Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal die Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße" bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Lilienthal, den **23.12.2022** Gemeinde Lilienthal Der Bürgermeister L.S.
gez. Kim Fürwentsches
(Bürgermeister / Bürgermeisterin)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am **07.07.2020** die Aufstellung der Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am **06.09.2021** durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Lilienthal, den **23.12.2022** Gemeinde Lilienthal Der Bürgermeister
gez. Kim Fürwentsches
(Bürgermeister / Bürgermeisterin)

Planunterlage

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

© 2019 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Planverfasser

Der Entwurf der Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße" wurde ausgearbeitet von der **SWECO** GmbH.

Hannover, den **01.08.2022** **gez. M. Brinschwitz** L.S.
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am **14.09.2021** dem Entwurf der Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße" und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 35 Abs. 6 und § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **28.10.2021** durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße" mit der Begründung haben vom **09.11.2021** bis **09.12.2021** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den **23.12.2022** Gemeinde Lilienthal Der Bürgermeister
gez. Kim Fürwentsches
(Bürgermeister / Bürgermeisterin)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße" und die Begründung haben vom **18.05.2022** bis **24.06.2022** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am **09.05.2022** ortsüblich bekannt gemacht

Lilienthal, den **23.12.2022** Gemeinde Lilienthal Der Bürgermeister L.S.
gez. Kim Fürwentsches
(Bürgermeister / Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße" sowie die Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am **27.09.2022** als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den **23.12.2022** Gemeinde Lilienthal Der Bürgermeister
gez. Kim Fürwentsches
(Bürgermeister / Bürgermeisterin)

Inkrafttreten

Die Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **22.12.2022** in der Wümme -Zeitung bekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit am **22.12.2022** in Kraft getreten.

Lilienthal, den **23.12.2022** Gemeinde Lilienthal Der Bürgermeister
gez. Kim Fürwentsches
(Bürgermeister / Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Außenbereichssatzung nicht geltend gemacht worden.

Lilienthal, den .....

.....
(Bürgermeister / Bürgermeisterin)

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) 2017
in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378), in Kraft getreten am 06.Oktober 2017

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2011 Landkreis Osterholz
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege*
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße"

Außenbereichssatzung

für Flächen im Bereich Feldstraße des Ortsteiles Worphausen der Gemeinde Lilienthal (Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 6 BauGB).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das in der beiliegenden Karte mit der Geltungsbereichsgrenze eingefasste Gebiet.

§ 2 Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann den in § 3 bezeichneten - im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Geltungsbereich dieser Satzung bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt. Die Belange des § 35 Abs. 3 BauGB dürfen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit privilegierter Vorhaben im Sinne des § 35 Abs.1 BauGB bleibt unberührt.

§ 3 Vorhaben

Vorhaben im Sinne des § 2 sind

I. Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen:

a) Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie ihnen zugeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die den Festsetzungen in § 4 entsprechen.
b) Nutzungsänderung von vorhandenen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken.

II. Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen:

a) Errichtung von Gebäuden und Erweiterung vorhandener Gebäude einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie ihnen zugeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die den Festsetzungen in § 4 entsprechen.
b) Zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe.
c) Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung zulässiger handwerklicher oder gewerblicher Zwecke.

§ 4 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

(1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 BauNVO wird für die Grundstücke 1 bis 5 individuell festgesetzt:

- Grundstück 1 - GRZ 0,2
- Grundstück 2 - GRZ 0,2
- Grundstück 3 - GRZ 0,3
- Grundstück 4 - GRZ 0,2
- Grundstück 5 - GRZ 0,3

Bei der Berechnung der GRZ ist die Fläche des Grundstückes maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt.

(2) Für die Errichtung von Gebäuden ist maximal ein Vollgeschoss i.S.d. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig.

(3) Für die zeichnerisch festgesetzten und nummerierten überbaubaren Grundstücksflächen ist die folgende Anzahl an Wohneinheiten zulässig:

- Baufeld 1 (5 Wo) maximal fünf Wohneinheiten
- Baufeld 2 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Baufeld 3 (5 Wo) maximal fünf Wohneinheiten
- Baufeld 4 (5 Wo) maximal fünf Wohneinheiten
- Baufeld 5 (4 Wo) maximal vier Wohneinheiten

(1) Die Errichtung von Neubauten im Sinne des § 3 Nr. I und II dieser Satzung ist nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse die Errichtung eines neuen Hauptgebäudes innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand und einer damit verbunden Kostensteigerung von mehr als 30 % gegenüber den Kosten einer Verschiebung auf dem Grundstück realisierbar sein, so kann ausnahmsweise eine räumliche Verschiebung von maximal 5 m der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beibehaltung der festgesetzten Größe innerhalb des jeweiligen Grundstückes im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Sämtliche Festsetzungen der Außenbereichssatzung müssen dabei berücksichtigt werden.

Ein Verschieben in Richtung der Lüninghauser Straße und damit in den Bereich der Vorweide ist dabei unzulässig.

(3) Die Errichtung von Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 3 Nr. I und II dieser Satzung sind mit einer Grundfläche von max. 24 m² außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleibt im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB, auch die Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

Ausgeschlossen ist dabei der Bereich zwischen der Lüninghauser Straße und der der Straße nächstgelegenen Baugrenze (Vorweidenbereich).

(4) Weiterführende bauliche Entwicklungen auf den Grundstücken sind nur über die bereits vorhandenen Zufahrten zu erschließen. Das Anlegen neuer Zufahrten an die öffentliche Straßeninfrastruktur ist nicht zulässig.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Lilienthal, den **23.12.2022** Gemeinde Lilienthal Der Bürgermeister
gez. Kim Fürwentsches
(Bürgermeister / Bürgermeisterin)

Hinweis

(1) Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde.

(2) Denkmalschutz

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen untern Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

(3) Ausgleichsmaßnahmen

Werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Ausgleichstatbestände ermittelt, so sind diese vorrangig auf dem Eingriffsgrundstück selbst auszugleichen. Sollte eine Umsetzung nicht möglich sein, so sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen möglichst im Umfeld des Eingriffs umzusetzen.

Die Umsetzung der von der Genehmigungsbehörde vorgegebenen Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen ist durch die Grundstückseigentümer nach Innutzungnahme des ersten Bauvorhabens durchzuführen.

(4) Baumschutz

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstrukturen und Sträucher sind möglichst zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(5) Altlasten

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Mülablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

(6) Gewässer

Es befinden sich Verbandsgewässer des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Teufelsmoor (GLV Teufelsmoor) innerhalb des Betrachtungsgebietes. Die Satzung des Verbandes ist in Bezug auf die Verbandsgewässer zu berücksichtigen.

(7) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

(8) Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zum Kampfmittelverdacht durchgeführt.
Im Ergebnis zeigt sich hierbei, dass im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

(9) Entwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Flächen hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Planzeichenerklärung

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

Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche

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

z.B 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

Nachrichtliche Darstellung

z.B ① Nummerierung der Grundstücke

Baum- und Gehölzbestand

Siedlungsgehölz

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der URSCHRIFT überein.

Lilienthal, den ..... Der Bürgermeister
im Auftrage:

.....

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 10.000

LILIENTHAL
... LEBENDIGE VIELFALT

Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

Bauvorhaben:	**Satzung Nr. 14 "Lüninghauser Straße"** Außenbereichssatzung
Plansand: ABSCHRIFT	**Datum:** 01.08.2022
AUFGESTELLT DURCH GEMEINDE LILIENTHAL DER BÜRGERMEISTER	**Maßstab:** 1 : 1.000

Planverfasser:	Projektleitung: M. Brinschwitz	Bearb.:	CAD-Bearb.: W. Böttcher	geprüft:	Projekt.-Nr.: 0310-13-016	Projekt-Datei: 2387GLn-A-Satzung_Lüninghausen ABSCHRIFT.dwg

SWECO
Sweco GmbH
Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung
Karl-Ferdinand-Braun-Straße 9, 28359 Bremen - Telefon (0421) 2032-6