

# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

GE Gewerbegebiete

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

z.B. 0,6 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr.5)
Baugrenze

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)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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

Einfahrtbereich (siehe textliche Festsetzungen)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

gesondert gekennzeichnete Flächen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6)

Höhenfestpunkt (2,71 m üNNH)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Richtungssektor (Sektoren A / B nachrichtlich gekennzeichnet, siehe textliche Festsetzungen)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören.
1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für die Gewerbegebiete (GEE) auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 2,71 m ü. NNH (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

### 3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude über 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### 4. Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 5. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Table with 3 columns: Teilflächen, LEK\_tags, LEK\_nachts. Rows for GEE and GE.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitlichen Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Bezüglich der nachfolgenden angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtimmissionswert L\_EK nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor B erhöht sich das Emissionskontingent des Plangebietes für das Plangebiet um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente.

Table with 4 columns: Teilflächen, Bezugskoordinaten (x, y), Richtungssektor, Zusatzkontingent (L\_EK\_zus(tags/nachts)).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte (i) im Richtungssektor (k) L\_EK\_i durch L\_EK\_i + L\_EK\_zus,k zu ersetzen ist.

### 6. Grünordnerische Festsetzungen

- 6.1 Innerhalb der mit Ziffer II gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB spätestens in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Planperiode Bepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen der folgenden Arten: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundstrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), durch den Vorhabenträger vorzunehmen.
Pflanzdichte: 1,5 m X 1,5 m
Pflanzqualitäten:
Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
Heister: verpflanzt, Höhe 100 -150 cm

- 6.2 Innerhalb der mit Ziffer II gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen soll spätestens in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Planperiode eine Hainbuchenschnitthecke mit 4 Pflanzen je laufendem Meter, Höhe 60 - 100 cm, angepflanzt werden. Im Abstand von 6 m ist jeweils ein Laubbaum der Art Hainbuche (Carpinus betulus), Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang: 12-14 cm, zu pflanzen. Diese Bepflanzung ist durch den Vorhabenträger in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Planperiode durchzuführen.
6.3 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähre gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
6.4 In den bisher nicht mit Gehölz bestanden Bereichen innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen haben Anpflanzungen der unter Punkt 6.1 genannten Arten in der ebenfalls unter Punkt 6.1 angeführten Pflanzqualität und -dichte durch den Vorhabenträger in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Planperiode zu erfolgen. Die Bepflanzung entlang der Straße Im Truper Feld aufgreifend, sollen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 Bäume der Art Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia Brouwers), Pflanzqualität: verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang: 12 - 14 cm, angepflanzt werden. Sollte für die Anpflanzung der Bäume die Entfernung bestehender Gehölzbestände notwendig werden, so ist dieses entsprechend zulässig.
6.5 Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei Abgang ist eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähre gleichem Standort vorzunehmen.
6.6 Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).
6.7 Gemäß § 9 Nr. 25a BauGB sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden mindestens 2 Fassadenseiten zu jeweils mindestens 70 % dauerhaft zu begrünen. Es sind zu mindestens 70% selbstklimmende bzw. rankende Gehölzarten aus der folgenden Liste zu verwenden: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata Veitchii), Waldrebe (Clematis vitalba), Schlingknöterich (Polygonum auberti), Blauregen (Wisteria sinensis), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium). Die Bepflanzung ist spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Planperiode durch den Vorhabenträger vorzunehmen. Dem Bauanträgen ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und eventuelle Abgänge sind zu ersetzen.

- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bodenauffüllungen bzw. -abtragungen im Kronenbereich der auf dem Straßenflurstück 291/40 vorhandenen Laubbäume nur bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Zudem werden Bodenversiegelungen und Oberflächenbefestigungen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind die bereits für die Feuerwehrzufahrt versiegelten Flächen. Ausnahmsweise ist die Versiegelung im Kronenbereich auch dann zulässig, wenn die Feuerwehrzufahrt aus technischen Gründen erweitert bzw. neu positioniert werden muss, so lange der Erhalt der betroffenen Bäume durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden kann. Sollte es zum Abgang eines Laubbäumchen kommen für dessen Kronenraumfläche die gesondert gekennzeichnete Fläche festgesetzt wurde und keine Nachpflanzung erfolgt, so sind in seinem vorherigen Kronenraumbereich Bodenauffüllungen bzw. -abtragungen sowie Versiegelungen zulässig.

- 8. Grundstücksein- und Ausfahrten
Entlang der Tornéestraße sind Grundstücksein- und Ausfahrten nur in dem festgesetzten Bereich zulässig.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.



## Nachrichtliche Hinweise

### Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind bei einer Fällung von Gehölzen diese vorher durch eine Fachperson auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen (Wochenstuben-, Paarungs- und Winterquartiere) und dauerhafte Niststätten von Vögeln zu untersuchen. Bei einer Fällung im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. August ist darüber hinaus eine Untersuchung auf temporäre Niststätten erforderlich. Des Weiteren sind Bestandsgebäude vor der Durchführung von Bau- und Abrissmaßnahmen auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Gegebenenfalls sind Umsiedlungsmaßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

### Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

### Beseitigung des Niederschlagswassers

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.

### Bodendenkmalfpflege

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

### Alltlasten

Hinweise auf Altablagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.

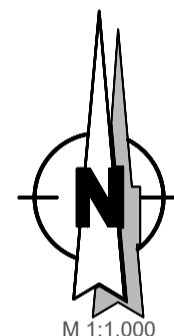
### Hinweis

#### Vorschriften

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

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....



# LILIENTHAL

... LEBENDIGE VIELFALT

## Gemeinde Lilienthal

Landkreis Osterholz

# Bebauungsplan Nr. 91

## "Tornéestraße" - 3. Änderung

- 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 Nr. 91 "Tornéestraße" - 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den .....

Tangermann

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 07.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Tornéestraße" - 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.08.2017 in der Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lilienthal, den .....

Tangermann

### Planunterlage

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

© Jahr 2016 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)
Öffent. best. Vermessungsingenieure

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 940 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 94 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 01.08.2017 / 05.06.2018 / 17.12.2019 / 13.05.2020 / 09.06.2020 / 04.09.2020 (instara)

### 1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 12.09.2017 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 17.11.2017 ortsüblich in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 29.11.2017 bis 11.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Lilienthal, den .....

Tangermann

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Lilienthal, den .....

Tangermann

### 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 .....

Tangermann

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss 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 .....

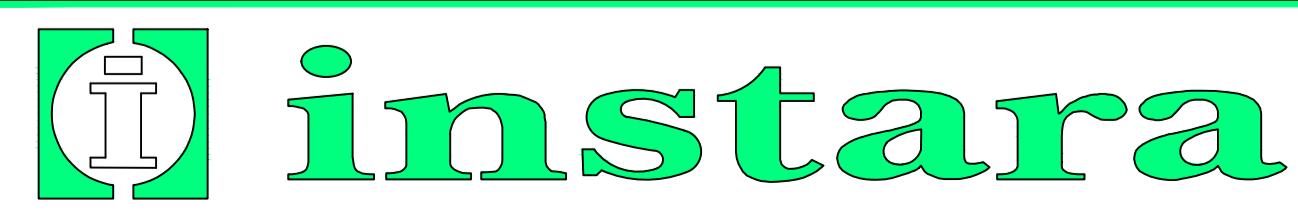
Tangermann

### Verletzung von Vorschriften

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

Lilienthal, den .....

Tangermann



Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 91
Gemeinde Lilienthal