

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 diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lemwerder - Ost" 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 (im Original)

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

© 2021 **LGLN**
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.

Dipl.-Ing. Wolfgang Rosen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Steller Straße 30C, 27755 Delmenhorst

Delmenhorst, den

Öffentl. best. Verm.-Ing.

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am Ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Ortsüblich 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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 Ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist damit am in Kraft getreten.

Lemwerder, den

Bürgermeisterin
Gemeinde Lemwerder
27809 Lemwerder

Verletzung von Vorschriften

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

Lemwerder, den

Bürgermeisterin

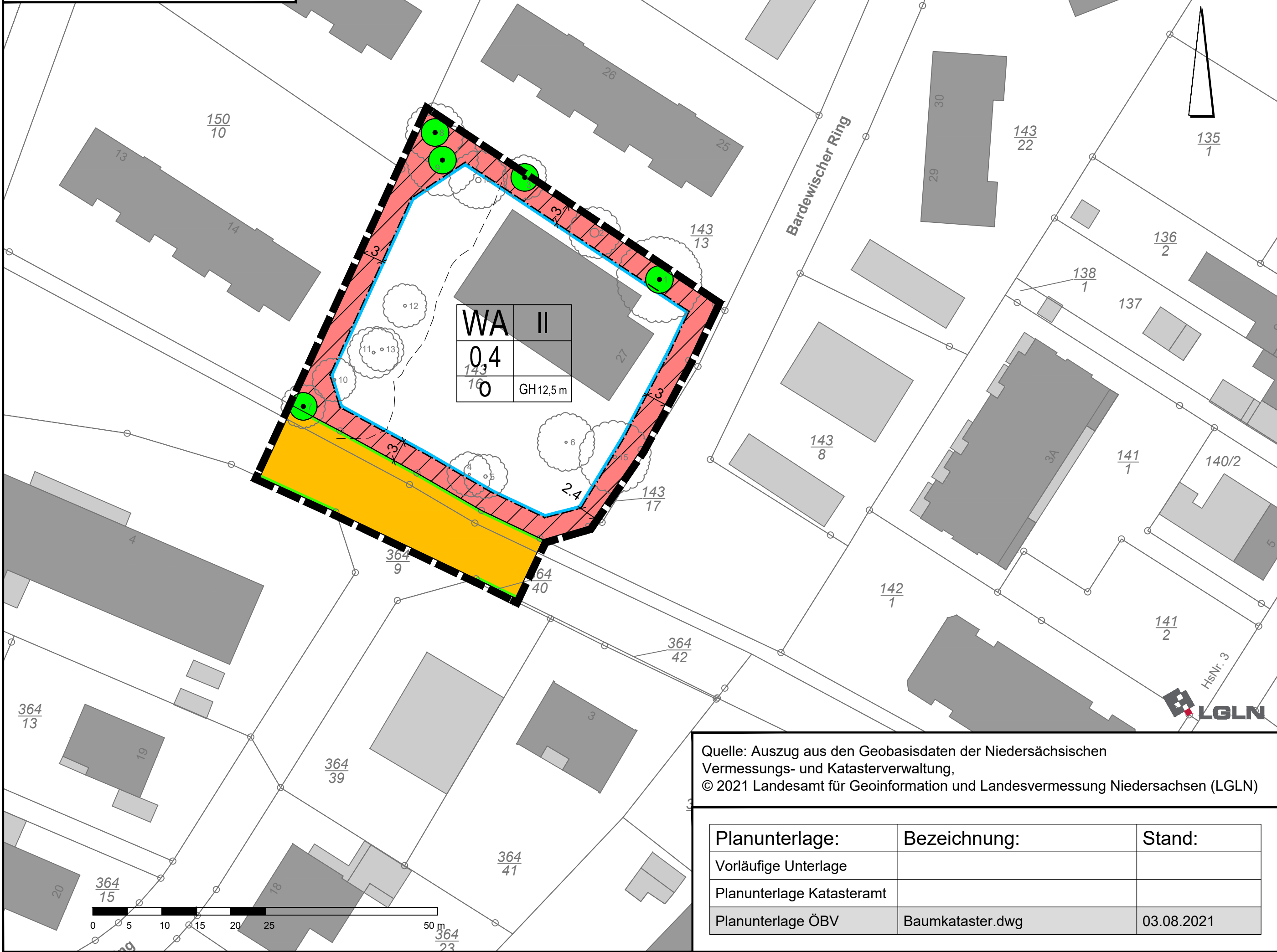
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lemwerder, den

GEMEINDE LEMWERDER
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Baumkataster.dwg	03.08.2021

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA von den gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,

Die gemäß BauNVO innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nm. 1, 5 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Bauweise

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA gilt gem. § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise.

3. Überschreitung der Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis auf einen Wert von 1,0 überschritten werden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Garagen und Carports 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. Abweichend davon sind ebenerdige Stellplätze auch in diesen Bereichen zulässig.

5. Stellplätze

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen o. ä.) herzustellen.

gezeichnet:	K. Heise				
Projektleiter:	H.-J. Hinrichsen				
Projektbearbeiter:	A. Taudien				
Datum:	17.11.2021				

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Alteneesch“ der Gemeinde Lemwerder festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

2. 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, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

3. Dacheindeckung

Glänzende 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, Holzkohleansammlungen, 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 Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- Die DIN 18920 – 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.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 12,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über OK Straße GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
 Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

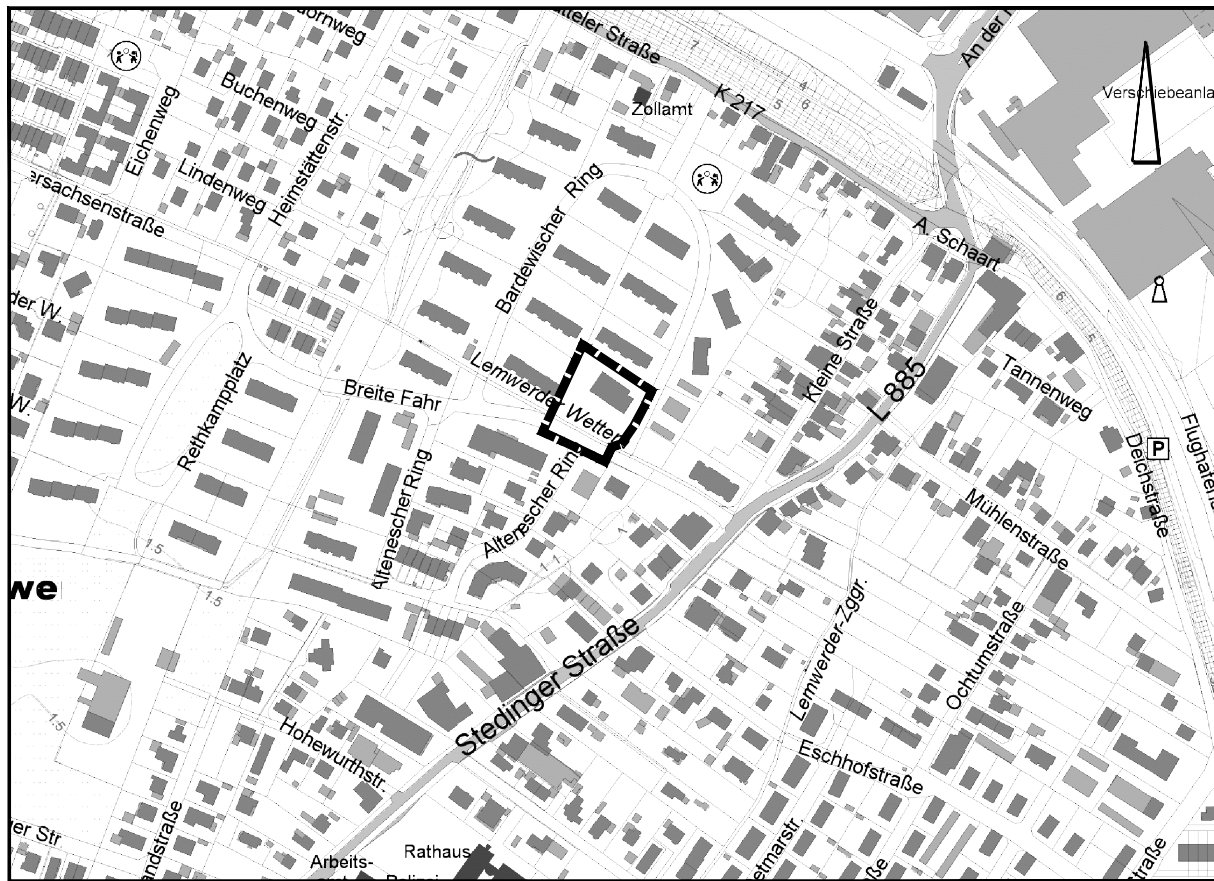
15. Sonstige Planzeichen

Kronentraufbereich
siehe Textliche Festsetzungen Nr.
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Lemwerder Landkreis Wesermarsch

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lemwerder - Ost"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2021

Entwurf

M. 1 : 500

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

