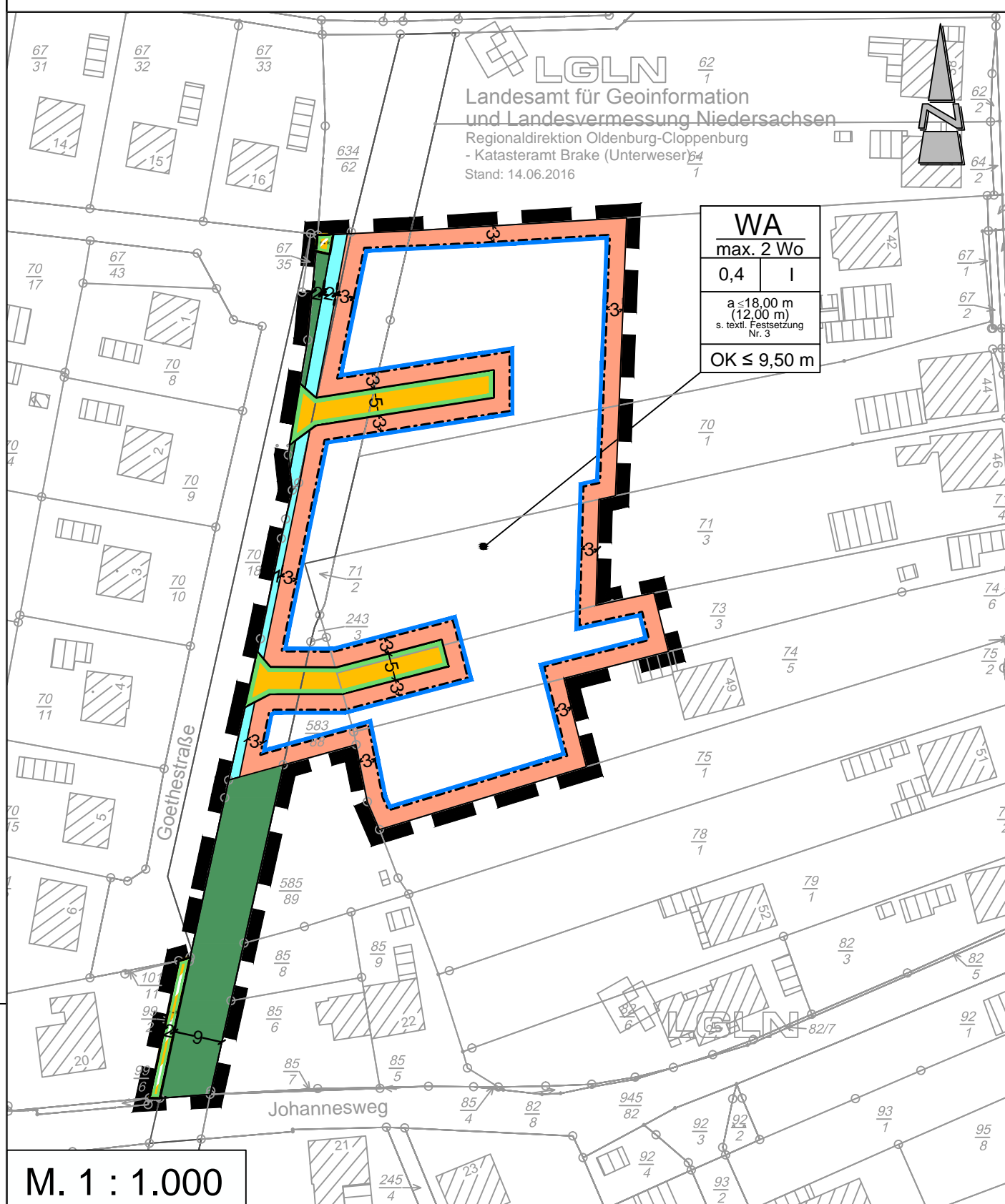


Gemeinde Lemwerder

Bebauungsplan Nr. 34 "Goethestraße"

(gem. § 13a BauGB)

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Neufassung)



M. 1 : 1.000

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 gewässerseitigen, 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

HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. S. 1748) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lemwerder die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lemwerder, (Siegel) Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.06.2016). 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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Brake (Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 03.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lemwerder, Bürgermeisterin

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 26.01.2016 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 04.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 06.02.2017 bis zum 19.02.2017 gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Lemwerder, Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2017 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Lemwerder, Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 34 "Goethestraße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lemwerder, Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, Bürgermeisterin

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Goethestraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Lemwerder, Bürgermeisterin

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



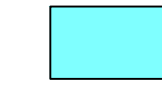
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen



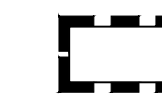
öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Unterhaltungstreifen", "Grünanlage"

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

Gemeinde Lemwerder

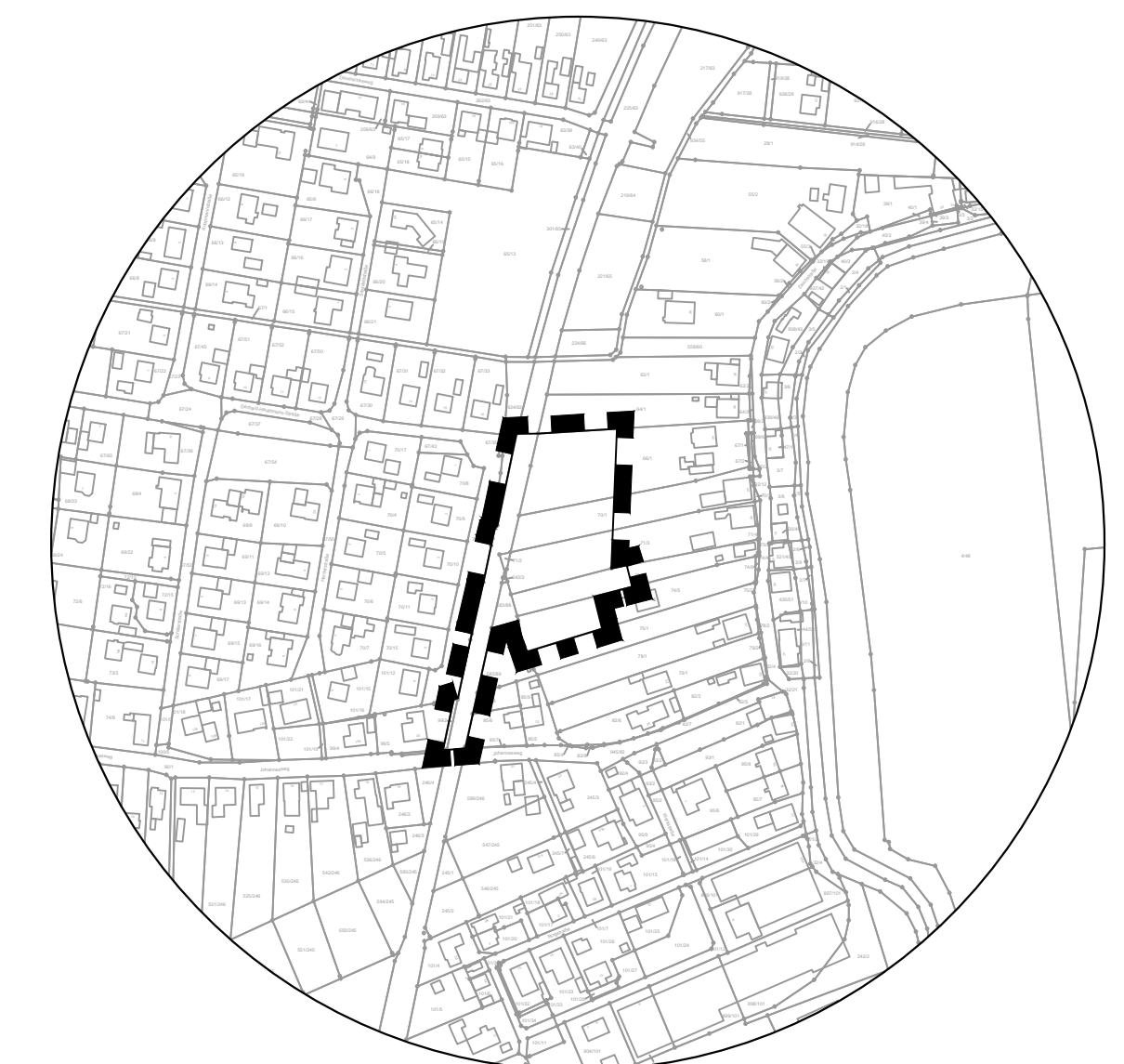
Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 34 "Goethestraße"

(gem. § 13a BauGB)

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Neufassung)

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

