

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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



Dorfgebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. Z = I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

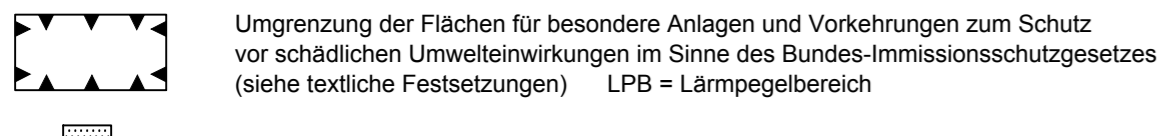
a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
--- Baugrenze

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



Einfahrtbereich

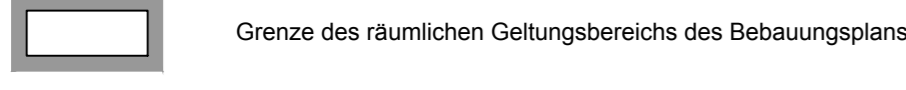
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Gesondert gekennzeichnete Flächen (siehe textliche Festsetzungen)



Kronentraufbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Im Dorfgebiet (MD) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten
Zudem sind in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ebenfalls ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- Bauweise**
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von bis zu maximal 54 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sowie deren Zufahrten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Nr. 5 BauNVO). Außerdem ist die Errichtung von Terrassen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.
- Zufahrten**
Die Anlage von Grundstückszufahrten ist ausschließlich im Bereich des festgesetzten Einfahrtbereiches zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen i. S. des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden i. S. des § 14 BauNVO sind im Kronentraufbereich der Eichen nicht zulässig. Zudem sind Bodenabgrabungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m nicht zulässig.
Bodenauffüllungen sind im Kronentraufbereich der Eichen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig.
Ausgenommen von den vorgenannten Bestimmungen sind die Kronentraufbereiche, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, Flächen, die für die Anlage von Stellplätzen erforderlich sind, sowie die für die Grundstückszufahrt erforderlichen Flächen, wenn durch geeignete Maßnahmen der Erhalt der Eichen sichergestellt werden kann.
Ausnahmsweise ist im Kronentraufbereich innerhalb der vorhandenen Geländesenke die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, sofern der Erhalt der Eichen durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird.
- Immissionsschutz**
7.1 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 Außenluftanlagen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5, Tabelle 9 (Stand 09/1989) vorzusehen.
Im Bauantragsverfahren ist der Genehmigungsbehörde ein Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 vorzulegen. Ausnahmen können durch einen Einzelnachweis zugelassen werden.

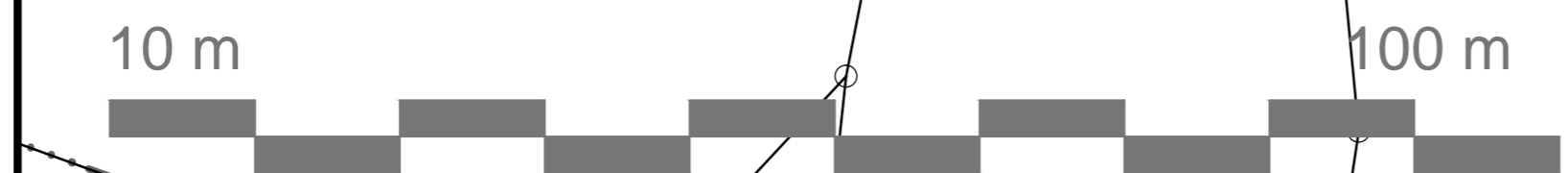
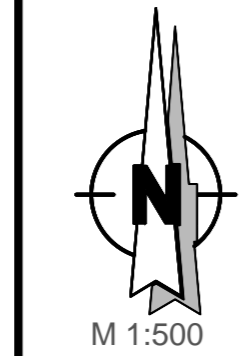
Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w,erf.)	
		Wohn- und Übernachtsräume	Bürosräume und ähnliches [1]
V	71 - 75 dB (A)	45	40
VI	76 - 80 dB (A)	50	45

[1] An Außenbauteilen 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.

7.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche V und VI sind schützenswerte Aufenthaltsräume (z. B. Wohn- und Übernachtungsräume) zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes auszurichten. Zudem sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schalldämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Ausnahmen können durch einen Einzelnachweis zugelassen werden.

7.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche V und VI sind die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen, Loggien) zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes auszurichten und als Wintergärten oder verglaste Loggien auszuführen. Ausnahmen können durch einen Einzelnachweis zugelassen werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017.



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 umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt 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. Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

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.
In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Hinweise

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten
Bei Bauarbeiten im gekennzeichneten Kronentraufbereich der Eichen 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.

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. 92

"Feldhausen I" - 11. 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. 92 "Feldhausen I" - 11. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Lilienthal, den

Tangemann

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 20.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I" - 11. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am in der Wümmen-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lilienthal, den

Tangemann

Planunterlage

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

© Jahr 2016



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

(Dipl.- Ing. Carsten Bruns)
Offent. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



Bremen, den 03.05.2017 / 06.10.2017 / 06.11.2017

(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 Wümmen-Zeitung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Lilienthal, den

Tangemann

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

Tangemann

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Wümmen-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
Lilienthal, den

Tangemann

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

Tangemann

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. 92
Gemeinde Lilienthal