

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung 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. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

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)

Ein- und Ausfahrtbereich

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

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

Private Grünflächen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Richtungssektoren (siehe Textliche Festsetzungen)

Hinweis: Die Nummerierung der nachfolgenden Festsetzungen basieren auf der Fortführung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 92 „Feldhausen I“. Ansonsten gelten die Textlichen Festsetzungen weiterhin.

Textliche Festsetzungen

- Überschreitung der Grundflächenzahlen**
Gem. § 19 (4) BauNVO darf die Grundfläche in den Gewerbegebieten nicht überschritten werden.
- Höhe baulicher Anlagen**
Die max. Firsthöhe im GE 1, GE 2, GE 4, GE 5 und GE 7 beträgt 15 m. Die max. Firsthöhe im GE 3 und GE 6 beträgt 12 m. Als Bezugshöhe gilt die gewachsene Geländeoberfläche nach § 5 (1) BauNVO. Ausnahmsweise ist in dem GE 7 für Produktionsanlagen eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe um bis zu 5 m zulässig, wenn dies durch betriebliche Erfordernisse bedingt ist (§ 31 (1) BauGB).
- Zulässigkeit von Nutzungen**
5.1 In allen Gewerbegebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke ausgenommen.
Die allgemein zulässigen Lagerplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
Auch sind folgende nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Vergnügungsgelände
- Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
5.2 Einzelhandelsbetriebe sind in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen.

- Vorgehen zum Schutz von Immissionen**
7.1 Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (0,00 - 22,00 Uhr) nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.
Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilflächen	tags	nachts
GE 1	81	42
GE 2	57	42
GE 3	65	40
GE 4	66	51
GE 5	81	46
GE 6	37	37
GE 7	57	42

1) Diese Zahlenwerte sind im Rahmen des Abwägungsverfahrens in Anlehnung an die Ausfälligkeit dieses Gebietes oder der Begründung durch die planerische Intention, ggf. Absicht 4.2.
Die festgesetzten Emissionskontingente sind beurteilungsbezogen i. S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBl. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.
Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingenterung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_n nicht überschritten wird.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_n den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

- Richtungssektoren**
Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor (s. u.) erhöhen sich die Emissionskontingente (EK) der Fläche GE 1 bis - GE 7 um folgende Zusatzkontingente:
Zusatzkontingente

Teilflächen	Richtungssektor	EK_zus_tags	EK_zus_nachts
GE 1	A	2	2
GE 2	A	2	2
GE 3	A	2	2
GE 4	A	2	2
GE 5	A	2	2
GE 6	A	2	2
GE 7	A	2	2

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die bestehenden Gehölzbestände auf Dauer zu erhalten. Insbesondere der Wurzelbereich der Gehölze darf nicht durch Verlegungen oder andere Maßnahmen beeinträchtigt werden. Bei Abgang von Bäumen sind zum Grundstücksentwurf gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
9.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen dichte Baum-Strauch-Hecken vom Grundstücksentwurf zu entwickeln. Bei 2 m Flächenbreite sind die Gehölze einreihig, bei 3 m Flächenbreite zweireihig und bei 5 m Flächenbreite dreireihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll ca. 1,2 m betragen. Es sind ausschließlich und mindestens 5 Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden:
Baumarten: Eiche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sanddorn (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Straucharten: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder (*Fraxinus ssp.*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind „Heister, 150-200 cm“ bzw. „leichte Sträucher 60-100 cm“ zu verwenden.

- Luftschadstoffe**
9.1 Luftschadstoffe aus den Gewerbegebieten dürfen nicht das zulässige Maß an Emissionen und Immissionen für die GE 1 bis GE 7 sowie die angrenzenden MI 2 + 3, WA 1 und SO + 1 + 2 überschreiten.
- Energielenutzung**
Sonneneinstrahlung sind im gesamten Plangebiet zulässig.

- Ergänzende Hinweise**
9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die bestehenden Gehölzbestände auf Dauer zu erhalten. Insbesondere der Wurzelbereich der Gehölze darf nicht durch Verlegungen oder andere Maßnahmen beeinträchtigt werden. Bei Abgang von Bäumen sind zum Grundstücksentwurf gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
9.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen dichte Baum-Strauch-Hecken vom Grundstücksentwurf zu entwickeln. Bei 2 m Flächenbreite sind die Gehölze einreihig, bei 3 m Flächenbreite zweireihig und bei 5 m Flächenbreite dreireihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll ca. 1,2 m betragen. Es sind ausschließlich und mindestens 5 Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden:
Baumarten: Eiche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sanddorn (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Straucharten: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder (*Fraxinus ssp.*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind „Heister, 150-200 cm“ bzw. „leichte Sträucher 60-100 cm“ zu verwenden.

Teilplan 1: Aufhebung des Teilplanes 3 aus der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 92 "Feldhausen I"

In der mit einem Stern (*) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des Jan-Reiners-Weges ist zusätzlich eine Baumreihe aus Stieleichen (*Quercus robur*, Pflanzqualität Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt 10 m. Die Pflanzungen sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den zugehörigen Grundstücken von dem jeweiligen Bauherrn in der Planperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Erforderliche Grundstückskaufverträge sind zulässig. Dem Bauantrag bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.

9.13 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf den Flächen der vorhandene Gehölzbestand sowie die Rohrichtvegetation der Gräben und Sickermulden weitestgehend zu erhalten (s. Bestandsplan). Entlang der südöstlichen Grabenböschungen sind mehrere Baum-Strauch-Hecken im Verband 1,2 x 1,2 m zu entwickeln. In Bezug auf die zu verwendenden Gehölzarten und -qualitäten gilt die textliche Festsetzung 9.2. An den äußeren Flächenrändern sind mindestens 2 m breite Säume als naturnahe Staudenfluren bzw. Wiesenstreifen zu entwickeln. Ein naturnaher Ausbau der Gewässer bei dauerhaftem Erhalt der halboffenen Grabenvegetation ist zulässig. Zur Trägerschaft und Realisierung gilt die textliche Festsetzung Nr. 9.2. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind erforderliche Feuerwehrzufahrten bis zu einer Breite von jeweils 15 m ausnahmsweise zulässig.

9.19 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze sowie Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen zulässig.

9.25 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf dem Flurstück 131/2 der Flur 6 (Mittelbauer) der Gemarkung St. Jürgen eine 57.051 m² große Fläche zu artenschutz, extensiv genutztem Grünland zu entwickeln. Die Festlegung einzelner Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Maßnahme ist unmittelbar nach Verfügbarkeit der Fläche von der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH (KWEG) durchzuführen. Die hier dabei entstehenden Kosten regelt sie entsprechend einer Satzung gem. § 8a Abs. 5 BNatSchG, die Satzung stammt aus dem Jahr 2010. Diese Maßnahme ist allen Vorhaben in den festgesetzten Baugeländen des Bebauungsplanes Nr. 92 zugeordnet, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen
Die aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden teilweise über externe Kompensationsflächen des KWEG (Kommunales Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal) bereitgestellt.
Für die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und für die Vermeidung der Kompensationsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ 3. Änderung werden auf dem nördlichen Teilbereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool IV) 58.900 m² bzw. auf dem südlichen Bereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool V) 4.129 m² zugeordnet und dauerhaft gesichert, siehe Teilplan 2 "Zuordnung von externen Kompensationsflächen". Nähere Informationen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Zur Durchführung und Sicherung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

9.33 Innerhalb von neu angelegten Stellplatzflächen ist pro 6 Stellplätze ein großkröniger Laubbaum (z. B. Winterlinde, Sommerlinde, Weißbuche, Rotbuche, Stieleiche; Qualität: Hochstamm, 8 - 12 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzungen sind von dem Bauherrn in der Planperiode nach Fertigstellung der Stellplatzfläche durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Dem Bauantrag bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.

Teilplan 2: Zuordnung von externen Kompensationsflächen

nördlicher Teilbereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool IV)

südlicher Teilbereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool V)

Nachrichtliche Hinweise

- Besonderer Artenschutz**
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Alliasten

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsbereich Altlastlagerungen und Alliasten bekannt. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Mollablagerungen, Altlastlagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen festgestellt werden sollten, ist die Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Schutz von Gehölzen bei Baumaßnahmen

Zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen sind die DIN 18320 (Vegetationsschutz im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie des RAS LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu berücksichtigen.

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 vermeiden.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodendenkmäler) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodendenkmälern ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Ergänzende Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Der Umfang der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und/oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbestellungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtverhandeln von dauerhaftem und bestanden Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eintritt zu überprüfen. Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

LILIENTHAL

... LEBENDIGE VIELFALT

Gemeinde Lilienthal

Landkreis Osterholz

Bebauungsplan Nr. 92 - 13. Änderung

"Feldhausen I"
(gleichlich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I", 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. 92 „Feldhausen I“ - 13. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Feldhausen I“ - 13. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.2020 in der Wümmen-Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden.
Lilienthal, den

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Jahr 2019 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterholz
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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Osterholz-Scharnebeck, den

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 190
Tel.: (0421) 43 57 50
Fax: (0421) 43 46 64
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
28309 Bremen
Lilienthal, den

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2021 öffentlich in der Wümmen-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 28.06.2021 bis 29.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Lilienthal, den

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am

Lilienthal, den

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Lilienthal, den

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

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans 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