

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 1-21 – 2. Änderung „Gewerbegebiet Bahnhof Altesesch“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Lemwerder den Bebauungsplan Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altesesch“ – 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen am 26.09.2019 als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 20.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altesesch“ – 2. Änderung beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altesesch“ – 2. Änderung mit der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 29.07.2019 bis einschließlich 29.08.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altesesch“ – 2. Änderung mit der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 29.07.2019 bis einschließlich 29.08.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den Bebauungsplan Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altesesch“ – 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altesesch“ – 2. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.10.2019 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 26 des Landkreises Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.10.2019 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altesesch“ – 2. Änderung ist:

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 (2a) BauGB beachtlich sind.

Plangrundlage

Karte: ALKIS, Maßstab 1:1.000, Gemeinde Lemwerder, Gemarkung Altesesch, Flur 5

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

Herausgebervermerk: © 2019 LGLN - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 15.07.2019). 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.

Katasteramt Brake, den 02.10.2019

Gez. Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GBR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den 01.10.2019

Gez. Dr. Schneider / Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet Fachmarkt Landhandel

Das sonstige Sondergebiet Fachmarkt Landhandel dient der Unterbringung eines landwarenbezogenen Einzelhandelsbetriebes.

- Zulässig ist ein großflächiger Fachmarkt Landhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.495 m².

- Folgende Kernsortimente und sortimentsbezogene Verkaufsflächen (VKF) sind maximal zulässig:

Sortiment	max. VKF
Pflanzen / Gartenbedarf	712 m ²
Baumarktsortiment i.e.S	226 m ²
Zooartikel	282 m ²
Reisportartikel	62 m ²
Berufsbekleidung	34 m ²
Möbel (nur Gartenmöbel)	42 m ²

- Die folgenden zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sind maximal zulässig:

Sortiment	max. VKF
Nahrungs- und Genussmittel	32 m ²
Tierfutter (Kleingebinde <5 kg)	45 m ²
Zeitschriften	2 m ²
Bekleidung	25 m ²
Schuhe/Lederwaren	24 m ²
Spielwaren	9 m ²

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

§ 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der in offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 (4) BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Nachrichtliche Übernahme

1. **Bodenschätze** – Das Gebiet gehört zum Bergwerkfeld „Delmenhorst-Eisfleth (Konsolidation)“ (Berechtsamsakte B 20143) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover.
2. **Bauverbotszone / Baubeschränkungszone** – Entlang der Landesstraße L 875 gelten die Bestimmungen des § 24 (1) und (2) Niedersächsisches Straßengesetz (NSStG). Hiernach dürfen an Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Aufschüttungen oder Abtragungen größeren Umfangs (Bauverbotszone). Bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bedürfen zur Errichtung oder erheblichen Änderung der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Baubeschränkungszone). Werbeanlagen sind davon nicht betroffen.

Hinweise

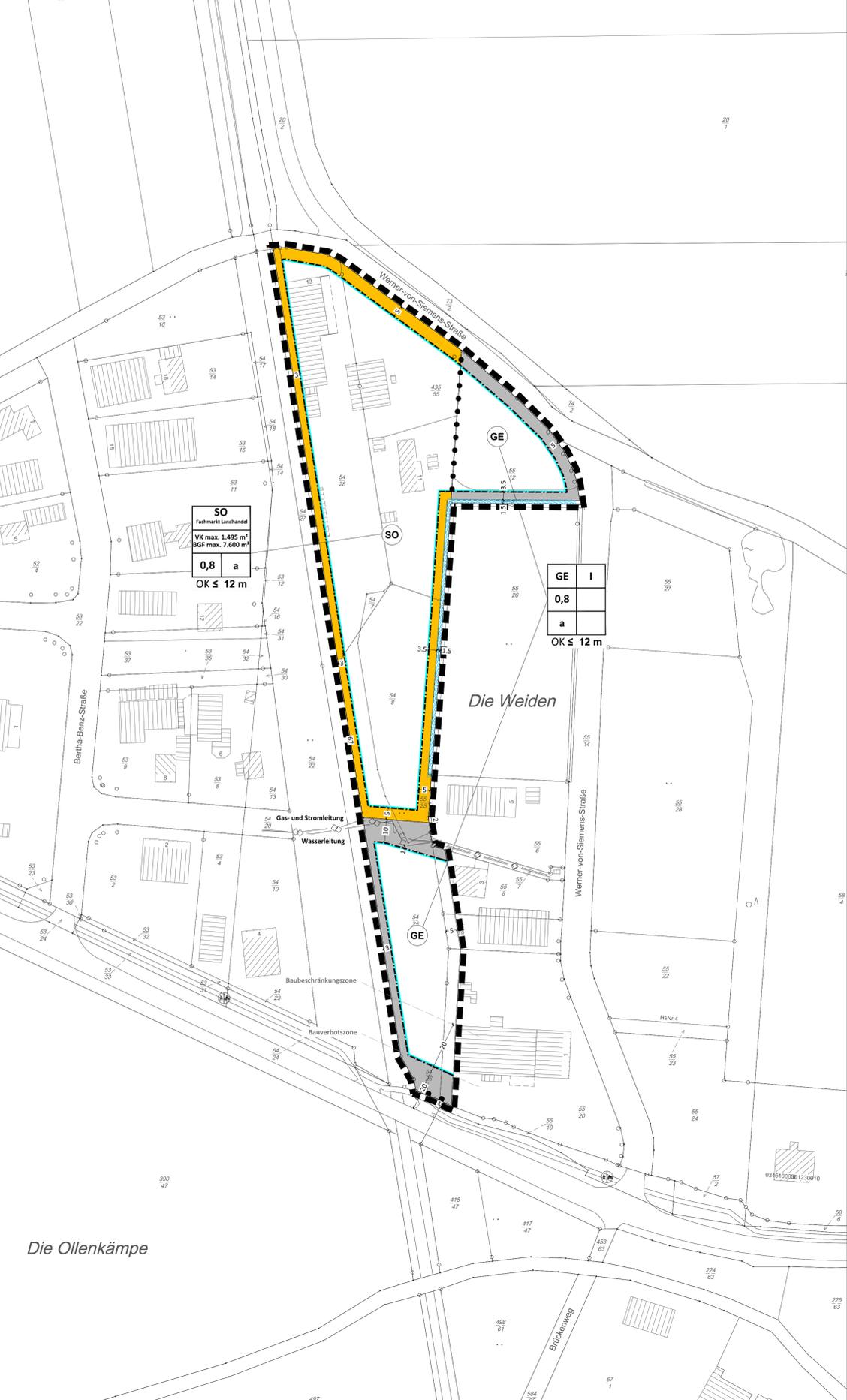
1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDschG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Wesermarsch unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (1) NDschG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
2. **Leitungsbetreiber** – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.
3. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verächtigungsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
4. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Lemwerder oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion in Hannover zu informieren.
5. **L 875** – Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 875 ausgehenden Emissionen belastet. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem Gebiet der Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 875 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden können.
6. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenwohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.
7. **Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Lemwerder (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
8. **Aufhebung** – Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 1-21 – 2. Änderung werden die bisher rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 1-21 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-21 im entsprechenden Teilbereich aufgehoben.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist;
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2019)
Gemeinde Lemwerder, Gemarkung Altesesch, Flur 5
Stand: 15.07.2019



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

- Art der baulichen Nutzung**
- GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 - SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Fachmarkt Landhandel gemäß § 11 BauNVO siehe textliche Festsetzung § 1
 - VK** Verkaufsfläche
 - BGF** Bruttogeschossfläche
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Grundflächenzahl
 - I** Maximale Zahl der Vollgeschosse
 - OK** Maximale Höhe Gebäude-Oberkante über Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung § 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a** Abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung § 3
 - Baugrenze** siehe textliche Festsetzung § 4
 - Nicht überbaubare Fläche**
 - Überbaubare Fläche**
- Verkehrsflächen**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- ◇—** Unterirdische Leitung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- ~~~~~** Graben
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Nutzungsgrenze

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 1-21 "Gewerbegebiet Bahnhof Altesesch" 2. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinde Lemwerder
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag:
P3 Planungsteam GBR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211



Abschrift