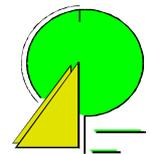




Bebauungsplan Nr. 34 „Goethestraße“



Bebauungsplan Nr. 34 „Goethestraße“

Anlass und Ziel:

Entwicklung einer Wohnbaufläche,
aufgrund anhaltender Nachfrage
sowie Erhaltung von Grünstrukturen

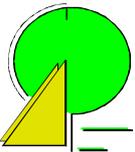
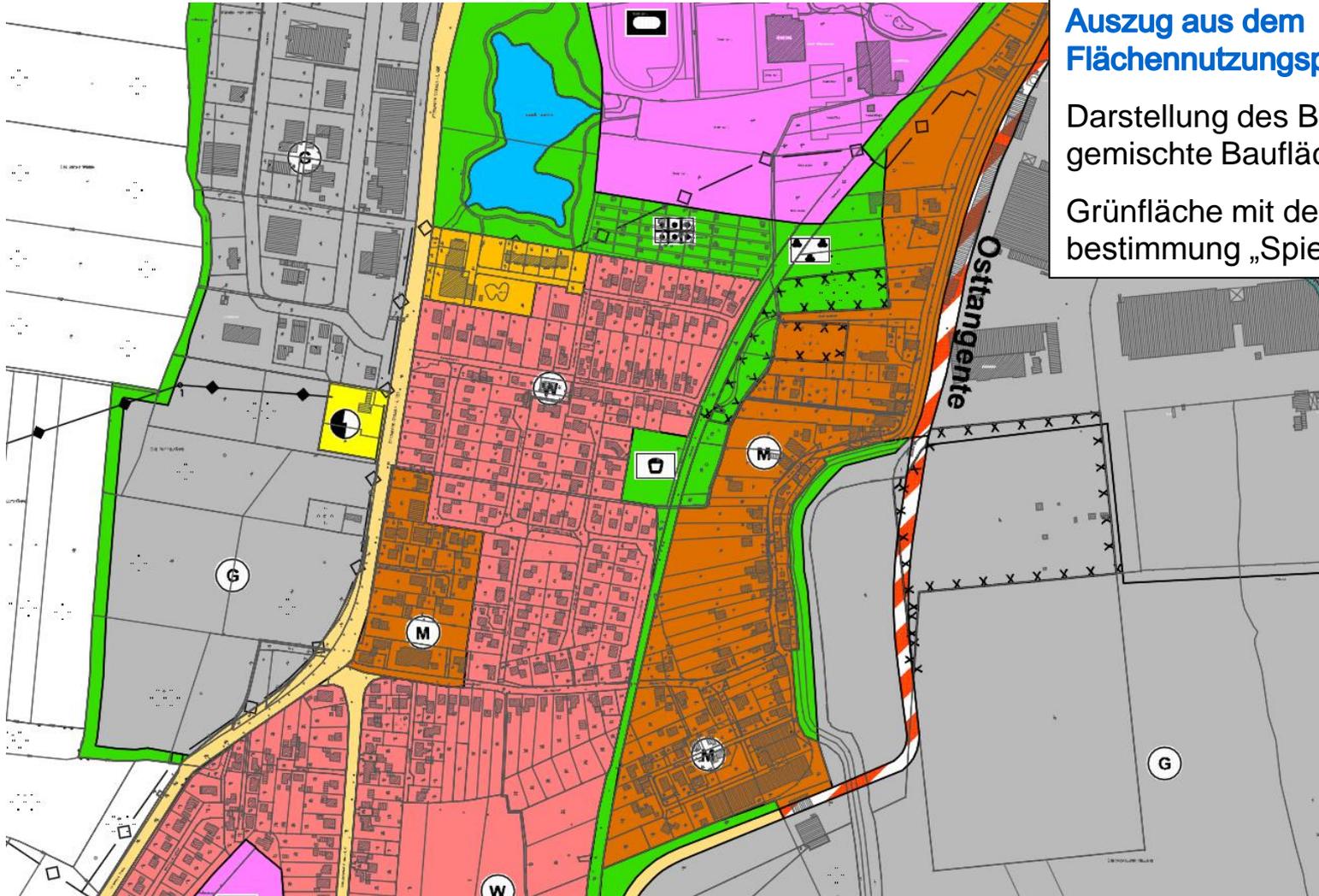
Gebietsgröße ca. 0,69 ha



Bebauungsplan Nr. 34 „Goethestraße“

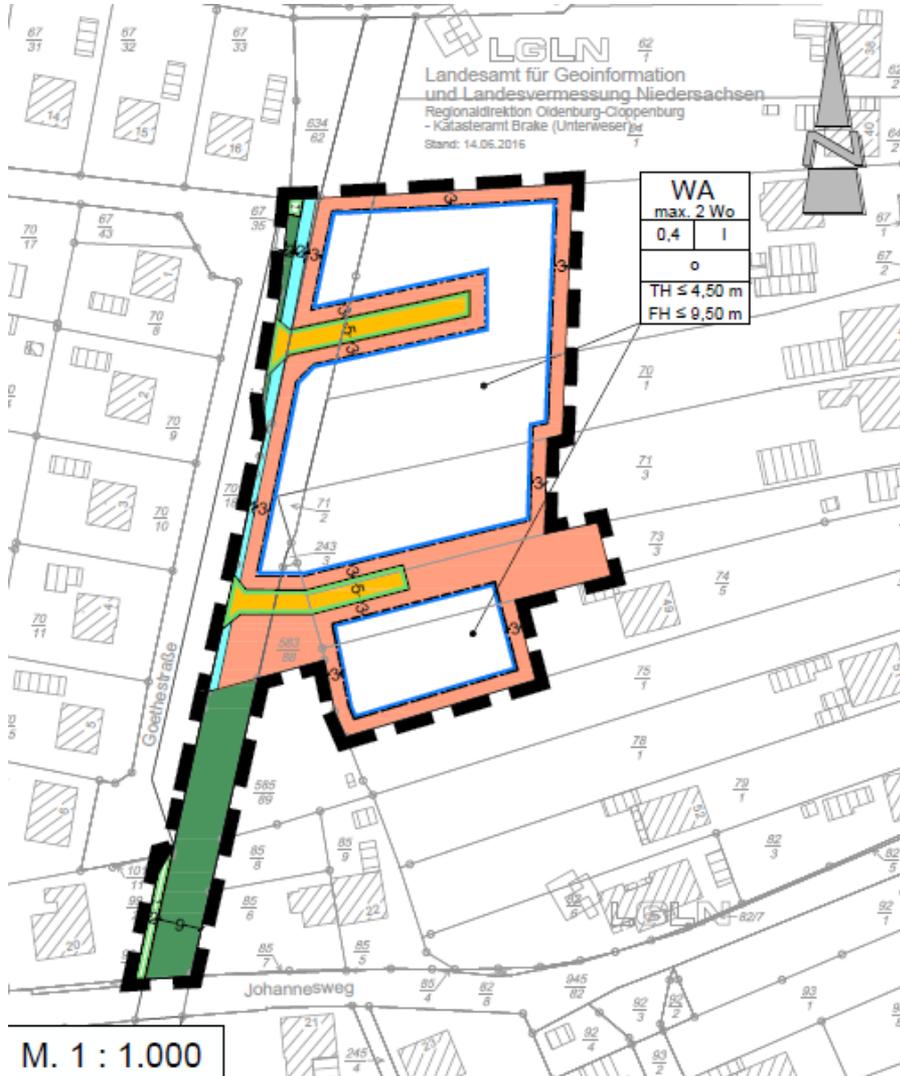
**Auszug aus dem
Flächennutzungsplan (2015):**

Darstellung des Bereiches als
gemischte Baufläche (M) und
Grünfläche mit der Zweck-
bestimmung „Spielplatz“



Bebauungsplan Nr. 34 „Goethestraße“

**Entwurf zum Bebauungsplan
Nr. 34 (Stand 22.08.2016)**



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



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

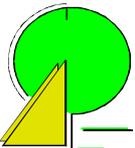


Wasserflächen, hier: Graben

7. Sonstige Planzeichen



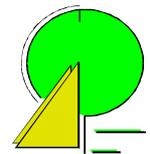
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge des Beteiligungsverfahrens eingegangenen
Stellungnahmen

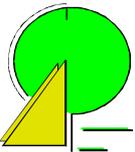
§ 3 (2) u. § 4 (2) BauGB



Abwägung

TÖB/ Behörden

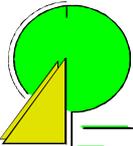
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Wesermarsch</u></p> <p>Wasserwirtschaft zu ergänzender Hinweis: "Der Gewässerrandstreifen beträgt 3,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante. Er ist von sämtlichen Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Anlieger."</p> <p>Gemäß § 30 (I) BauGB ist u.a. die gesicherte Erschließung in wasserrechtlicher Hinsicht nachzuweisen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die betreffende Festsetzung wird in die Planunterlagen eingestellt.</p> <p>Die noch erforderlichen Nachweise und Unterlagen zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden bis zum Satzungsbeschluss zusammengestellt und nachgereicht.</p>



Abwägung

TÖB/ Behörden

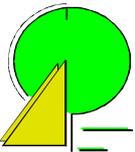
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg-Land/Wesermarsch</u></p> <p>Bei der Goethestraße handelt es sich um eine Tempo 30-Zone. Welche Einstufung die geplanten Stichstraßen haben sollen, geht aus den Planungsunterlagen nicht hervor. Es sollte frühzeitig die Entscheidung getroffen werden, ob die neuen Stichstraßen in die Tempo 30-Zone eingebunden werden oder untergeordnete verkehrsberuhigte Bereiche werden sollen.</p> <p>Der Einmündungsbereich der südlichen Stichstraße sollte entsprechend dem nördlichen angepasst werden, damit die Sichtbeziehungen und Schwenkbereiche nicht eingeschränkt werden.</p>	<p>Die Darlegung von Regelgeschwindigkeiten der Planungsstraßen sowie die Fahrbahngestaltung sind aus planungsrechtlicher Sicht im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht erforderlich und werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Zur Klarstellung der südlichen Planstraße wird der Einmündungsbereich geringfügig modifiziert. Die Planstraße wird in der Planzeichnung im geringen Maße angepasst.</p>



Abwägung

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>NABU Stedingen</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich eine kleine Schonung mit jungen und alten Bäumen sowie eine Reihe von Bäumen am Seitengrünstreifen parallel zur Goethestrasse. Diese Gehölze sind in der uns vorliegenden Planunterlagen aktuell im Detail nicht dargestellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Planungsziel der Gemeinde Lemwerder ist es, den vorhandenen Baumbestand entlang der Goethestraße weitestgehend zu erhalten und verlegt die Planstraßen. Den Hinweisen wird gefolgt. Die Planzeichnung wird um einen Hinweis (s. Nr. 3) sowie die Begründung um ein Kapitel (s. 4.2) zum Artenschutz ergänzt.</p>



Abwägung

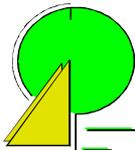
Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Unterschriftensammlung</u></p> <p>Der in der Planungszeichnung dargestellte Fuß- und Radweg von der Goethestraße in südwestlicher Richtung zum Johannesweg ist Teil des gültigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Edenbüttel" Stand 1974.</p> <p>Veränderung des idyllischen Straßencharakters</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Süden des Geltungsbereiches überplant der Bebauungsplan Nr. 34 „Goethestraße“ eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 (Neufassung) aus dem Jahr 1974. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Goethestraße“ erfolgt eine Teilaufhebung dieses Bereiches.</p> <p>Vorhandener Baumbestand entlang der Goethestraße bleibt erhalten und die Planstraßen werden verlegt.</p>

Abwägung

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Unterschriftensammlung</u></p> <p>Verlust des Bahndamms als Spielfläche für die Kinder</p> <p>Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Goethestraße</p>	<p>Der Teil des Bahndamms, im südlichen Bereich des Bebauungsplanes, bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten. Des Weiteren bleibt die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, nördlich des Geltungsbereiches, von dieser Planung unberührt.</p> <p>Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Nachbarn durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sind folglich nicht zu erwarten, aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Baugrundstücken.</p>



Gemeinde Lemwerder

Bebauungsplan Nr. 34 "Goethestraße"

(gem. § 13a BauGB)

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Neufassung)

Erneuter Entwurf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und des Umlegungsverfahrens

Verlagerung der Planstraßen zur Erhaltung der Bestandsbäume



Anpassung der Bauweise und der Höhenfestsetzung

Vergrößerung des Bauteppichs

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

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

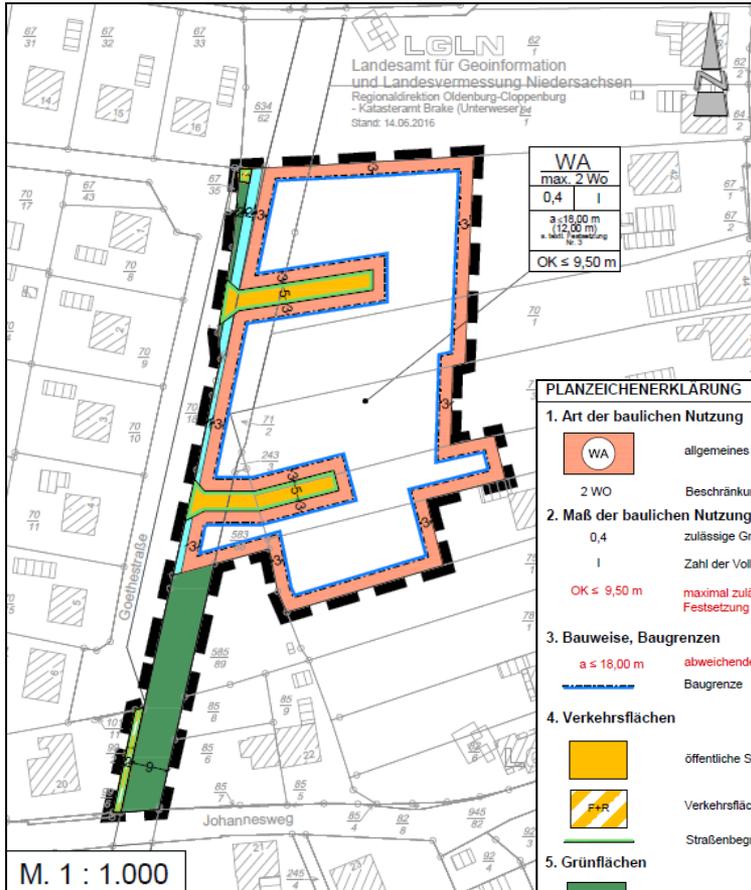
7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 34 „Goethestraße“

Erneuter Entwurf mit gekennzeichneten Änderungen (rot)



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

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

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 gewässersseitigen, 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, Holzkohleansammlungen, 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 Bundesnaturschutzgesetz (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.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!