

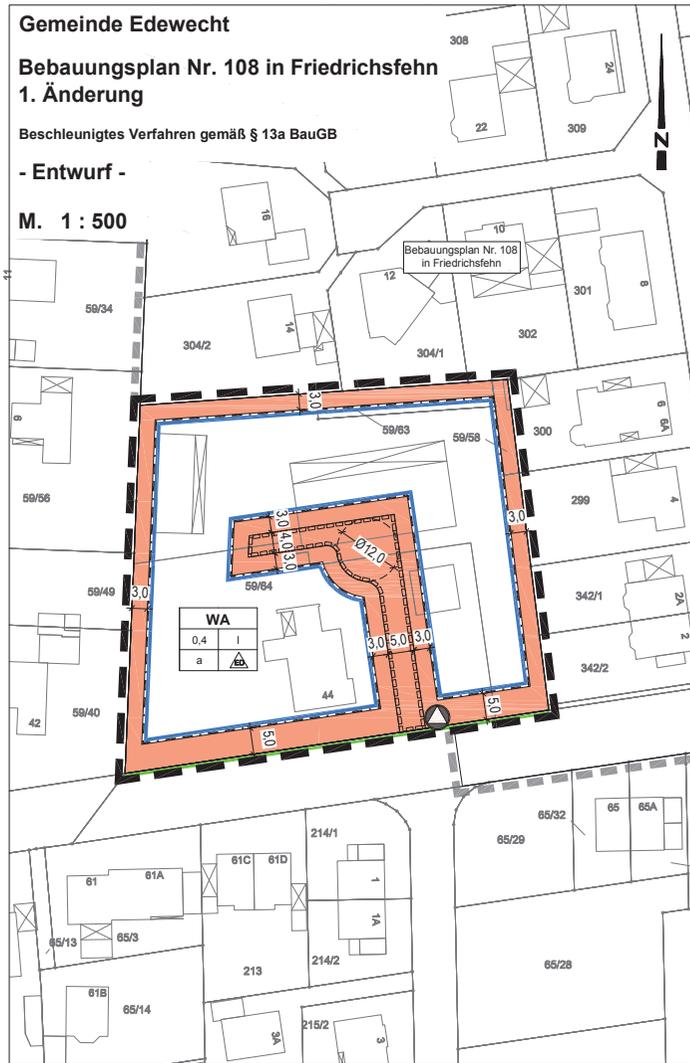
**Gemeinde Edewecht**

**Bebauungsplan Nr. 108 in Friedrichsfehn  
1. Änderung**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

M. 1 : 500



**Planzeichenerklärung**

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**



Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise  
Baugrenze  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**4. Verkehrsfläche**

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**5. Flächen für die Abfallentsorgung**

Stellplatz für Abfallbehälter

**6. Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze benachbarter Bebauungspläne



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - private Verkehrsfläche (vgl. textl. Festsetzung Nr. 4)

**Textliche Festsetzungen**

**1. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

**2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gilt eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis 18 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

**3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie zum Verbindungsweg und der straßenseitigen Baugrenze, sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Zur privaten Verkehrsfläche ist mit den genannten Nebenanlagen ein Abstand von 1,0 m zwischen Begrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze einzuhalten.

**4. Private Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Wohngrundstücke und der Leitungsträger belastet.

**Hinweise**

**1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).

**2. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammeln, Schlacken sowie aufliegende Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Heftamt Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**3. Altablagerungen**

Nutzungen und bauliche Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises durchgeführt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens, anthropogenen Ursprungs, zum Vorschein kommen wie z.B. Mineralölkohlenwasserstoffreich oder schwebbare Verunreinigungen durch Abfälle, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

**4. Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 108 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 108. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 108 außer Kraft.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Edewecht die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 108 in Friedrichsfehn bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Edewecht, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin (Siegel)

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 108 in Friedrichsfehn nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Edewecht, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin I.A.

**2. Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den \_\_\_\_\_

Katasteramt Westerstede

(Unterschrift)

(Siegel)

**3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: D. Nordhagen  
Oldenburg, den 21.08.2018

Bei Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0447 008 414-13  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



**4. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 108 in Friedrichsfehn und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich in der Nordwest-Zeitung bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan mit der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin I.A.

**5. Eingeschränkte Beteiligung**

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.

Edewecht, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin I.A.

**6. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 108 in Friedrichsfehn nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin I.A.

**7. Inkrafttreten**

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 108 in Friedrichsfehn ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Edewecht, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin I.A.

**8. Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 108 in Friedrichsfehn nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin I.A.

**9. Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Edewecht  
Die Bürgermeisterin I.A.

**Übersichtsplan**

M. 1 : 5000



**Gemeinde Edewecht  
Bebauungsplan Nr. 108 in Friedrichsfehn  
1. Änderung**

- Entwurf -

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 500