

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 37 und 38 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Lemwerder diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1-28 "Seniorenwohn- und Pflegeanlage Edenbütteler Teiche" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Lemwerder, den 25.06.04



Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 30.10.2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28 "Seniorenwohn- und Pflegeanlage Edenbütteler Teiche" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.08 12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lemwerder, den 25.06.04



Bürgermeister

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessert und anerkannt. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Oldenburger, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von ge.z. D. Diepenbrock, ge.z. G. Heye, Planungsbüro HEYE, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Olener Strasse 40, 26121 Oldenburg. E-Mail: d.diepenbrock@heye.de, g.hey@heye.de, Tel.: 04404-3366, Fax: 04404-2478.

Eisfleth, den 16.06.2004

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 18.03.2004 den 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 30.01.03 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.04.2004 bis 14.05.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lemwerder, den 25.06.04



Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den 25.06.2004



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.09.04 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.09.04 rechtsverbindlich geworden.

Lemwerder, den 24.09.04



Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Lemwerder, den



Bürgermeister

Mängel der Abwägung

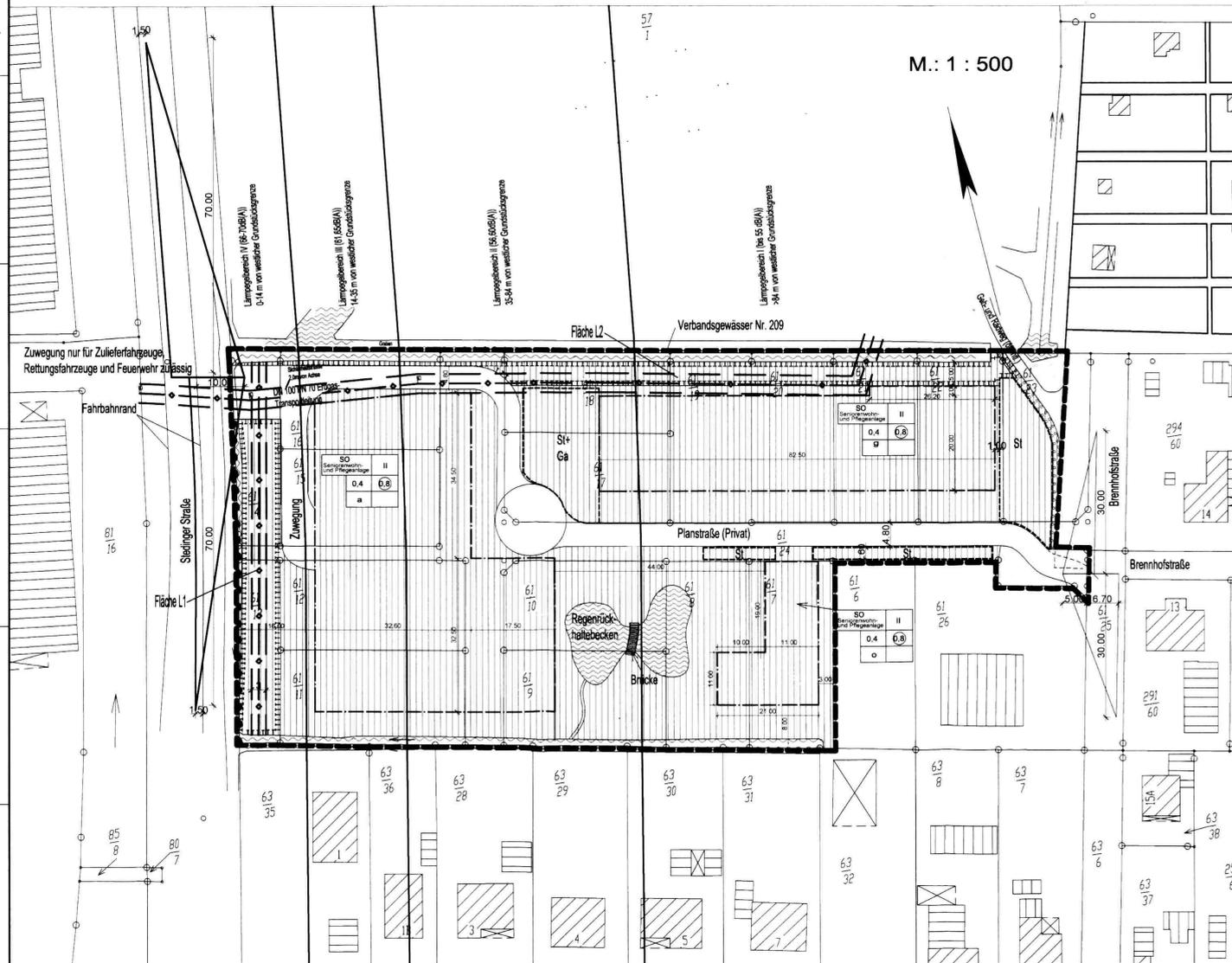
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den



Bürgermeister

GEMEINDE LEMWERDER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1-28 "SENIORENWOHNANLAGE EDENBÜTTELER TEICHE" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG



Textliche Festsetzungen

- 1. Innerhalb der Sondergebiete (Zweckbestimmung: Seniorenwohn- und Pflegeanlage) sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.
2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde, sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
3. Im Rahmen der Bauantragstellung ist für die geplanten Gebäude die Einhaltung von passiven Schutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Tab. 8 ff. welche aufgrund des Straßenverkehrs auf der Stedinger Straße (L. 885) erforderlich sind, nachzuweisen (siehe hierzu die ausgewiesenen Lärmpelbereiche in der Planzeichnung).
4. Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nördlich der ausgewiesenen Planstraße müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m vom Rand der Verkehrsfläche aufweisen.
5. Als Ausgleich für die zukünftige Grundstücksversiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
a) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Abstand von 1,50 m folgende standortgerechte Sträucher anzupflanzen:
Straucharten (2 x verschult)
Hainbuche
Weißdorn
Pflaume
Liguster
Strauchweide
Kornweide
Schneeball
b) Je 100 m² versiegelte Verkehrsfläche und Stellplatzfläche ist ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu pflanzen. Ein Teil dieser Laubbäume ist zur Begrünung der Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen anzupflanzen, d. h. auf maximal 7 Stellplätze ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Baumarten: Spitzahorn
Hainbuche
Weißdorn/Rotdorn
Eberesche
c) Das Regenhaltebecken ist als naturnaher Teich herzustellen. Die Ufer sind naturnah in unterschiedlichen Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:5 zu gestalten. Durch Inkaufpflanzung mit folgenden Rohrichten und Wasserpflanzen sind naturnah Flachwasserzonen zu entwickeln:
Schilf
Röhrlanggras
Schwammbüchse
Sumpfschwertlilie
Blühweiden
Pfeiferau
Im Umkreis von bis zu 10 m vom Ufer sind mindestens 5 hochstämmige standortgerechte Laubbäume und 10 Ufergehölze, gruppenartig angeordnete Sträucher zu pflanzen.
d) Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche L1) ist eine extensiv genutzte Streu-Obst-Wiese unter Berücksichtigung der erforderlichen Räumlichkeiten und der vorhandenen Ortsgestaltung anzulegen.
Einsatz einer standortgerechten Wild-Kraut-Grasnarbe (Extensivrasen).
Pflanzung von Obstgehölzen in einem unregelmäßigen Pflanzverband, je 80 m² Extensivfläche ein Obstbaum.
Extensiv Unterhaltung durch 3 x Mahd pro Jahr: im Juni, August und Ende September bei Abfall des Mähgutes.
Verzicht auf das Ausbringen von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln.
e) Der 5,00 m breite Räumstreifen entlang des Verbandsgewässers Nr. 209 ist mit einer Wild-Kraut-Grasnarbe einzulassen und extensiv zu pflegen (siehe hierzu die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche L2)).

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- 1. Innerhalb des Plangebietes ist bei den Hauptgebäuden nur eine Dachneigung zwischen 15° und 45° zur Frontseite zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachgärten und sonstige Dachausbauten sowie Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO.
2. Die Bedachung der baulichen Anlagen muss aus roten bis rot-braunen Tonplanken bestehen. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO.
3. Die Außenfassade der baulichen Anlagen muss aus roten bis rot-braunen Klinkern bzw. einem hell verputzten Mauerwerk bestehen. Die Aneinanderreihung der Gesamtheit der Außenfassade darf 60° nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO.

Nachrichtliche Eintragungen

- 1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)) zur Anwendung.
2. Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau, z. B. Verfüllung, Verrohrung, Uferbefestigung) bedarf gemäß § 119/128 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Diech und Dammbauten, die den Hochwasserabfluss beeinflussen, stehen dem Ausbau gegen. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Planfeststellung), wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes. Vom Antragsteller ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzu-leitende Oberflächenwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.
3. Entlang der Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen von 5,00 m Breite gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Fluchttreppen. Sie können auf Grund ihrer geringeren Länge der Räumstreifen um 2,00 m Breite unterschreiten, d. h. im Bereich der Balkone und Fluchttreppen ist ein Räumstreifen von 3,00 m Breite gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
4. Entlang des Verbandsgewässers Nr. 209, welcher am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft, ist ein Räumstreifen von 5,00 m Breite gemessen ab der Böschungsoberkante, aufgrund der großen Bedeutung dieses Gewässers für die Beseitigung des Oberflächenwassers grundstücksspezifisch von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dieser Unterhaltungstreifen muss zu jeder Zeit mit Unterhaltungsfahrzeugen benutzt werden können. Eventuell geplante Anpflanzungen dürfen nicht in den Räumstreifen ragen und diesen verengen.
5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können z. B. sein Tongefäßscherben, Höhlenkammermuren, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 409 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder oder 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 Arbeit gestattet.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Sonderflughafens Lemwerder. Aus Flugsicherungsgründen bestehen im Einvernehmen mit der DFS (Deutsche Flugsicherung GmbH) gegen Bauvorhaben bis zu einer max. Höhe von 17,00 Metern über NN keine Einwendungen. Je nach Lage innerhalb des Plangebietes können auch höhere Bauhöhen möglich sein. Dies kann jedoch erst nach Vorlage konkreter Bauanträge entschieden werden. Bauvorhaben, die vom § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) betroffen sind, dürfen nur mit Zustimmung der DFS genehmigt werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch die Flugplatznähe des Plangebietes Lärmbelastungen möglich sind. Sollten Kräne/Baugeräte zum Einsatz kommen sind diese ebenfalls zustimmungspflichtig.
7. Die ausgewiesene Leitungstrasse der Erdgasleitung (DN 100 PN 70 Erdgas-Transportleitung "Anschluss Lemwerder ASL") ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der EWE zu belasten. In diesem Bereich dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine leitungsverbindenden Bäume angepflanzt werden. Auch das Lagern von Materialien und das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten ist unzulässig. Auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigen könnte. Die genaue Lage der Erdgasleitung ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der EWE.
8. Die ausgewiesene Leitungstrasse der Ortsgasleitung (DN 100 PN 70 Erdgas-Transportleitung "Anschluss Lemwerder ASL") ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der EWE zu belasten. In diesem Bereich dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine leitungsverbindenden Bäume angepflanzt werden. Auch das Lagern von Materialien und das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten ist unzulässig. Auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigen könnte. Die genaue Lage der Ortsgasleitung ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der EWE.
9. Gemäß § 24 (1) NSchG dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der L 885 Hochbauten jeder Art, bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs und für Werbeanlagen.
10. Die ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder sichtbar behindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe > 80 cm über Fahrtrahnenoberkante der angrenzenden Straßen freizuhalten.

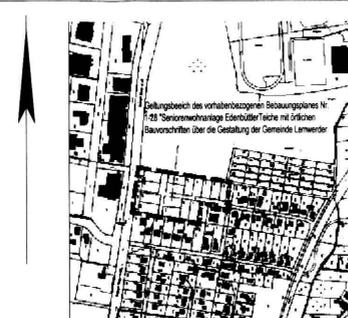
Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Baugebiet, Grundflächenzahl, Bauweise and 2 columns: Zahl der Vollgeschosse, Geschosflächenzahl.

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung von 1990)

- 1. Art der baulichen Nutzung: SO Sondergebiete Zweckbestimmung: Seniorenwohn- und Pflegeanlage.
2. Maß der baulichen Nutzung: 0,8 Geschosflächenzahl, 0,4 Grundflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß).
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: a Abweichende Bauweise, g Geschlossene Bauweise, o Offene Bauweise, Baugrenze.
4. Verkehrsflächen: Verkehrsflächen, Verkehrsgrünfläche, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.
5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen: Unterirdische Leitung.
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Wasserflächen (Gräben und Regenrückhaltebecken).
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
8. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga).



Gemeinde Lemwerder Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1-28 "Seniorenwohnanlage Edenbütteler Teiche" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Planungsbüro HEYE, 26931 Eisfleth, Detlev Diepenbrock & Partner, 27777 Gonderkese, Stand: 10.08.04