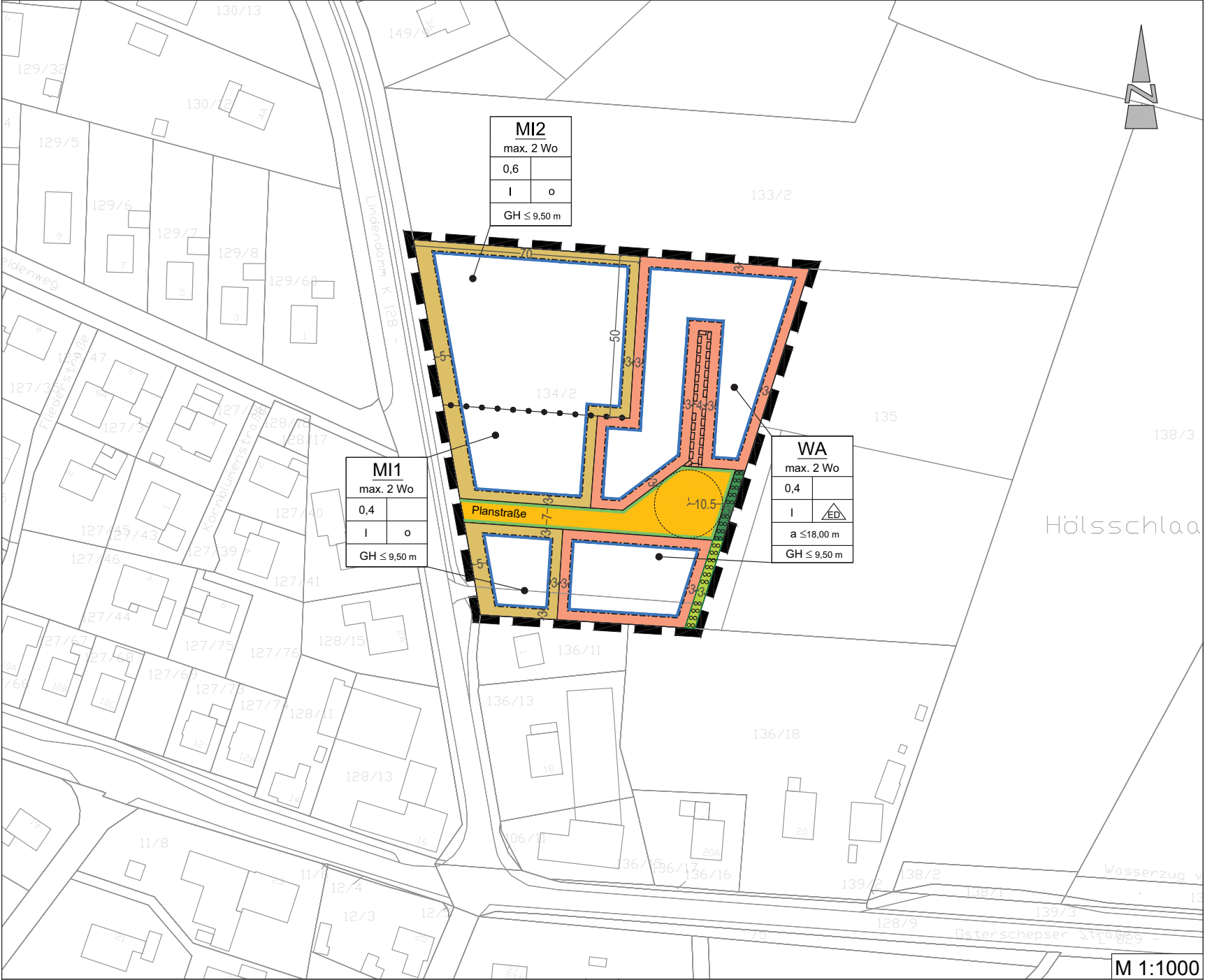


# Gemeinde Edewecht

## Bebauungsplan Nr. 194 "Lindendamm"

### mit örtlichen Bauvorschriften



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI1, MI2) gem. § 6 BauNVO sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI1, MI2) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI1, MI2) gem. § 6 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI1, MI2) gem. § 6 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
  
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH): Obere Gebäudekante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesite
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind 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. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke  
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:  
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 250 m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück ein mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Abgänge und Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

Pflanzarten:  
Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel, Eberesche  
Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling  
Birnsorten: Gute Graue, Köstliche von Chateau, Neue Pointeau  
Pflaumensorten: Hauszweitsche, Wangenheims Frühzweitsche  
Kirschsornten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer

Qualitäten:  
Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 "Lindendamm".
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind für Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von > 35° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben oder Wintergärten.
- Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern sind innerhalb des Geltungsbereiches nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Die Verwendung von Reet als Dachmaterial ist zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Ziegel- und/oder Putzmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit einer Holzverschalung errichtet werden. Die Herstellung von traditionell errichteten Fachwerkfassaden ist zulässig. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Für das Außenmauerwerk der Gebäude sind wahlweise rote bis rotbraune, braune, beige bis sandfarbene sowie graue Farbtöne zu verwenden. Für das Putzmauerwerk kann zusätzlich auch die Farbe weiß verwendet werden. Die Holzverschalungen/ Konstruktionen sind in farbneutralen Tönen auszuführen.
- Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der Liste in der Begründung zum Bebauungsplan zulässig. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Die Höhe der Toranlagen sowie der Einfriedung darf entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen die Höhe von 1,20 m und entlang der verbleibenden Grundstücksgrenzen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesite.