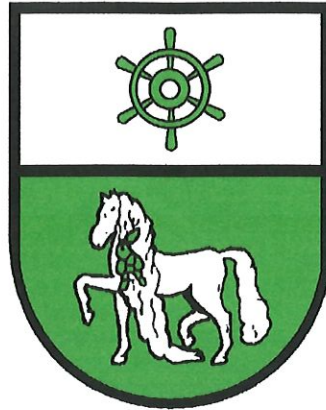


Gemeinde Lemwerder



1. (vereinfachte) Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2

Auftraggeber:

Gemeinde Lemwerder
Postfach 1240
27806 Lemwerder

Planverfasser:



Bremer Straße 18
26135 Oldenburg
Tel.: (0441)92696-0
Fax: (0441)92696-29

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Frank Schnitker

Kartographie:

CAD-Service Stolze und Werner

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Rahmenbedingungen..... | 2 |
| 1.1 | Rechtsverbindlichkeit | 2 |
| 1.2 | Änderungsbeschluss..... | 2 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 2 | Anlass und Ziel der Planung | 2 |
| 3 | Bauliche Nutzung | 3 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 3 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche..... | 3 |
| 4 | Natur und Landschaft | 3 |
| 5 | Verfahrensvermerke..... | 4 |

1 Rahmenbedingungen

1.1 Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde 1964 von der damaligen Gemeinde Altenesch aufgestellt. Nach zwei Änderungen dieses Bebauungsplanes wurde 1975 eine Neufassung dieses Bebauungsplanes von der Gemeinde Lemwerder beschlossen. Diese Neufassung ist seit dem 14.01.1977 rechtswirksam.

Die Festsetzungen und Darstellungen der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 inklusive der dazugehörigen Begründung bleiben, soweit sie der hier vorliegenden 1. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht widersprechen, rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Änderung.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 07.07.2005 die Aufstellung der 1. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bauleitplanung nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sieht vor, dass folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
- die Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst das Flurstück 364/6 der Flur 1, Gemarkung Altenesch.

2 Anlass und Ziel der Planung

Die in dem Änderungsbereich festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird in diesem Umfang für den vorgesehenen Zweck, Vermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG, nicht mehr benötigt. Im Zuge der fortschreitenden technischen Entwicklung hat sich der Raumbedarf für Vermittlungstechnik in den vergangenen Jahren stark reduziert. Diese Entwicklung wird sich auch in Zukunft nicht umkehren. Das bestehende Gebäude der Deutschen Telekom AG, in dem die

Vermittlungstechnik untergebracht ist, wird schon jetzt nur noch zu einem geringen Teil genutzt.

Das in dem Änderungsbereich befindliche Wohnhaus steht zur Zeit leer, da es als Betriebsleiterwohnung, bzw. als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht mehr benötigt wird.

Die Gemeinde möchte mit der Änderung dieses Bereiches zu einem allgemeinen Wohngebiet eine zukünftige Wohnnutzung für diesen Bereich ermöglichen. Das bestehende Gebäude mit der Vermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG genießt Bestandsschutz, ist aber auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

3 Bauliche Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird entsprechend der westlich und südlich festgesetzten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden nicht geändert.

Im Bereich der Breiten Straße verläuft im Bereich der nicht überbaubaren Fläche eine Trinkwasserleitung PVC DN 100. Auf die Trinkwasserleitung wird nachrichtlich in der Planzeichnung hingewiesen. Diese Darstellung ist unmaßstäblich, die genaue Lage der Leitung kann durch die Betriebsstelle Elsfleht des OOWV in der Örtlichkeit angegeben werden.

4 Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigte 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da lediglich in dem Änderungsbereich die Art der Nutzung verändert wird.

Durch die hier vorliegende Planung werden keine weiteren zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen und damit keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5 Verfahrensvermerke

1. Die Begründung hat mit der dazugehörigen Planzeichnung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.08.2005 bis 01.09.2005 öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung erfolgte hierzu am 21.07./22.07.2005.

2. Diese Begründung ist beim Beschluss des Rates vom 29.09.2005 über die 1. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Satzung mitbeschlossen worden.

Lemwerder, den 30.09.2005



Bürgermeister