

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 1-21 – 2. Änderung „Gewerbegebiet Bahnhof Alteneesch“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NimVerf) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Lemwerder am 20.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Alteneesch“ – 2. Änderung beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ersichtlich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Lemwerder, den SEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 20.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Alteneesch“ – 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ersichtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Alteneesch“ – 2. Änderung mit der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Lemwerder, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 20.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Alteneesch“ – 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ersichtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Alteneesch“ – 2. Änderung mit der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Lemwerder, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den Bebauungsplan Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Alteneesch“ – 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lemwerder, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Alteneesch“ – 2. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am ersichtlich im Amtsblatt Nr. des Landkreises Wesermarsch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lemwerder, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1-21 „Gewerbegebiet Bahnhof Alteneesch“ – 2. Änderung ist:

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet Fachmarkt Landhandel

Das sonstige Sondergebiet Fachmarkt Landhandel dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes. Zulässig sind:

- Ein großflächiger Fachmarkt Landhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.495 m². Folgende Kernsortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsfächern (VKF) sind maximal zulässig:

Sortiment	VKF
Pflanzen / Gartenbedarf	712 m ²
Baumarktartikel (L&S)	226 m ²
Werkzeuge	100 m ²
Sortimentsartikel	62 m ²
Berufsbekleidung	34 m ²
Möbel (nur Gartemöbel)	42 m ²
- Folgende zeitunabhängigen, bzw. zeitresp. und nachversorgungsrelevanten Sortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsfächern sind maximal zulässig:

Sortiment	VKF
Sortiment und Gesamtsumme	32 m ²
Tierfutter (Kleingebinde < 5 kg)	45 m ²
Zeitschriften	2 m ²
Bekleidung	25 m ²
Schuhe/ Lederwaren	24 m ²
Spielewaren	9 m ²

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNBVO).

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNBVO).

§ 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der in offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNBVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 (4) BauNBVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNBVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNBVO) und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNBVO).

Nachrichtliche Übernahme

1. **Bodenschätze** – Das Gebiet gehört zum Bergwerkfeld „Dielmhorst-Eisfleth (Konsolidation)“ (Bergtatskarte B 20143) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der OEG, Reethorst 12, 30 659 Hannover.
2. **Bauverbotszone / Baubeschränkungszone** – Entlang der Landesstraße L 875 gelten die Bestimmungen des § 24 (1) und (2) Niedersächsisches Straßenverkehrsgesetz (NSStVG). Hiernach dürfen an Landesstraßen Hochbauten jeder Art, in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Band für die Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (Bauverbotszone). Bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Band für die Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bedürfen zur Errichtung oder erheblicher Änderungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Baubeschränkungszone). Werbeanlagen sind davon nicht betroffen.

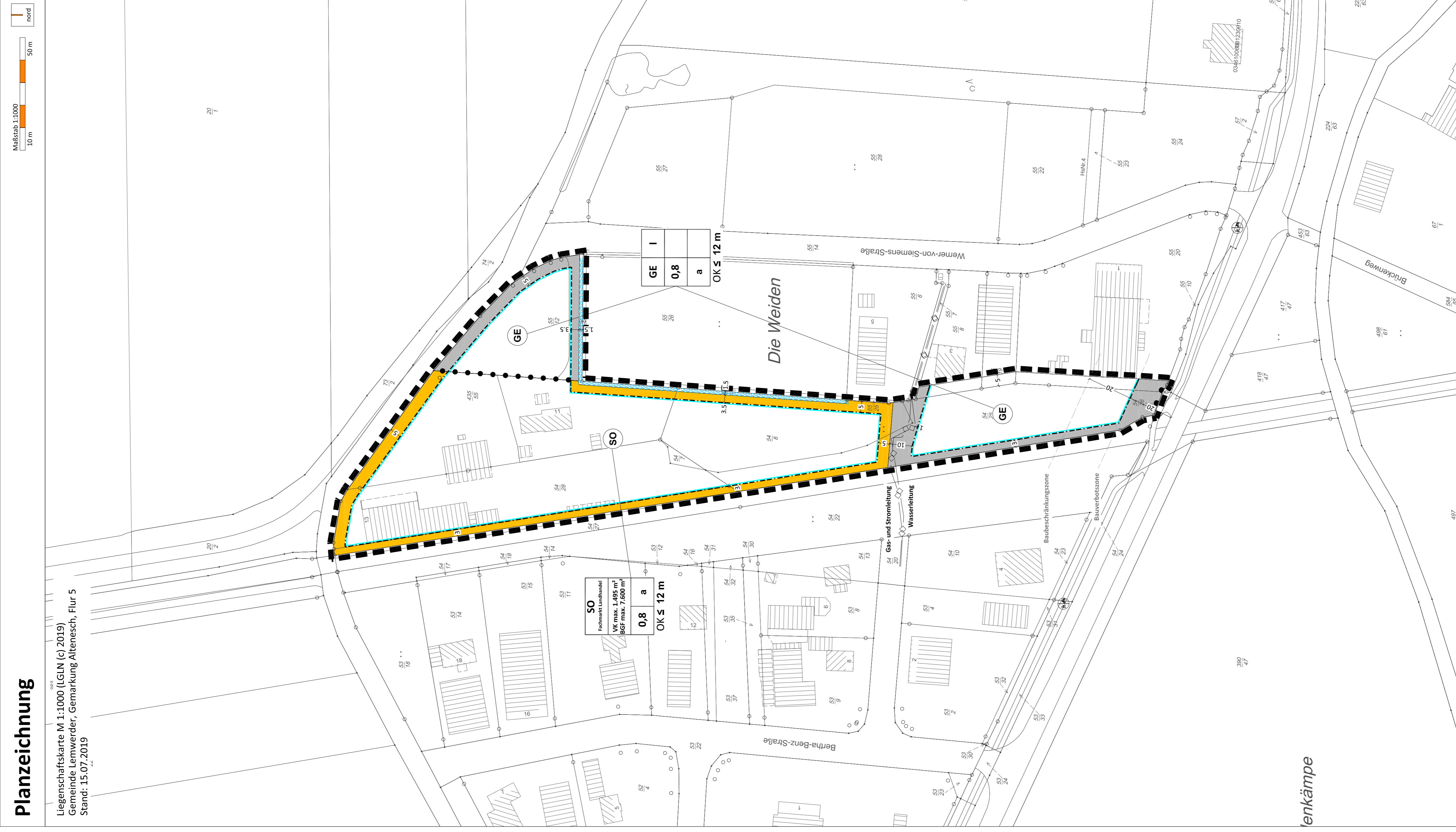
1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodentunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Fundamente, Stein- und Leinwandreste, Münzen, Knochen, Metallgegenstände, etc.) festgestellt werden, sind diese unverzüglich an die zuständige Bodentundebehörde (NDSStVG) zu melden. Die Bodentundebehörde ist verpflichtet, die Bodentunde zu untersuchen und die Bodentunde zu bewerten. Die Bodentundebehörde ist verpflichtet, die Bodentunde zu untersuchen und die Bodentunde zu bewerten. Die Bodentundebehörde ist verpflichtet, die Bodentunde zu untersuchen und die Bodentunde zu bewerten.
2. **Leitungsbetreiber** – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Öffentlichkeit zu überprüfen.
3. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Altablagerungen vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schadhafte Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
4. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für Höhenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelruhestätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.
5. **Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Lemwerder (Baumt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
6. **Aufhebung** – Mit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 1-21 – 2. Änderung werden die bisher rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 1-21 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-21 im entsprechenden Teilbereich aufgehoben.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Baumutzungsordnung (BauMutzO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 538), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- Nds. Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist;
- Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist.

Planzeichnung

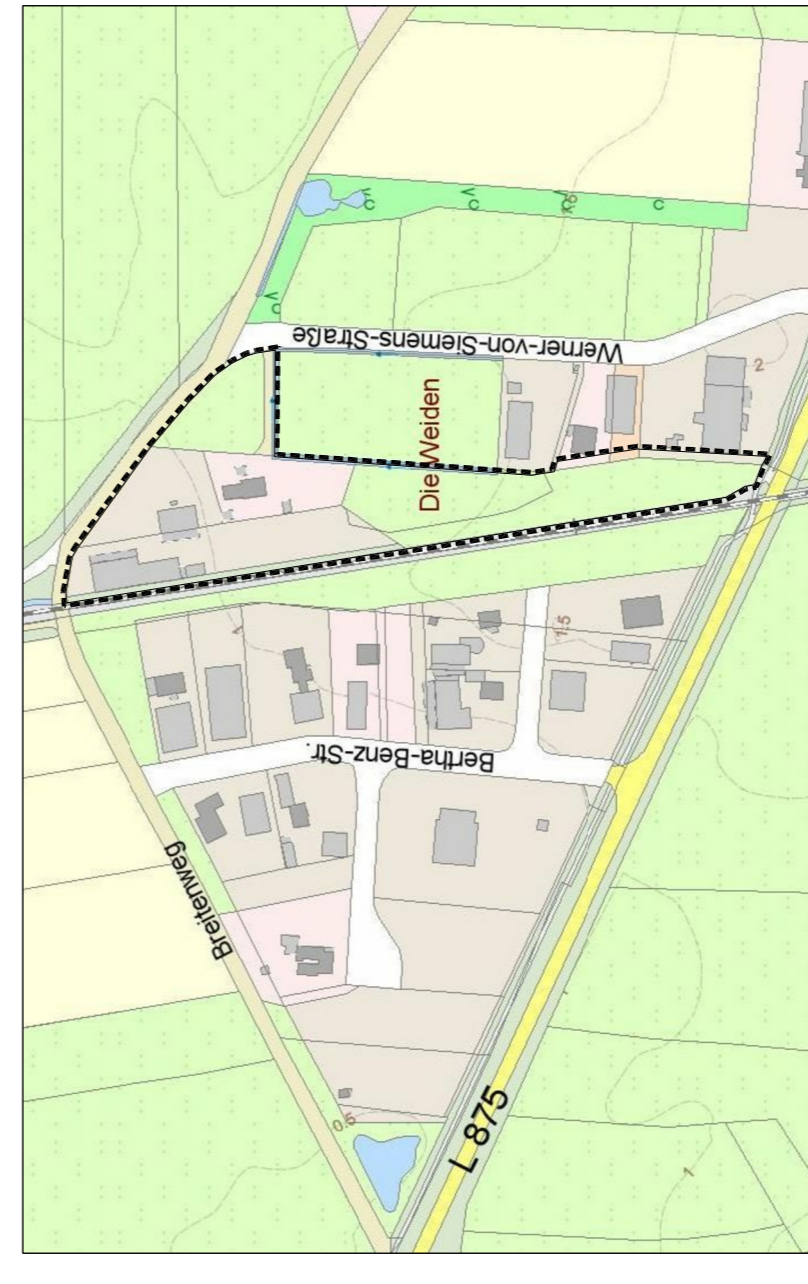
Liegenschaftskarte M 1:1000 (UGLN (c) 2019)
Stand: 15.07.2019



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNBVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Fachmarkt Landhandel) (gemäß § 11 BauNBVO)
 - VK Verkaufsfäche
 - BGF Bruttogeschossfläche
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 Grundflächenzahl
 - I Maximale Zahl der Vollgeschosse
 - OK Maximale Höhe Gebäude-Oberkante über Erschließungsstraße
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung § 3)
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Fläche
 - Überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Unterirdische Leitung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Graben
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Nutzungsgrenze

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 1-21 "Gewerbegebiet Bahnhof Alteneesch" 2. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemeinde Lemwerder
Landkreis Wesermarsch

Stand: 07/2019
Entwurf
P3
Olemer Straße 33a 20321 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211