

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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



Allgemeine Wohngebiete

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

- z.B. 0,3 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- nur Einzelhäuser zulässig
- Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (SW-Schmutzwasser)

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)

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gesondert gekennzeichnete Fläche (siehe textliche Festsetzung)
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (GFL)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)
- Höhenfestpunkt (6,79 m ü NHN)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb des Plangebietes sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellennicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Als Bezugshöhe für die maximale Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahnmittelle der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 - Im Plangebiet wird die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (Rohfußbodenhöhe) auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Bauweise**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m betragen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig. Ausnahmsweise ist je Wohngebäude eine zweite Wohnung in Form einer Einliegerwohnung zulässig, wenn deren Wohnfläche maximal 2/3 der Wohnfläche der ersten Wohnung beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).
- 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 auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist vom Grundstückseigentümer in der auf die Inzunahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode eine einreihige Laubgehölzhecke (4 Pflanzen je lfd. Meter) gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Sie ist auf eine Wuchshöhe von mindestens 1,5 m zu bringen, die dauerhaft beizubehalten ist. Zudem ist innerhalb der Laubgehölzhecke ein Laubbaum je Baugrundstück gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind innerhalb der Hausgärten mit den folgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzqualitäten
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-10 cm Stammumfang
Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

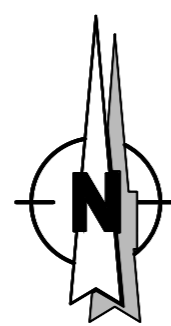
Pflanzliste:
Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campstre), Weißdorn (Crataegus monogyna/C. laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Schlehe (Prunus spinosa), Elbe (Taxus baccata)
- Geh-, und Fahr- und Leitungsrechte**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Erreichbarkeit einer Schmutzwasserdruckleitung sowie des Tüschendorfer-Worphauser Grabens. Begünstigt werden die Gemeinde sowie der Gewässer- und Landschaftspflegeverband Teufelsmoor.
- Druckrohrleitung**

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Schmutzwasser-Druckrohrleitung ist in einem Abstand von 1,5 m zur Mittellinie von Bepflanzungen freizuhalten. Der Zugang des Leitungsträgers ist jederzeit gewähren (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

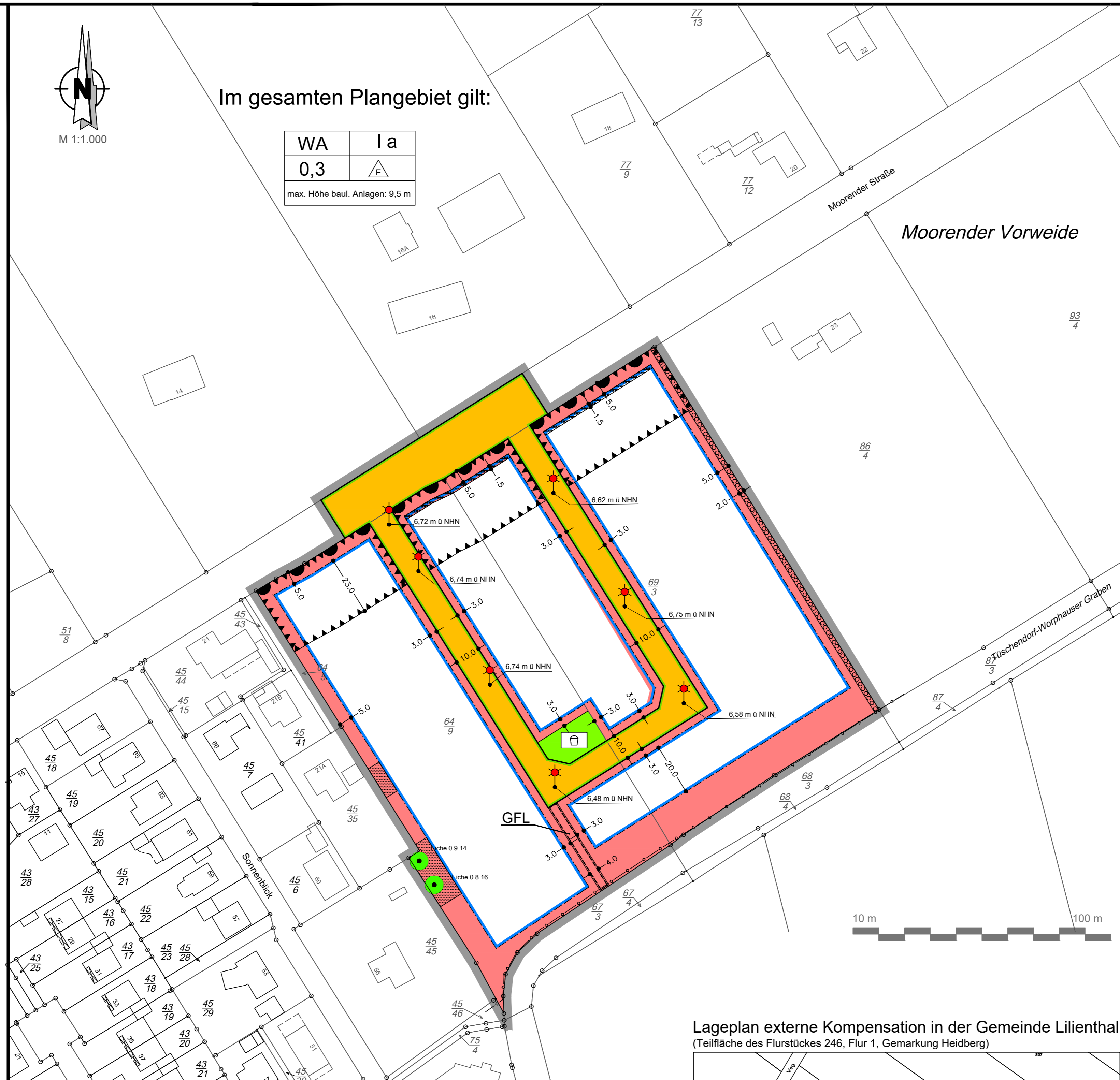
In den gesondert gekennzeichneten Kronentaufbereichen sind jegliche Versiegelungen sowie Bodenaufschüttungen oder Bodenabtragungen von mehr als 20 cm nicht zulässig. Bodenauffüllungen bis zu einer Höhe von 20 cm dürfen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Immissionsschutz**
 - Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Wohnräume gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018, einhalten. In den übrigen Teilen des Plangebietes ist mindestens ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten.
 - Schlafräume und Kinderzimmer sind in den gekennzeichnetten Bereichen auf der straßenabgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Alternativ ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.
- Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind hausnahe Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Alternativ kann ein Ersatz durch Wintergärten oder verglaste Loggien erfolgen.
- Ausnahmen von den Anforderungen gemäß 10.1, 10.2 und 10.3 können zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauverfahrens bzw. Bauangelegenheitsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder anderer Maßnahmen der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nicht überschritten wird.



Im gesamten Plangebiet gilt:

WA	I a
0,3	
max. Höhe baul. Anlagen: 9,5 m	



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 verhindern. Die Beseitigung des Niederschlagswassers muss daher entsprechend den gesetzlichen Vorgaben jeweils auf dem eigenen Grundstück erfolgen.
- Militärische Altlasten**
Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Gleichwohl kann das Vorkommen von militärischen Altlasten nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfauste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst 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.
- Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**
Bei Bauarbeiten im Kronentaufbereich 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.
- Externe Kompensationsmaßnahme**
Auf einer 7.927 m² großen Teilfläche des Flurstückes 246, Flur 1, Gemarkung Heidberg ist als Kompensationsmaßnahme die Entwicklung eines extensiven Grünlandes vorgesehen (siehe auch Umweltbericht).
- Gewässer II. Ordnung**
Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Tüschendorfer-Worphauser Graben (Gewässer II. Ordnung). Auf die Bestimmungen der Verbandssatzung des Gewässer- und Landschaftspflegeverband Teufelsmoor wird verwiesen.
- Schmutzwasserleitung**
Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung.
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal eingesehen werden.
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.**
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.**

Lageplan externe Kompensation in der Gemeinde Lilienthal (Teilfläche des Flurstückes 246, Flur 1, Gemarkung Heidberg)



LILIENTHAL

... LEBENDIGE VIELFALT

Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

Bebauungsplan Nr. 143

"Moorende II"

- Entwurf -

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 "Moorende II", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Moorende II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.2019 in der Würme-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 2018



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 29.11.2018). 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

Katasteramt
Osterholz-Scharmbeck

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9 0
Fax: (0421) 45 46 84

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 26.02.2019 / 15.03.2022 / 29.04.2022

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 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 Würme-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 Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Würme-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:



Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Lilienthal

143