

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)

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)

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Für die als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzten Flächen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. entfällt

3. entfällt

4. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 14,1 m über NHN begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie bis zu 1,5 m können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Voraussetzung ist eine wasserdrückende Oberflächenbefestigung mit z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

4.3 Ausnahmeweise werden Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

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

5.1 bis 5.4 entfällt

5.5 Die notwendigen oberirdischen Stellplätze und Zufahrten sind unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien, wie z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. anzulegen

5.6 entfällt

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 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) 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. 84

"Moorhausen II - Teil 2" - 2. Änderung
zugleich Aufhebung der örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung

- 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. 84 "Moorhausen II - Teil 2", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den 10.02.2025

L.S. gez. Fürwentsches (Fürwentsches) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 21.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Moorhausen II - Teil 2", 2. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.2023 ortsüblich in der Wümme Zeitung bekannt gemacht worden.

Lilienthal, den 10.02.2025

L.S. gez. Fürwentsches (Fürwentsches) Bürgermeister

Planunterlage

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

© Jahr 2023



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 01.06.2023). 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 29.01.2025

L.S. gez. Bruns
(Vermessungsbüro Bruns)

Nachrichtliche Hinweise / 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 verhindern.

Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes (Rechtskraft: 20.12.1995). Hinweise auf Abwurfkampfmittel wurden nicht festgestellt. Das Vorkommen anderer Kampfmittel kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend zu benachrichtigen.

Altablagерungen

Altablagерungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagерungen, Altablagерungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalfpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

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-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderzeiten 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.

Ergänzende Hinweise zum besonderen Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

Rodungs- und Fällarbeiten in Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhaften Nistplätzen zu überprüfen.

Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstuhlbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaften und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern

Entsprechend § 32a 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, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird. Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Auf die Ausnahmeregelungen des Absatzes 2 wird verwiesen. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die 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. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 10.02.2025

L.S. gez. Fürwentsches (Fürwentsches) Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.02.2025 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.02.2025 in Kraft getreten.

Lilienthal, den 13.02.2025

L.S. 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

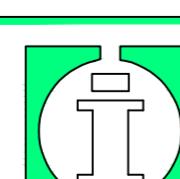
(Fürwentsches) Bürgermeister

Begläubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

(Fürwentsches) Bürgermeister



instara