

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Lemwerder diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 „Wohngebiet Barschlüte“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lemwerder, den Bürgermeisterin

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-Cluppenburg

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-Cluppenburg
- Katasteramt

Planverfasser

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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Lemwerder, den Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Lemwerder, den Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 ist damit am in Kraft getreten.

Lemwerder, den Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	L4_40513.dxf	10.11.2014
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohn-, Aufenthalts- und Büroräume sowie Außenwohnbereiche (z.B. Dachterrassen und Balkone) oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind in Einzel- und Doppelhäusern maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. In Hausgruppen ist maximal eine Wohnung pro Gebäude (d.h. pro Reihenhauseinheit) zulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt die abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) wonach Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudehöhen von 28,0 m zulässig sind.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Entfernung von 3,0 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- Die festgesetzte Firsthöhe gilt als Maximalwert und bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn in fertig ausgebautem Zustand der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßennachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Höhe der ausgebauten Erdgeschosssohle höchstens 0,6 m über der Höhe der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße zu erstellen.
- Die privaten Grünflächen mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind dicht mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; die Gehölze sind vierreihig, lückenlos mit Abstand in der Reihe von 1,2 m zu pflanzen. Der Anteil der Baumarten beträgt mindestens 10 % (Artenliste siehe Anhang der Begründung).
- Der Räumstreifen (RS) entlang des Gewässers dient der Gewässerunterhaltung und ist von Gehölzen freizuhalten.
- In den festgesetzten Wasserflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Verrohrungen für Grundstückszufahrten zulässig. Dabei sind jeweils zwei Baugrundstücke über eine gemeinsame Querungsstelle zu erschließen; die Breite der Verrohrung für eine gemeinsame Querung darf 5,0 m nicht überschreiten.
An den Ufern der festgesetzten Wasserflächen, die neu angelegt werden, sind Initialpflanzungen mit im Gebiet an den vorhandenen Gräben vorkommenden Pflanzenarten vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

- Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-25 – 1. Änderung „Wohngebiet Barschlüte“
- Glanzende und sonstig reflektierende Ton- und Betondachziegel sind nicht zulässig.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- Die DIN 19320 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
- Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting	M. Witting		
geprüft:	T. Klauke	T. Klauke	T. Klauke		
Datum:	14.11.2014	19.11.2014	25.11.2014		

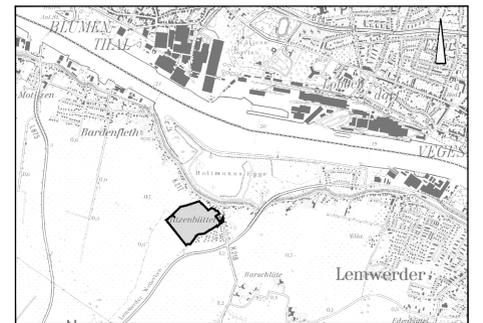
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - unterirdische Leitung
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Räumstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOV)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Lemwerder Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25 "Wohngebiet Barschlüte"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung,
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

November 2014 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

