

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lemwerder die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-26 „Gewerbegebiet Deichshausen“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lemwerder, den 19. DEZ. 2018
L.S. gez. Neuke
(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-26 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lemwerder, den 19. DEZ. 2018
L.S. gez. Neuke
(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-26 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-26 mit der Begründung haben vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lemwerder, den 19. DEZ. 2018
L.S. gez. Neuke
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-26 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den 19. DEZ. 2018
L.S. gez. Neuke
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-26 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch Nr. 2018/ 38 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-26 ist damit am 21.12.2018 rechtsverbindlich geworden.
Lemwerder, den 21. DEZ. 2018
L.S. gez. Neuke
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-26 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den
L.S. gez. Neuke
(Bürgermeisterin)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Altenesch Flur 3
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



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 02.07.2018).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Brake, den 17.12.18

Katasteramt Brake
L.S.

gez. Schlösser

Unterschrift Schlösser, Vermessungsoberratsrat

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-26 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 14.12.2018

Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungsteilbereich A

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsteilbereiches A umfasst den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich.

A 1. Ausschluss von Nutzungen

Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
• Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
nicht zulässig.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

A 2. Geräuschkontingentierung

Innerhalb der Gewerbegebiete dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche (FSP) nicht überschritten werden. Die Berechnung der im Plan angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort nach DIN-ISO 9613-2 mit den Kenngrößen $h_q = 5\text{ m}$ und $f = 500\text{ Hz}$ berechnet.

Bei Anordnung von Hinerrissen auf dem Ausbreitungsweg können die flächenbezogenen Schalleistungspegel um die Einfügungsdämpfung A_{ber} für den Bereich der Wirksamkeit der Hindernisse vergrößert werden.

Erhöhte Luftabsorptions- oder Bedendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderung DIN ISO 9613-2) und / oder zeitliche Begrenzung der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Immissionsort dem Wert der flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden. (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)

A 3. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

A 4. Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen bis zu 250 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

A 5. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (NHN) plus 5 m.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

A 6. Begrünung von Fassaden

In den Gewerbegebieten sind nicht transparente Wandflächen von Gebäuden mit mehr als 300 qm Grundfläche zu mindestens 1/3 ihrer Fläche mit Pflanzen zu begrünen.

Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:

Strahlengriffel	(Actinidia arguta)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Jelängerlieber	(Lonicera caprifolium)
Glycine, Blauregen	(Wisteria sinensis)
Selbstklimmender Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Kletterrosen	(Rosa spec.)
Waidgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Anemonenwaldrebe	(Clematis montana)
Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Änderungsteilbereich B

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsteilbereiches B umfasst die im Bebauungsplan Nr. 1-26 vom 20.12.2002 festgesetzten Gewerbegebiete GE2 und GE3 bis auf die durch die vom Änderungsteilbereich A überlagerten Teile. Hier nicht genannte Festsetzungen gelten für den Änderungsteilbereich B weiter entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1-26 vom 20.12.2002.

B.1 Gebäudehöhe

Die in den Gewerbegebieten GE2 und GE 3 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 10,0 m uNHN bzw. 7,5 m uNHN werden aufgehoben. Es wird stattdessen eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 16,0 m uNHN im Änderungsteilbereich B festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (NHN) plus 5 m.

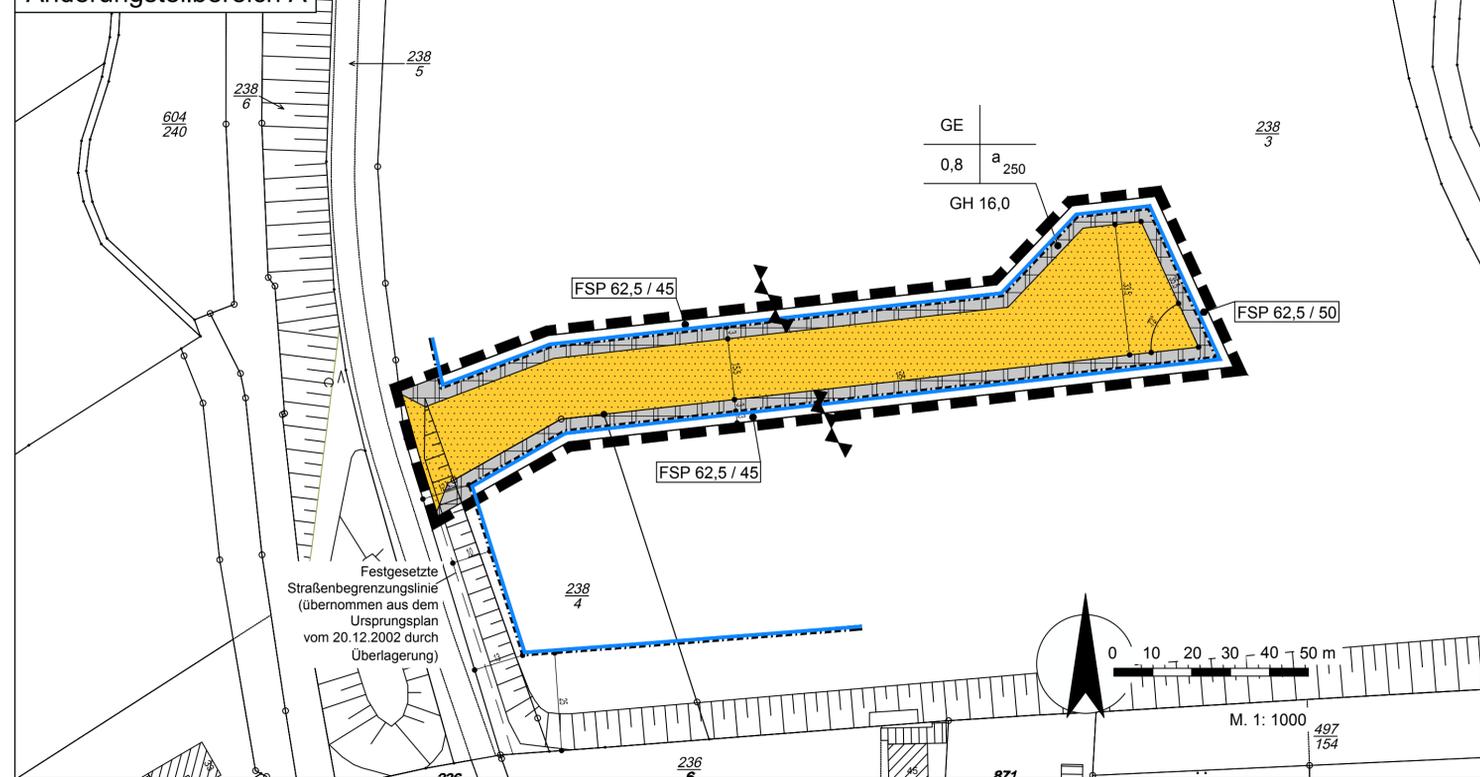
Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2011 (BGBl. I S. 1509)

Änderungsteilbereich A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

GH 16,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a₂₅₀ abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis zu 250 m

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

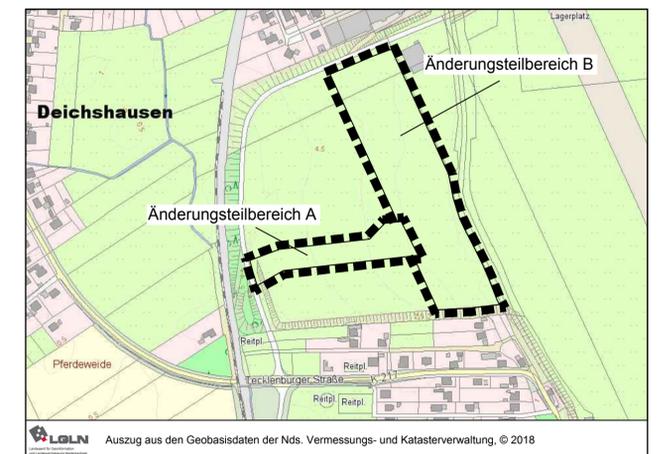
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

FSP 62,5 / 45 Flächenbezogener Schalleistungspegel; Tagwert in dB(A) / Nachtwert in dB(A)

Abgrenzung Flächenbezogene Schalleistungspegel

Gemeinde Lemwerder

Bebauungsplan Nr. 1-26 "Gewerbegebiet Deichshausen" 1. Änderung



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Entwurf zum Feststellungsbeschluss | ABSCHRIFT