



# LILIENTHAL

... LEBENDIGE VIELFALT

Gemeinde Lilienthal  
Landkreis Osterholz

## Bebauungsplan Nr. 69

"Timkenweg" - 2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- Entwurf -

### 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 .....

(Fürwentesches)  
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 ..... ortsüblich in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht worden.

Lilienthal, den .....

(Fürwentesches)  
Bürgermeister

### Planunterlage

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



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 .....

.....  
(Katasteramt)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

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

Bremen, den 18.02.2025

.....  
(instara)

### Öffentliche Auslegung

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

Lilienthal, den .....

(Fürwentesches)  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

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

Lilienthal, den .....

(Fürwentesches)  
Bürgermeister

### Bekanntmachung

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

Lilienthal, den .....

(Fürwentesches)  
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 .....

(Fürwentesches)  
Bürgermeister

### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

(Fürwentesches)  
Bürgermeister



Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 69  
Gemeinde Lilienthal

60  
2

WA	Io
0,3	0,5
FH max.: 9,0 m max. 2 Wo	

Stiege 9.35



## Textliche Festsetzungen

- 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).
- 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).
- Bauweise**  
In der offenen Bauweise (o) sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 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.
- 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.
- 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 breitflügig verlegtem Pflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen o. ä anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## Nachrichtliche Hinweise

- Altlasten**  
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerung bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen) festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenbehörde sofort zu benachrichtigen.
- Denkmalschutz**  
Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.
- 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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**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 Polizeienstelle, 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 Hochwasserschutzanlagen 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)

0,35

Grundflächenflächenzahl (GRZ)

0,5

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.