

Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalordnung des Landes Niedersachsen (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal den Bebauungsplan Nr. 129 "Falkenberger Vieth" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am **03.06.2014** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 "Falkenberger Vieth" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **16.09.2014** durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Lilienthal, den Der Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterholz

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **09.09.2014**). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterholz
-Katasteramt Osterholz-Scharmbeck - Osterholz-Scharmbeck, den
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 129 "Falkenberger Vieth" wurde ausgearbeitet von der
Grontmij GmbH, Bremen.
Bremen, den (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 129 "Falkenberger Vieth" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lilienthal, den Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 129 "Falkenberger Vieth" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

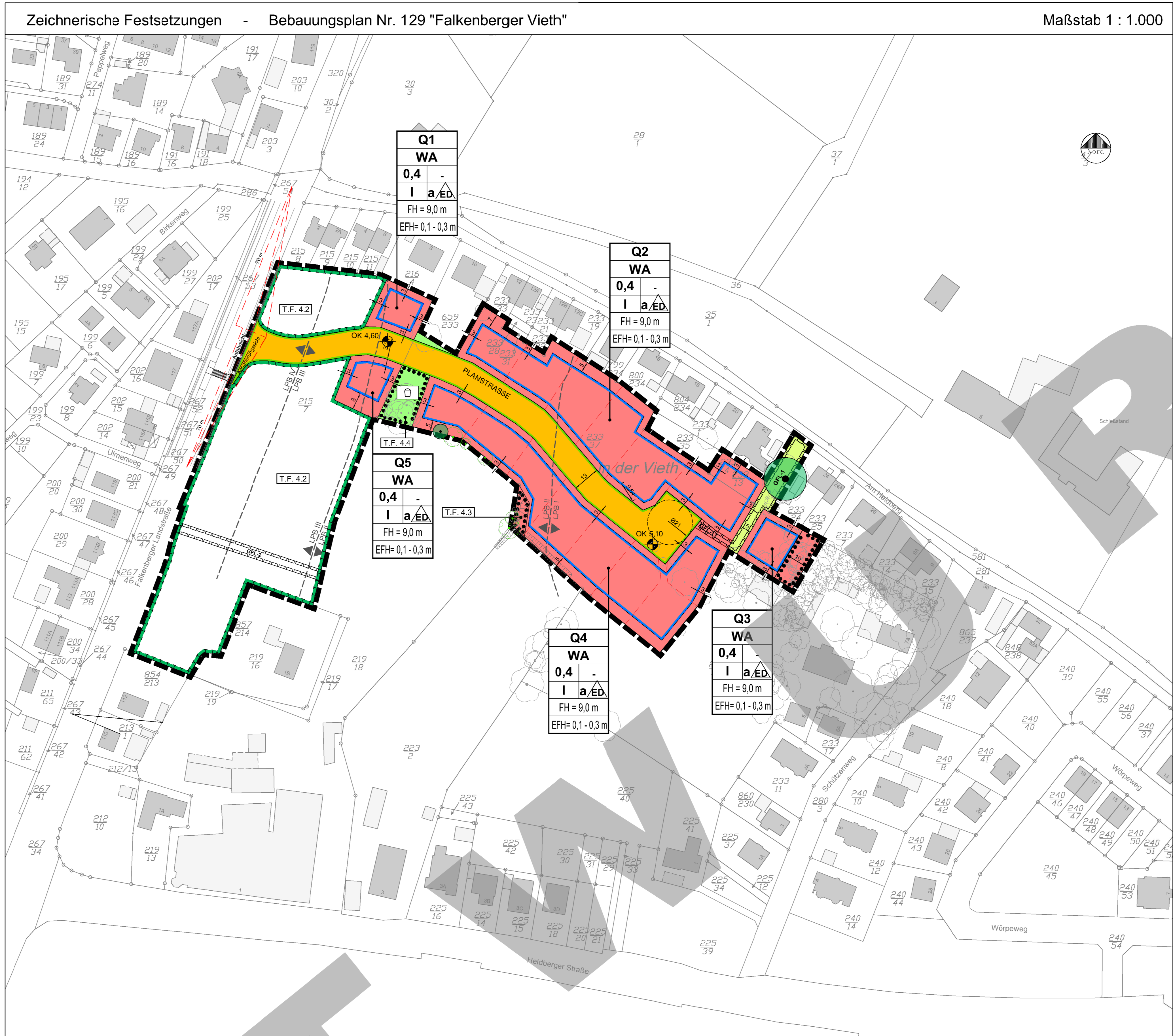
Lilienthal, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 129 "Falkenberger Vieth" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig.
Der Bebauungsplan Nr. 129 "Falkenberger Vieth" ist am durch die Wümme-Zeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 129 "Falkenberger Vieth" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lilienthal, den Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 129 "Falkenberger Vieth" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lilienthal, den Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 11 der Baunutzungsverordnung -BauNV- O-)
§ 4 BauNV O)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNV O)

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

FH = 9,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß

EFH = 0,1 - 0,3 m Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindest- und Höchstmaß

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

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise

— Baugrenze

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

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

— Öffentliche Grünflächen

□ Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 191 und § 201 BauGB)

— Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

— Erhaltung: Bäume

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, Anlage-, Versorgungsgräber und Sicherheitsorgane (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

— Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis

z.B. TF 4.1 Kennzeichnung der textlichen Festsetzungen

— Sichtdreieck

— Lärmpegelbereiche

z.B. OK 5,10 Festsetzung von Straßenhöhen (OK Fahrbahn in m über NN), Basisspunkt für sich darauf beziehende Firstoberkanten (FH) und Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

z.B. Q2 Bezeichnung der Quartiers

— Prägnante Bäume ausserhalb des Geltungsbereiches

— geplanter Fußgängerüberweg über die L 133 ausserhalb des Geltungsbereiches

— geplante Parzellierung

Hinweise

H1 **Denkmalschutz**
Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schächeln sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinzeichnungen, auch ihr geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich mit dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden 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.

H2 **Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

H3 **Zufestigkeiten in den Sichtdreiecken**
Beziehen auf die Fahrbahnoberkante sind in den Sichtdreiecken nur solche bauliche Anlagen, Pflanzen und Gehölze zulässig, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

H4 **Niederschlagswasser**
Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstücke 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstücke verpflichtet 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 Füllgefäß 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 1,00 m nicht unterschreiten.

H5 **Entfernung von Gehölzen**
Um die Tötung von potentiell brütenden Brutvögeln zu vermeiden, darf die Entfernung von Gehölzen nur in der Zeit vom 1. November bis 28. Februar vorgenommen werden.

H6 **Vorschriften**
In der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Fachbereich III "Bauwesen", Klosterstraße 16 während der Dienstzeiten eingesehen werden:
- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989
- DIN 45591 "Geräuschkontingierung"
- Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Unzulässigkeiten von Nutzungen in den WA-Getieten (Allgemeinen Wohngebieten).
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNV O sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende nach § 4 Abs. 3 BauNV O ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Außenbereiche über überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen und Nebenanlagen nach § 14 BauNV O sowie Stellplätze nach § 12 Abs. 1 BauNV O zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante (FH) und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 18 BauNV O:
Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximale zulässige Firstoberkante (FH) und Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstrasse in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikaufbauten, Aufzüge, Fahrten und eingebaute Treppenaufstiege überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbauwerks und die Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

3. Bauweise

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNV O), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzansatz als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m, und die der Doppelhäuser 25,0 m betragen.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 In den Quartieren 1 - 4 und 5 sind zur offenen Landschaft hin mindestens einreihige Hecken mit heimischen Gehölzarten an den zur offenen Landschaft gelegenen Grundstücksgrenzen mit folgenden Gehölzarten, vorzugsweise Sträuchern, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Inmündungnahme der unmittelbar zugehörigen Baugrundstücke durch den Eigentümer anzulegen, dauerhaft zu erhalten und eventuelle Angänge zu ersetzen.
Gehölzarten:
• Sorbus aucuparia - Eberesche
• Alnus glutinosa - Erle
• Salix aurita - Ohr-Weide
• Rhamnus frangula - Faulbaum
• Cornus mas - Kornelrösche
• Cornus sanguinea - Hartnagel
• Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
• Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
• Prunus spinosa - Schwarzdorn
• Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Als Mindestqualität sind Heister, 50 bis 200 cm und leichte Sträucher, 60 bis 100 cm anzusetzen.

4.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen Falkenberger Landstraße und den Allgemeinen Wohngebieten sind jährlich maximal 2 Grasschnitte oder eine Extensivbeweidung mit Nachmahd durchzuführen. Das Schnittgut ist abzuführen. Nutzungen sind auf den Zeitraum zwischen 15. Juni und 15. Oktober zu beschränken. Düngungsmaßnahmen sind in den ersten drei Entwicklungsjahren nicht und danach nur als Erhaltungsmaßnahme nach vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde und der Naturschutzbehörde durchzuführen. Einzelheiten der Maßnahmen sind im Umweltbericht ausgeführt. Die Maßnahmen werden durch den Erschließungsträger bei Beginn der Baumaßnahmen in den Quartieren 1 bis 5 umgesetzt.

4.3 Der auf der Fläche vorhandene Graben in dem Quartier 4 ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Die Entnahme von Holz ist nicht gestattet.

4.4 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.5 Durch den erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft entsteht trotz der unter 2. n. textlichen Festsetzungen Nr. 4: bis 4.4 festgesetzten Maßnahmen ein Defizit an Kompensationsfläche von 18.270 m². Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt durch Inanspruchnahme des nach § 16 BNatSchG von der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal AG eingerichteten Ökotoons "Ötterdurchlass". Von diesem Ökotoon wird ein entsprechender Wert von 18.270 m² Kompensationsfläche abgebaut.

4.6 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden auf der zukünftigen Spielplatzfläche in dem zu erhaltenden Baumbestand 3 Nist- bzw. Brückentürme in Feldspinnige bzw. Fledermaus installiert. Die Maßnahme wird vor Beginn von Rodungsarbeiten im Plangebiet durch den Erschließungsträger durchgeführt.

4.7 Auf der Verkehrsfläche sind 19 heimische Laubbäume als hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird von Erschließungsträger unmittelbar nach Fertigstellung der Straße durchgeführt.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten können aufgrund von Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm die gemäß Beiblatt 1 DIN 18005² maßgeblichen Orientierungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Tage und in der Nacht überschritten werden. In diesem Fall sind in den Allgemeinen Wohngebieten bei künftigen Bauvorhaben mit Aufenthaltsräumen gem. § 43 BauNV O passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrs- und Gewerelärm zu treffen.
²DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" (Juli 2002). Hrg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

5.2 In den als Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilgebieten ist für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 BauNV O zugehörigen Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109³ zu treffen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.
³DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen an Nachweise" (Nov. 1989). Hrg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Lärmpegelbereich	Wohnfläche (m ²)	Erforderliches Schalldämm-Maß des Gesamtschalldämmes	Bettenräume in Wohnräumen (m ²)	Aufenthaltsräume in Wohnräumen (m ²)	Bürosräume und Büros (m ²)
I	56 bis 60	35	30	30	30
II	56 bis 60	35	30	30	30
III	61 bis 65	40	35	35	30
IV	66 bis 70	45	40	40	35
V	71 bis 75	50	45	45	40

a) Überwachungsbauteile in Außenbauteilen sind, in denen der endgültige Außenarm aufgrund der in den Räumen angeordneten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum inneren Raum beiträgt, werden keine Anforderungen gestellt.
Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Nov. 1989, Abschnitt 5, Seite 13, der Tabelle 8 Hrg.: Deutsches Institut für Normung e.V.

Übersichtskarte 1:5.000

Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

Bauvorhaben: **BEBAUUNGSPLAN NR. 129 "Falkenberger Vieth"**

Planstand: ENTWURF Datum: 26.10.2015

AUFGESTELLT DURCH GEMEINDE LILIENTHAL DER BÜRGERMEISTER Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser: Grontmij GmbH 20211 Bremen - Friedrich-Mißler-Straße 42 - Tel. (0421) 2032-6

Projektstellung: J. Bredler Bearb.: W. Böschens CAD-Bearb.: W. Böschens geprüf.: Grontmij GmbH Projekt-Nr.: 0310-12-018 Projekt-Datum: 15.06.2015 Entwurf-Bauweise: Entwurf-Bauweise