

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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



Gewerbegebiete

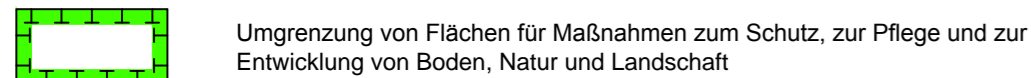
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH Firsthöhe, als Höchstmaß

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

- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

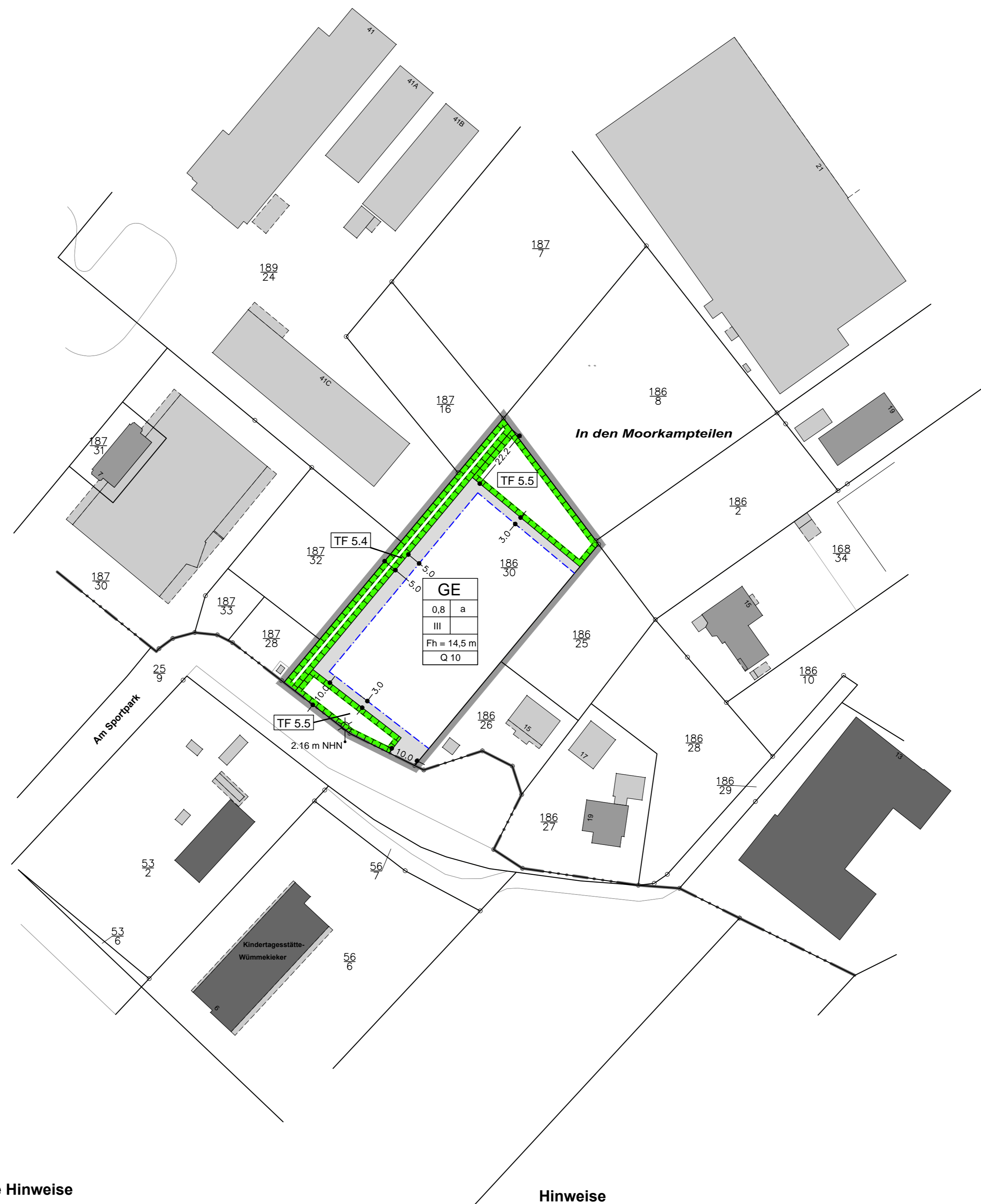
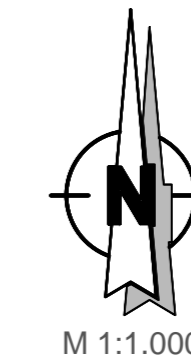


Höhenfestpunkt (2,16 m NHN)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in dem GE-Gebiet (Gewerbegebiet)
 - 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet mit der Quartierbezeichnung Q10 Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
 - 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung, wie z. B. Baustoff -offene Lager- und Schrottplätze, in dem Gewerbegebiet mit der Quartierbezeichnung Q10 nicht zulässig.
 - 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet mit der Quartierbezeichnung Q10 Tankstellen nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
 - 2.1.1 Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - 2.1.2 Die als Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante.
 - 2.1.3 In den Gewerbegebieten sind Überschreitungen von maximal 3 m für technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen oder Schornsteine zulässig.
 - 2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
 - 2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf im Gewerbegebiet mit der Quartierbezeichnung Q10 nicht überschritten werden.
3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**
In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Gebäudefassaden in dem Gewerbegebiet mit der Quartierbezeichnung Q10 zu mindestens 30 % zu begrünen. Dabei sind in einem Anteil von mindestens 70 % folgende Pflanzenarten zu verwenden:
Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Waldrebe (Clematis vitalba), Kletterrose (Rosa spec.).
 - 4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind flachgeneigte Dächer (< 20°) von Garagen und Carports zu begrünen.
 - 4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der Baugebiete je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Art siehe T.F. Nr. 5.4) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum muss zum Pflanzzeitpunkt als Stammbusch eine Mindesthöhe von 250 cm bzw. als Hochstamm einen Mindestumfang von 12 cm haben.
Pro Baum ist eine unversiegelte Baumscheibe von 12 m² anzulegen.
 - 4.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist im Bereich von Stellplätzen je angefangene Stellplatzeinheit (5 Stellplätze) mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl, Pflanzenqualität und Baumscheibe sind entsprechend T.F. Nr. 5.4 auszuführen.
5. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 5.1 Im Zuge der Parzellierung der Gewerbegebiete sind beiderseits der Grenze zweier Grundstücke jeweils mindestens 3 m breite Pflanzstreifen mit einer dichten Gehölzpflanzung (Arten siehe T.F. Nr. 5.4) anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
 - 5.2 Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist weitestgehend auf den Baugrundstücken zu belassen. Die Einrichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
 - 5.3 Stellplätze und Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen zulässig.
 - 5.4 Auf den Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände sowie die Gräben bzw. Sickermulden zu erhalten. Die Grabenunterhaltung soweit sie erforderlich ist, wird sichergestellt. Die übrigen Flächenteile sind zu dichten Gehölzflächen zu entwickeln, wobei die Anlage von Sickermulden zur Oberflächenentwässerung zulässig ist. Bei den Anpflanzungen sind ausschließlich und mindestens sieben verschiedene Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden:
Baumarten:
Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Steleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Prunus padus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Zitterpappel (Populus tremula).
Straucharten:
Faulbaum (Rhamnus frangula), Grauweide (Salix cinerea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Ohnweide (Salix aurita), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea), Weißdorn (Crataegus monogyna).
Zum Schutz der Bäume und Sträucher ist bei Baumaßnahmen die DIN 18920 und die RAS-LG (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung Abschnitt 4) zu beachten.
 - 5.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche flächendeckend im Pflanzverband von 1 x 1 m eine Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich und mindestens 7 Gehölzarten der T.F. Nr. 5.4 zu verwenden. Die Mindestqualität der Pflanzen beträgt „Jungpflanzen, 80-120 cm“.
6. **Pflanzenqualität und Pflanzungszeitraum**
 - 6.1 Die auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen (T.F. Nr. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.4) sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben von dem jeweiligen Bauherrn durchzuführen. Den Bauanträgen bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme gem. § 69a NBO ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen. Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Inbetriebnahme des Baugrundstückes anzulegen, dauerhaft zu erhalten und eventuelle Abgänge zu ersetzen.
 - 6.2 Soweit die o.g. Festsetzungen jeweils nicht anderes bestimmen, sind Bäume mindestens in der Qualität Leichte Heister, 100-125 cm² und Sträucher als „Leichte Heister, 70-90 cm²“ zu pflanzen.
7. **Externe Ausgleichsmaßnahmen**
Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne mit Ausnahme der Festsetzungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen, die in dem Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ bestimmt werden, außer Kraft.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



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, Panzerfauste, 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. Grundwasserverunreinigungen 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.

Hinweise

1. Für einzelne Bauvorhaben werden Erstattungsbeträge gem. § 135 a bis c BauGB erhoben. Näheres regelt eine gesonderte Satzung.
2. Schutz des Mutterbodens
Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gemäß § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
3. 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. 97

"Feldhausen II" - 5. 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 "Feldhausen II" - 5. 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 05.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Feldhausen" - 5. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am in der Wümmе-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 2018 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 Orthlichkeit ist einwandfrei möglich.
Osterholz-Scharmbeck, den
(Carsten Bruns)
Öffentl. best. Vermessungsingenieure

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 22.05.2018
(instara)

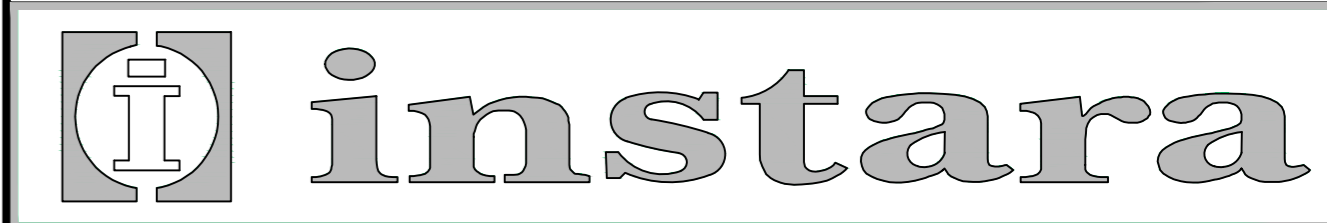
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich in der Wümmе-Zeitung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



Gemeinde Lilienthal, Proj.-Nr.: 20650307, Größe: 84 x 60 cm