

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Lemwerder diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28 "Seniorenwohnanlage Edenbütteler Teiche", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und Teil B (Vorhaben- und Erschließungsplan) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Lemwerder, den 22.02.2019 L.S. gez. Neuke
Bürgermeisterin
Gemeinde Lemwerder
27809 Lemwerder

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 09.07.2018). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Brake -
Brake, den 12.02.2019 L.S. gez. Schlösser, Vermessungsoberratsrat
Katasteramt Brake

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 07.02.2019 gez. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Lemwerder, den 18.02.2019 L.S. gez. Neuke
Bürgermeisterin
Gemeinde Lemwerder
27809 Lemwerder

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.11.2018 bis 06.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Lemwerder, den 18.02.2019 L.S. gez. Neuke
Bürgermeisterin
Gemeinde Lemwerder
27809 Lemwerder

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.02.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den 18.02.2019 L.S. gez. Neuke
Bürgermeisterin
Gemeinde Lemwerder
27809 Lemwerder

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28 ist damit am 23.02.2019 in Kraft getreten.

Lemwerder, den 22.02.2019 L.S. gez. Neuke
Bürgermeisterin
Gemeinde Lemwerder
27809 Lemwerder

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Lemwerder, den GEMEINDE LEMWERDER
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Seniorenwohn- und Pflegeanlage
- Maß der baulichen Nutzung**
 Geschoßflächenzahl
 Grundflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Wasserflächen
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 Lärmpegelbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
In den Sonstigen Sondergebieten „Seniorenwohn- und Pflegeanlage“ gemäß § 11 BauNVO sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.
- Bauweise**
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- Lärmvorsorge**
Im Rahmen der Bauantragsstellung ist für die geplanten Neubauten die Einhaltung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Tab. 8 ff. (in der Fassung des Jahres 2004), welche aufgrund des Straßenverkehrs auf der Stedinger Straße (L 885) erforderlich sind, nachzuweisen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.
- Baugrenze**
Die südliche Baugrenze darf gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO von Terrassen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, in einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Breite von max. 6,0 m überschritten werden.
- Überschreitung der Grundflächenzahl**
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.
- Stellplätze**
Je angefangene 7 Stellplätze ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-28, 1. Änderung, zu pflanzen.
Baumarten: Spitzahorn
Hainbuche
Weißdorn/Rotdorn
Eberesche
- Regenrückhaltebecken**
Das Regenrückhaltebecken ist als naturnaher Teich herzustellen. Die Ufer sind naturnah in unterschiedlichen Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:5 zu gestalten. Durch Initialpflanzung mit folgenden Röhricht- und Wasserpflanzen sind naturnahe Flachwasserzonen zu entwickeln:
Schilf
Rohrglanzgras
Schwanenblume
Sumpfschwertlilie
Blutweiderich
Pfeilkraut
Im Umkreis von bis zu 10 m vom Ufer sind 10 ufergerechte, gruppenartig angeordnete Sträucher zu pflanzen
- Gewässerrandstreifen**
Entlang des, im Plangebiet südlich verlaufenden, Grabens (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen von 5,0 m Breite, gemessen an der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. In den Bereichen, in denen gemäß Festsetzung Ziff. 4 die Baugrenze überschritten wird, darf der Räumstreifen um 2,0 m unterschritten werden. Hier ist ein Räumstreifen von 3,0 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

Örtliche Bauvorschriften

- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das Sonstige Sondergebiet „Seniorenwohn- und Pflegeanlage (SO)“
- Dachform**
 - Innerhalb des Plangebietes ist bei den Hauptgebäuden nur eine Dachneigung zwischen 15° und 45° quer zur Firstrichtung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachgauben und sonstige Dachausbauten sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 - Dacheindeckung**
 - Die Bedachung der baulichen Anlagen muss aus roten bis rot-braunen Tonpfannen bestehen, ähnlich wie die RAL-Farbwerte 2002, 3000 bis 3003, 3013 und 3016. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 - Außenwände**
 - Die Außenfassade der baulichen Anlagen (mit Ausnahme von untergeordneten geschlossenen Fassadenteilen (wie Sockel, Fensterfaschen)) muss aus roten bis rot-bunten Klinkern in Farbtönen ähnlich wie die RAL-Farbwerte 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016 bzw. aus einem hell verputzten Mauerwerk in den RAL-Farbtönen 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß) oder 9010 (Reinweiß) bestehen; zulässig sind auch Fassadentafeln in grauen Farbtönen. Der Anteil der Putz- oder Farbatfläche an der Gesamtlänge je Fassadenseite darf 60 % nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 - Ordnungswidrigkeiten**
 - Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmer oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgegebenen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Hinweise

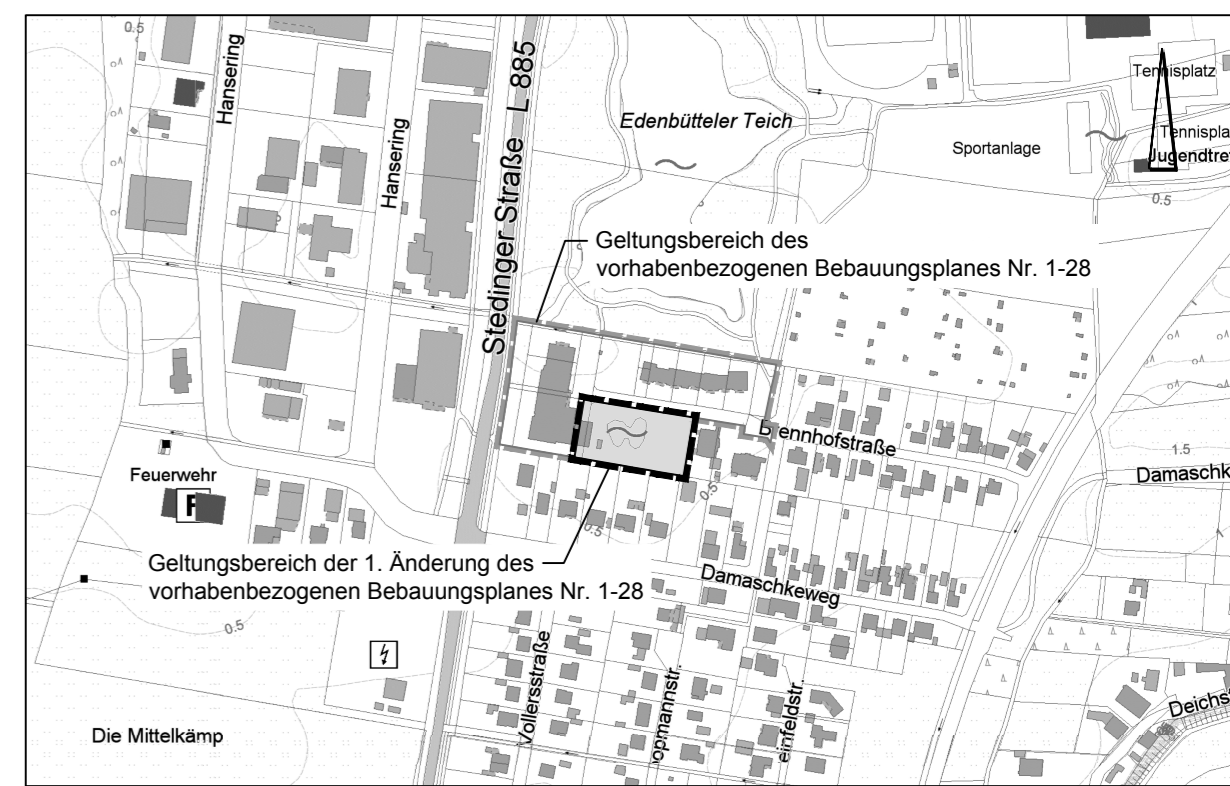
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
- Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 885 ausgehenden Emissionen belastet. Es bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 885 ausgehenden Emissionen gegenüber dem Straßenbausträger Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
- Eine Luftbilddauswertung des Kampfmittelräumdienstes ist nicht durchgeführt worden. Eine Kampfmittelfreiheit ist damit von Seiten des Kampfmittelräumdienstes nicht bescheinigt worden.
- Einsichtsmöglichkeit von DIN-Normen und Richtlinien
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Gemeinde Lemwerder während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Gemeinde Lemwerder Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28 "Seniorenwohnanlage Edenbütteler Teiche"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Teil A -

Vorhabenträger: AWO Bezirksverband Weser-Ems e.V.
Klingenbergstraße 73
26133 Oldenburg



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
Februar 2019 M. 1 : 500

