

Verfahren

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

Präambel

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

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

Lemwerder, den
SEGEL
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Lemwerder, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“ – 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.

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

Lemwerder, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Lemwerder, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Lemwerder, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

- Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Altenesch“ – 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 Flächenutzungsplans und
 - nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges
- beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den
Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: ALKS, Maßstab 1:1.000, Gemeinde Lemwerder, Gemarkung Altenesch, Flur 5
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgebervermerk: © LGLN - Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weisen die stichtagebühliche bedarfsbezogene baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Ein Sit 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.

Planverfasser

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

Oldenburg, den
Dr. Schneider / Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet Fachmarkt Landhandel

Das sonstige Sondergebiet Fachmarkt Landhandel dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes. Zulässig sind:

- Ein großflächiger Fachmarkt Landhandel mit einer Gesamterkaufsfäche von maximal 1.495 m². Folgende Kernsortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsfächen (VK) sind maximal zulässig:

Sortiment	VK
Haarersatz	712 m ²
Parfümerie	216 m ²
Baumarkt/ Baumarkt i. E. S.	282 m ²
Zooartikel	62 m ²
Reisportartikel	34 m ²
Berufsbekleidung	34 m ²
Möbel (nur Garteneinbauten)	42 m ²

• Folgende zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsfächen sind maximal zulässig:

Sortiment	VK
Nahrungsmittel und Genussmittel	24 m ²
Textilien (Kleingüter < 5 kg)	2 m ²
Zuschneiderei	25 m ²
Bekleidung	24 m ²
Schuh-/ Lederwaren	24 m ²
Spiegelwaren	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. § 5 (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

- Bodenschätze** – Das Gebiet gehört zum Bergwerksfeld „Deimelhorst-Eislieh (Konsolidation)“ (Berechtsamtsakte B 20143) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der DEG, Hiehorst 12, 30 659 Hannover.
- Bauverbotszone / Bauverbotszone** – 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 Abgrabungen 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 (Bauverbotszone). Verneinungen sind davon nicht betroffen.

Hinweise

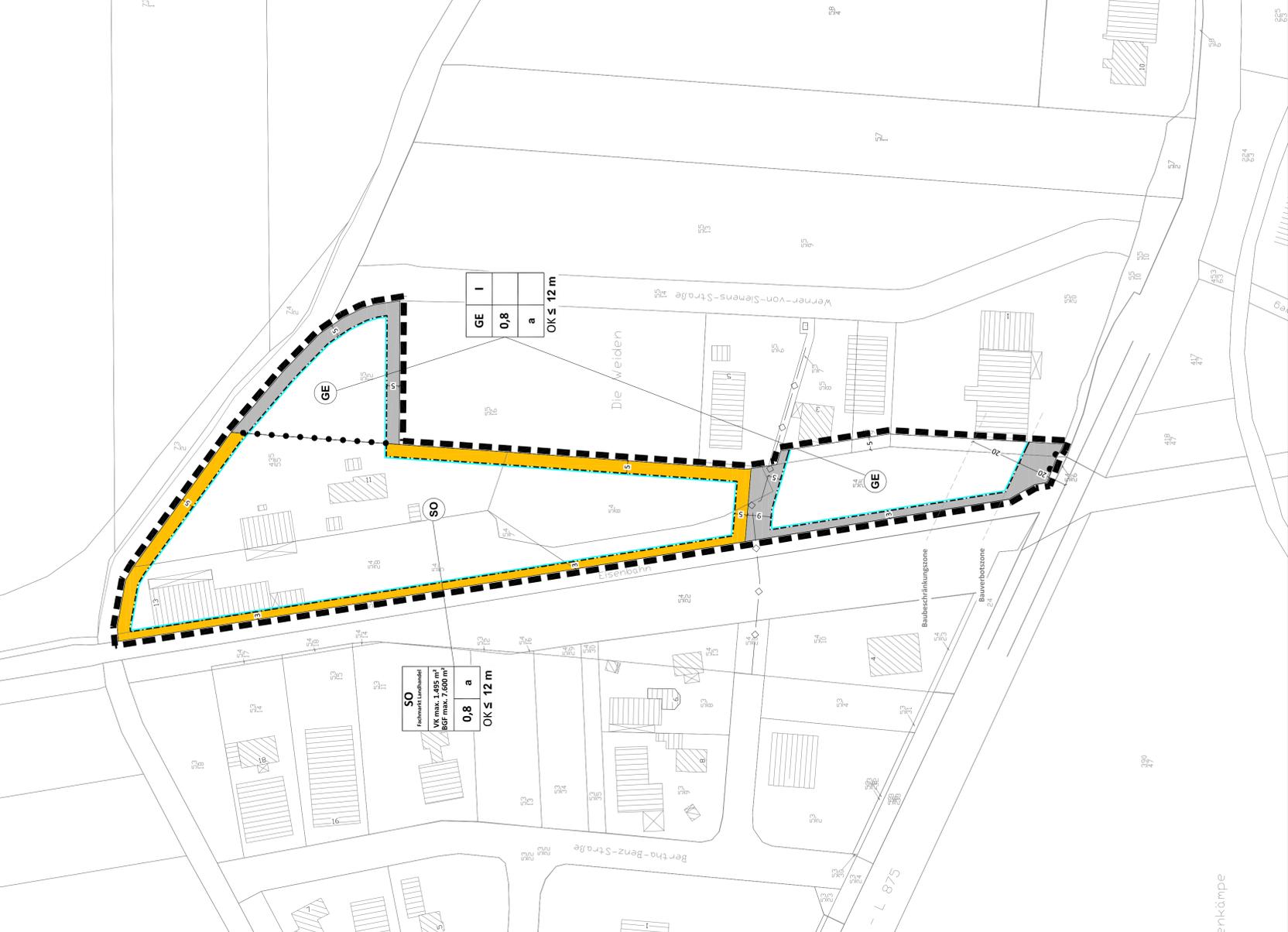
- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten 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 (2) NDSchG bis zum Abau von 4 Metern nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz zu sorgen zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.
- Altablagungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdräufung vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
- Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von individuellen 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 höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelstützstätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.
- Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Lemwerder (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
- Aufhebung** – Mit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 1-21 – 2. Änderung werden die bisher rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 1-21 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-21 im entsprechenden Teilbereich aufgehoben.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Bauunterschiedsverordnung (BauUNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1578), 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 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) 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 1:1.000 (LGLN (c))
Gemeinde Lemwerder,
Gemarkung Altenesch, Flur 5
Stand: ..., Datum



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Fachmarkt Landhandel
 - VK Verkaufsfläche
 - BGF Bruttogeschossfläche
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 Grundflächenzahl
 - I Maximale Zahl der Vollgeschosse
 - OK Maximale Höhe Gebäude-Oberkante über Erschließungsstraße
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- a Abweichende Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

I Maximale Zahl der Vollgeschosse

OK Maximale Höhe Gebäude-Oberkante über Erschließungsstraße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

— Baugrenze

— Nicht überbaubare Fläche

— Überbaubare Fläche

— Verkehrsflächen

••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

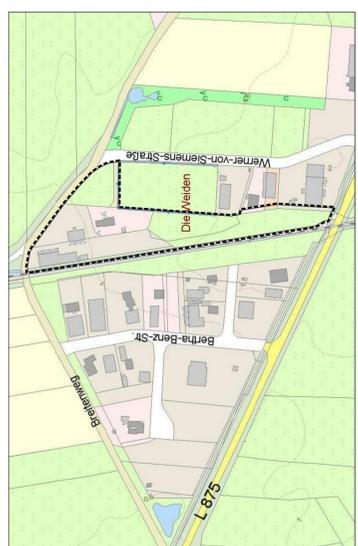
Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

— Nutzungsgrenze

— Untertirdische Leitung

Übersichtsplan



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

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinde Lemwerder
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag:

P3
P3 Planungsteam GBR mbH

Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74210 Fax: 0441 74211

Stand: 06/2019

Entwurf