geteilt sein bzw. aus konstruktiven Fensterflügeln bestehen (vgl. Dorferneuerungsplan).
- Für Fenster ist als Rahmenmaterial heimisches Holz (Kiefer, Eiche) zu verwenden. Ausnahmsweise sind bei Um- und Ausbauten auch Kunststoffrahmen zulässig. Die Rahmenfarbe ist naturbelassen oder weiß im Sinne der Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: RAL 9001 bis 9003, 9010 und 9016.

4. Türen und Tore

- Für die Herstellung und den Einbau von Türen und Toren ist als Material Holz zu verwenden. Sie sind mit einem naturfarbenen Holzschutzanstrich zu versehen oder offenporig in weiß bzw. dunklen Grün- oder Brauntönen zu lasieren. Als weiß gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HL eingegrenzt werden: RAL 9001 bis 9003, 9010 und 9016. Als grün oder braun im Sinne der Vorschrift gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden: 6003, 6005 bis 6009, 6012, 6014 und 6015, 6020, 6022, 6028, 8011 bis 8017 und 8028.

5. Einfriedungen, Hofflächen und Zufahrten

- Entlang der Vorgärten im Verlauf von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Einfriedungen aus Holz in senkrechter Lattung oder lebende Hecken errichtet werden. Für sonstige Einfriedungen dürfen außerdem Maschendrahtzäune verwendet werden.
- Zur Befestigung von Hofflächen und Zufahrten ist Natursteinmaterial zu verwenden. Geschlossene Asphalt- oder Betondecken sind unzulässig. Ausnahmsweise ist Betonpflaster in quadratischen oder Rechteckformaten zulässig.