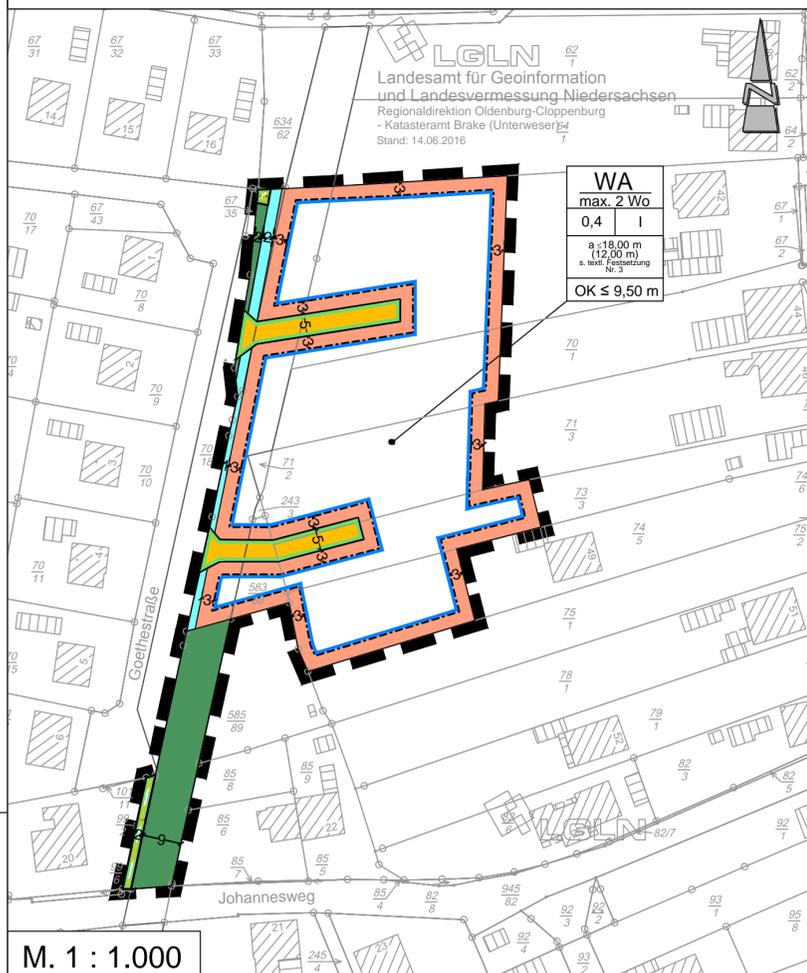


# Gemeinde Lemwerder

## Bebauungsplan Nr. 34 "Goethestraße"

(gem. § 13a BauGB)

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Neufassung)



### 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).
- 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.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der gewässerseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sämtliche Einfriedungen, Anpflanzungen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO) in einem Abstand von 3,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, nicht zulässig. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Anlieger.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt:  
**Oberkante (OK): Obere Gebäudekante**  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Bei der Realisierung der Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" überlagert in einem Teilbereich den des Bebauungsplanes Nr. 1 (Neufassung) aus dem Jahr 1974, der Gemeinde Lemwerder. Die für diesen Teilbereich geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

### 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 17.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 03.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lemwerder, ..... Bürgermeisterin

### ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut 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

WA 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  
OK ≤ 9,50 m maximal zulässige Oberkante (OK) ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

a ≤ 18,00 m abweichende Bauweise  
Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg  
Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Unterhaltungstreifen", "Grünanlage"

#### 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen, hier: Graben

#### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Lemwerder

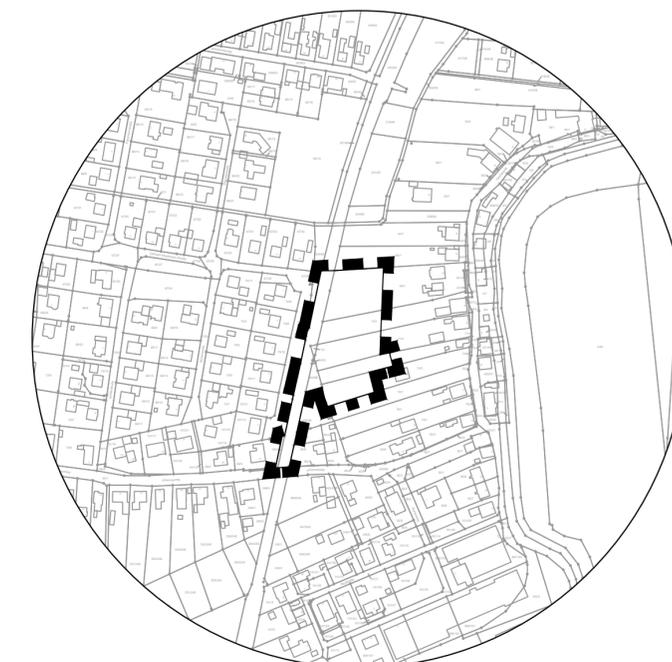
## Landkreis Wesermarsch

### Bebauungsplan Nr. 34 "Goethestraße"

(gem. § 13a BauGB)

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Neufassung)

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung 06.12.2016

Ergänzungen, Änderungen und redaktionelle Anpassungen gegenüber dem Entwurf (Stand 22.08.2016) sind rot dargestellt

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

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

