Gemeinde Lemwerder

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

Straße
K 217
Zollamt
Bardewischer Ring
Lemwerder Wetter
Breite Fahr
Rethkampplatz
Altenescher Ring
Altenescher Ring
Kleine Straße
L 885
Tannenweg
Deichstraße
Mühlenstraße
Stedinger Straße
Rathaus

Luftbild

N

0 10 20 30 40 m

Quelle DOP - Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

LGLN

Bestand Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

- Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)

Grünanlagen

- Artenarmer Scherrasen (GRA)
- Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehözarten (BZN)
- Zierhecke (BZH)
- Baumgruppe des Siedlungsbereichs / sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (HEB/BRS)

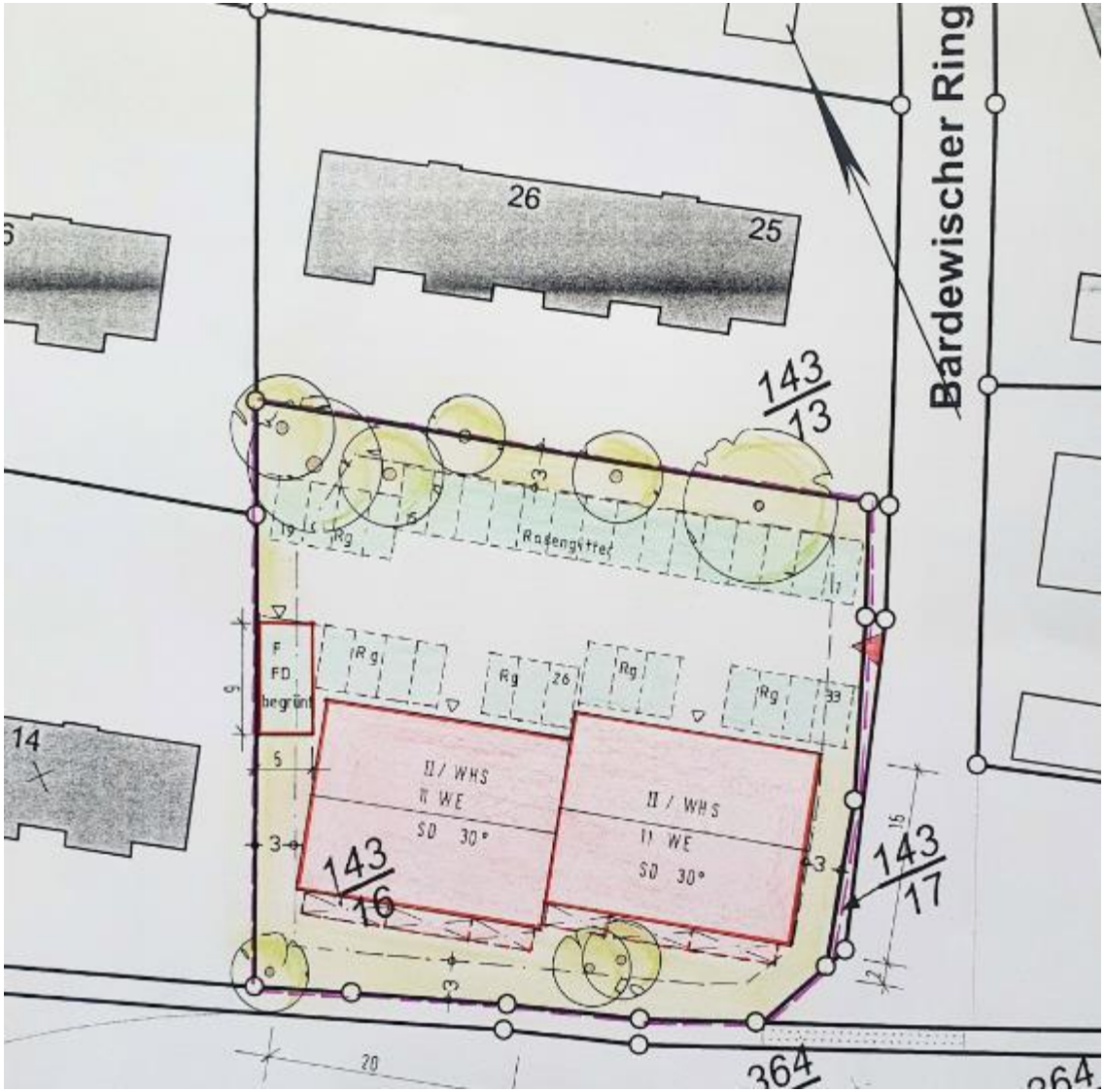
Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

- Straße (OVS)
- Parkplatz (OVP)
- Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OED)
- Hütte (OYH)

Baumeinmaß

- Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HEB); Stammdurchmesser und Art
- Geltungsbereich

Bestand Biotoptypen

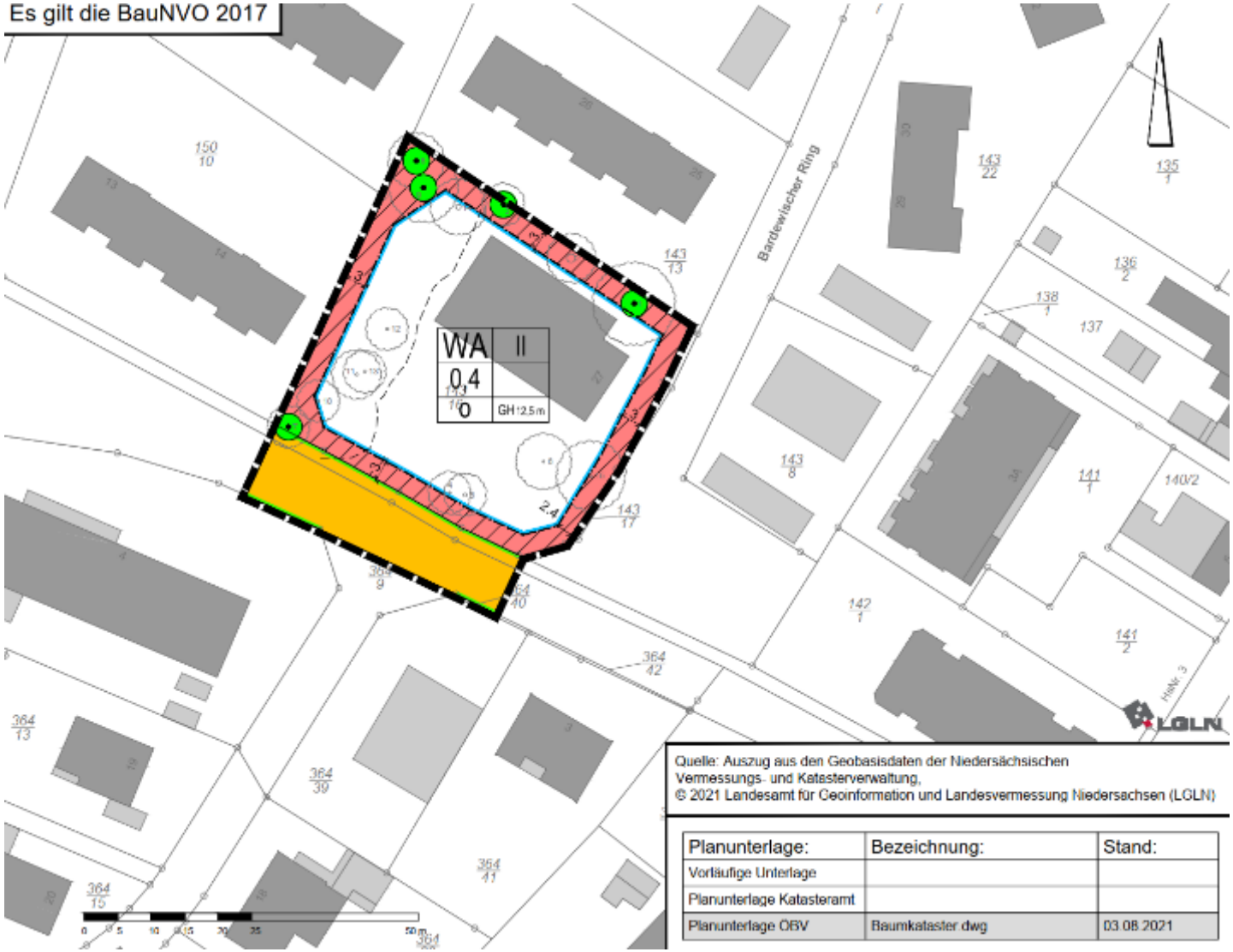

Bardewischer Ring
26
25
14
143/13
143/16
143/17
364
Rasengitter
Rg
F
FD
begrünt
II / WHS
11 WE
SD 30°
20

Visualisierung

ANSICHT VON WESTEN

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015

WA
III
0,4
1,0
+15,0 NN
o
WA
II
0,4
0,8
+13,5 NN
o
POST
III
0,4
1,0
+15,0 NN
o
WA
II
0,4
0,8
GGA
45,0
52,0
22,0
15,0
21,0
7,5
5
P



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 OBV	Baumkataster dwg	03.08.2021

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 Handwerkebetriebe
- 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) Nrn. 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.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Altenesch" 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

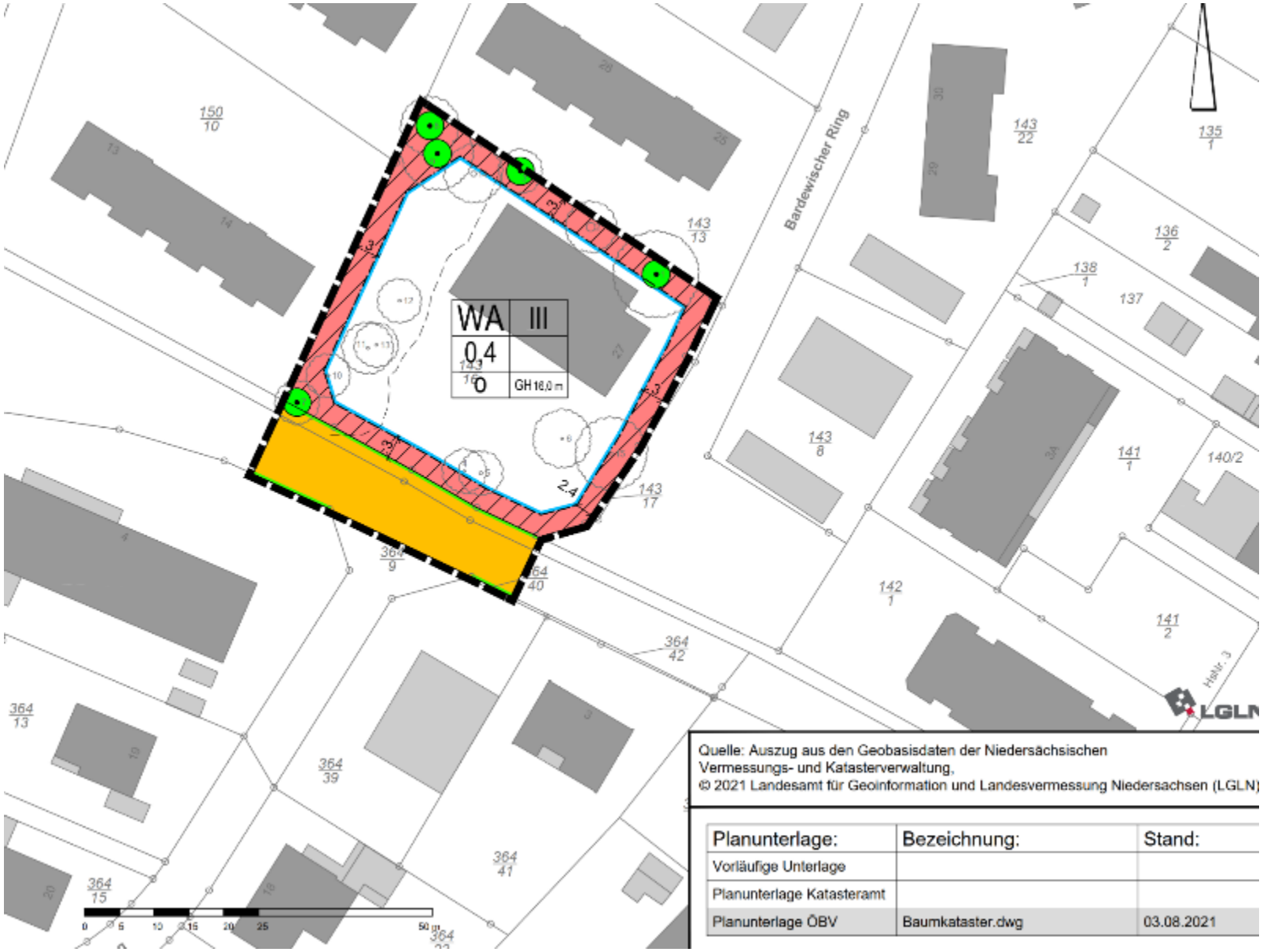
Glänzende und sonstig reflektierende Ton- und Betondachziegel sind nicht zulässig.

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
4. Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
5. Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzrechts 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.

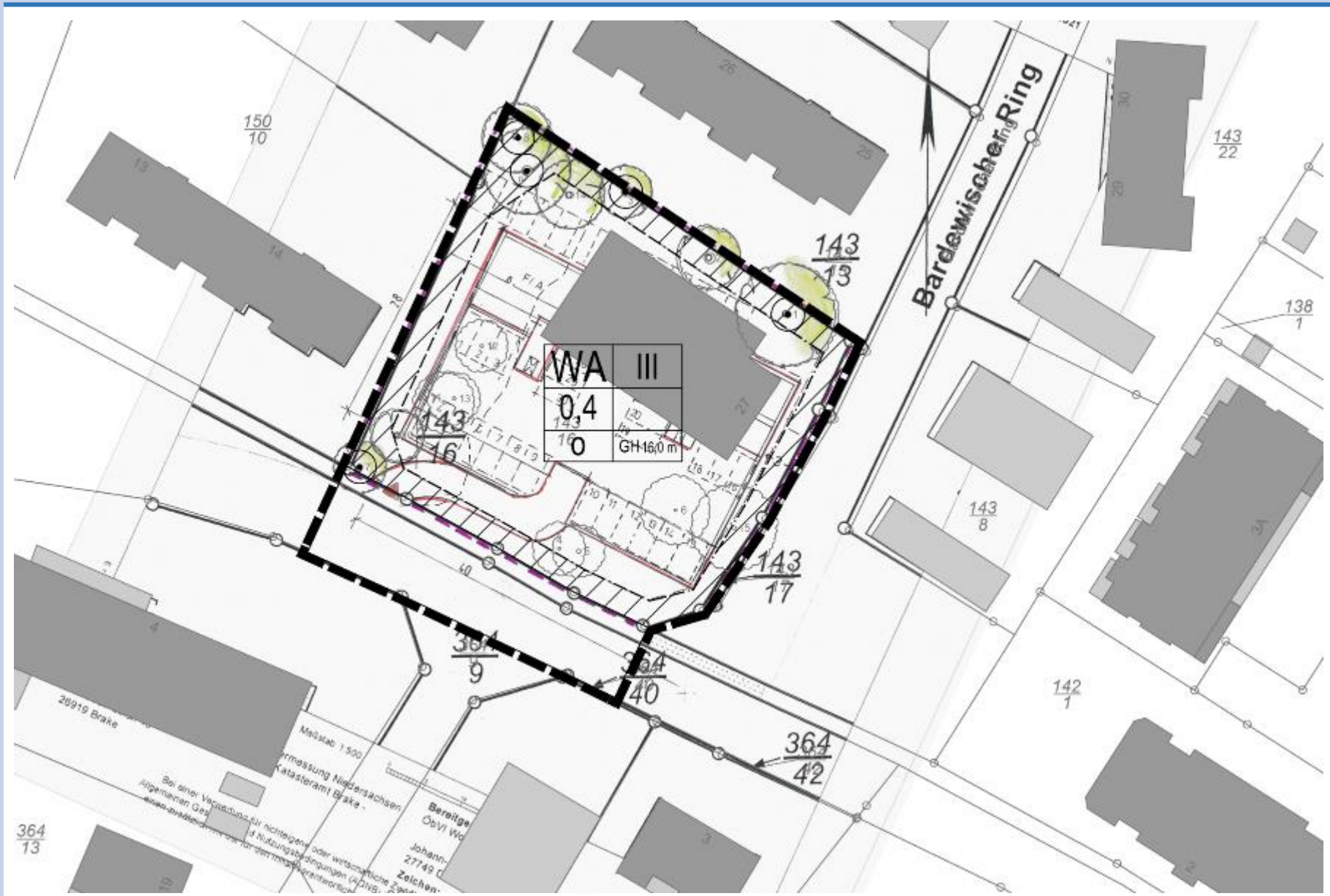
Vielen Dank

Für Ihre Aufmerksamkeit

Visualisierung



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



Überlagerung Lageplan mit Tiefgarage

Geländekarte