



LILIENTHAL

... LEBENDIGE VIELFALT

Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

Bebauungsplan Nr. 91

"Tornéestraße" - 3. 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. 91 "Tornéestraße" - 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den

Tangermann

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 07.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 "Tornéestraße" - 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am in der Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lilienthal, den

Tangermann

Planunterlagen

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

© Jahr 2016 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Thorenz & Bruns)
Öffentl. best. Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

instara

Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
26309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 01.08.2017

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den

Tangermann

Satzungsbeschluss

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

Lilienthal, den

Tangermann

Bekanntmachung

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

Lilienthal, den

Tangermann

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lilienthal, den

Tangermann

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 91
Gemeinde Lilienthal

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. Z=1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
- - - - - 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (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)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

gesondert gekennzeichnete Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Höhenfestpunkt (2,71 m üNNH)



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Im Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 2,71 m ü. NNH (§ 16 Abs. 1 BauNVO).
2.2 Innerhalb des Mischgebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Zusätzliche Überschreitungen sind durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, wenn diese wasserdurchlässig z. B. mit breitflüchtig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen o. ä. befestigt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Immissionsschutz**
3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) müssen für die Außenbauteile schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Lärmpegelbereich III und IV gemäß DIN 4109 berücksichtigt und die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllt werden. Die gekennzeichneten Flächen sind durch Verkehrslärm von der Tornéestraße belastet.
Gemäß DIN 4109 sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich die resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büro- und ähnliche [1]
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 70 dB	30	35

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- Auf den gekennzeichneten Flächen sind bei Neubauvorhaben und wesentlichen Änderungen von Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen einzubringen. Gemäß Abschnitt 5 der DIN 4109 sind entsprechend dem jeweils geltenden Lärmpegelbereich bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Ausnahmen sind auf der Grundlage von Einzelanweisen zulässig.

- Grünordnerische Festsetzungen**
4.1 Innerhalb der mit Ziffer I gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB spätestens in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode Bepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen der folgenden Arten: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrösche (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), vorzunehmen.
Pflanzdichte: 1,5 m X 1,5 m
Pflanzqualitäten:
Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
Heister: verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm
4.2 Innerhalb der mit Ziffer II gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen soll eine Hainbuchenschnitthecke mit 4 Pflanzen je laufenden Meter, Höhe 60 - 100 cm, angepflanzt werden. Im Abstand von 6 m ist jeweils ein Laubbaum der Art Hainbuche (Carpinus betulus), Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang: 10 - 12 cm, zu pflanzen.
4.3 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
4.4 In den bisher nicht mit Gehölz bestandenen Bereichen innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen haben Anpflanzungen der unter Punkt 4.1 genannten Arten in der ebenfalls unter Punkt 4.1 angeführten Pflanzqualität und -dichte zu erfolgen.
Die Bepflanzung entlang der Straße Im Truper Feld aufgreifend, sollen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 Bäume der Art Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia brouwers), Pflanzqualität: Verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang: 10 - 12 cm, angepflanzt werden. Sollte für die Anpflanzung der Bäume die Entfernung bestehender Gehölzbestände notwendig werden, so ist dieses entsprechend zulässig.
4.5 Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei Abgang ist eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähr gleichem Standort vorzunehmen.
4.6 Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bodenauffüllungen bzw. -abtragungen im Kronenbereich der auf dem Straßenflurstück 291/40 vorhandenen Laubbäume nur bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Zudem werden Bodenversiegelungen und Oberflächenbefestigungen ausgeschlossen.
Hiervon ausgenommen sind die bereits für die Feuerwehrzufahrt versiegelten Flächen.
Ausnahme ist die Versiegelung im Kronenbereich auch dann zulässig, wenn die Feuerwehrzufahrt aus technischen Gründen erweitert bzw. neu positioniert werden muss, so lange der Erhalt der betroffenen Bäume durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden kann.
Sollte es zum Abgang eines Laubbaumes kommen für deren Kronenbereich die gesondert gekennzeichnete Fläche festgesetzt wurde und keine Nachpflanzung erfolgt, so sind in seinem vorherigen Kronenbereich Bodenauffüllungen bzw. -abtragungen sowie Versiegelungen zulässig.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 30.06.2017.