

### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 1 – 3 (GE 1 – GE 3) sind – Tankstellen (gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO) und nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 1 – 3 (GE 1 – GE 3) sind – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 3 (3) Nr. 2 BauNVO) und – Vergnügungsstätten (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gem. § 14 (1) BauNVO) nicht zulässig.
- In den Baugebieten mit abweichender Bauweise sind (gem. § 22 (4) BauNVO) maximale Gebäudelängen von bis zu 250,00 m zulässig; im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
- Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (GH) gilt (gem. § 18 (1) BauNVO): – Oberer Bezugspunkt: höchster Punkt der baulichen Anlage – Unterer Bezugspunkt: 5,00 m Höhe ü. NN (mittlere Geländehöhe).
- Innerhalb der Gewerbegebiete dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS) nicht überschritten werden (gem. § 1 (4) BauNVO). Die Berechnung der im Plan angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort nach DIN-ISO 9613-2 mit den Kenngrößen  $h_e = 5,0$  m und  $f = 500$  Hz berechnet.
- Bei Anordnung von Hindernissen auf dem Ausbreitungsweg können die flächenbezogenen Schalleistungspegel um die Einfügungsdämpfung  $A_{bar}$  für den Bereich der Wirksamkeit der Hindernisse vergrößert werden.
- Erhöhte Luftabsorptions- oder Bodendämpfungsmasse (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderung nach DIN ISO 9613-2) und / oder zeitliche Begrenzung der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Immissionsorte dem Wert der flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden.
- Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) sind alle Bäume (außer Birken (*Betula pendula*) und Pappeln (*Populus spec.*)) mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,3 m dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang eines Gehölzes ist eine einheimische Nachpflanzung an etwa gleicher Stelle vorzunehmen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) mit der Kennzeichnung A, sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten.  
Pflanzenarten: Faulbaum (*Frangula alnus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wildpappel (*Malus sylvestris*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Hundrose (*Rosa canina*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Aschweide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*).  
Qualitäten: Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) mit der Kennzeichnung B, sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten.  
Pflanzenarten: die unter Punkt 10 genannten Arten, sowie Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).  
Qualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm
- In den Gewerbegebieten sind die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Grundfläche zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) (Pflanzmaterial s. Artenliste in Kap. 5 der Begründung).
- Auf den Flurstücken 205/1, Flur 3 (8232 m<sup>2</sup>), 204/1, Flur 3 (14.582 m<sup>2</sup>), 907/216, Flur 3 (anteilig 17.287 m<sup>2</sup>), 866/132, Flur 4 (anteilig 5.844 m<sup>2</sup>) und 921/233, Flur 3 (anteilig 4.228 m<sup>2</sup>) jeweils in der Gemarkung Golzwarden (insgesamt = 50.173 m<sup>2</sup>) sind die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet entsprechend des Kapitels 5 (Natur und Landschaft) durchzuführen. Der Eigentümer verpflichtet sich, die dort beschriebenen Maßnahmen erstmalig im Jahr nach der Fertigstellung der Erschließung des Baugebietes fachgerecht durchzuführen.  
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

### Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren goldhaltiger Erze) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nat. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu melden und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.
- Der Bereich des Bebauungsplanes wurde auf Kampfmittel untersucht. Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat im Schreiben vom 06.03.2002, Az. 505.1 / 12243 Bz-Nr. 3576 eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung erteilt. Die Kampfmittel wurden geborgen und abtransportiert. Bei den nicht überprüfbaren Geländeteilen (Kennzeichnung als Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) ist bei Bauausübungsüberwachung erforderlich. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Kampfmittel keine Bedenken.
- Das Planungsgebiet liegt mit einem Radius von 1,5 km um den Flughafenbezugs-punkt. Damit bedürfen alle Vorhaben in diesem Gebiet der luftrechtlichen Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde. Um eventuelle Störungen des Kursvorgängers für das Instrumentenlandesystem am ASL-Flugplatz zu vermeiden, sind zukünftig geplante bauliche Anlagen parallel (gleicher Abstand, gleiche Höhe) zur Landebahn nicht zulässig.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Lemwerder den Bebauungsplan Nr. 1-26, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den 09.10.2002



Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 29.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lemwerder, den 09.10.2002



Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte,

Flur .....

Gemarkung Lemwerder,

Gemeinde Lemwerder

Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie 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.

....., den ..... Unterschrift

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGWA GmbH

Bremer Straße 18

26135 Oldenburg

Tel.: (0441) 92696-0

Fax: (0441) 92696-29

Oldenburg, den

(Dipl.-Ing. F. Schnitker)

### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung haben in der Zeit vom 15.08.2001 bis 14.09.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemwerder, den 09.10.2002



Bürgermeister

### Vereinfachtes Verfahren

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Lemwerder, den .....

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am 26.09.2002 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den 09.10.2002



Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lemwerder, den 10.10.02



Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nicht festgestellt worden. Der Bebauungsplan ist demnach als Satzung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den 10.10.02



Bürgermeister

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den .....



Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,8

Gebäudehöhe GH z.B. <math>\leq 16,0\text{ m}</math>

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Abweichende Bauweise, mit einer max. Gebäudelänge von bis zu 250 m

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

### 5. Grünflächen

Zweckbestimmung:

Grünfläche Öffentlich

Grünfläche Privat

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Flächenbezogener Schalleistungspegel; Tagwert in dB(A); Nachtwert in dB(A); s.h. textliche Festsetzungen Nr. 6

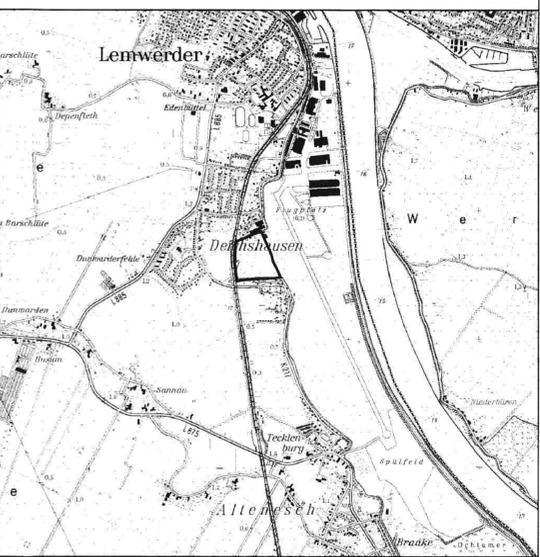
350 m Abstandslinie parallel zur Mitte der Rollbahn

Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

## Gemeinde Lemwerder



Übersicht M. 1:25 000



Bebauungsplan Nr. 1-26 "Gewerbegebiet Deichshausen"



Maßstab: 1:1000  
Datum: 09.12.2002  
Projekt: 27809-22  
Blatt-Größe: 0,57 x 1,10  
Blatt-Nr.: 1