Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 33

„Edenbüttel II"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 98, 17 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der angegebenen Fassung hat der Rat der Gemeinde Lemwerder diesen Bebauungsplan Nr. 33 „Edenbüttel II" bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lemwerder, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzungen 26.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Edenbüttel II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB am 11.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lemwerder, den

i.A. .....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 14.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung waren am 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 19.03.2018 bis 19.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemwerder, den

i.A. .....

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 11.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 18.06.2018 bis 17.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemwerder, den

i.A. .....

Satzungsbeschluss

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

Lemwerder, den

i.A. .....

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Lemwerder, den

i.A. .....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den

i.A. .....

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000

Quelle: Gemeinde Lemwerder, Gemarkung Memsen, Flur 2, Blatt 1

Aufzug aus dem Katasterkataster der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgabenummer: 16 / 2017

© 2008, 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 aus (Stand vom November 2008). Hieraus ist insbesondere die Darstellung der Gebäude und der baulichen Anlagen gewährleistet einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Grundkarte ist einwandfrei möglich.

..... den .....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

ITI Planungsraum GbR mbH, Grüner Str. 15a, 26121 Oldenburg (0441-74210)
Oldenburg, den

Planverfasser

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altlastenungen** oder **Altbodenbelastungen** zu Tage treten so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder vorgeschichtliche Bodenfunde** oder Indizien u.a. sein: Tongefäßscherben, Knochenansammlungen, Schlachtabfälle sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Wesermarsch unverzüglich angezeigt werden. Meldepflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstelle sind nach § 11 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für diese Zeitdauer ist Sorge zu tragen.
3. Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes verläuft eine **Erdgas-Hochdruckleitung**, die durch einen völlig zur Leitung angrenzenden Schutzstreifen von 6 m Breite gesichert ist. In dem Schutzstreifen dürfen keine Bauschutten errichtet und keine Bäume gepflanzt werden. Die Schutzbedingungen sind zu berücksichtigen. Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen der Zustimmungsgleichen Leitungsträger wären. Auf die EWE Netz GmbH wird verwiesen.
4. **Artenschutz:** Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Für mögliche Erd- und Bauarbeiten im Geltungsbereich ist eine Genehmigung des Landkreis Wesermarsch einzuholen. Folgende Auflagen werden vom Landkreis zum Schutz der Brutvorkommen des Sperlingen im Umfeld des Plangebiets grundsätzlich erlassen, sie gelten für das gesamte Plangebiet:
   - In der Zeit vom 15. Februar bis 31. Mai sind jegliche Erd- und Bauarbeiten unzulässig.
   - In der Zeit vom 01. Juni bis 15. Juli sind jegliche Erd- und Bauarbeiten von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang (Nachtzeit) unzulässig.
   - Tiefgründungsarbeiten (Rammarbeiten) sind ausschließlich bis zu einem maximalen Schallpegelwert mit kurzzeitigen Geräuschspitzen von 113 dB tags und 100 dB nachts und ausschließlich in der Zeit vom 16. Juli bis zum 30. Oktober zulässig.
   - Bei jeglichen Bau- und Grünarbeitsarbeiten ist eine Distanz von mindestens 300 m zu Horstbäumen einzuhalten bei allen Jahreszeiten einzuhalten. Eine Zuwegung zu den Brutstätten der Flächen im Plangebiet ist ausschließlich über die Planstraßen bzw. deren Trassen zulässig. Das gilt auch für temporäre Arbeiten.
   - Baumaßnahmen sind stets in Verbindung mit einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem regionalen Bodenbrüterbeauftragten durchführen.

Textliche Festsetzungen

1. **Nutzungsbeschränkungen:**

   In den Gewerbegebieten GEe(1) bis -5 sind Tankstellen, Stellplätzen und Verzögerungsspuren ausgeschlossen.

   Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe sind ausschließlich mit folgenden Sortimenten zulässig:
   - Motorfahrzeuge (Kfz-Handel),
   - Fahrräder, Kinderfahrzeuge, Campingartikel
   - Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Reisen, Leder
   - Baustoffe, Baumaschinen, Sanitärwaren
   - Werkzeuge, Eisenwaren
   - Kfz- und Zubehör, Landmaschinen, Motorgeräte
   - Gartenbedarf, Pflanzen, Zubehör

   Weitere Sortiments-Kommissionsartikel sollen zulässig sein, wenn eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs der Ortsmitte Lemwerder (Stadtzentrum Stadtbereich zwischen ist. Dorf und Einzelhandelsbetriebe/Bereich Bahnhof-Bereich sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen, nicht ausschließen.

2. **Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhen**

   Die in den Baugebieten festgesetzte Oberkante der Gebäude (OK) gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, technischen Lüftungsanlagen um bis zu 0,5 m überschritten werden.

   Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die mittlere Höhe über der Erschließungsstraße (Planstraße), gemessen in der Mitte der Fahrbahn an deren nächstem Punkt im Verlauf der Grundstücksgrenze.

3. **Stellplätze**

   In allen Baugebieten sind in Abweichung der Stellplatzverordnung bis 100 m zulässig.

4. **Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen**

   In den Baugebieten sind Garagen, Carports und sonstige nichtbauliche Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. **Gewerbelärmschutz**

   Zulässig sind vorhabenbezogene Anlagen und Anlagen, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Immissionskontingente L_{EK} weder tags (6 m – 22 m Uhr) noch nachts (22 m – 6 m Uhr) überschreiten.

   Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) gemäß DIN 45691

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GEe-1	-59,0	41,0
GE 2	-51,8	41,0
GE 3	-50,8	49,0
GE 4	-53,8	49,0
GE 5	-50,8	44,0

   Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB
A	0,0
B	3,0

   Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 wobei in den Gleichungen (5) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EJ,k}$ durch $L_{EJ,k} + L_{EK,k,DIN}$ ersetzen ist.

   Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebiete. Sie sind nicht innerhalb.

   Wenn Anlagen oder ähnliche Emissionskontingente an anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine entsprechende Drittanspruchsnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

6. **Sonstige Bestimmungen/Regelungen:**

   Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe-1 nur Gewerbemieter zulässig die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO den Wohnen nicht wesentlich stören und damit auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten.

   Für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen müssen in allen Gewerbegebieten GEe-1 bis -5 aufgrund der Lärmimmissionen die Außenbauteile von Büroräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ = 35 dB und von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von $R'_{w,res}$ = 40 dB aufweisen. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnische Anlagen vorzusehen.

   Anlagen und betriebliche Einrichtungen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen (insbesondere Rauch, Ruß, Staub, Gas, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, für die Nachbarschaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorzurufen (Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. vom § 3 Abs. 1 BImSchG) sind in allen Gewerbegebieten GEe-1 bis -5 nicht zulässig.

7. **Baumpflanzungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen**

   Auf den privaten Grundstücken ist entlang der Grundstücksgrenzen zur Planstraße innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche pro angefangene 10 m Länge dieser Grenze eine Stieleiche (Quercus robur) mit einem Abstand von mindestens 2,5 m zur Planstraße zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm – 16 cm, die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

8. **Freihaltung des Umgebungsbereiches der oberirdischen Freileitung**

   Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitsarten und die Bauhöhen geplanter Baumaßnahmen zur Gewährung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Jegliche Hilfsmaßnahmen, Erdarbeiten, baulichen Maßnahmen und Geländeveränderungen sind vor mit Zustimmung und in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber die querenden oberirdischen Freileitung zulässig. Sie sind auf den Leitungsbetreiber verwiesen.

9. **Freihaltung des Sichtdreieckes zur L 858**

   Innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks sind jegliche bauliche Anlagen und Anpflanzungen von mehr als 0,8 m Höhe unzulässig. Anpflanzungen sind dauerhaft entsprechend zu unterhalten.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Gemäß § 245 c Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus der Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt vom 12.09.2017 können abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13.03.2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach dem vor dem 13.03.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Öffentliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 wurde am 26.11.2012 und somit vor dem 16.05.2017 durchgeführt.

Das Verfahren wird hiernach nach den vor dem 13.03.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

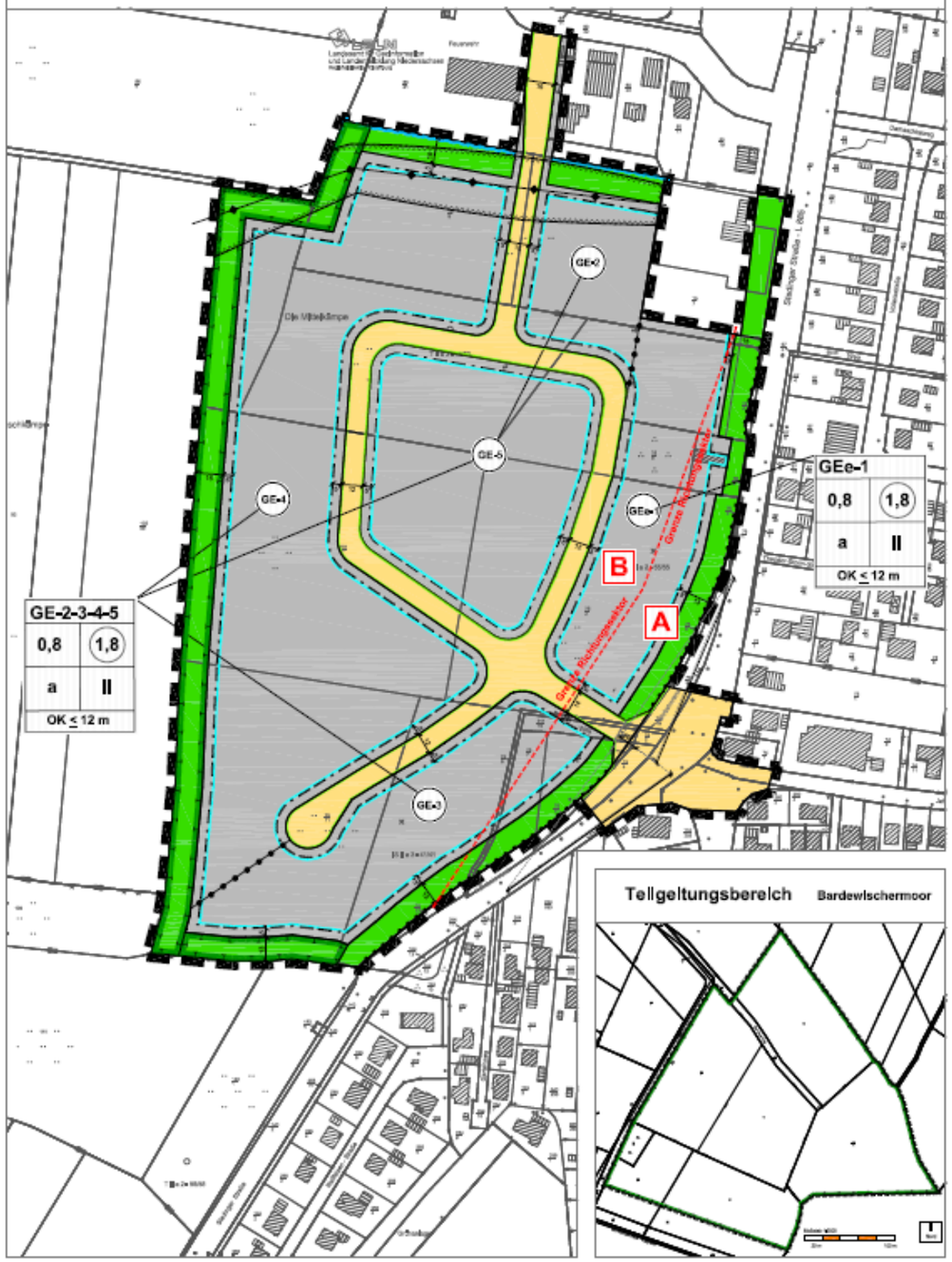
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786);

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 20.09.2017 (Nds. GVBl S. 326) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Planzeichnung Edenbüttel



Teilgeltungsbereich Bardewischermoor

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GEe – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO – siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 5 und 6

Maß der baulichen Nutzung

0,8 – Grundflächenzahl

1,8 – Geschossflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Oberkante des Gebäudes – siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a – Abweichende Bauweise – siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

überbaubare Fläche – siehe textliche Festsetzung Nr. 4

überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen / Natur und Landschaft

Öffentliche Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

Oberirdische Leitung – siehe textliche Festsetzung Nr. 8

Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen – siehe textliche Nr. 8

Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Entwässerungsgraben

Sonstige Planzeichen

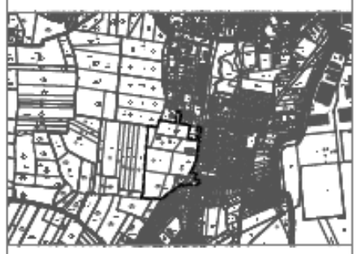
Nutzungsgrenze

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Schutzbereich Freileitung) – siehe textliche Festsetzung Nr. 8

Sichtdreieck – siehe textliche Festsetzung Nr. 9

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 33

Gewerbegebiet "Edenbüttel II"

Gemeinde Lemwerder

Landkreis Wesermarsch

Juli 2018