

# Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Lemwerder diesen Bebauungsplan Nr. 1-25 "Wohngebiet Barschlüte", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lemwerder, den ..... Der Bürgermeister Der Gemeindevorstand

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 13.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 12.05.14.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lemwerder, den ..... Der Gemeindevorstand

## Planunterlagen / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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.

Cloppenburg, den ..... Obv. Dipl.-Ing. Timmen

## Planverfasser

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

Oldenburg, den ..... Dipl.-Ing. Meier

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 10.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1-25 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1-25 und der Begründung haben vom 02.03.2000 bis 03.04.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemwerder, den ..... Der Gemeindevorstand

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den Bebauungsplan Nr. 1-25 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.04.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den ..... Der Gemeindevorstand

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.05.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 1-25 ist damit am 20.05.2000 in Kraft getreten.

Lemwerder, den ..... Der Gemeindevorstand

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1-25 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 1-25 nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den ..... Der Gemeindevorstand

## Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1-25 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Lemwerder, den .....

Gemarkung Warflath  
Flur 4



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - WA I Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,3 Geschosflächenzahl
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - PH ≤ 9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe)
- 3. Bauweise, Beulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - Überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
  - unterirdisch (Wasserleitung)
- 6. Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
  - Private Grünfläche
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserfläche
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9. Sonstige Planzeichen**
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes
  - RS Räumstreifen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

# Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) nicht zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen pro Baugrundstück zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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 Straßenecke auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Höhe der ausgebauten Erdgeschosssohle höchstens 0,6 m über der Höhe der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße (s. Pkt. 4) zu stellen.
- Die privaten Grünflächen mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind dicht mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; die Gehölze sind vierjährig, lochversetzt, mit Abstand in der Reihe 1,2 m zu pflanzen. Der Anteil der Baumarten beträgt mindestens 10 % (Artenliste siehe Anhang des Fachbeitrag Natur und Landschaft).
- Die öffentliche Grünfläche G 1 (Zweckbestimmung Grünanlage) am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist als extensiv genutzter Gewässersaum bzw. - außerhalb der Räumstreifen - als Wildwiese mit einzelnen Gehölzgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. In der öffentlichen Grünfläche G 1 sind Wege für die Unterhaltung und als öffentlicher Geh- und Radweg zulässig.
- Die öffentliche Grünfläche G 2 (Zweckbestimmung Angelände) ist als Wildwiese mit gliedernden Gehölzgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Für die Gehölzanzpflanzungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Beidseitig entlang der Planstraße zwischen Industriestraße und dem neuen Wohngebiet sind Silberweiden in einem Abstand von 12 m anzupflanzen und alle 8 - 12 Jahre auf den Kopf zu setzen. In der öffentlichen Grünfläche G 2 sind zulässig:
  - Wege für die innere Erschließung und Unterhaltung
  - Aufschüttungen beidseitig der Planstraße zwischen Industriestraße und dem neuen Wohngebiet, soweit sie technisch für den Ausbau der Planstraße erforderlich sind.
- Die Räumstreifen (RS) entlang der Gewässer dienen der Gewässerunterhaltung und sind 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 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

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind glasierte und sonstig reflektierende Ton- und Bondachsteine nicht zulässig.

# Satzung über die Genehmigungspflicht der Grundstücksteilung

Gemäß § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-25 die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde bedarf.

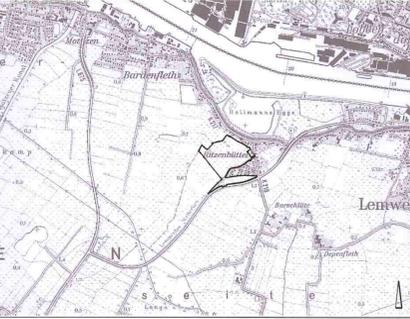
# Hinweise

- Die bauliche Nutzung der Grundstücke erfolgt nach der BauNVO 1990 (BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 1. 1990, BGBl. I, S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993, BGBl. I, S. 466).
- Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldspflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Sonderflughafens Lemwerder. Baugenehmigungen innerhalb dieses Bauschutzbereiches dürfen nur mit Zustimmung der oberen Luftfahrtbehörde nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) erteilt werden. Darüber hinaus wird auf möglichen Lärm durch die Flugplatznähe (An- und Abflugbereich der Start- und Landebahn) hingewiesen.

# Gemeinde Lemwerder Landkreis Wesermarsch

# Bebauungsplan Nr. 1-25 "Wohngebiet Barschlüte"

mit örtlichen Bauvorschriften  
mit Satzung über die Genehmigungspflicht der Grundstücksteilung



Übersichtsplan M. 1 : 25.000  
April 2000  
M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3967  
Telefon 0441 97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441 97174-3