

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. 0,2 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH Firsthöhe, als Höchstmaß
- EFH Erdgeschossfußbodenhöhe, als Höchstmaß

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

- a** Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED** 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)
- ▭** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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

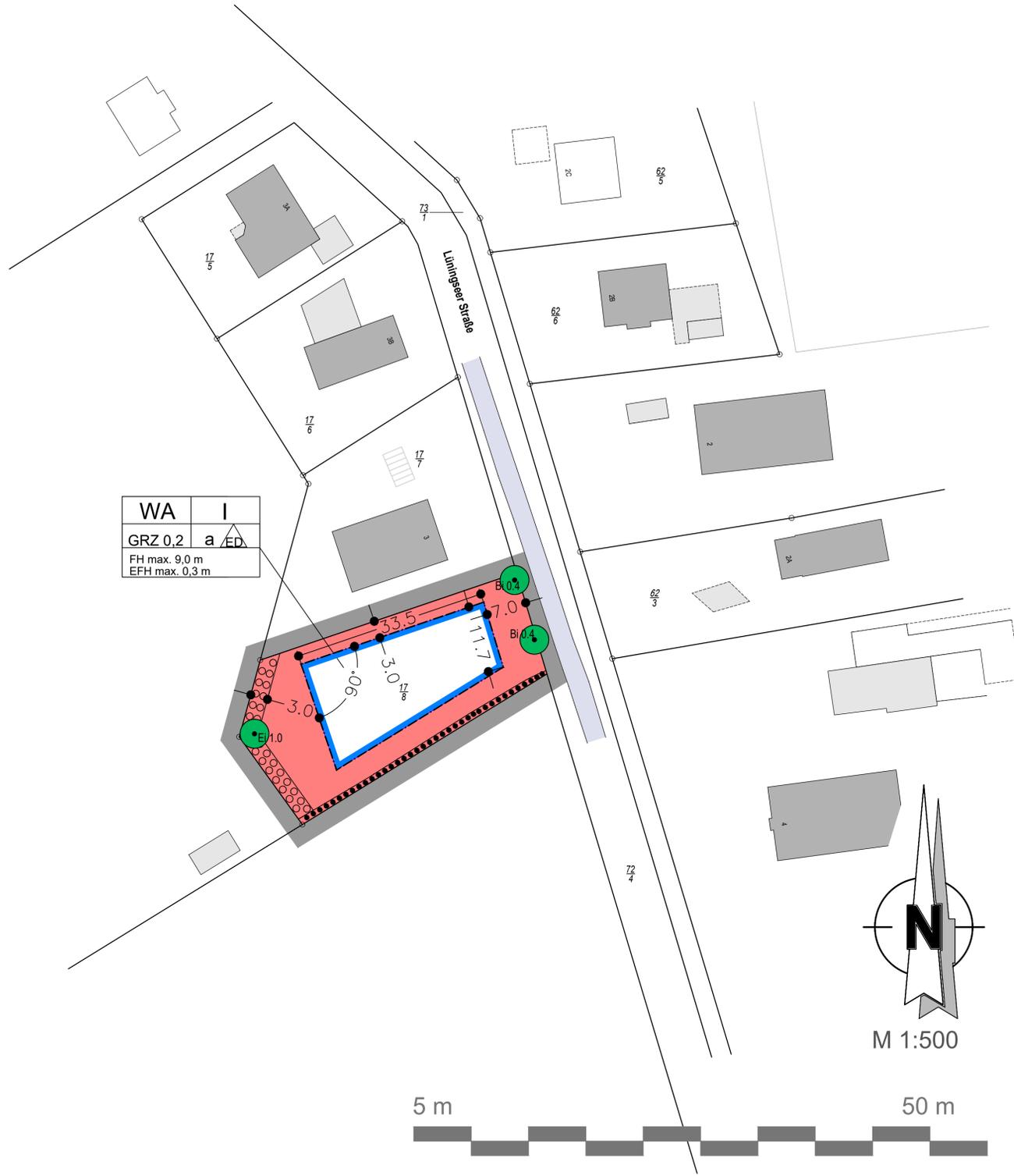
- ▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Zulässigkeit von Nutzungen in dem WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - 1.4 entfällt
- Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO.
 - Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe und der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante der Mittellachse des zugehörigen Straßenabschnitts der Lünigseer Straße, gemessen in der Fassadenmitte des jeweiligen Gebäudes.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge wird auf 25 m begrenzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
 - entfällt
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Durch Geländeaufhöhung muss ein Mindestabstand zum mittleren maximalen Grundwasserstand von 1,0 m gewährleistet sein.
 - entfällt
 - Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art (Pflanzqualität gem. TF 5.2) an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).
 - Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen (25 %) und Sträuchern (75 %) zu bepflanzen. Das Pflanzstrat beträgt 1,5 x 1,3 m.
Folgende Arten und Qualitäten sind zu verwenden:
Alnus glutinosa (Schwarzlerche), vHei, 150 - 200 cm
Betula pendula (Sandbirke), vHei, 150 - 200 cm
Betula pubescens (Moorbirke), vHei, 150 - 200 cm
Sorbus aucuparia (Vogelbeere), vHei, 150 - 200 cm
Rhamnus frangula (Faulbaum), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm
Salix aurita (Ohrweide), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm
Crataegus monogyna (Weißdorn), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm
Prunus spinosa (Schlehe), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm
Quercus robur (Stieleiche), vHei, 150 - 200 cm
Rosa canina (Hundsrose), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm
Viburnum opulus (Wasserschneeball), vStr, 4 Tr., 60 - 100 cm.
Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der auf die Inanspruchnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer zu ersetzen.
 - 5.3 - 5.8 entfällt
 - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Graben zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
 - Im Kronenraumbereich zuzüglich 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind jegliche Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden etc.) unzulässig. Abgrabungen und Auftragungen 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.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) 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 (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.



Nachrichtliche Hinweise / Hinweise

Archäologische Denkmalfolge

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist diese unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

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.

Für die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in ein Gewässer ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8-10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich, da ein Benutzungszustand gemäß § 9 WHG vorliegt.

Graben

Der entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Graben ist zu erhalten und bei Bedarf von den Anliegern zu unterhalten.

Kampfmittel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lünigseer Straße“ wurden durch den Kampfmittel-beseitigungsdienst 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 (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienst-stelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend zu benachrichtigen.

Altablagerungen

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

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 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.

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.



LILIENTHAL
... LEBENDIGE VIELFALT

Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

Bebauungsplan Nr. 117

"Lünigseer Straße" - 1. Änderung

- Entwurf -

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal diesen Bebauungsplan Nr. 117 „Lünigseer Straße“ - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den

(Fürwentsches) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 18.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lilienthal, den

(Fürwentsches) Bürgermeister

Planunterlagen

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

© Jahr 2024 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). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Schambeck, den

(Unterschrift)

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 30.09.2024

(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 § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lilienthal, den

(Fürwentsches) 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

(Fürwentsches) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lilienthal, den

(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



Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 117
Gemeinde Lilienthal