Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO — Sondergebiet

MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl / GRZ

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F + R = Fußs- und Radweg)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (siehe textliche Festsetzungen)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenfestpunkt (3,55 m ü NHN)

Gesondert gekennzeichnete Flächen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet
Das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO) und ergänzender Nutzungen. Zulässig sind:
- 1 großflächiger Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.900 m²,
- 1 Backshop mit Bistrobereich und einer Verkaufsfläche von maximal 150 m²,
- sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 200 m²,
- Stellplätze sowie
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

1.2 Mischgebiet
Die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) bzw. ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO) zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl
Innerhalb des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Voraussetzung dafür ist eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des Sondergebietes auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Innerhalb des Sondergebietes wird eine abweichenden Bauweise (a) festgesetzt, in der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3.2 Innerhalb des Sondergebietes sind auf den gesondert gekennzeichneten Flächen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Außerdem sind Bodenabgrabungen von mehr als 30 cm sowie Bodenauffüllungen von mehr als 20 cm nicht zulässig. Bodenauffüllungen dürfen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorgenommen werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind erforderliche bauliche Maßnahmen im Bereich des vorhandenen Kanals zur Oberflächenentwässerung.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen

Stellplätze sind im Sondergebiet (SO) nur innerhalb der dafür festgesetzten „Flächen für Stellplätze" sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

5. Erhalt von Einzelbäumen

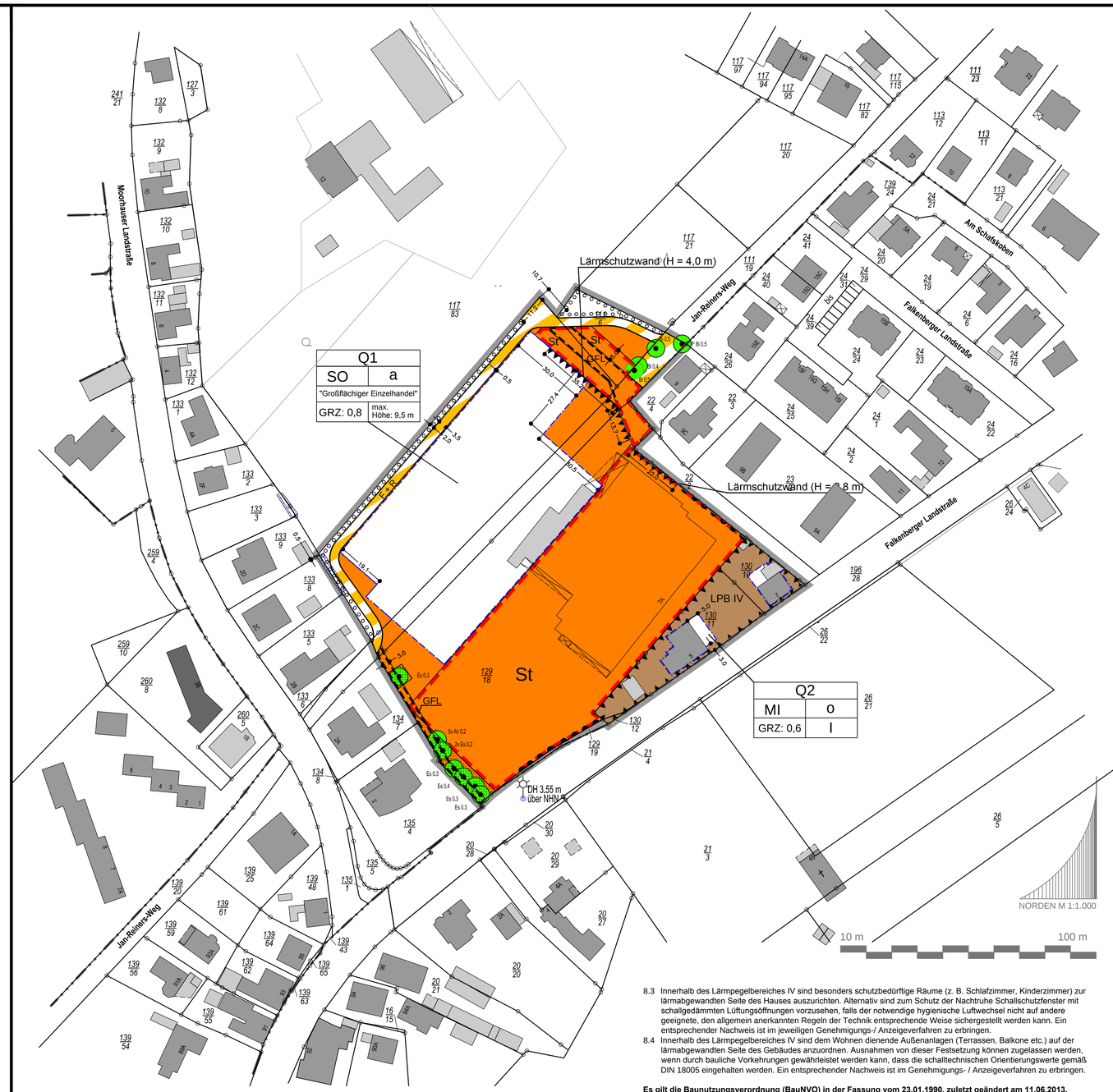
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke zu entwickeln. Als Arten sind z. B. zu verwenden: Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare). Als Mindestpflanzqualitäten sind verpflanzte Sträucher 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm, zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Die Pflanzung ist in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Herstellung von Einfriedungen zulässig.

6.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer ergänzend zu der freiwachsenden Laubgehölzhecke je angefangene 10 lfd. m ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der folgenden Artenliste zu pflanzen. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 25a und b BauGB).
Artenliste:
Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium).
Mindestpflanzqualität: Bäume: Hochstamm mit 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

6.3 Im Bereich des Kundenstellplatzes sind zur Begrünung der Stellplätze in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer insgesamt 25 Laubbäume (z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche; Qualität: Hochstamm mit 14 - 16 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 25a und b BauGB).



6.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Schallschutzwände sind vom Grundstückseigentümer beidseitig dauerhaft mit Kletterpflanzen (Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Geißblatt (Lonicera periclymenum), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) zu begrünen. Die Mindestpflanzenzahl beträgt eine Pflanze je 2,0 lfm. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 25a und b BauGB).

7. Geh-, Fahr,- und Leitungsrechte

7.1 Die im Nordosten des Bebauungsplanes vorgesehenen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss des Flurstückes 117/83 an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden
- die jeweiligen Anlieger,
- die Gemeinde,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

7.2 Das im Südwesten des Bebauungsplanes vorgesehene Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers . Begünstigt werden
- die Gemeinde,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

8. Immissionsschutz

8.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Linien für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind Lärmschutzanlagen (z. B. Lärmschutzwand, Kombination aus Gebäudeteil sowie einer Lärmschutzwand) mit den in der Planzeichnung angegebenen Höhen zu errichten.
Ausnahmsweise kann von den vorstehenden Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens über ein Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass auf andere Art und Weise den Anforderungen an den Immissionsschutz Rechnung getragen werden kann.

8.2 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) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 (Stand 11/1989) vorzusehen.

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches [1]
IV	66 - 70 dB	40	35

[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.

8.3 Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren zu erbringen.

8.4 Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. 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.

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 die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend zu benachrichtigen.

Altablagerungen
Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

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.

Hinweise

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten
Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu beachten.
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal eingesehen werden.

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

LILIENTHAL
... LEBENDIGE VIELFALT

Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

Bebauungsplan Nr. 132
"Edeka-Center"

- Vorentwurf -

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal diesen Bebauungsplan Nr. 132 "Edeka-Center", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschossen.

Lilienthal, den .....

.....
(.....)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 24.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Edeka-Center" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... in der Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lilienthal, den .....

.....
(.....)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© Jahr 2015 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf
Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den .....

.....
(Thorenz & Bruns)
Öffentl. best. Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Vahrer Straße 180, 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 02.02.2016 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den .....

.....
(.....)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den .....

.....
(.....)
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Lilienthal, den .....

.....
(.....)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lilienthal, den .....

.....
(.....)
Bürgermeister

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 132
Gemeinde Lilienthal

Gemeinde Lilienthal, Proj.-Nr.:28865 / 52, Größe: 83 x 60 cm