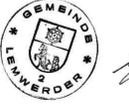


<p>Präambel</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Lemwerder diesen Bebauungsplan Nr. 1-29, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Lemwerder, den 29.10.2004</p>  <p>C. BECKHARDT Bürgermeister</p>
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 22.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-29 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Lemwerder, den 29.10.2004</p>  <p>C. BECKHARDT Bürgermeister</p>
<p>Planunterlage</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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.</p> <p>Brake, den</p> <p>Katasteramt Brake</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von</p> <p>gez. G. Heye Planungsbüro HEYE Am Weserdeich 3 26931 Elsfleth Tel.: 04404 - 3365 Fax: 04404 - 2478</p> <p>Elsfleth, den 26.10.2004</p>
<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 02.09.2004 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 07.09.2004 / 08.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.09.2004 bis 15.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Lemwerder, den 29.10.2004</p>  <p>C. BECKHARDT Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.10.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Lemwerder, den 29.10.2004</p>  <p>C. BECKHARDT Bürgermeister</p>
<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.03.2005 für den Landkreis Wesermarsch ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.03.05 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Lemwerder, den 31.03.05</p>  <p>C. BECKHARDT Bürgermeister</p>
<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Lemwerder, den</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Lemwerder, den</p> <p>Bürgermeister</p>

Nutzungsschema

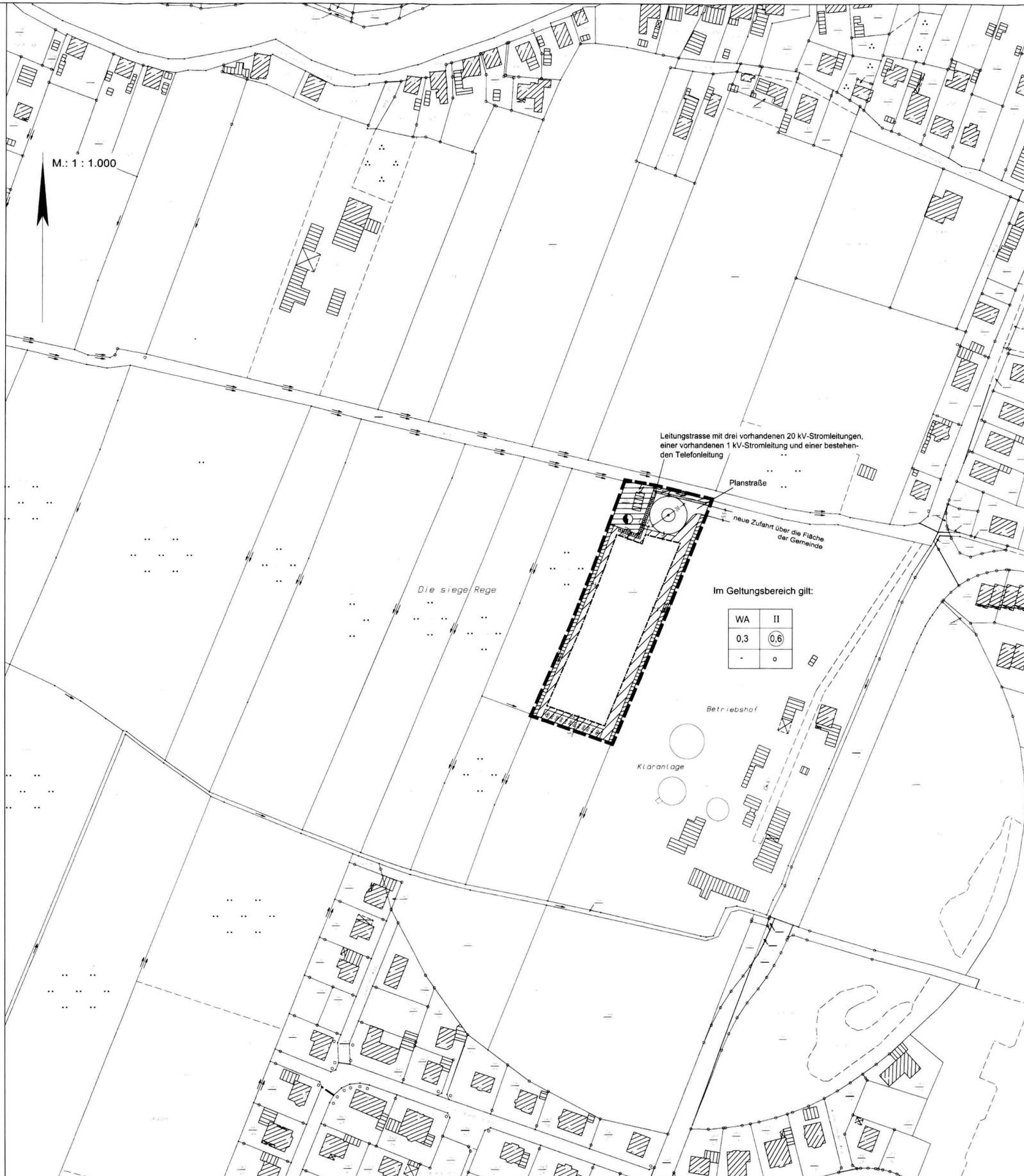
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	Bauweise

Textliche Festsetzungen

- Als Ausgleich für den ökologischen Eingriff in den Naturhaushalt, welcher mit der Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes verbunden ist, sind folgende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:
 - Je 100 m² zusätzlich versiegelte Fläche sind ein standortgerechter Laubbau und fünf standortgerechte Sträucher bzw. ein Obstbaum und fünf Buschobst- oder Beerensträucher anzupflanzen.
Die Arten der standortgerechten Laubbäume und Sträucher sind unter Absatz e) aufgelistet.
Mindestgröße bei der Pflanzung:
Laubbau: Halb- und Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
 - Innerhalb der ausgewiesenen 5,00 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Laubbäume und standortgerechte Sträucher im Pflanzverband von 1,50 x 1,50 m anzupflanzen.
Der Laubbaumanteil muss 25% betragen.
Die Arten der standortgerechten Laubbäume und Sträucher sind unter Absatz e) aufgelistet.
 - Innerhalb der ausgewiesenen 2,00 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Baum- und Straucharten anzupflanzen.
Die Arten der standortgerechten Laubbäume und Sträucher sind unter Absatz e) aufgelistet.
 - Innerhalb der Räumstreifen entlang der Gräben (siehe hierzu auch die nachrichtliche Eintragung Nr. 3) ist eine Ablagerung von Kompost, Unrat oder Gartenabfällen, eine Anwendung von anorganischen Düngern oder Pflanzenschutzmitteln und ein Uferverbau nicht zulässig.
 - Liste der standortgerechten Laubgehölze:
Baumarten: Roterle, Hainbuche, Weißdorn, Esche, Eiche, Baumweide, Eberesche und Resistenz-Ulme.
Sträucher: Feldahorn, Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schiele, Korbweide, Strauchweide, Schneeball und Wildrosen in Arte.

Nachrichtliche Eintragungen

- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Bauanordnungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
- 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. Deich und Dammbauten, die den Hochwasserabfluss beeinflussen, stehen dem Ausbau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plangenehmigung), wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes. Vom Antragsteller ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.
- Entlang der ausgewiesenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist ein 5,00 m bzw. 3,00 m breiter Räumstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
Bei dem Graben, welcher am westlichen Rand des Plangebietes verläuft, wurde ein 3,00 m breiter Räumstreifen in Ansatz gebracht, weil dieser Graben von der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Fläche gut aufgereinigt werden kann.
- Die Leitungstrassen der vorhandenen Leitungen (drei 20 kV-Stromleitungen, eine 1 kV-Stromleitung und eine Telefonleitung) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die genaue Lage der Leitungen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der EWE.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken 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 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der 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.

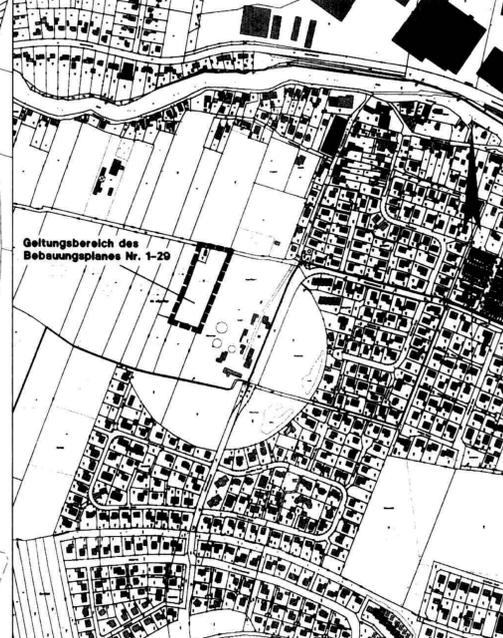


Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Grundflächenzahl/ GRZ
 - 0,6 Geschossflächenzahl/ GFZ
 - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o Offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrostat
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Wasserflächen (Gräben)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen: Bäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - - - - - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Übersichtsplan M.: 1 : 5.000



Gemeinde Lemwerder
Bebauungsplan Nr. 1-29
"Am Leuchtturm"