

Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.M. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal den Bebauungsplan Nr. 147 "Bergstraße III" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am **26.01.2021** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 "Bergstraße III" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **13.04.2021** durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Lilienthal, den
Der Bürgermeister

Planunterlagen
artensgrundlage: Liegenschaftskarte M. 1:1.000
Gemeinde: Lilienthal
Gemarkung: Seebbergen
Flur: 1

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterndorf

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**033-L4-18/2021**, Stand vom **04.05.2021**).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterndorf
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck Osterholz-Scharmbeck, den
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 147 "Bergstraße III" wurde ausgearbeitet von der SWECO GmbH.
Hannover, den
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 147 "Bergstraße III" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 147 "Bergstraße III" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 147 "Bergstraße III" ist am im der Wümme-Zeitung bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 147 "Bergstraße III" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lilienthal, den
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 147 "Bergstraße III" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lilienthal, den
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
1.1. **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (3) Anlagen für Verwaltungen, (4) Gartenbaubetriebe und (5) Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
2.1. **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**
2.1.1. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
2.1.2. Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 von 100 mit Nebenanlagen findet Anwendung.
2.1.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung durch die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,6 zulässig.

2.2. **Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse / maximale Gebäudehöhe**
2.2.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
2.2.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung durch die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Firsthöhe wird dabei wie folgt definiert:
a) Bei Satteldächern bezieht sich die Gebäudehöhe auf den höchsten Punkt der Firsthöhe.
b) Der Bezugspunkt der Firsthöhe am Gebäude wird definiert als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Dachs, (Satteldach - waagrecht verlaufender First).
2.2.3. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.
2.2.4. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt das Grundstück erschließende, mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Straßenverkehrsfläche.

2.2.5. Traufe - ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand. Die Höhe der Traufe wird von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens gemessen.
2.2.6. Die Höhe der Traufe darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss das Maß von 3,50 m nicht überschreiten und das Maß von 1,90 m nicht unterschreiten.
2.2.7. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,20 m über der Höhe, die das Grundstück erschließende, mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Straßenverkehrsfläche (§ 16 Abs. 1 NBauO) liegen.
2.2.8. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m unterhalb der Höhe, die das Grundstück erschließende mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Straßenverkehrsfläche (§ 16 Abs. 1 NBauO) liegen.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
3.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Dabei darf die Länge von Einzelhäusern 20 m nicht überschreiten.

3.3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Dabei darf die Länge von Einzelhäusern 20 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern beträgt die maximale Länge 25 m.

3.4. **Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3.4.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 1 Wohneinheit beschränkt.

3.4.2. Handelt es sich im allgemeinen WA 2 um einen Baukörper aus zwei selbstständig nutzbarren Gebäudeteilen (Doppelhaus), sind für diesen Baukörper maximal zwei Wohnungen zulässig.

3.5. **Überbaubare Grundstücksflächen**
3.5.1. Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auf der Fläche zur Bindung zum Erhalt von Bäumen ist eine Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedlungen.

4. **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**
4.1. Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.

5. **Grünordnerische Festsetzungen**
5.1. **Private Grünfläche**
Grundstückbereiche / Vorgärten
Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche im allgemeinen Wohngebiet (WA) in Kies, Schotter und Steinen ist unzulässig. Mindestens 30 % der privaten Freifläche zwischen Wohngebäude und öffentlicher Straßenverkehrsfläche sind vom Grundstückseigentümer zu durchgrünen.

5.2. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

5.2.1. **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist durch den Grundstückseigentümer in eine mindestens 3-reihige Baum-Stauch-Hecke mit standortheimischen Holzarten (gemäß „Merkmale zu landschaftspflegerischen Pflanzungen“ des Landkreises Osterholz) herzustellen.
Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten:
Bäume: Heister, Höhe 150-200 cm oder Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang
Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm.

Pflanzliste:
Bäume: Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Sträucher: Aech-Weide (Salix cinerea), Ohnweide (Salix aurita), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monzygia), Schlehe (Spiraea spinoza), Haselnuss (Corylus avellana), Hundstrose (Rosa canina).
Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Je 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.2.2. **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)**
5.2.2.1. Die innerhalb der Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen vorhandenen Bäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Holzleinen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
5.2.2.2. Bodenauffüllungen im Kronenbereich der zu erhaltenden Laubbäume (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Höhe von max. 20 cm, Bodenabgrabungen nur bis in einer Tiefe von 10 cm, zulässig.
5.2.2.3. Im WA 1 - Gebiet ist das Anlagen eines Zufahrtbereiches in einer Breite von max. 4 m, ausgehend von der Bergstraße und in einer wasserdurchlässigen Ausführung zulässig.
5.2.2.4. Für das WA 2 - Gebiet ist innerhalb der Kronenbereiche der zu erhaltenen Laubbäume das Anlagen von Grundstückszufahrten in einer Breite von max. 3 m in einer wasserdurchlässigen Ausführung zulässig.

5.2.3. **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Streubzwangswiese gem. der Maßnahmenkarte Nr. A01 (Anlage der Begründung) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Angaben zu Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind ebenfalls der Maßnahmenkarte Nr. A01 zu entnehmen.
Die Baumgruppen sind innerhalb des Abstandsereiches von 20 m bis 40 m zum Fahrbahnd der Landesstraße L 154 anzulegen.

5.3. **Sonstige grünordnerische Festsetzungen**
5.3.1. **Zeitraum der Pflanzungen**
Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.2. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.3. **Zeitraum der Pflanzungen**
Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.4. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.5. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.6. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.7. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.8. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.9. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.10. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.11. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.12. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.13. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.14. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.15. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.16. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.17. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.18. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.19. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

5.3.20. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Eigentümer:innen durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer:innen zu ersetzen.

Bebauungsplan Nr. 147 "Bergstraße III"

Maßstab 1 : 1000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Hinweise

H 1 - Kampfmittel
Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.
Eine Auswertung von Luftbildern liegt für den Betrachtungsbereich noch nicht vor. Eine entsprechende Untersuchung ist im Auftrag gegeben.

H 2 - Denkmalschutz
Sämtliche in den Boden eingreifenden Erarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG im Umfeld dieser Bereiche einer denkmalschütlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.
Sollten bei Bau- und Erarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringen Mengen meldspflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.
Zur Sicherung eines Einfügens des Gebäudes ins Umfeld und zur Sicherung des Denkmals Bergstraße 5 und dessen Umgebungsschutzes wird empfohlen im Zuge der Planung des Gebäudes die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osterholz frühzeitig mit einzubinden.

H 3 - Landwirtschaftliche Nutzung
Auf Grund der im Süden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit der Einwirkung von vorübergehend belastenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigkeit, Pflanzenschutzmitteln etc.), Staub sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche etc.) durch eine ortsübliche landwirtschaftliche Nutzungen zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

H 4 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Baueitplanung durchgeführten Prüfungen zu artenschutzrechtlichen Vertraglichkeit der Planung erfordern nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Bauaufrechterhaltung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschleichen von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG befristet werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

H 5 - Baum- und Vegetationsschutz
Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände (Wurzel- und Kronentraufbereiche) sind zu unterbinden.
Bei Baumaßnahmen sind diese zu schützen und vor Baubeginn mit festen Schutzzäunen vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsfächen und Lagerflächen abzugrenzen. Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind weiterhin während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.

H 6 - Niederschlagswasser
Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer:innen zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, somit hat die Versicherung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu erfolgen.
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.

H 7 - Abfallwirtschaft und Bodenschutz
Bei Feststellung von Müllablagerungen, Altablagern bzw. Altstandorten (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstigen Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen ist die untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

H 8 - Brandschutz- und Katastrophenschutz
Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde Lilienthal gemäß den Vorgaben der Richtwerttabellen des Arbeitsblatts W 405 (1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)) sichergestellt.
Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr sind jederzeit gewährleistet.

H 9 - Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH = 9,8 m Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfächen
Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlage
Elektrizität / Trafostation

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 3 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung
Denkmal ausserhalb des Geltungsbereiches
Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Kennzeichnung Bauverboltszone der 20 m vom Fahrbahndrand gem. § 9 Abs. 1 FStRG
Kennzeichnung Baubeschränkungszone der 40 m vom Fahrbahndrand gem. § 9 Abs. 1 FStRG

Kennzeichnung der eingemessenen Baumstandorte
Baumart / Stammdurchmesser / Kronendurchmesser

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 84 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 6 NBauO)

§ 1 Dächer
1. Bei Gebäuden sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig.
2. Bei Dachaufbauten, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäuden sind Dachneigungen von 12 bis 55 Grad zulässig.
Nebenanlagen, Carports und Kleingaragen mit einer bebauten Fläche bis zu 30 qm dürfen mit Flachdach gebaut werden.

3. Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Traufhöhe sein. Dieses Gesamtmaß gilt auch für die Summe einzelner kleiner Aufbauten. Je Dachseite dürfen nicht mehr als 3 Dachaufbauten geschaffen werden. Der Abstand zwischen Orngang und Dachaufbauten muss mindestens 2,50 m betragen.
4. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel, Betondachsteine und Reet zulässig. Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wintergärten.

5. Als Farbton des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rot-braun (Farbtöne nach RAL 2001, 2002, 2010, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3031, 8002, 8004, 8012, 8015) zulässig. Dies gilt nicht für Reetdeckungen und Wintergärten.

§ 2 Außenwände
1. Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlch Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig:
a. Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
b. sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen.
Dies gilt nicht für Gartenlauben, Gartenschuppen, Carports, Wintergärten, Giebelbereiche, Brüstungsfelder und Sockel.
Die Farben der Wandmaterialien müssen in den Farbtönen rot bis rot-braun (Farbtöne nach RAL 2001, 2002, 2010, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3031, 8002, 8004, 8012, 8015) gehalten sein.
Bei Wintergärten ist auch weiß und braun zulässig.

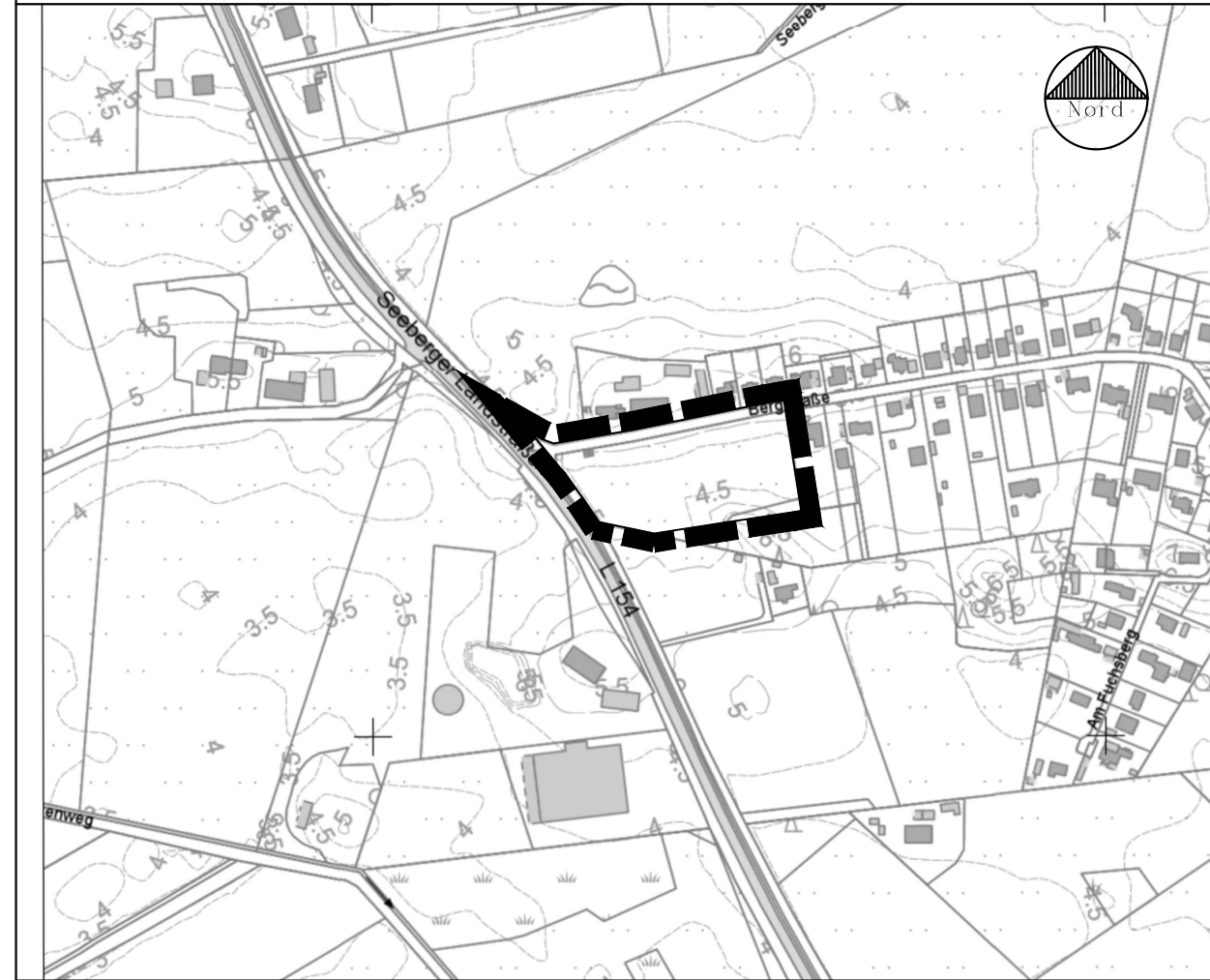
§ 3 Einfriedlungen
Als Einfriedlungen von Vorgärten entlang der Straße bebauter Grundstücke sind nur zulässig:
a. Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 100 cm, Ziegelsteine in den Farben rot bis rotbraun (Farbtöne wie § 4 Abs. 1),
b. Laubhecken bis zu einer Höhe von 130 cm
c. Senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune (Stacketzüne) bis zu einer Höhe von 120 cm.

§ 4 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten
Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind wasserundurchlässig z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspr auf Rasenfläche herzustellen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

§ 6 Ausnahmen von der Örtlichen Bauvorschrift (§ 66 (1) NBauO)
Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein gestalterisches Konzept vorliegt, welches die Abweichungen begründet und die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der örtlichen Bauvorschrift und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5000



Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz
...LEBENDIGE VIELFALT

Bauhvorhaben: BEBAUUNGSPLAN NR. 147 "Bergstraße III"

Planstand: VORENTWURF
Datum: 17.03.2021

AUFGESTELLT DURCH GEMEINDE LILIENTHAL DER BÜRGERMEISTER
Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser: SWECO
Projektstellung: Brinschwitz
Bearb.: Brinschwitz / Dierken
CAD-Bearb.: Böschchen
geprüft: Sweco GmbH - Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung
Projekt-Nr.: 0312-21-002
Projekt-Datum: 17.03.2021
Projekt-Datei: 170527-BP-147-Bergstr-III-Bk.dwg
D - 30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261
Telefax +49 511 3407-262
E-Mail: info@sweco.de

Rechtliche Grundlagen

in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) 2017
Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP), Landkreis Osterholz
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenerordnung (PlanZO)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)