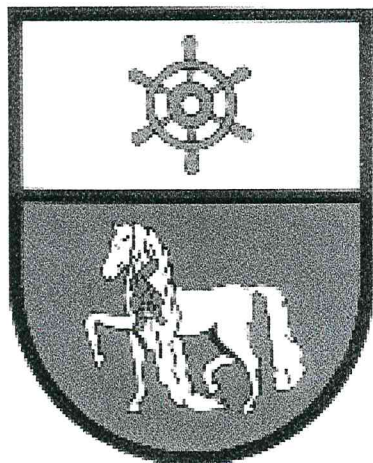


## Gemeinde Lemwerder



### **Satzung der Gemeinde Lemwerder**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

über die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten

**Ortsteil Süderbrook**

**Einbeziehungssatzung**

**URSCHRIFT**

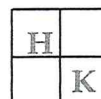
---

**Planungsbüro HEYE & KOUNTCHEV**

Bürgermeister-Smidt-Str. 36 28195 Bremen

Tel.: 0421/ 243 97 71 Fax: 0421/ 243 97 59

E-mail: [Heye.Kountchev.PB-Bremen@t-online.de](mailto:Heye.Kountchev.PB-Bremen@t-online.de)





## **Satzung der Gemeinde Lemwerder**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

über die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten  
**Ortsteil Süderbrook**

### **Einbeziehungssatzung**

#### **Inhalt der Satzung:**

1. Satzungstext.....	1-1 – 1-5
2. Planzeichnung.....	2
3. Begründung.....	3-1 – 3 - 30

**Anlage Nr. 1:** Luftverkehrsrechtliche Stellungnahme zur Einbeziehungssatzung Süderbrook,  
Gemeinde Lemwerder

**Nr. 2:** Überschlägliche Ermittlung der Schallimmissionen von Straßen nach DIN 18005



## **Satzung der Gemeinde Lemwerder**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

über die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten

### **Ortsteil Süderbrook**

## **Einbeziehungssatzung**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. den § 6 und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Lemwerder in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich, Festlegung**

Der in der beigefügten Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, abgegrenzte Bereich in Süderbrook, wird als einzelne Außenbereichsfläche, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Süderbrook einbezogen.

### **§ 2**

#### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im Satzungsgebiet sind künftig nur bauliche Anlagen bis zu einem Vollgeschoss zulässig.
- 1.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen auf 9,0 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine; Antennen) liegt die Höchstgrenze bei 9,50 m über dem unten angegebenen Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Kirchstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.3 Die Grundfläche für die geplanten baulichen Anlagen wird auf bis zu 200 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche auf bis zu 250 m<sup>2</sup> beschränkt.

##### **2. Bauweise**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Im Rahmen der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

##### **3. Mindestgrundstücksgröße**

Jedes zukünftige Baugrundstück innerhalb des Satzungsgebietes muss eine Größe von mindestens 700 m<sup>2</sup> aufweisen.



#### **4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

- 4.1 Im Satzungsgebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB der gesamte Baumbestand ab 10 cm Stammdurchmesser (gemessen 1,0 m über Geländeoberkante) durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 4.2 Eine Beseitigung einzelner festgesetzter Laubbäume ist nur zulässig, wenn die Dichte der vorhandenen Baumreihe an der Kirchstraße eine Einfahrtsmöglichkeit zu dem jeweiligen Grundstück ausschließt bzw. nachweislich erschwert. In diesem Fall ist der Einfahrtsbereich dort anzuordnen, wo der zu beseitigende Baum den geringsten Stammdurchmesser aufweist. Jeder entsprechend dem o.g. Erfordernis zu beseitigende Baum ist innerhalb des Satzungsgebietes durch eine artgleiche Nachpflanzung mit der u.a. Mindestqualität (Festsetzung Nr. 4.3) zu ersetzen.
- 4.3 Entlang der straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 4 m flächig Bepflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß u.a. Arten und Mindestqualität in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze je 1,5 x 1,5 m anzulegen.
- Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum gemäß u.a. Artenliste und Mindestpflanzqualität zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

	Arten	Mindestqualität
Bäume	Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Sandbirke, Esche, Weißdorn-Arten	2 bis 3 verpflanzt 8 – 12 cm Stammumfang Pflanzabstand mindestens 10 m
Sträucher	Schlehe, Haselnuss, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Grauweide, Hainbuche	2 x verpflanzt 60 – 100 cm Höhe

- 4.4 Die Anpflanzungen der Festsetzung 4.3 sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober – April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### **5. Aufweitung von Gewässern**

Innerhalb des Satzungsgebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Kompensation für die im Einfahrtsbereich des jeweiligen Baugrundstücks zu verrohrenden Grabenabschnitte (Überfahrten) der entlang der südöstlichen Straßenseite der Kirchstraße verlaufende Grenzgraben auf der südöstlichen Grabenrandseite auf einer Breite von 1 m aufzuweiten und mit einer Röhricht-initialpflanzung aus standortheimischen Arten zu bepflanzen.





### § 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

#### 1. Hausform

Gebäude in Blockbohlenbauweise (sog. Blockhäuser) sind im Satzungsgebiet nicht zulässig.

#### 2. Dachgestaltung

2.1 Im Satzungsgebiet sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° quer zur Hauptachse zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° quer zur Hauptachse zulässig, wenn sie als zweiseitiges Pultdach jeweils an den Gebäudetraufseiten angeordnet werden.

Von der Dachneigung ausgenommen sind nur Krüppelwalm und nicht das Hauptdach betreffende Dachformen (z.B. Gauben und Erker).

2.2 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit roten, rotbraunen oder anthrazit-schwarzen Ton- bzw. Betondachpfannen oder weicher Bedachung – Reit - zu gestalten.

#### 3. Ausgenommen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind:

- Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils maximal 45 m<sup>2</sup> und
- Wintergärten.

### § 4 Inkrafttreten

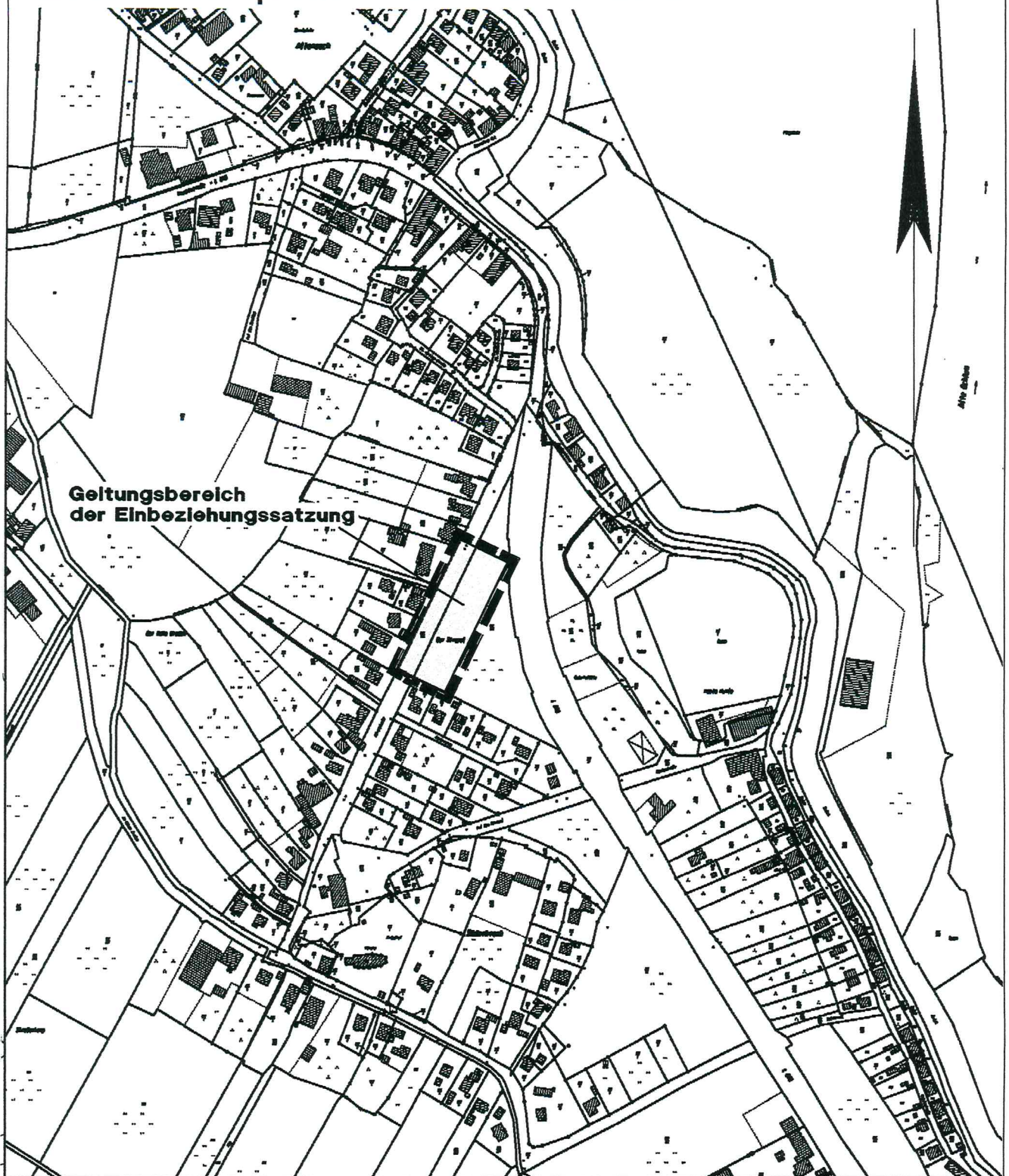
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lemwerder, den 07. JULI 2003

Gemeinde Lemwerder

  
Bürgermeister





# Gemeinde Lemwerder

**Satzung** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
über die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche  
in den im Zusammenhang bebauten

**Ortsteil Süderbrook**

**- Einbeziehungssatzung -**



