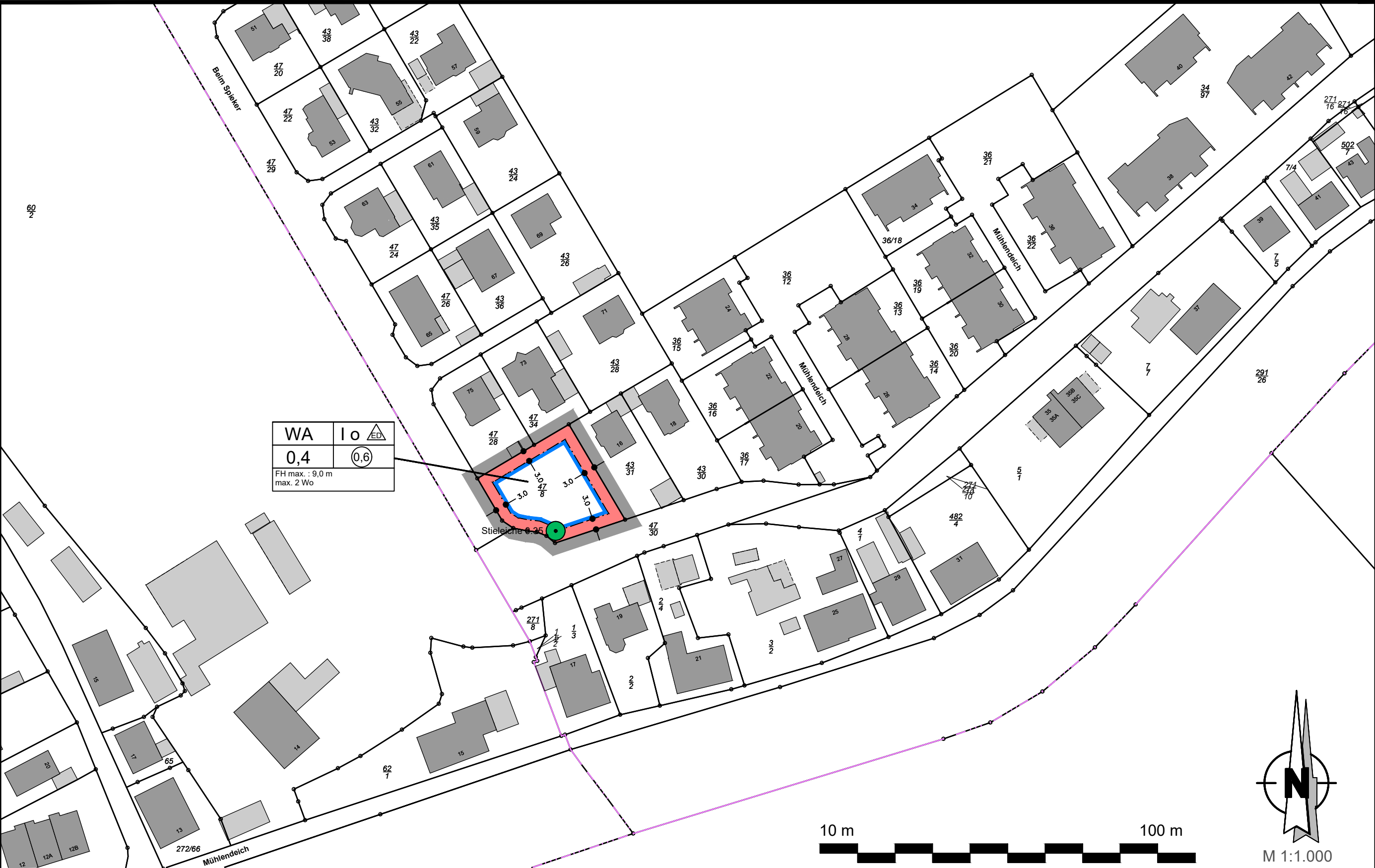




Textliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Plangebietes sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2.

Maß der baulichen Nutzung
2.1 Als Bezugshöhe für die maximale Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront im Bereich des Grenzpunktes zum Flurstück 47/28 (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
3.

Bauweise
In der offenen Bauweise (o) sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
4.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
5.

Erhalt von Einzelbäumen
5.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Ein Abgang ist durch eine Nachpflanzung mit einem Gehölz gleicher Art auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
5.2 In einem Radius von 2,5 m um den Stamm des zum Erhalt festgesetzten Baumes sind jegliche Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden etc.) unzulässig. Abgrabungen und Bodenauffüllungen sind nur bis maximal 0,2 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ausgenommen sind erforderliche Grundstückszufahrten, wobei Maßnahmen zum Wurzelschutz (z. B. Wurzelbrücken, Handgrabungen) entsprechend der einschlägigen fachlichen Bestimmungen zu ergreifen sind.
6.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien, wie z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrassen o. ä anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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.

Beseitigung des Niederschlagswassers
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.

Hinweise

Kampfmittel
Eine Luftbildauswertung für den Bereich des Plangebietes wurde am 19.06.2020 durchgeführt. Es besteht kein Kampfmittelverdacht auf Abwurfkampfmittel.
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) festgestellt werden, ist umgehend die zuständige Polizeienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

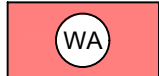
Immissionen
Landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind im Rahmen des Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren.

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.

Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



Allgemeine Wohngebiete

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

0,4

Grundflächenflächenzahl (GRZ)

0,6

Geschossflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH

Firsthöhe als Höchstmaß

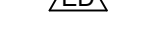
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



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)



Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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. 69

"Timkenweg" - 2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- Abschrift -

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal diesen Bebauungsplan Nr. 69 "Timkenweg", - 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den 28.11.2025

L.S.

gez. Fürwentsches
(Fürwentsches)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 09.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 - 2. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2025 ortsüblich in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht worden.

Lilienthal, den 28.11.2025

gez. Fürwentsches
(Fürwentsches)
Bürgermeister

Planunterlage

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

© Jahr 2019



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 19.11.2019). 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 11.11.2025

L.S.

gez. Foth
(Katasteramt)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax: (0421) 45 46 84

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 18.02.2025 / 19.08.2025

gez. Lichtblau
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 31.03.2025 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 19.05.2025 ortsüblich in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.05.2025 bis 26.06.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 28.11.2025

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 30.09.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 28.11.2025

gez. Fürwentsches
(Fürwentsches)
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.12.2025 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.12.2025 in Kraft getreten.

Lilienthal, den 08.12.2025

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

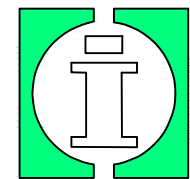
(Fürwentsches)
Bürgermeister

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.
Gemeinde Lilienthal

69