

# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
  - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)
  - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

## Planzeichenerklärung zu Teil A: Planzeichnung

### Zeichnerische Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.900 m<sup>2</sup> Maximale Grundfläche  
 Zahl der Vollgeschosse zwingend  
 FH 16 m Maximale Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt

- Bauweise, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise  
 Baugrenze

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Waldfläche

- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 148 "Am Holze"  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen  
 BZ 3,43 m NHN Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (NHN), (Außerhalb des Geltungsbereiches: Oberkante des eingemessenen Kanaldeckels in der Timmersloher Landstraße)  
 Ein- und Ausfahrtbereich

- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

ÜSG Das Plangebiet liegt in Teilen im Überschwemmungsgebiet der Wümme

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurgrenze mit Flurstücksnummer  
 Bemaßung

## Teil A: Planzeichnung



Quelle: Auszug aus den Geodatenbasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 © 2022 LGLN  
 RD Otterdorf  
 Katasteramt Osterholz-Scharmbeck

### PFLANZLISTE

- Großkronige Laubbäume (heimisch und standortgerecht, (mind. Stammumfang 18 cm)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
  - Tilia Cordata (Winterlinde)
  - Salix alba ((Silber-Weide)
  - Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Mittel- und kleinkronige Laubbäume (heimisch und standortgerecht (mind. Stammumfang 18 cm)
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - Acer pseudoplatanoides (Berg-Ahorn)
  - Crataegus laevigata (Rottorn)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Malus sylvestris (Holzapfel)
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Pyrus communis (Wildbirne)
  - Sorbus aria (Vogelbeere)
- Anzupflanzende Hecken (heimisch und standortgerecht, Pflanzqualität mind. 100-125 cm):
- Acer ampestere (Feldahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Fagus sylvatica (Rotbuche)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
- Anzupflanzende Laubsträucher, (heimisch und standortgerecht, Pflanzqualität mind. 100-125 cm):
- Acer ampestere (Feldahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Cornus mas (Kornelkirsche)
  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
  - Rosa canina (Hunds-Rose)
  - Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

## Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB)**  
 In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit der Maßgabe festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für Verwaltungen und  
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 2.1 Für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 zulässig.  
 2.2 Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist der außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Timmersloher Landstraße gekennzeichnete Höhenbezugspunkt (Bz. 3,43 m NHN).  
 2.3 Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe kann für die Errichtung von technischen Aufbauten (z.B. Solaranlagen) um bis zu 1,0 m zugelassen werden.
- Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**  
 Im Plangebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens vier Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche vom Grundstückseigentümer innerhalb der auf der Nutzungsnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen.  
 4.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer (der Hauptgebäude), die nicht für die Errichtung von Solarenergieanlagen genutzt werden, dauerhaft zu begrünen. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mind. 10 cm anzulegen.
- Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**  
 Die tragende Konstruktion der Gebäude ist statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen sowie Dachbegrünung möglich ist.
- Alltlasten / schädliche Bodenverunreinigungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
 Innerhalb der mit Alltlasten gekennzeichneten Fläche wurde bei einer Alltlastuntersuchung des Bodens eine kleinräumige, punktuell Bodenverunreinigung (PAK) gefunden. Die Nutzung als Fläche zum Zwecke von „Wohnen“ und „Kinderspielen“ ist im Bereich der gekennzeichneten Fläche nur zulässig, wenn im Zuge des Rückbaus von Gebäuden und der Entsiegelung von Flächen folgende Bedingung erfüllt ist:  
 - die gefundene organoleptisch auffällige Auffüllung (Schlacke, Teerpappe) ist durch den Grundstückseigentümer auszubauen und fachgerecht zu entsorgen  
 - auf organoleptische Materialien (wie z.B. Schlacke oder Teerpappe) im Boden ist zu achten und ggf. sind diese Böden zu reparieren, zu analysieren, ggf. auszubauen und fachgerecht zu entsorgen.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Als Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt zur straßenabgewandten Seite zulässig.

### Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Plangebiet liegen im Bereich der durch XXXX gekennzeichneten Flächen Bodenverunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vor. Die hier bestehende Auffüllung enthält Anteile an Schlacke und Teerpappe. Die Prüfwerte der BBodSchV für die Nutzung „Wohngebiet“ und „Kinderspielflächen“ wird überschritten.

### Hinweise

- Begründung:** Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört eine Begründung.
- Bundesnaturschutzgesetz:** Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.  
 Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.  
 Eine Prüfung auf Besatz von für Fledermäuse potenziell geeigneten Höhlenbäumen ist im Vorfeld von Rodungs- und Abrissarbeiten durchzuführen.  
 Die Beseitigung von Stubben ist nur außerhalb der Winterruhephase der Amphibien und Reptilien zulässig.
- Bodendenkmäler**  
 Sollten während der Erdarbeiten im Plangebiet Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, sind diese unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege gem. § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) anzuzeigen.
- Kampfmittel**  
 Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Lilienthal, oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.
- Altlagerungen**  
 Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen gefunden werden, ist unverzüglich das zuständige Umweltamt des Landkreises Osterholz zu benachrichtigen.
- Bäume**  
 Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe 2002-08 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LG (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung Abschnitt 4) sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzungen zu beachten und einzuhalten.
- Versickerung Niederschlagswasser/ Oberflächenwasser auf dem Grundstück**  
 Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (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 eingesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00m nicht unterschreiten.
- Feuerwehr**  
 Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Wohneinheiten können von Rettungsfahrzeuge über die öffentlichen und privaten Erschließungswege erreicht werden.
- Vorschriften**  
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Fachbereich III - Baudienste - Klosterstraße 16, 28865 Lilienthal während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## 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, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 hat der Rat der Gemeinde Lilienthal die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 "Am Holze" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den unten stehenden planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den ..... Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 "Am Holze" beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... in der Wümme-Zeitung bekanntgemacht worden.

Lilienthal, den ..... Bürgermeister

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Lilienthal  
 Maßstab: 1:1.000  
 Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.03.2022). Die Verneinung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet, (§§ 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 ..... gez. ....  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

### Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:  
 BPW Stadtplanung  
 Ostertorsteinweg 70-71  
 28203 Bremen

Bremen, den ..... Büroinhaber

### Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148 "Am Holze" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich in der Wümme-Zeitung bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148 "Am Holze" mit Begründung hat vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den ..... Bürgermeister

### Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplans Nr. 148 "Am Holze" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den ..... Bürgermeister

### Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 148 "Am Holze" am ..... in der Wümme-Zeitung öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 148 "Am Holze" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lilienthal, den ..... Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 148 "Am Holze" sind die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lilienthal, den ..... Bürgermeister

## Gemeinde Lilienthal Landkreis Osterholz



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 "Am Holze"



Übersichtskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Gemeinde Lilienthal  
 Planungsabteilung  
 Klosterstraße 16  
 28865 Lilienthal

Entwurf 22.11.2022

Planverfasser:

**BPW** Stadtplanung  
 Ostertorsteinweg 70-71 fon 0421.51701640  
 28203 Bremen fax 0421.70 22 37  
 office@bpw-stadtplanung.de  
 www.bpw-stadtplanung.de