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. II — Zahl der Vollgeschosse

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl / GRZ

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

E — nur Einzelhäuser zulässig

o — offene Bauweise

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Privatweg

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

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze, Ga-Garagen, Cp-Carports)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Höhenbezugspunkt (2,89 m ü NHN)

Informelle Kennzeichnung

Bestandsgarage

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.2 Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

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

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 10,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 11,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,0 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m § 31 Abs. 1 BauGB). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt mit 2,89 m über NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO.

2.2 Grundflächenzahl / Überschreitung der Grundflächenzahl

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Überschreitung der zulässigen 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,

ist bis zu einem GRZ-Gesamtwert von 0,60 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu einer Grundfläche von 20 m² je Wohneinheit zulässig.

3. Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, in der als Hausformen nur Einzelhäuser zulässig sind (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Carports sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Carports sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Carports sind im WA 2 nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Carports sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

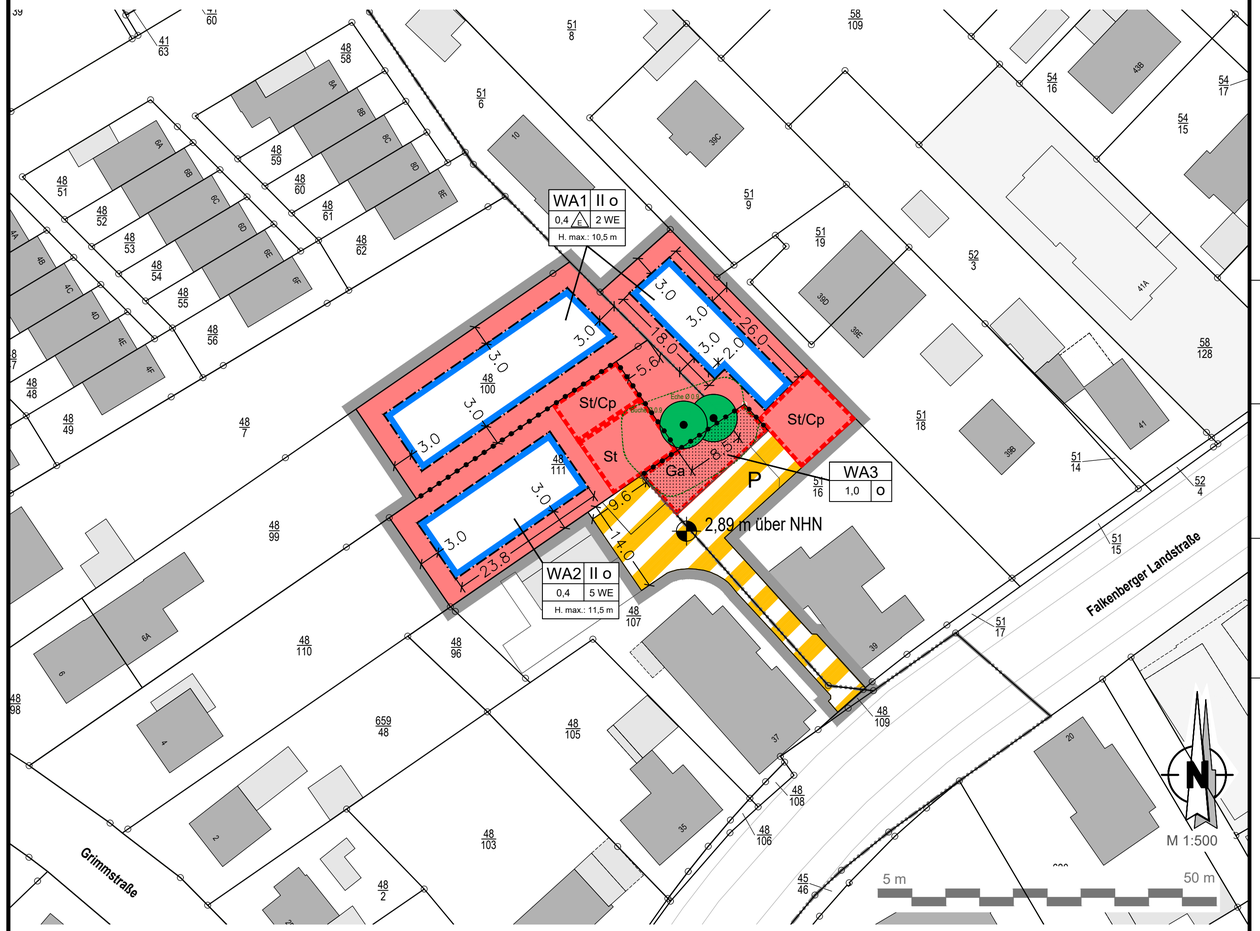
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

6. Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze 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. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Wurzelschutzmaßnahmen

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

Im Wurzelbereich / Baumkronenbereich der festgesetzten Einzelbäume sind jegliche neue Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) unzulässig. Abgrabungen und Bodenauffüllungen sind nur bis maximal 0,2 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ausgenommen ist der Kronentraufbereich der festgesetzten Buche. In diesem sind Abgrabungen und Bodenauffüllungen nur bis maximal 0,1 m zulässig.

Von den Festsetzungen ausgenommen ist die WA 3-Fläche / Umgrenzung von Flächen für Garagen.

7.2 Dachbegrünung

Die Dächer von neuen 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 diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.3 Fassadenbegrünung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Außenwände von Hauptgebäuden zu mindestens 25 von Hundert (v. H.) der geschlossenen Fassadenteile, d. h ohne Fenster / Türen, mit Vegetationsrankgerüsten auszustatten und mit bodengebundenen Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft den Arten entsprechend zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).

Pflanzliste:

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia oder tricuspidata "Veitchii"), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Echte Weinrebe (Vuitis vinifera), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Hopfen (Humulus lupulus), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium)

Nachrichtliche Hinweise / Allgemeine 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Falkenberger Landstraße 37" 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, Panzerfäuste, 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 R SBB „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu beachten.

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. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

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 Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO)."*

Hochwasserrisiko

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Extremhochwassers, d.h. durch Überströmen und bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen das Plangebiet überschwemmt werden könnte. Auf das bestehende Hochwasserrisiko wird daher hingewiesen. Insbesondere sind die §§ 78 b und c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.

Vorschriften

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

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 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. 153
"Falkenberger Landstraße 37"
zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Ossenhöfe II"

- Abschrift -

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal diesen Bebauungsplan Nr. 153 "Falkenberger Landtraße 37", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den 30.MRZ.2026 — L.S. — gez. Kim Fürwentsches (Fürwentsches) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 18.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Falkenberger Landstraße 37", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2025 ortsüblich in der Wümme Zeitung bekannt gemacht worden.

Lilienthal, den 30.MRZ.2026 — gez. Kim Fürwentsches (Fürwentsches) Bürgermeister

Planunterlage

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

© Jahr 2023 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 18.10.2023). 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 09.03.2026 — L.S. — gez. Bruns (Ö. b. V. I. Carsten Bruns)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara — Vahrer Straße 180, 28309 Bremen, Tel.: (0421) 43 57 9-0, Fax.: (0421) 45 46 84, Internet: www.instara.de, E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 14.10.2024 / 11.11.2024 / 15.04.2025 / 02.09.2025 / 03.11.2025 — gez. i.V. S. Döring (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 19.05.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 06.06.2025 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.06.2025 bis 17.07.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Lilienthal www.lilienthal.de (Bauleitplanung / laufende Verfahren) veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Lilienthal öffentlich aus.

Lilienthal, den 30.MRZ.2026 — gez. Kim Fürwentsches (Fürwentsches) Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 25.09.2025 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2025 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.10.205 bis 30.10.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Lilienthal www.lilienthal.de veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Lilienthal öffentlich aus.

Lilienthal, den 30.MRZ.2026 — gez. Kim 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 24.02.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 30.MRZ.2026 — gez. Kim Fürwentsches (Fürwentsches) Bürgermeister

Bekanntmachung

Am 08.04.2026 wurde das Amtsblatt Nr. 07/2026 mit dem Inhalt Satzungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 153 "Falkenberger Landstraße 37" unter www.lilienthal.de (Aktuelles/ Bekanntmachungen) unter "elektronisches Amtsblatt" veröffentlicht. Der Bebauungsplan Nr. 153 "Falkenberger Landstraße 37" ist damit am 08.04.2026 in Kraft getreten.

Lilienthal, 09.APR.2026 — gez. Kim 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

Gemeinde Lilienthal, Proj.-Nr.:28865/135, Größe: 59 x 76 cm