Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl / GRZ

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

WE — Zahl der Wohneinheiten

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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)

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 16,0 m über Normalhöhe-Null (NHN) festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, technische Anlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche richtet sich § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB und ist bis zu einem GRZ-Gesamtwert von 0,60 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 25,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO). An die Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

3.2 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die nachfolgende Festsetzung Nr. 5.1 oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

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

5.1 Wurzelschutzmaßnahmen

Als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu errichtenden Stellplätze und Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. breitfugig verlegtes Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 10 %, Rasengittersteine, Schotterrasen o. a.) zu befestigen.

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht zulässig (Kronenbereich von Bäumen). Zudem sind Bodenabgrabungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m nicht zulässig.

Bodenauffüllungen sind innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig.

Ausgenommen von den vorgenannten Festsetzungen sind:

- Zäune zur Grundstückseinfriedung und Schallschutzanlagen sowie die dazu erforderlichen Punktfundamente.
- wasserdurchlässig befestigte Wege und die dafür erforderlichen Winkelstützen.

5.2 Dachbegrünung

Die Dächer von Nebenanlagen und Carports mit einer Grundfläche von mehr als 15 m² sind dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die extensive Begrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Beleuchtungszwecke oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch artgleiche Nachpflanzungen durch den Eigentümer (mit folgenden Mindestpflanzqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) an ungefähr gleichem Standort zeitnah zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7. Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen

Innerhalb des Gebietes wird nachts der Orientierungswert aus dem Beiblatt der DIN 18005 durch Verkehrslärmimmissionen überschritten. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten daher folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schutzbedürftige Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten.

Weiterhin ist im WA* für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluft-technischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von ≤] 50 dB(A) vorliegt.

Hausnahe Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind erst ab einem Abstand von 12 m zur nordöstlichen Plangebietsgrenze zulässig. Auf den genannten Abstand kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Außenbereiche nachhaltig ein Lärmpegel von ≤ 64 dB(A) tags vorliegt oder eine Kompensation durch verglaste Loggien oder Wintergärten erfolgt.

Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

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.

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.

Archäologische 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 oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Kampfmittel

Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Trupermoor II" wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst die alliierten Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Vorkommen anderer Kampfmittel kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) festgestellt werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

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.

Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RSBB „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen, unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren, kann einen Eingriff nach § 17 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen. Für diesen ist schriftlich eine Genehmigung bei der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde zu beantragen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Anforderungen des § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) erfüllt sind. Wer ohne Genehmigung einen Eingriff in Natur und Landschaft vornimmt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, welche gem. § 69 Abs. 7 BNatSchG mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind.

Photovoltaik

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, […] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten (§ 32a NBauO)."*

Vorschriften

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

Ergänzender Hinweis

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde besteht ein städtebaulicher Vertrag, durch den geregelt ist, dass der Vorhabenträger verpflichtet ist pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze in dem Geltungsbereich bereitzustellen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



LILIENTHAL
... LEBENDIGE VIELFALT

Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

Bebauungsplan Nr. 9
"Trupermoor II" - 1. Änderung

- Abschrift -

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Trupermoor II" - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den 26.06.2026

gez. Fürwentsches
(Fürwentsches)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Am 14.10.2025 wurde folgende Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 9 "Trupermoor II" - 1. Änderung unter www.lilienthal.de (Aktuelles/Bekanntmachungen) unter "ortsübliche Bekanntmachungen" veröffentlicht.

Lilienthal, den 26.06.2026

gez. Fürwentsches
(Fürwentsches)
Bürgermeister

Planunterlage

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

© Jahr 2025 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 04.02.2025). 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 22.06.2026

L.S. gez. Bruns
(Ö. b. V. f. t. Carsten Bruns)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 8-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 48 64 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 07.10.2025 / 02.04.2026

gez. i.V. S. Thein
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 08.12.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.01.2026 bis 13.02.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Lilienthal www.lilienthal.de (Bauleitplanungsverfahren) veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Lilienthal öffentlich aus.

Lilienthal, den 26.06.2026

gez. Fürwentsches
(Fürwentsches)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.05.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 26.06.2026

gez. Fürwentsches
(Fürwentsches)
Bürgermeister

Bekanntmachung

Am 07.07.2026 wurde das Amtsblatt Nr. 11/2026 mit dem Inhalt Satzungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 9 "Trupermoor II" - 1. Änderung unter www.lilienthal.de (Aktuelles/Bekanntmachungen) unter "elektronisches Amtsblatt" veröffentlicht. Der Bebauungsplan Nr. 9 "Trupermoor II" - 1. Änderung ist damit am 07.07.2026 in Kraft getreten.

Lilienthal, den 08.07.2026

gez. Fürwentsches
(Fürwentsches)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lilienthal, den .....

(Fürwentsches)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

(Fürwentsches)
Bürgermeister

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 9
Gemeinde Lilienthal

Gemeinde Lilienthal, B-Plan Nr.9, "Trupermoor II - 1. Änderung", Proj.-Nr. 2680/3146, Größe: 594 x 1160 mm