



PLANUNTERLAGE Aktenzeichen: L4 - 118 / 2021

Landkreis Wesermarsch, Gemeinde Lemwerder

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Alteneesch, Flur 6 Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 07.06.2021).

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg Katasteramt Brake

Brake, den 24.08.2021 (Siegel) Gez. **Schlösser** (Vermessungsoberrat) Unterschrift

HINWEISE

Nr. 1 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nr. 2 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.

Nr. 3 Artenschutz

Grundsatz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bebauungsplanerstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind oder artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

Zeitliche Befristung der Baufeldräumung

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und der Ausbau von Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.

Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

Lichtmanagement

Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes sollte die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 bis 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

Naturnahe Gestaltung und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens

Für den flächenmäßigen Verlust von Nahrungshabitaten, insbesondere für Singvögel, sollten bei der Neuanlage des Regenrückhaltebeckens (RRB) die verbleibenden Freiflächen für eine optimierte Nutzung der betroffenen Arten hergerichtet werden. Die randlichen Freiflächen und Krautsäume des RRB sollten in der Regel maximal ein- bis zweimalig pro Jahr gemäht werden. Auch das Aufstellen geeigneter Insektennisthilfen im Bereich des RRB wäre eine unterstützende Maßnahme für die Insekten fressenden Arten.

Nr. 4 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 5 Altablagerungen / Altlasten

Im Plangebiet sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Nr. 6 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

Nr. 7 DIN-Normen und Richtlinien

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Gemeinde Lemwerder während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Nr. 8 Verkehrslärmemissionen

Von der **Hauptstraße** (L 875) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsenschutzes geltend gemacht werden.

Nr. 9 Oberirdische Gewässer

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und 57 NWWG).

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,5 Geschossflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 - GH maximale Gebäudehöhe (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze mit überbaubarem Bereich
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - R. u. F. Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung Räumstreifen (RS)
 - Zweckbestimmung Verkehrsgrün (VG)
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
 - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
 - Lärmpegelbereich (LPB)
 - Bemaßung in Meter
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Trägers der Trinkwasserversorgung (OOVV)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandene Gräben, Straßen und Wege

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2 Bauweise

In der abweichenden Bauweise a sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 18 m zulässig. Angebaute Garagen und angebaute Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden jeweils nicht mit angerechnet. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushälften.

Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 Abs. 3 GarVO (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen davon ist jedoch der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sowie der Bereich der Anbauverbotszone entlang der L 875.

Nr. 3 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Nr. 4 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

Nr. 5 Anpflanzungsgebot

Die mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.

Nr. 6 Räumstreifen

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Räumstreifen" festgesetzten Bereiche dienen der Unterhaltung der angrenzenden Gräben. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen, freizuhalten. Gehölzanzpflanzungen sind ebenfalls nicht zulässig. Die Bereiche sind als intensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist pro Jahr nur eine zweimalige Mahd zulässig.

Nr. 7 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Landesstraße 875 (Hauptstraße) vorbelastet. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R_{w, res} der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Allgemein gilt:

- Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder in Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ sind durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrsraum zu schützen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die §§ 2 bis 5 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für die Bereiche der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

§ 2 Dachkonstruktion

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 15 Grad oder als Flachdach ausgebaut werden.

§ 3 Dacheindeckung

Die geeigneten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierete oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

§ 4 Einfriedung

Freistehende Zäune jeglicher Art sind an den straßenzugewandten Seiten als Grundstücksgrenzung grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen sind nur aus Hecken und anderen Anpflanzungen erlaubt. Transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m können in die Hecken bzw. Anpflanzungen integriert werden.

§ 5 Vorgartengestaltung

Im Bereich zwischen der vorderen Bauflucht der Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) sind die nicht durch Gebäude, Zuwegungen, Garagenzufahrten oder Stellplätze überbauten Flächen der Grundstücke als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen. Komplettversiegelungen sowie die Herrichtung als Schotter-, Split- oder Kiesfläche sind nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Entlang der L 875 dürfen gemäß § 24 (1) NStRG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Lemwerder diesen Bebauungsplan Nr. 37 "Am Hohen Groden, Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, in der Fassung vom 21.11.2017.

Lemwerder, den 20.08.2021 (Siegel)

Gez. **Zander** (Allgemeine Vertreterin) Bürgermeisterin

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde ausgearbeitet von:

H+B Umweltpartner Ingenieurgesellschaft mbH Heckenanger Landstr. 17 · 26215 Wiefelstede Tel. 044 021 / 8 12 40 · Fax: 044 021 / 8 12 41 eMail: info@hb-umweltpartner.de

Wiefelstede, den Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Am Hohen Groden, Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB.

Lemwerder, den 20.08.2021 (Siegel) Gez. **Zander** (Allgemeine Vertreterin) Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 und der Begründung haben vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemwerder, den 20.08.2021 (Siegel) Gez. **Zander** (Allgemeine Vertreterin) Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den Bebauungsplan Nr. 37 "Am Hohen Groden, Ost" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs.3 NBauO nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den 20.08.2021 (Siegel) Gez. **Zander** (Allgemeine Vertreterin) Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 27.08.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Lemwerder, den 27.08.2021 (Siegel) Gez. **Zander** (Allgemeine Vertreterin) Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

Gemeinde Lemwerder

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 37

Am Hohen Groden, Ost

Ortsteil Süderbrook

Mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Fassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 18.06.2021)

- Abschrift -

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. GEMEINDE LEMWERDER Die Bürgermeisterin

Lemwerder, den Siegel i.A.