

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Lemwerder diesen Bebauungsplan Nr. 38 "Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Lemwerder, den ..... Bürgermeisterin  
Gemeinde Lemwerder  
27809 Lemwerder

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

- Katasteramt Brake -

Brake den ..... Katasteramt Brake

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Lemwerder, den ..... Bürgermeisterin  
Gemeinde Lemwerder  
27809 Lemwerder

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemwerder, den ..... Bürgermeisterin  
Gemeinde Lemwerder  
27809 Lemwerder

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den Bebauungsplan Nr. 38 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den ..... Bürgermeisterin  
Gemeinde Lemwerder  
27809 Lemwerder

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 38 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Lemwerder, den ..... Bürgermeisterin  
Gemeinde Lemwerder  
27809 Lemwerder

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 38 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 38 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Lemwerder, den ..... Bürgermeisterin

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lemwerder, den ..... GEMEINDE LEMWERDER  
Die Bürgermeisterin

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting		
Projektleiter:	M. Meier	M. Meier		
Projektbearbeiter:	M. Meier	B. Kunzmann		
Datum:	06.04.2020	03.06.2020		

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	L4-39_2020.dxf	12.02.2020
Planunterlage ÖBV		

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Geschossflächenzahl
  - Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche

- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Zweckbestimmung: Räumstreifen

- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserfläche (Verbandsgraben II. Ordnung Nr. 2.20 des Stedinger Entwässerungsverbandes)
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden in den festgesetzten WA1 und WA2 die folgenden, innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Bauweise**

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt gem. § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind gem. § 22 (2) S. 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Regenrückhaltebecken**

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „RRB“ sind Regenrückhaltebecken entsprechend des wasserrechtlichen Verfahrens zulässig.

Der westliche Rand der südlichen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RRB“ ist zu Räumungszwecken von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Gewässerräumstreifen**

Zu Räumungszwecken ist der Rand des nördlich verlaufenden Grabens (Verbandsgewässer II. Ordnung) auf einer Breite von 4 m (gemessen ab Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Auf der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RRB“ beträgt der Abstand zu Räumzwecken 5 m.

# Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ der Gemeinde Lemwerder festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2.
- Nicht überbaute Flächen**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beseitigung und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

# Hinweise

- Rechtskraft**

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 "Niedersachsenstraße" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Westlich der Niedersachsenstraße“, die durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße“ überplant werden, außer Kraft.
- Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.
- Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Altablagerungen / Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.
- Kampfmittel**

Für das Plangebiet besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wurde beantragt.
- Räumung der Entwässerungsgräben**

Die Gemeinde Lemwerder übernimmt zukünftig im Bereich des Bebauungsplan Nr. 38 die dauerhafte Unterhaltung des Verbandsgewässers (Reinigung). Die Details werden im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens vertraglich mit dem Entwässerungsverband Stedingen geregelt.
- Artenschutz**

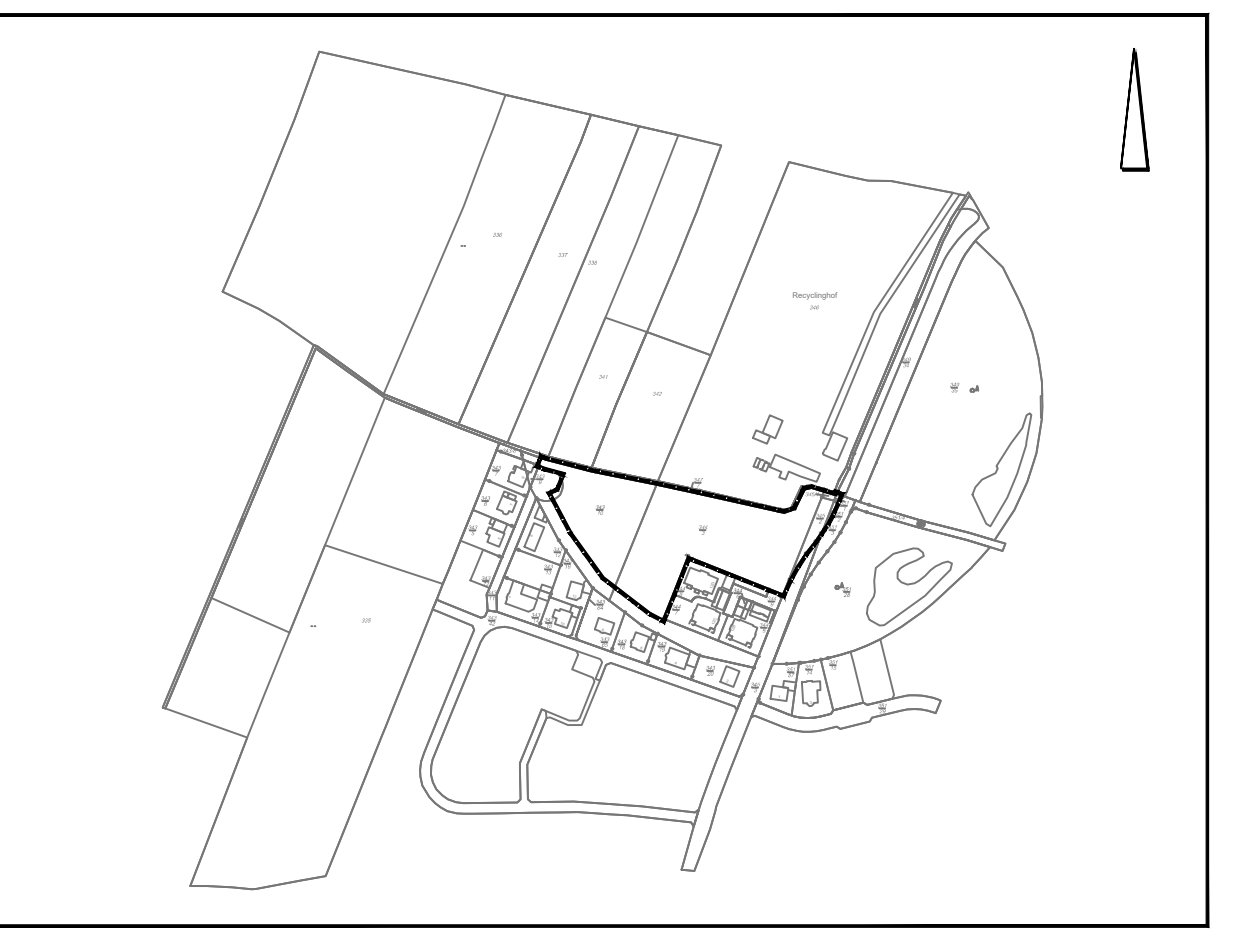
Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Eine Störung der Nachtigall während der Brutzeit ist auszuschließen. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Wesermarsch abgestimmt werden.
- DIN-Normen und Richtlinien**

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Gemeinde Lemwerder während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

# Gemeinde Lemwerder Landkreis Wesermarsch

# Bebauungsplan Nr. 38 "Wohnbauerweiterung Niedersachsenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO  
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000  
Juni 2020 **Endfassung** M. 1 : 1.000