ORIGINAL

Bebauungsplan 1/20

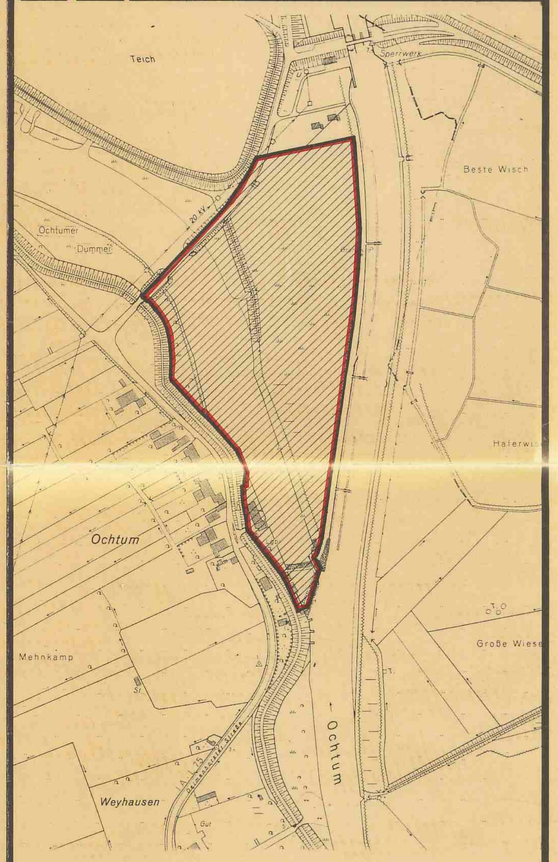
Gemeinde Lemwerder

"Wassersport Ochtum"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

und Grünordnungsplan, in der Anlage 1 zum B-Plan

instara



Übersichtsplan M. = 1 : 5000

Planzeichenerklärung

Darstellung	Planzeichen	verwendet
Art der baulichen Nutzung		
Wohngebiete		○
• Kleinsiedlungsgebiet	WS	○
• Reines Wohngebiet	WR	○
• Allgemeines Wohngebiet	WA	○
• Besonderes Wohngebiet	WB	○
Mischgebiete		○
• Dorfgebiet	MD	○
• Mischgebiet	MI	○
• Kerngebiet	MK	○
Gewerbegebiete		○
• Gewerbegebiet	GE	○
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 1	○
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GEE 2	○
Industriegebiete		○
• Industriegebiet	GI	○
• Eingeschränktes Industriegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GIE 1	○
• Eingeschränktes Industriegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GIE 2	○
Sondergebiete die der Erholung dienen		○
• Wochenendhausgebiet	SO – Woch	○
• Ferienhausgebiet	SO – F	○
• Campingplatzgebiet	SO – Camping	○
Sonstige Sondergebiete		●
• SO – "Wassersport, Yachthafen"		
Maß der baulichen Nutzung		
Geschoßflächenzahl	(0,7) bzw. GFZ 0,7	○
Baumassenzahl	(3,0) bzw. BMZ 3,0	○
Grundflächenzahl	0,4 bzw. GRZ 0,4	●
Zahl der Vollgeschosse: als Höchstgrenze	II	●
als Mindest- und Höchstgrenze	II–III	○
zwingend	(II)	○
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Bauzonen		
Offene Bauweise	o	●
• Nur Einzelhäuser zulässig	△	○
• Nur Doppelhäuser zulässig	△	○
• Nur Hausgruppen zulässig	△	○
• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	△	○
Geschlossene Bauweise	g	○
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)	a	●
Baulinie		○
Baugrenze		●
Überbaubare Grundstücksfläche		●
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf		
Fläche für den Gemeinbedarf		○
Öffentliche Verwaltung		○
• R – Rathaus, P – Polizei		
Schule		○
•		
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
•		
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• J – Jugendheim – Jugendherberge		
K – Kindertagesstätte – Kindergarten		
A – Altenheim		
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• K – Krankenhaus		
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• T – Theater		
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• H – Hallenbad, Sp – Sporthalle		
		○
Feuerwehr	F	○
Verkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie (Autobahn und autobahnähnliche Straßen)		○
Straßenverkehrsfläche		●
Straßenbegrenzungslinie		●
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
• Öffentliche Parkfläche	P	○
• Fußgängerbereich		○
• Wohnstraße mit verkehrsberuhigenden und gestalterischen Maßnahmen		○
Wanderweg		○
Verkehrsgrün	QR QR	○
Einfahrt		○
Einfahrtbereich		○
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		○
Sichtdreieck (Bewuchs bis 80 cm Höhe zulässig – OK. Straße, Nebenanlagen nicht zulässig)		○
Bahnanlage		○
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen		○
Elektrizität		○
Umformerstation		●
Gas		○
Fernwärme		○
Wasser		○
Abwasser		●
Abfall		○
Ablagerung		○
Sammelplatz für Müllbehälter	M	○
Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen		
Leitungsführung: W – Wasser, A – Abwasser, E – Elektrizität, G – Gas	A	●
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche		○
Private Grünfläche		●
Parkanlage		○
Dauerkleingärten		○
Sportplatz		○
Spielplatz		○
Zeltplatz		○
Badeplatz, Freibad		○
Friedhof		○
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
Wasserfläche		●
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		○
• R – Regenwasserrückhaltebecken		
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		○
• W – Wasserschutzgebiet		
Wasserzug		○
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Fläche für Aufschüttungen		○
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		○
Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft		
Fläche für die Landwirtschaft		●
Fläche für die Forstwirtschaft		○
Aufforstung		○
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sh. textliche Festsetzung)		●
Baum		○
Bäume + Sträucher (0,4 = Stammdurchmesser in m)		○
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (sh. textliche Festsetzung)		●
Baum		○
Bäume + Sträucher		●
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts		○
• L – Landschaftsschutzgebiet	L	○
• ND – Naturdenkmal	ND	○
Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		○
• St – Stellplatz, GBt – Gemeinschaftsstellplatz, Ga – Garage, GGa – Gemeinschaftsgarage		
Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung)		○
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anlieger)	GFL	●
Uferbefestigung		●
Brücke		●
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		●
Geltungsbereich der Änderung		○
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		●
Lärmschutzwall gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BBauG		○

Nachrichtliche Hinweise

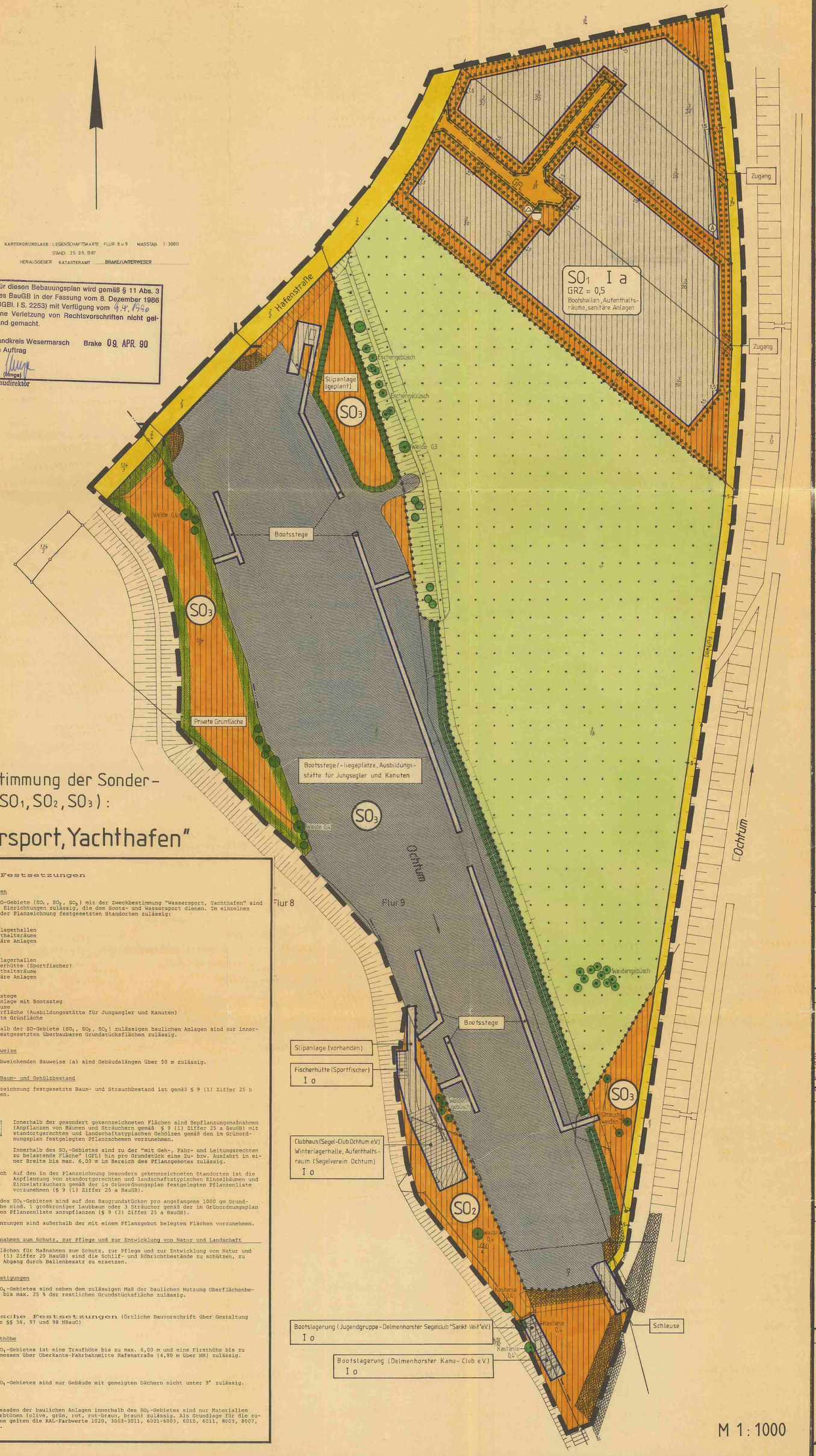
1. Bei der Durchführung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB gelten die Vorschriften des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes vom 20.03.1981 (Nds. GVBl. S. 31).
2. Bei der Durchführung von Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen ist die Luftverkehrsbehörde zu beteiligen.

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE FLUR 8 u. 9 MASSTAB 1:3000
STAND: 25.09.1987
HERAUSGEBER KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER

Für diesen Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Verfügung vom 9.4.1990 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Landkreis Wesermarsch Brake 09. APR. 90
Im Auftrag
(Lange)
Baudirektor

Landkreis Wesermarsch Brake



M 1 : 1000

Zweckbestimmung der Sondergebiete (SO_1, SO_2, SO_3):

"Wassersport, Yachthafen"

Textliche Festsetzungen

1.) Art der Nutzungen

Innerhalb der SO-Gebiete (SO_1, SO_2, SO_3) mit der Zweckbestimmung "Wassersport, Yachthafen" sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Boots- und Wassersport dienen. Im einzelnen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig:

1.1 SO_1-Gebiet
(1) Bootslagerhallen
(2) Aufenthaltsräume
(3) Sanitäre Anlagen

1.2 SO_2-Gebiet
(1) Bootslagerhallen
(2) Fischerhütte (Sportfischer)
(3) Aufenthaltsräume
(4) Sanitäre Anlagen

1.3 SO_3-Gebiet
(1) Bootsstege
(2) Slipanlage mit Bootssteg
(3) Schleuse
(4) Wasserfläche (Ausbildungsstätte für Jungsegler und Kanuten)
(5) Private Grünfläche

1.4 Die innerhalb der SO-Gebiete (SO_1, SO_2, SO_3) zulässigen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.) Abweichende Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3.) Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Strauchbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhalten.

4.) Pflanzgebot

4.1 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB) mit standortgerechten und landschaftstypischen Gehölzen gemäß den im Grünordnungsplan festgelegten Pflanzschemen vorzunehmen.

Innerhalb des SO_1-Gebietes sind zu der "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" (GFL) hin pro Grundstück eine Zu- bzw. Ausfahrt in einer Breite bis max. 6,00 m im Bereich des Pflanzgebotes zulässig.

4.2 Baum Strauch — Auf den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Standorten ist die Anpflanzung von standortgerechten und landschaftstypischen Einzelbäumen und Einzelsträuchern gemäß der im Grünordnungsplan festgelegten Pflanzenliste vorzunehmen (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB).

4.3 Innerhalb des SO_1-Gebietes sind auf den Baugrundstücken pro angefangene 1000 qm Grundstücksfläche mind. 1 großkroniger Laubbaum oder 3 Sträucher gemäß der im Grünordnungsplan festgelegten Pflanzenliste anzupflanzen (§ 9 (2) Ziffer 25 a BauGB).

Die Anpflanzungen sind außerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen vorzunehmen.

5.) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB) sind die Schilf- und Röhrichtbestände zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch Ballenbesatz zu ersetzen.

6.) Oberflächenbefestigungen

Innerhalb des SO_1-Gebietes sind neben dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung Oberflächenbefestigungen nur bis max. 25 % der restlichen Grundstücksfläche zulässig.

Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung § 9 (4) BauGB und der §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1.) Traufhöhe, Firsthöhe

Innerhalb des SO_1-Gebietes ist eine Traufhöhe bis zu max. 6,00 m und eine Firsthöhe bis zu max. 9,00 m, gemessen über Oberkante-Fahrbahnmitte Hafenstraße (4,80 m über NN) zulässig.

2.) Dachneigung

Innerhalb der SO_1-Gebietes sind nur Gebäude mit geneigten Dächern nicht unter 9° zulässig.

3.) Außenfassaden

Für die Außenfassaden der baulichen Anlagen innerhalb des SO_1-Gebietes sind nur Materialien in gedeckten Farbtönen (olive, grün, rot, rot-braun, braun) zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 1020, 3003-3011, 6001-6003, 6010, 6011, 8003, 8007, 8008-8012, 8015.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093/1137) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Neufassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert am 19.09.1989 (Nds. GVBl. S. 346) hat der Rat der Gemeinde Lemwerder diesen Bebauungsplan Nr. 1/20 - "Wassersport Ochtum", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lemwerder, den 12.10.1989

(Beckmann)
Bürgermeister

(Werder)
Gemeindedirektor

Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 26.02.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/20 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05./17.05.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Lemwerder, den

(Werder)
Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.12.1989).
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 13.12.1989

Ausarbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vahrer Str. 180 · 2800 Bremen · Ruf 45 00 40/49

Bremen, den 03.05.1988 / 10.06.1988 / 24.04.1989 / 01.09.1989

(Frölich)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 11.05.1989 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05./06.06.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.06.1989 bis 12.07.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemwerder, den 12.10.

(Werder)
Gemeindedirektor

Eingeschränkte Beteiligung

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Lemwerder, den

(Werder)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.1989 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den

(Werder)
Gemeindedirektor

Anzeige nach BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 (3) BauGB dem Landkreis Wesermarsch am angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht (Az.:

Brake, den

Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (3) BauGB ist am 04.05./01.06.1990 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Lemwerder, den 27.06.1990

(Werder)
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den 12.06.96

(Werder)
Gemeindedirektor

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lemwerder, den

(Werder)
Gemeindedirektor

Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan-Nr. Lemwerder 1/20