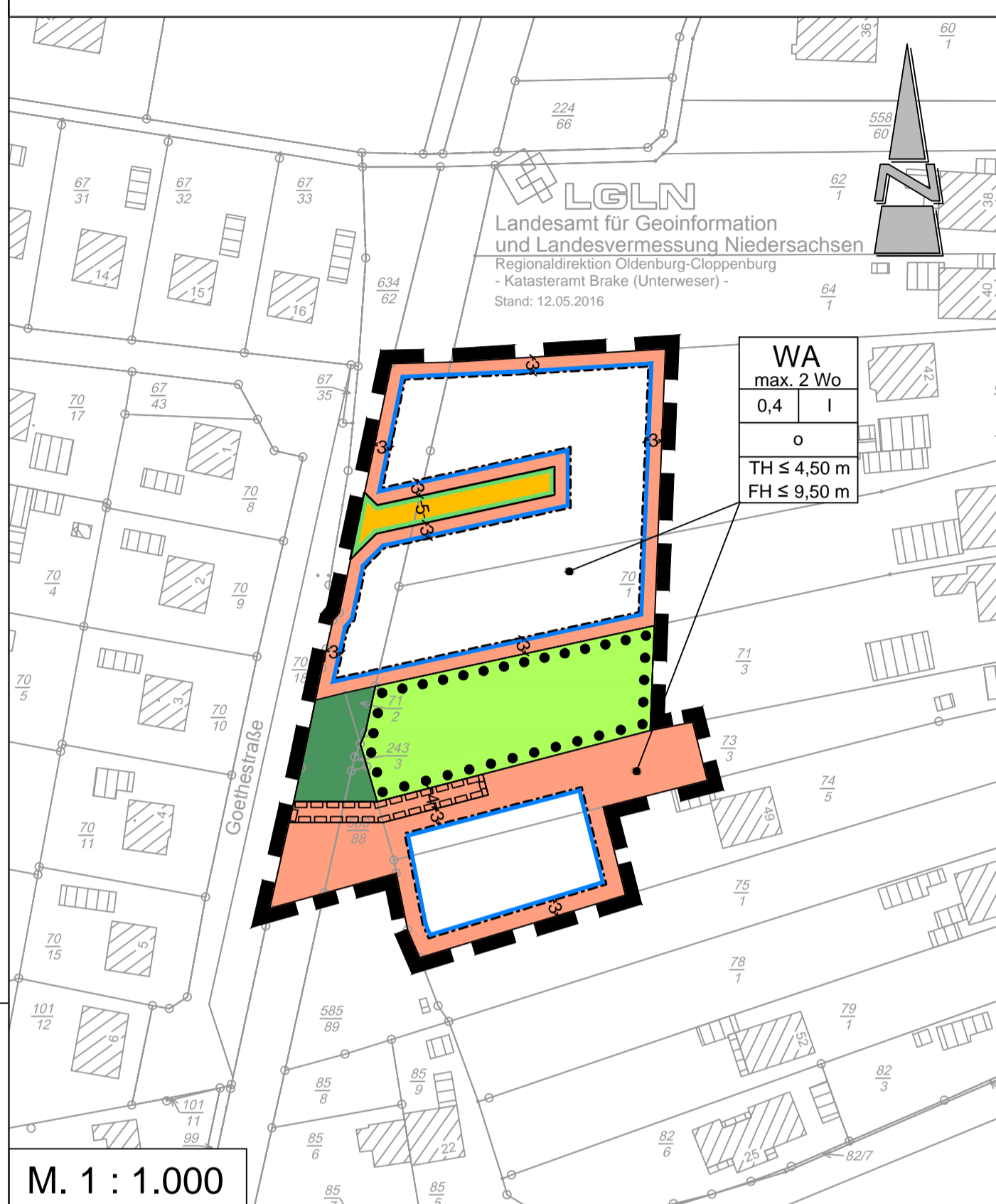


# Gemeinde Lemwerder

## Bebauungsplan Nr. 34 "Goethestraße" (gem. § 13a BauGB)



M. 1 : 1.000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt:  
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
Firsthöhe (FH): obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. S. 1748) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lemwerder die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lemwerder, ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
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.

Brake, den.....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Katasteramt Brake (Siegel)

(Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Rastede, ..... Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lemwerder, ..... Bürgermeisterin

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Lemwerder, ..... Bürgermeisterin

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Lemwerder, ..... Bürgermeisterin

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 34 "Umlegung Goethestraße" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lemwerder, ..... Bürgermeisterin

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, ..... Bürgermeisterin

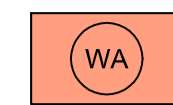
### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Lemwerder, ..... Bürgermeisterin

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

 allgemeines Wohngebiet (WA)  
2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 WO



#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I  
FH maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. FH ≤ 9,50 m, siehe textl. Festsetzung  
TH maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. TH ≤ 4,50 m, siehe textl. Festsetzung



#### 3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise  
 Baugrenze

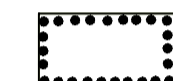
#### 4. Verkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

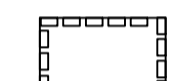
#### 5. Grünflächen


 öffentliche Grünfläche  
 private Grünfläche

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

 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 7. Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

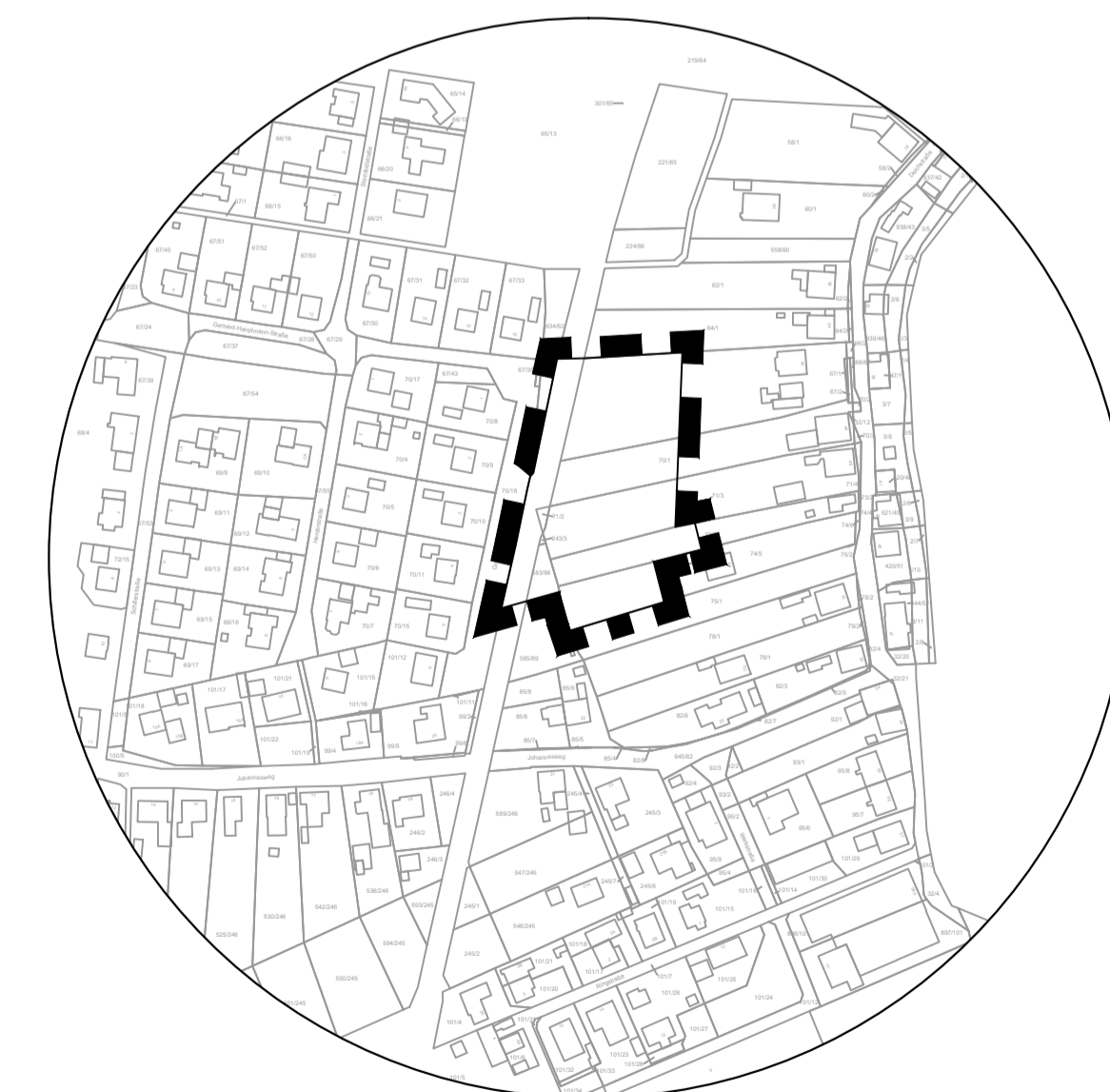
## Gemeinde Lemwerder

Landkreis Wesermarsch

## Bebauungsplan Nr. 34 "Goethestraße"

(gem. § 13a BauGB)

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

27.05.2016

**Diekmann & Mosebach** Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

