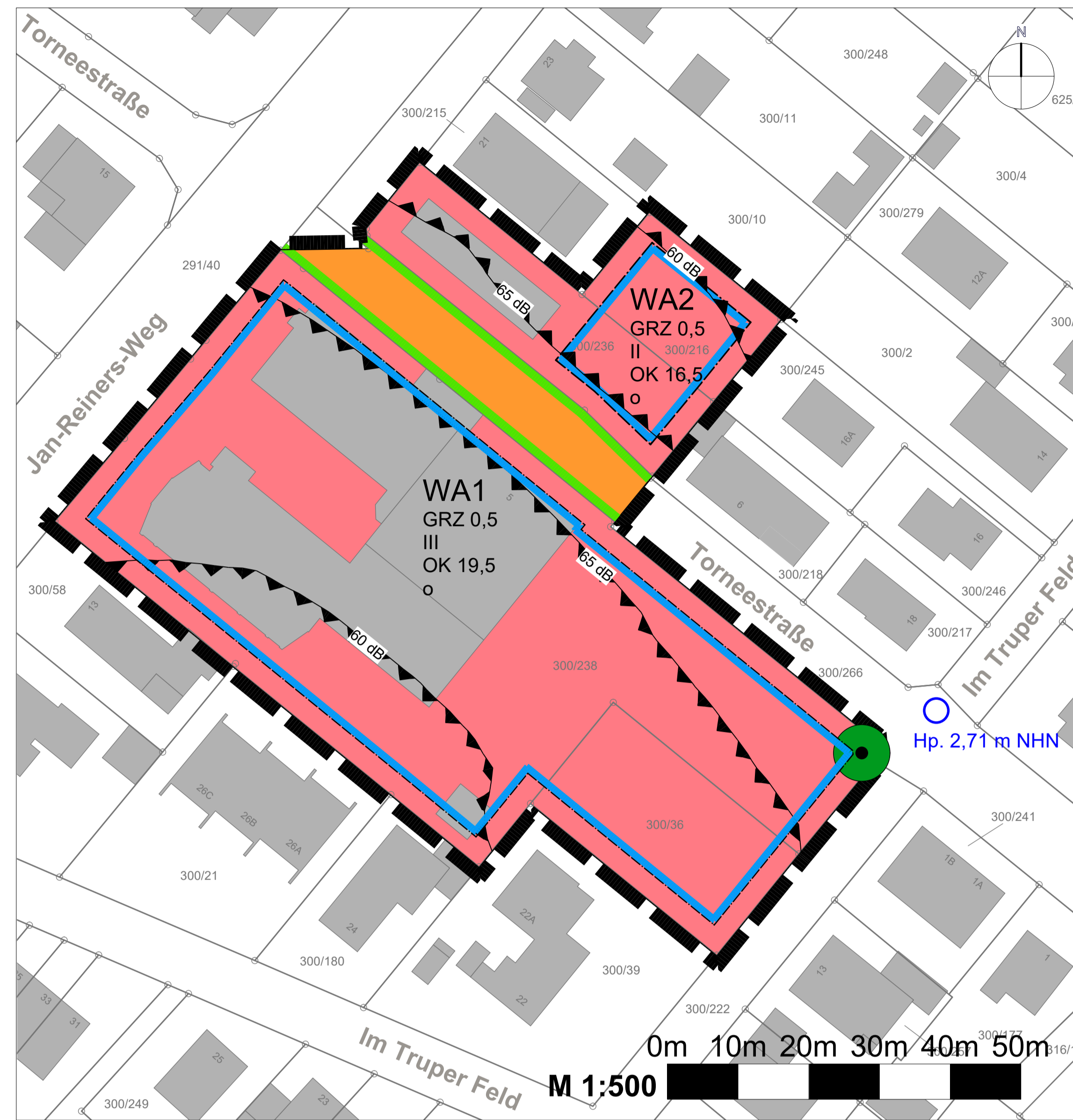


PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Mit der Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 treten innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung sämtliche Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans und seiner Änderungen außer Kraft.
2.1 Art der baulichen Nutzung
2.2 Maß der baulichen Nutzung
3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist für Zufahrten, Fahrradstellplätze, befestigte Freiflächen und Nebenanlagen sowie Carports nach § 14 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
3.2 Der untere Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
3.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) durch untergeordnete Gebäudeteile sowie durch technische Aufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrt, Treppenausstiege, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien) zulässig, sofern die Überschreitung nicht mehr als 1,5 m beträgt (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA1 ist eine Überschreitung der Baugrenzen zugunsten der Herstellung von Fluchttreppen zulässig, wenn diese maximal 3,0 m beträgt.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien vorzusehen.
5.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß §32 a NBauO bei der Errichtung von Hauptgebäuden mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten.
5.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Dachflächen von Nebenanlagen und Carports mit mindestens 15 m² Dachfläche dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 Prozent der Dachfläche extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die der Nutzung von Solarenergie dienen.
5.4 Innerhalb des Plangebiets sind Stellplatzflächen, Wege und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 10%) auf versickerungsfähigen Schichten zu befestigen.
6. Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Verkehrslärmmissionen
6.1 Innerhalb des Plangebietes wird der Orientierungswert aus dem Beiblatt der DIN 18005 durch Verkehrslärmmissionen überschritten. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten daher folgende Schallschutzanforderungen: 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 WA1 und WA2 für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlüfttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlüfttechnischer 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.
6.2 Von den in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.
7. Grünordnerische Festsetzungen
7.1 Innerhalb des Plangebiets ist für Stellplatzanlagen je fünf Stellplätze ein großkroniger standortgerechter und klimaresilienter europäischer Laubb Baum (Hochstamm, dreimal verpflanzt mit 14 - 16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Gemäß FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 2, 2010) ist je Baum 12 m³ durchwurzelbares Volumen herzustellen. Die Überbauung des Wurzelraums mit Wurzelbrücken und überbaubare Pflanzgruben mit Tiefenbelüftung sind zulässig.
7.2 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum Ecke Truper Feld / Tornéestraße ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Ein Abgang ist durch einen großkronigen standortgerechten und klimaresilienten europäischen Laubb Baum (Hochstamm, 3x verpflanzt mit 14 - 16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) am gleichem Standort zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Eine Abweichung vom Standort um bis zu zwei Meter ist zulässig.
7.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind einreihige Hecken aus standortgerechten, klimaresilienten europäischen Laubgehölzen/Sträuchern oder Elbe (Taxus baccata) (2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und Ausfahrten sowie Flächen von Gehwegen, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden und Nebenanlagen mit Grenzbebauung.
7.4 Die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern/Hecken auf den jeweiligen Grundstücken haben in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Gebäudes durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen von standortgerechten und klimaresilienten europäischen Laubbäumen und Sträuchern in der geforderten Pflanzqualität an ungefähr gleicher Stelle (innerhalb des Grundstückes) in der folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer zu ersetzen.
7.5 Im Wurzelbereich bzw. Baumkronentraufbereich des festgesetzten Baums Ecke Tornéestraße / Im Truper Feld sind jegliche neue Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) unzulässig. Abgrabungen und Bodenauffüllungen sind nur bis maximal 0,1 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7.6 Wurzelbereiche bzw. Baumkronentraufbereiche vorhandener Bäume entlang des Jan-Reiners-Weg, die in das Plangebiet ragen dürfen nicht durch Baumaßnahmen oder neue Versiegelungen beeinträchtigt werden. Sind Rigolen oder Versickerungsmulden zwingend in diesem Bereich anzulegen, so sind sie nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 und die R SBB zulässig. Abgrabungen und Bodenauffüllungen sind nur bis maximal 0,1 m zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)
8. Als Einfriedungen sind blickdurchlässige Zäune, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten, zulässig. Zäune aus Kunststoff sind unzulässig. Ausgenommen sind Sichtschutzeinfriedungen von Mülleneinhausungen.
9. Der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird, ist zum Beispiel als Rasen-, (Blüh-)Wiesen-, Stauden- oder Gehölzfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

Niederschlagswasser
Die Niederschlagsentwässerung im Geltungsbereich wurde geprüft und ist sichergestellt.
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 Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
Kampfmittel
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. Eine Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittel wurde beim LGLN beauftragt. Die Ergebnisse werden vor Satzungsbeschluss in die Planzeichnung eingearbeitet.

Alltlasten
Sollten im Zuge von Bauarbeiten Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, so ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Artenschutz
Der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG ist zu beachten, hier insbesondere der Abs. 5 Nr. 2.
Der Besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten, hier insbesondere der Abs. 1 Nr. 1-3.
Hecken, lebende Zäune oder Gebüsche dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur vom 01. Oktober bis 28. Februar beseitigt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Notwendige Baumfällungen sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase (zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch fachgerechte Maßnahmen Beeinträchtigungen (z. B. von Niststätten von Vögeln und Quartieren von Fledermäusen in Gebäuden und Gehölzen) ausgeschlossen werden können.

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 0,4 Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereitzustellen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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.

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© Jahr 2025 LGLN

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 30.09.2025). Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

Osterholz-Scharmbeck, den Dipl.-Ing. Carsten Bruns (Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

Bremen, den Büroinhaber

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 56, 84 und 85 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 hat der Rat der Gemeinde Lilienthal die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 "Tornéestraße" - 4. Änderung (Grundstück Tornéestraße 5) als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 08.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 "Tornéestraße" - 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht wurden.

Lilienthal, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 "Tornéestraße" - 4. Änderung und der Begründung zugestimmt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 "Tornéestraße" - 4. Änderung mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis auf der Internetseite der Gemeinde Lilienthal www.lilienthal.de (Baueitplanung/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 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplans Nr. 91 "Tornéestraße" - 4. Änderung nebst Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lilienthal, den Bürgermeister

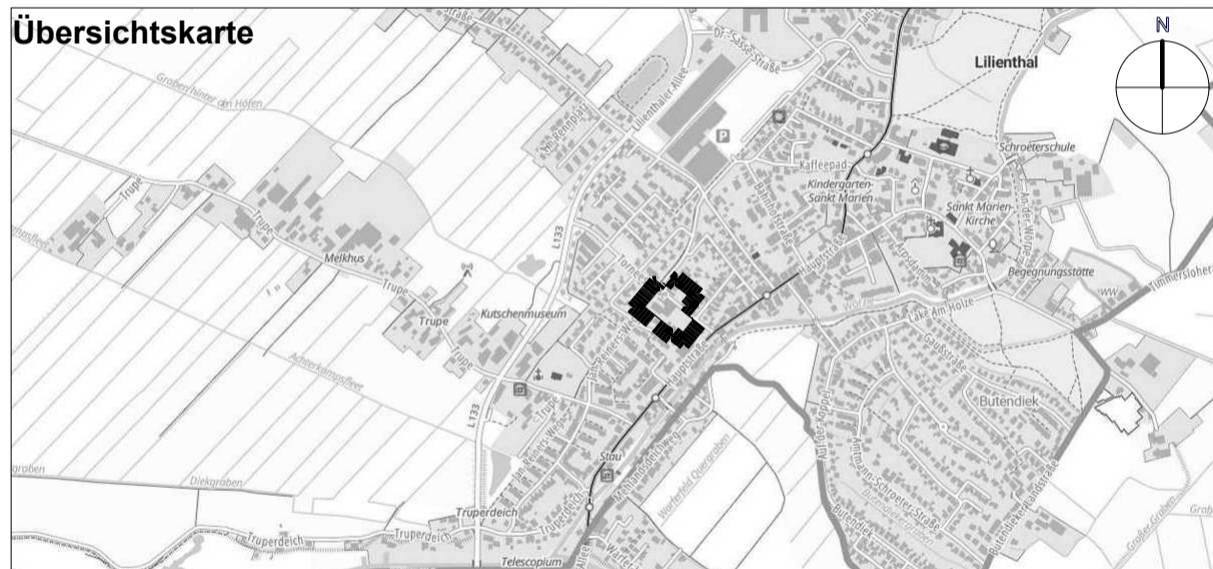
Inkrafttreten
Am wurde das Amtsblatt Nr. .../2026 mit dem Inhalt Satzungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ - 4. Änderung unter www.lilienthal.de (Aktuelles/Bekanntmachungen) unter „elektronisches Amtsblatt“ veröffentlicht. Der Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ - 4. Änderung ist damit am in Kraft getreten.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 91 "Tornéestraße" - 4. Änderung des ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lilienthal, den Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den Bürgermeister



Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 91 "Tornéestraße" - 4. Änderung

Entwurf

Bearbeitungsstand: 11.05.2026



Ostertorsteinweg 70-71 28203 Bremen