

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Lemwerder diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 "Wohngebiet Barschlüte", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lemwerder, den Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

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



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt

Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 11.12.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und § 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Lemwerder, den Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 11.12.2014 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.01.2015 bis 13.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemwerder, den Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 27.03.2015 im Bekanntmachungsblatt des Landkreises, in den Tageszeitungen der NWZ und in der Norddeutschen, sowie im Bekanntmachungskästchen des Rathauses bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 ist damit am 27.03.2015 in Kraft getreten.

Lemwerder, den Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Lemwerder, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lemwerder, den
GEMEINDE LEMWERDER
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 205)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1546)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1549)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	L4_40513.dxf	18.02.2014
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohn-, Aufenthalts- und Büroräume sowie Außenwohnbereiche (z.B. Dachterrassen und Balkone) oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind in Einzel- und Doppelhäusern maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. In Hausgruppen ist maximal eine Wohnung pro Gebäude (d.h. pro Reihenhauseinheit) zulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt die abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) wonach Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelängen von 28,0 m zulässig sind.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Entfernung von 3,0 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- Die festgesetzte Firsthöhe gilt als Maximalwert und bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn in fertig ausgebautem Zustand der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßennachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebädefassade.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Höhe der ausgebauten Erdgeschosssohle höchstens 0,6 m über der Höhe der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße zu erstellen.
- Die privaten Grünflächen mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind dicht mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; die Gehölze sind vierreihig, lochversetzt mit Abstand in der Reihe von 1,2 m zu pflanzen. Der Anteil der Baumarten beträgt mindestens 10 % (Artenliste siehe Anhang der Begründung).
- Der Räumstreifen (RS) entlang des Gewässers dient der Gewässerunterhaltung und ist von Gehölzen freizuhalten.
- In den festgesetzten Wasserflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Verrohrungen für Grundstückszufahrten zulässig. Dabei sind jeweils zwei Baugrundstücke über eine gemeinsame Querungsstelle zu erschließen; die Breite der Verrohrung für eine gemeinsame Querung darf 5,0 m nicht überschreiten.
An den Ufern der festgesetzten Wasserflächen, die neu angelegt werden, sind Initialpflanzungen mit im Gebiet an den vorhandenen Gräben vorkommenden Pflanzenarten vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

- Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-25 – 1. Änderung „Wohngebiet Barschlüte“
- Glanzende und sonstig reflektierende Ton- und Betondachziegel sind nicht zulässig.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagungen bzw. Altstandortzulage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
- Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
- Von den Kreisstraßen K 217 und K 218 gehen erhebliche Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbausträger der Kreisstraßen K 217 und K 218 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionschutzgesetzes, soweit Emissionen von den Kreisstraßen K 217 und K 218 ausgehen.

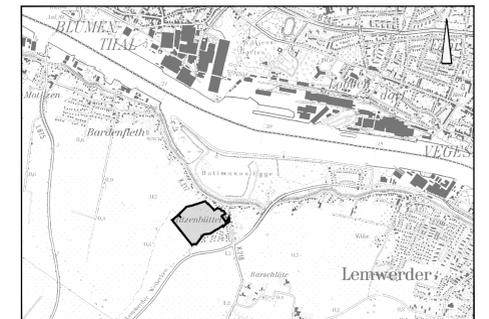
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise: offene Bauweise mit maximaler Gebäudelänge 28,0 m (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsräume**
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 unterirdische Leitung
- Grünflächen**
 Öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung: Spielplatz
 Private Grünflächen
 Zweckbestimmung: Räumstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (DOWW)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Lemwerder Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 "Wohngebiet Barschlüte"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung,
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Februar 2015

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg
Postfach 3867 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

