Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 33
„Edenbüttel II"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den angegebenen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Lemwerder diesen Bebauungsplan Nr. 33 „Edenbüttel II" bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lemwerder, den

Bürgermeister

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 25.08.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Edenbüttel II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lemwerder, den i.A. .....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 14.02.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.03.2013 bis 12.04.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemwerder, den i.A. .....

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 15.05.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.06.2014 bis 11.07.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemwerder, den i.A. .....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.08.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den i.A. .....

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Lemwerder, den i.A. .....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den i.A. .....

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Gemeinde Lemwerder, Gemarkung Altenesch, Flur 2, Stand: 28.03.2018.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: LGLN Landesamt © 2018, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2018). 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.

....., den.....

.....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den

.....
Planverfasser

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder **Altstandorte** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Wesermarsch unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
3. Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes verläuft eine **Erdgas-Hochdruckleitung**, die durch einen mittig zur Leitung angeordneten Schutzstreifen von 4 m Breite gesichert ist. In dem Schutzstreifen dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume gepflanzt werden, die Schutzbedingungen sind zu berücksichtigen. Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen der Zustimmung des Leitungsbetreibers. Auf die EWE Netz GmbH wird verwiesen.
4. **Artenschutz**: Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Für jegliche Erd- und Bauarbeiten im Geltungsbereich ist eine Genehmigung des Landkreis Wesermarsch einzuholen. Folgende Auflagen werden vom Landkreis zum Schutz der Brutvorkommen des Seeadlers im Umfeld des Plangebiets grundsätzlich erlassen, sie gelten für das gesamte Plangebiet:
   - In der Zeit vom 15. Februar bis 31. Mai sind jegliche Erd- und Bauarbeiten unzulässig.
   - In der Zeit vom 01. Juni bis 15. Juli sind jegliche Erd- und Bauarbeiten von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang (Nachtzeit) unzulässig.
   - Tiefgründungsarbeiten (Rammarbeiten) sind ausschließlich bis zu einem maximalen Emissionsgrenzwert mit kurzzeitigen Geräuschspitzen von 110 dB tags und 100 dB nachts und ausschließlich in der Zeit vom 16. Juli bis zum 30. Oktober zulässig.
   - Bei jeglichen Bau- und Erschließungsarbeiten ist eine Distanz von mindestens 300 m zu Horststandorten ganzjährig bei allen Aktivitäten einzuhalten. Eine Zuwegung zu bzw. Erschließung der Flächen im Plangebiet ist ausschließlich über die Planstraßen bzw. deren Trassen zulässig. Dies gilt auch für temporäre Arbeiten.
   - Baumaßnahmen sind stets in Verbindung mit einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem regionalen Seeadlerbetreuer durchzuführen.

Textliche Festsetzungen

1. **Nutzungsbeschränkungen**

   In den Gewerbegebieten GE(e)-1 bis -5 sind Tankstellen, Biogasanlagen und Vergnügungsstätten unzulässig.

   Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe sind ausschließlich mit folgenden Sortimenten zulässig:
   - Möbel, Großelektro (Weiße Ware),
   - Fahrräder, Sportgroßgeräte, Campingartikel
   - Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Farben, Lacke
   - Baustoffe, Baumarktartikel, Sanitärwaren
   - Werkzeuge, Eisenwaren
   - Kfz und Zubehör, Landmaschinen, Motorgeräte
   - Gartenbedarf, Pflanzen, Zoobedarf

   Weitere Sortimente können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs der Ortsmitte Lemwerder (Stedinger Straße) ausgeschlossen ist. Dabei sind Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen, stets unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen**

   Die in den Baugebieten festgesetzte Oberkante der Gebäude (OK) gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Fahrstuhlschächten, Lüftungsanlagen um bis zu 5 m überschritten werden.

   Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die lotrechte Höhe über der Erschließungsstraße (Planstraße), gemessen in der Mitte der Fahrbahn an deren höchstem Punkt im Verlauf der Grundstücksgrenze.
3. **Bauweise**

   In allen Baugebieten sind in abweichender Bauweise Gebäudelängen bis 100 m zulässig.
4. **Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen**

   In den Baugebieten sind Garagen, Carports und sonstige hochbauliche Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
5. **Gewerbelärmschutz**

   Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.oo – 22.oo Uhr) noch nachts (22.oo – 6.oo Uhr) überschreiten.

   Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) gemäß DIN 45691

Teilfläche	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
GEe 1	59,0	41,0
GE 2	61,0	41,0
GE 3	60,0	46,0
GE 4	63,0	45,0
GE 5	60,0	44,0

   Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB
A	0,0
B	5,0

   Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

   Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebiete. Sie sind nicht binnenwirksam.

   Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).
6. **Sonstige Emissionsbegrenzungen**

   Gemäß § 9 (1), Nr. 24 BauGB sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe-1 nur Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören und damit auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten.

   Für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige bauliche Änderungen müssen in allen Gewerbegebieten GE(e)-1 bis -5 aufgrund der Lärmimmissionen die Außenbauteile von Büroräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ = 35 dB und von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von $R'_{w,res}$ = 40 dB aufweisen. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.

   Anlagen und betriebliche Einrichtungen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen (insbesondere Rauch, Ruß, Staub, Gas, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, für die Nachbarschaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen (Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. vom § 3 Abs. 1 BImSchG) sind in allen Gewerbegebieten GE(e)-1 bis -5 nicht zulässig.
7. **Baumpflanzungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen**

   Auf den privaten Grundstücken ist entlang der Grundstücksgrenzen zur Planstraße innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche pro angefangene 15 m Länge dieser Grenzen eine Stieleiche (Quercus rubor) mit einem Abstand von mindestens 2,5 m zur Planstraße zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm – 16 cm, die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
8. **Freihaltung des Umgebungsbereiches der oberirdischen Freileitung**

   Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben zur Gewährung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Jegliche Höhenarbeiten, Erdarbeiten, baulichen Maßnahmen und Gehölzpflanzungen sind nur mit Zustimmung und in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber der querenden oberirdischen Freileitung zulässig. Es wird auf den Leitungsbetreiber verwiesen.
9. **Freihaltung des Sichtdreieckes zur L 855**

   Innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks sind jegliche bauliche Anlagen und Anpflanzungen von mehr als 0,8 m Höhe unzulässig. Anpflanzungen sind dauerhaft entsprechend zu unterhalten.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Gemäß § 245 c Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus der Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt vom 12.05.2017 können abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 wurde am 26.11.2012 und somit vor dem 16.05.2017 durchgeführt.

Das Verfahren wird demnach nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

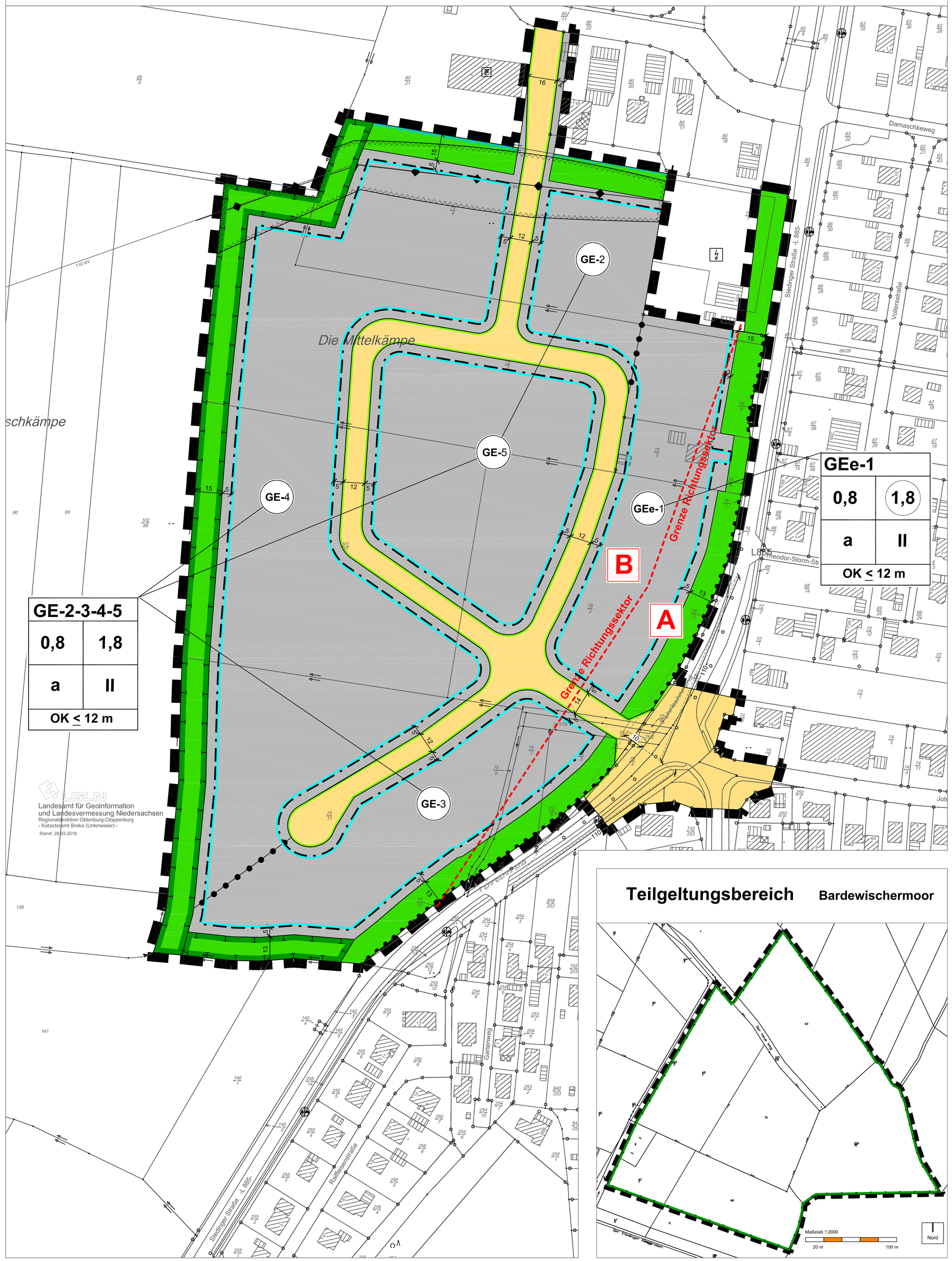
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Planzeichnung Edenbüttel



Teilgeltungsbereich Bardewischermoor

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE-1 — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (mit Ordnungsnummer) — siehe textliche Festsetzung Nr. 1, Nr. 5 und Nr. 6

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl
1,8 — Geschossflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante des Gebäudes — siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise — siehe textliche Festsetzung Nr. 3
Baugrenze
Nicht überbaubare Fläche — siehe textliche Festsetzung Nr. 4
Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen / Natur und Landschaft

Öffentliche Grünfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

Oberirdische Leitung — siehe textliche Festsetzung Nr. 8
Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen — siehe Hinweise Nr. 3

Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

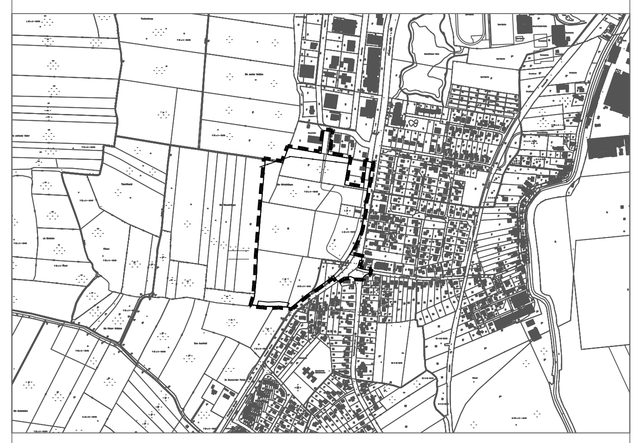
Entwässerungsgraben

Sonstige Planzeichen

Nutzungsgrenze
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Schutzbereich Freileitung) — siehe textliche Festsetzung Nr. 8
Sichtdreieck — siehe textliche Festsetzung Nr. 9
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan

Maßstab 1:10 000
0 100 500 m
nord



Bebauungsplan Nr. 33

Gewerbegebiet "Edenbüttel II"

Gemeinde Lemwerder

Landkreis Wesermarsch

Sept 2018

Im Auftrag erstellt durch:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211