

Gemeinde Edewecht



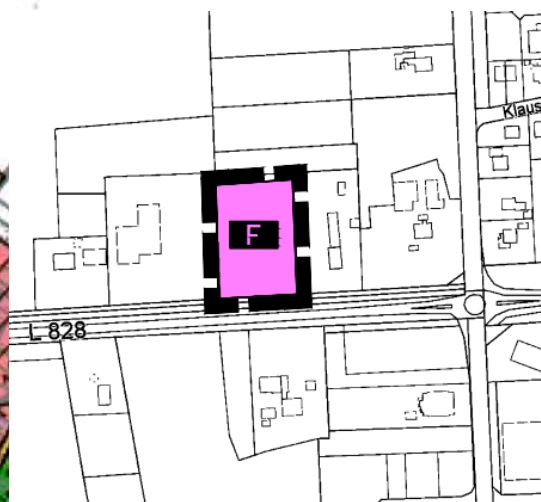
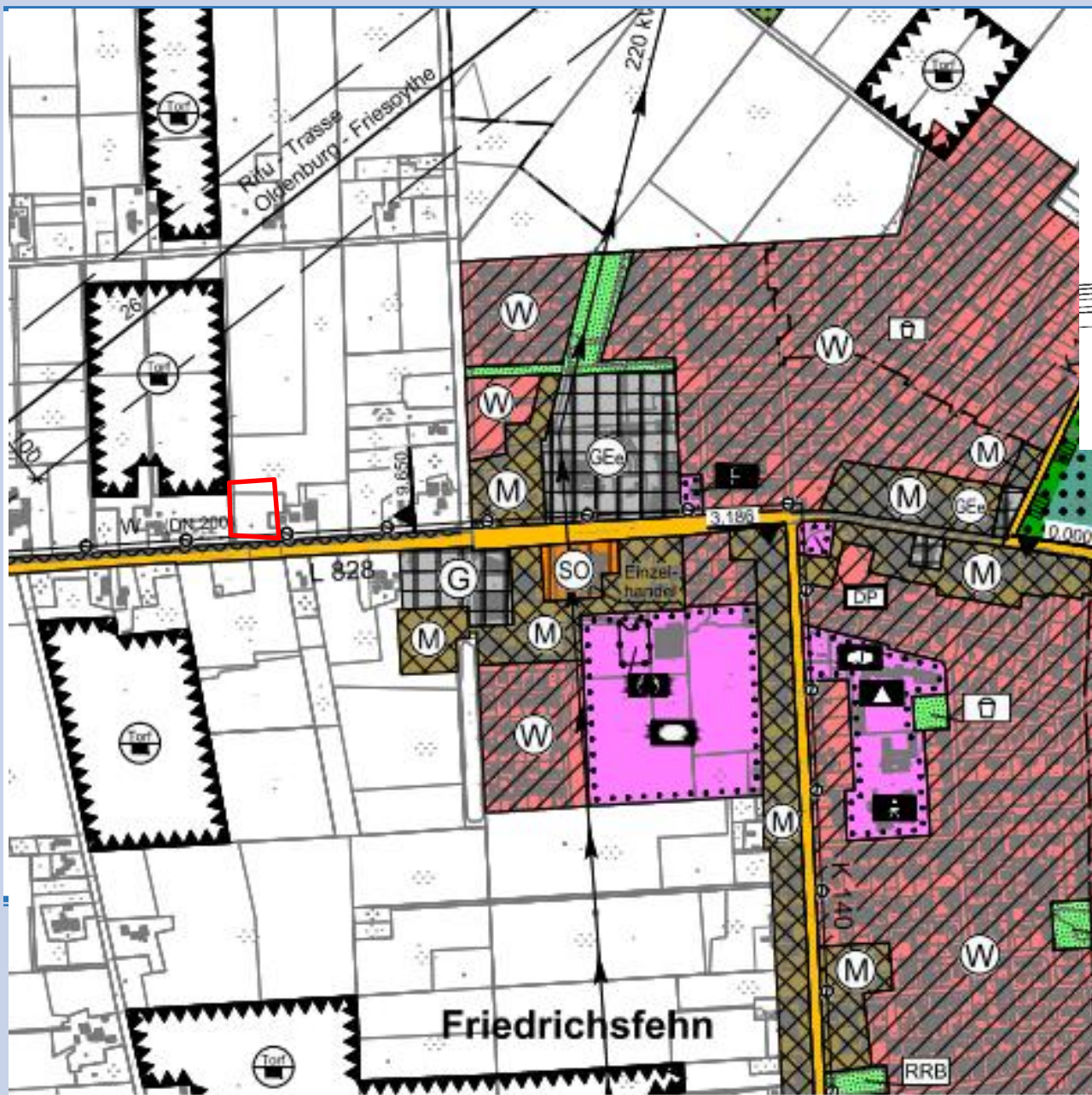
Bebauungsplan Nr.195

Friedrichsfehn Ortseingang West

17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013

Bauausschuss am 23.10.2018

Flächennutzungsplan



11. FNP-Änderung

Übersicht bisherige Planung



**Gemeinde Edewecht
Landkreis Ammerland**

**Analyseplan zum Bebauungsplan Nr. 191
Friedrichsfehn "Ortseingang West"**

Feb 2017

M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Eschenweg 1, 26121 Osterburg

Eschenweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Osterburg Telefon 0441 97174-73
Postfach 3867 E-Mail: info@nwp-ol.de
26028 Osterburg Internet: www.nwp-ol.de



Übersicht Bestand



Gemeinde Edewecht Landkreis Ammerland

Analyseplan 1 zum Bebauungsplan Nr. 191
Friedrichsfehn "Ortseingang West"

Juni 2017

M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Eschenweg 1, 26121 Oldenburg

Eschenweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-73
Postfach 3887 E-Mail: info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet: www.nwp-ol.de

Biotoptypen und Nutzungen

basisdaten der Niedersächsischen
rverwaltung,
information und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



LEGENDE

Wälder

WVS Sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald

Gebüsch und Gehölzbestände

HFS Strauchhecke

Gewässer

FGR Nährstoffreicher Graben

FGZ Sonstiger vegetationsarmer Graben

Landwirtschaftliche Flächen

GIM Intensivgrünland auf Moorböden

Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren
UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Grünanlagen

GR Scher- und Trittrasen

BZH Zierhecke

HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten

HSN Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten

HE Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereichs
Nadelbaum

PHG Hausgarten mit Großbäumen

PHZ Ziergarten

Gebäude, Verkehrs- und Industrieblächen

OVS Straße

OVW Weg

OF Sonstige befestigte Fläche

OGG Gewerbegebiet

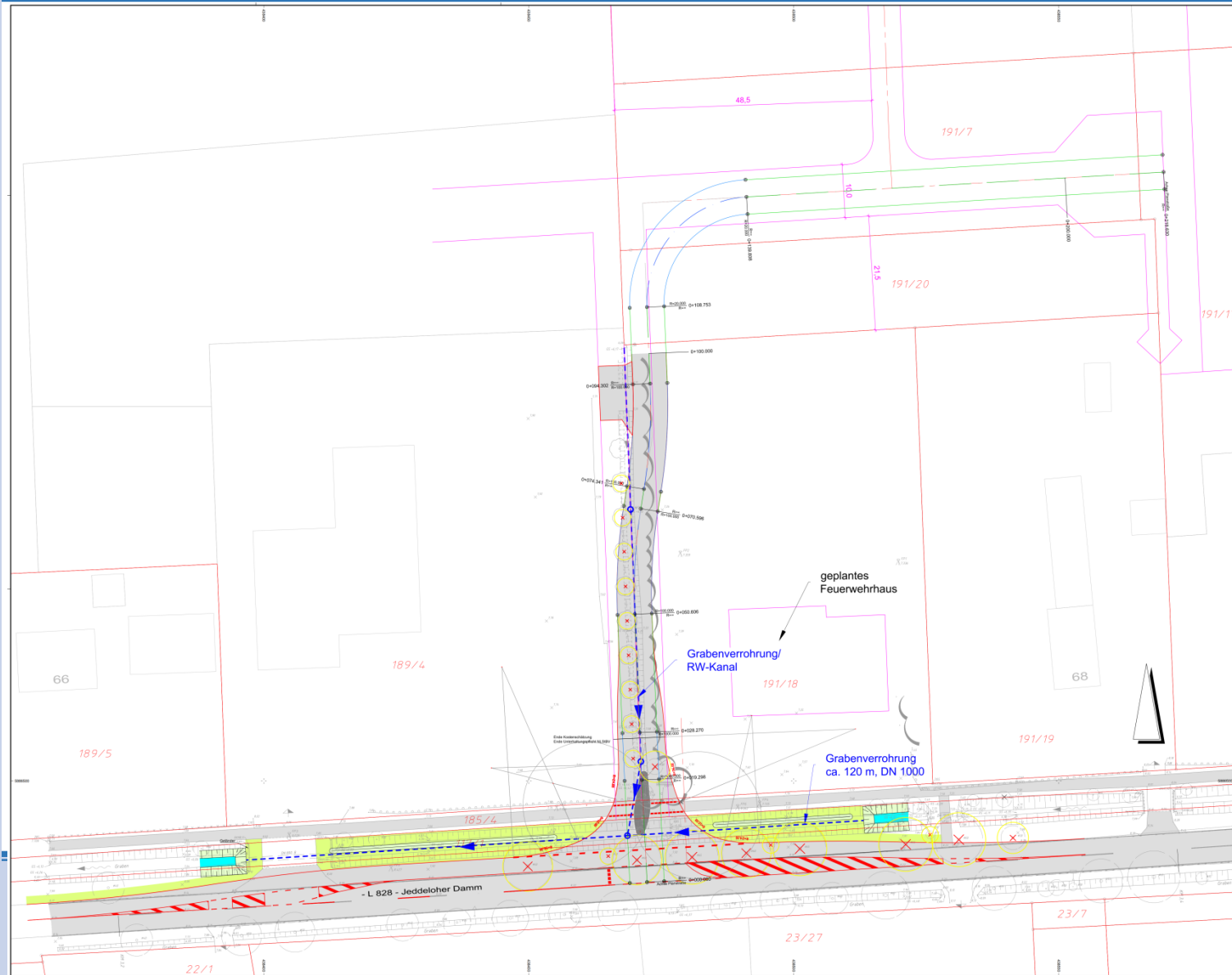
Sonstiges

G Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

Erschließung



Konzept

Quelle: Auszug aus der Geheissliste der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalt. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

Auftraggeber  Gemeinde Edewecht Rathausstraße 7 20188 Edewecht		Projekt-Nr.: - Datum: - Zeichen: - bearbeitet: - genehmigt: - geprüft: -	
Eintragsbezeichnung:  Ingenieurbüro Bärjes GmbH & Co. KG Tel.: +49 481 33 02-0 Fax: +49 481 33 02-10 www.baejes.de		Projekt-Nr.: 616.089 Datum: - Zeichen: - bearbeitet: Dez. 2017 genehmigt: Dez. 2017 geprüft: -	

Abschnitt 15			von Stat.:		bis Stat.:		Unterlage 8	
Straße: L828			von km:		bis km:		Statt Nr.	
(Nächster Ort): Friedrichshelm			Bau-km:		bis Bau-km:		Rag. Nr.	
							Datum	Zeichen

Gemeinsame Zufahrt Freiwillige Feuerwehr Friedrichslehn / Ernst Hagen Konzept Linksabbieger		nachgeprüft - -
		Lageplan

		Maßstab: 1:250
Aufgestellt: Eckhardt, den -	Straßenbaubehörde geprüft: Gierberg, den -	

General Schwab/H, Hofhausstraße 1 20108 Elmstedt	Norddeutsche Landesbibliothek für Wissenschaft und Verkehr Gustav-Heinemann-Str. 10 20108 Elmstedt
Im Auftrag:	Im Auftrag:

[illegible]

--	--

Strukturkonzept



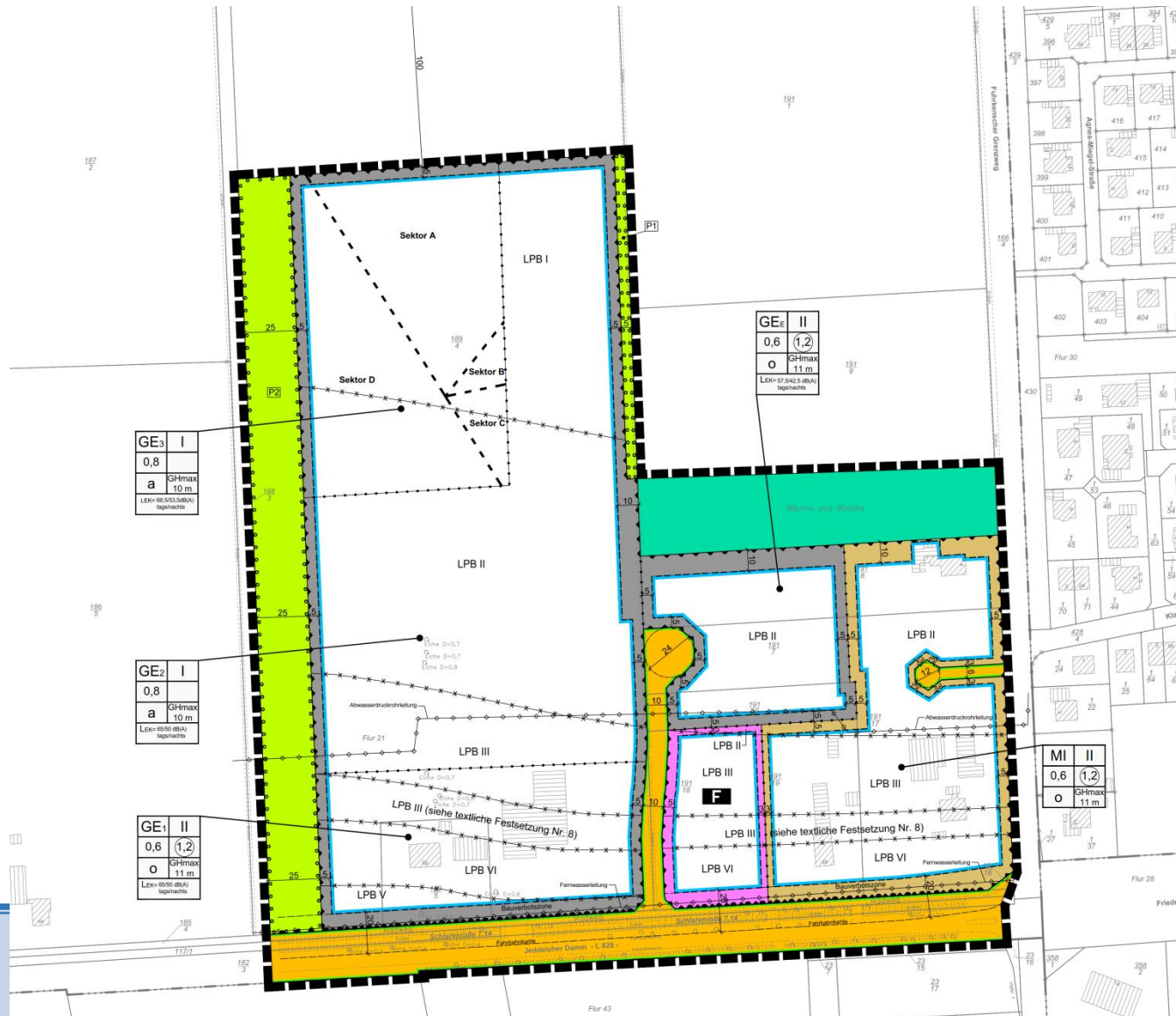
**Gemeinde Edewecht
Landkreis Ammerland**

**Strukturplan (Variante I) zum Bebauungsplan Nr. 195
"Friedrichsfehn"**

Feb 2018 M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Eschenweg 1, 26121 Oldenburg
Telefon 0441 97171-0
Telefax 0441 97171-79
Postfach 1867
26028 Oldenburg
E-Mail: info@nwp.de
Internet: www.nwp.de

Bebauungsplan Nr. 195 - Vorentwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI** Mischgebiete
 - GE** Gewerbegebiete
 - GEI** Eingeschränkte Gewerbegebiete
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**
 - Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Zweckbestimmung:**
 - Feuerwehr**
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8** Geschosflächenzahl
 - 1,2** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GHmax 12 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a** Abweichende Bauweise
 - o** Offene Bauweise
 - Baugrenze**
 - überbaubare Fläche**
 - nicht überbaubare Fläche**
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche**
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für Wald**
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
 - flächenbezogener Schallleistungspegel mit Richtungssektoren, Bsp.: Sektor A (s. textliche Festsetzung Nr. 7)**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 - Lärmpegelbereich**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche**
 - Bauverbotszone**
 - unterirdische Leitung - Fernwasserleitung (RRÖP) / (Nachrichtliche Übernahme)**
 - unterirdische Leitung - Abwasserdruckrohrleitung (Nachrichtliche Übernahme)**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete

- (1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Im Gewerbegebiet (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel), können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungstätten gemäß § 6 (2) Nr.8 BauNVO und gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt.
- (2) Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Radwegs in der Friedrichsfehrer Straße Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist Oberkante der Dachhaut.
- (3) Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen der Außenwerbung.

4. Bauverbotszone

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 828, keine Hochbauten jeder Art errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.

5. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- (1) In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) und den Mischgebieten (MI) ist pro 300 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum entsprechend nachstehender Pflanzliste anzupflanzen.
- (2) Bei der Anlage von Stellplätzen in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) und in den Mischgebieten (MI) ist jeweils pro je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum entsprechend nachstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume können in die Stellplatzanlagen integriert oder randlich der Stellplatz- und Zufahrtsanlagen angeordnet werden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur

Es ist 3 x verpflanzte Ware mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

- (3) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche mit der Nr. 1 ist eine Bepflanzung aus heimischen Gehölzen der unten stehenden Liste zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Gehölzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sandbirke	Betula pendula
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

- (4) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche mit der Nr. 2 sind schwachwurzelnde Sträucher zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Gehölzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

7. Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogener Schalleistungspegel pro m^2) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Flächenbezogener Schalleistungspegel L_w in dB(A) pro m^2 tagsüber/nachts	Quellfläche in m^2
GEE	57,5/42,5	7.523
GE 1/GE 2	65/50	42.114
GE 3	68,6/53,5	16.033

In den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren können die Emissionskontingente L_{EH} um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Richtungssektor k	Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ in dB
A	4
B	1
C	0
D	5

8. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

- (1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'W_{res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
I	erf. $R'W_{res}$ = 30 dB	-
II	erf. $R'W_{res}$ = 30 dB	erf. $R'W_{res}$ = 30 dB
III	erf. $R'W_{res}$ = 35 dB	erf. $R'W_{res}$ = 30 dB
IV	erf. $R'W_{res}$ = 40 dB	erf. $R'W_{res}$ = 35 dB
V	erf. $R'W_{res}$ = 45 dB	erf. $R'W_{res}$ = 40 dB

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

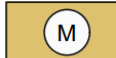
- (2) Schlafräume sind in den Lärmpegelbereichen IV und V nicht zulässig. In dem gekennzeichneten Bereich des Lärmpegelbereichs III sind Schlafräume z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnern nicht überschritten wird.
- (3) Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V im Mischgebiet und innerhalb der Lärmpegelbereichen IV bis V im Gewerbegebiet sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch andere Gebäude abzuschirmen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Hinweis: Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Edewecht bereitgelegt.

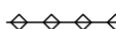
17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 - Vorentwurf



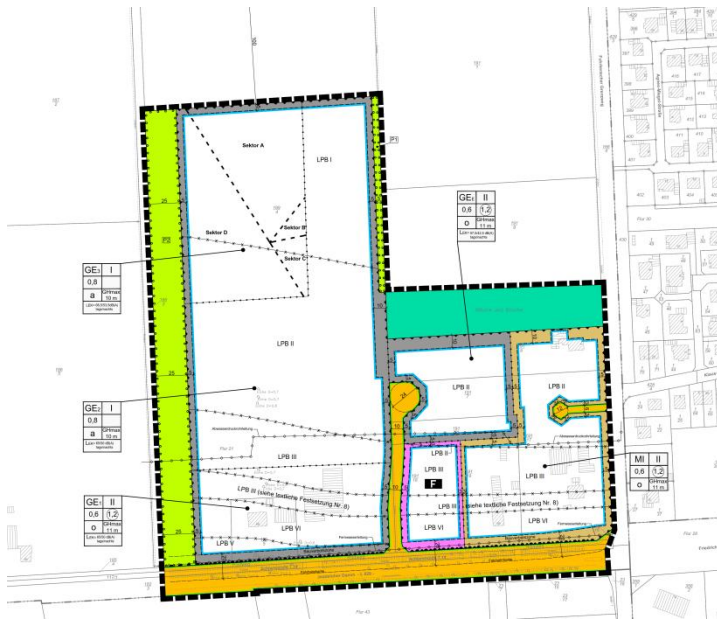
Planzeichenerklärung

-  Gemischte Baufläche
-  Gewerbliche Baufläche
-  Fläche für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Feuerwehr
-  Sonstige überörtliche und örtliche
Hauptverkehrsstraße
-  Fläche für Wald
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung

Nachrichtliche Übernahme

-  Unterirdische Leitung –
Fernwasserleitung (RRÖP)
-  Unterirdische Leitung –
Abwasserdruckrohrleitung

Vorentwurf – Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung



Landkreis Ammerland

Bimsch-pflichtige Lagerfläche Industriegebiet
 Lärmpegelbereiche anpassen
 Schallschutzmaßnahmen zwingend
 Verkehr – Abstimmung Einmündung
 Abfallentsorgung Mischgebiet
 RROP Ziele nicht berührt (Torf abgebaut)
 Tennet- Leitung beachten
 Hinweis Altlasten
 Kompensation aus vorh. Planungen ergänzen
 Eingrünung nach Norden
 Waldabstand -Grunddienstbarkeit



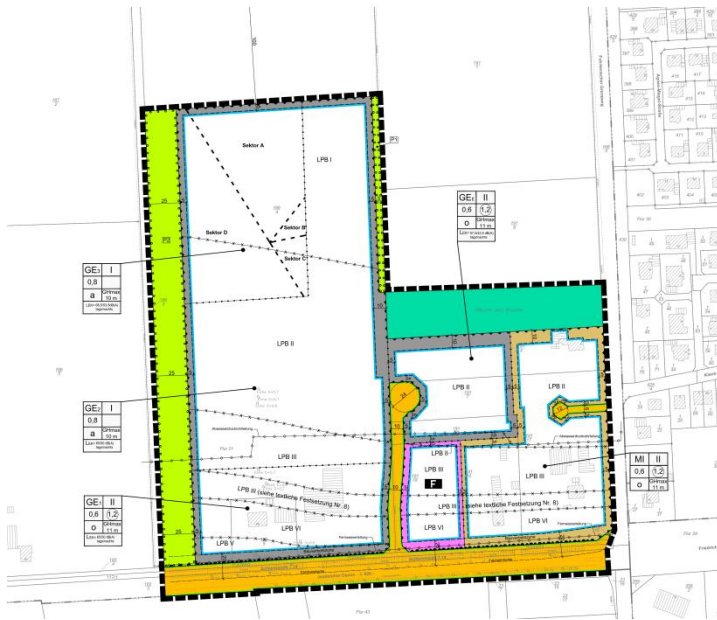
NDS Landesbehörde Straßenbau/Verkehr

Bauverbotszone
 Abstimmung neue Anbindung (Linksabbiegestreifen
 und Bedarfslichtsignalanlage)
 Fachplanung berücksichtigen
 Vereinbarung
 Sichtfelder

VBN

Hinweise

Vorentwurf – Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung



Ammerländer Wasseracht
Einzugsgebiet Schlarenrolle
Entwässerungskonzept

OOWV
Versorgungsleitung
Trinkwasserbedarf
Löschwasserversorgung

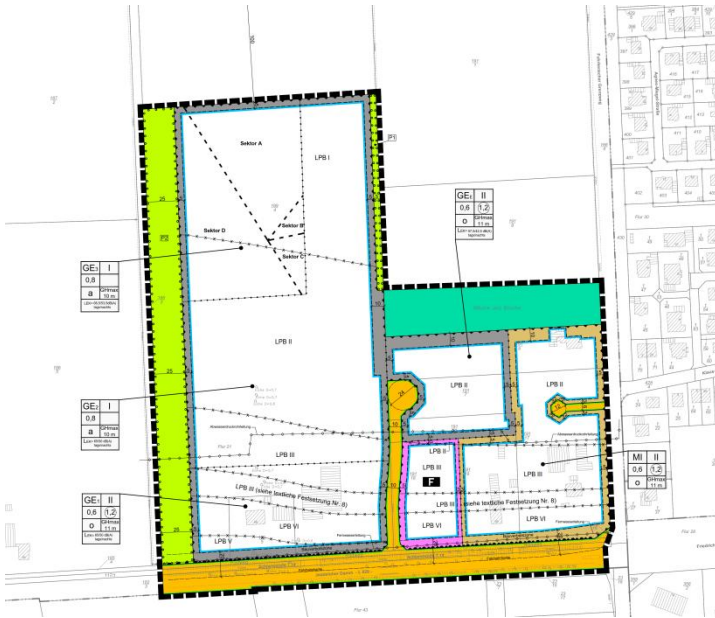
EWE Wasser , EWE Netz, Vodafone
Hinweise zur Ver- und Entsorgung

Tennet
Leitungstrasse berücksichtigen

Gemeinde Ordnungsamt
Hinweise Löschwasserversorgung

Nds. Landesamt für Denkmalpflege
Hinweise Bodenfunde

Nds. Landesamt für Bergbau, Energie, Geologie
Hinweise Rohstoffwirtschaft, Bauwirtschaft,
Landwirtschaft, Bodenschutz



LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

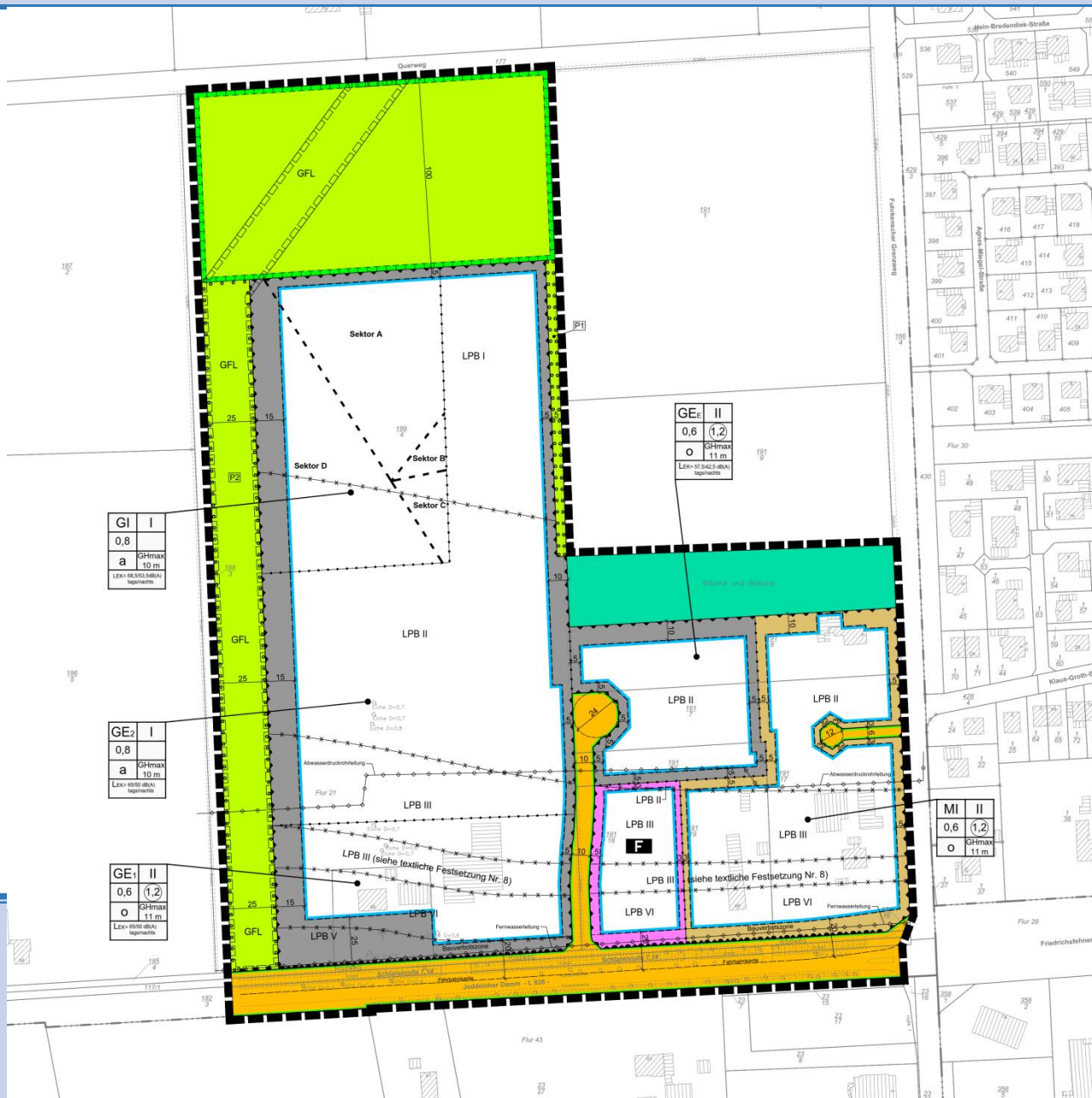
Hinweise Kampfmittelerforschung

Nds. Landesforsten

Überplanung von Waldflächen

Private Einwender
Pflanzstreifen verlängern
Abstimmung zwischen GE und GEE
GEE reduzieren zugunsten MI

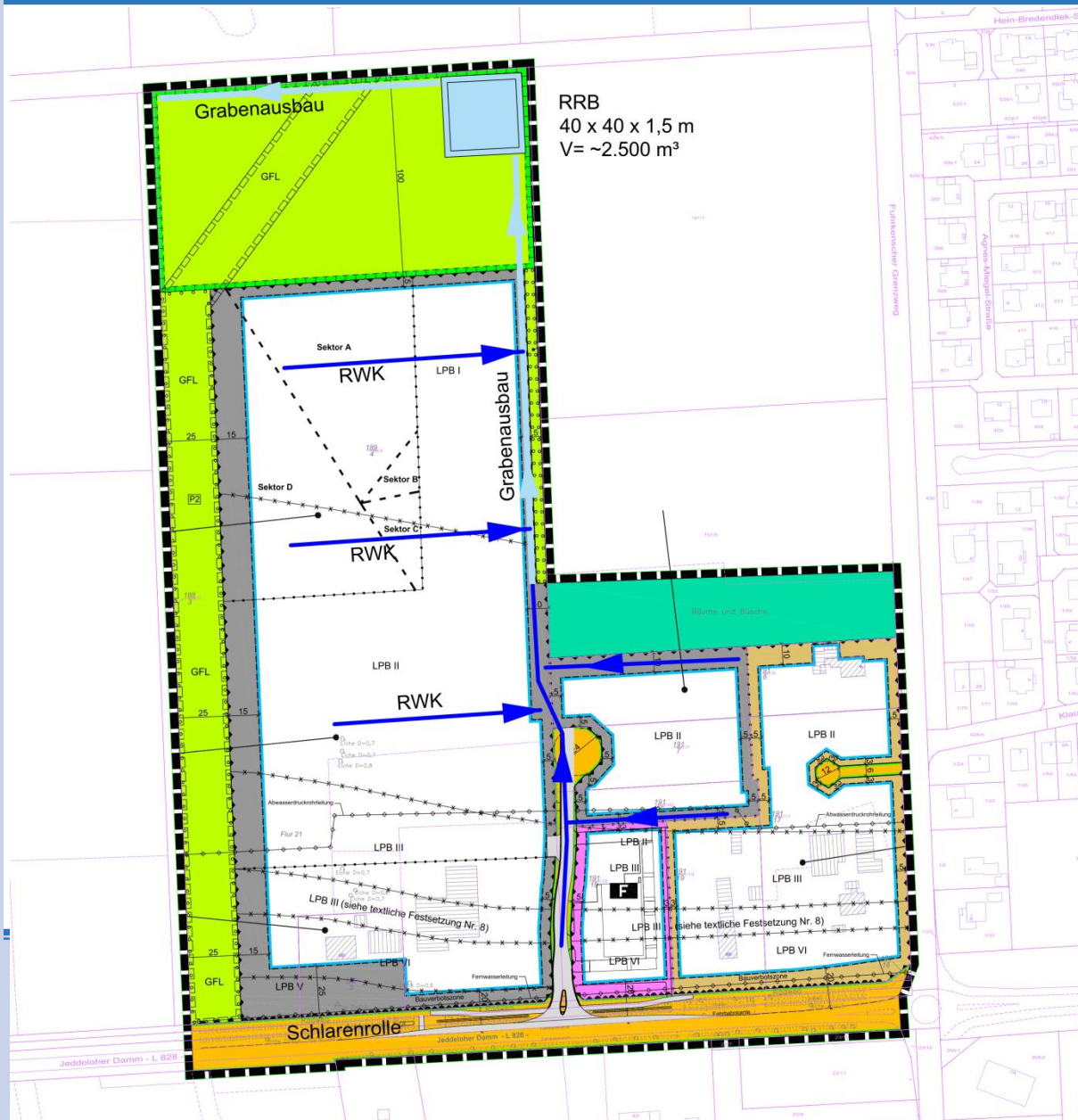
Bebauungsplan Nr. 195 - Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiete
 - GE Gewerbegebiete
 - GE₁ Eingeschränkte Gewerbegebiete
 - GI Industriegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II Geschosflächenzahl
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GHmax Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Tenet TSO GmbH
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - flächenbezogener Schallleistungspegel mit Richtungssektoren, Bsp.: Sektor A (s. textliche Festsetzung Nr. 7)
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
 - Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Bauverbotszone
 - unterirdische Leitung - Fernwasserleitung (RROP) / (Nachrichtliche Übernahme)
 - unterirdische Leitung - Abwasserdruckrohrleitung (Nachrichtliche Übernahme)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grobkonzept - Entwässerung



Legende

-  Regenrückhaltebecken
-  Regenwasserkanal
-  Grabenausbau

Höhenystem: DHN92
Koordinatensystem: ETRS/UTM-32N

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
Nachdruck oder Verfertigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.



Die Flurstücksgrenzen wurden nachrichtlich aus der digitalen (automatisierten) Liegenschaftskarte (ALK) übernommen.
Abweichungen zur tatsächlichen Lage der Flurstücksgrenzen sind daher vollständig auszuschließen.

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name	Zeichen

Planung	 Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG 26655 Westerland Wilhelm-Geller-Straße 7 Tel.: 0 44 88 / 83 02-0 Fax: 0 44 88 / 83 02-70 http://www.borjes.de	Projekt-Nr.: 616.089			
			Datum	Name	Zeichen
		bearbeitet	Oktober 2018	Koennemann	
		gezeichnet	Oktober 2018	Kultitz	
		geprüft	Oktober 2018	Koennemann	

Auftraggeber:  Gemeinde Edewecht Rathausstraße 7 26188 Edewecht	Unterlage: Blatt Nr.: Reg. Nr.: Datum: Zeichen:
Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 195 in Edewecht Entwurf	Entwässerungskonzept Maßstab: 1 : 500 Prüfdatum: 22.10.2018

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiet

Im Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Gewerbegebiete

- (1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Im Gewerbegebiet (GE) Im Gewerbegebiet (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungstätten gemäß § 6 (2) Nr.8 BauNVO und gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt.
- (2) Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Radwegs in der Friedrichsfehrer Straße Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist Oberkante der Dachhaut.
- (3) Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Überbaubare/nicht überbaubare Flächen

- (1) Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind in der überbaubaren Fläche des Industriegebietes GI bauliche Anlagen erst zulässig, wenn die Fläche nicht für eine Stromtrasse der Tennet TSO GmbH benötigt wird. Eine Nutzung als Lagerplatz ist zulässig.
- (2) Zwischen der privaten Grünfläche P 2 und der parallel verlaufenden Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen

- (3) Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig..

4. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- (1) In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) und den Mischgebieten (MI) ist pro 300 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum entsprechend nachstehender Pflanzliste anzupflanzen.
- (2) Bei der Anlage von Stellplätzen in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) und in den Mischgebieten (MI) ist jeweils pro je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum entsprechend nachstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume können in die Stellplatzanlagen integriert oder randlich der Stellplatz- und Zufahrtsanlagen angeordnet werden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur

Es ist 3 x verpflanzte Ware mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

- (3) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche mit der mit der Bezeichnung **P 1** ist eine Bepflanzung aus heimischen Gehölzen der unten stehenden Liste zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Gehölzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sandbirke	Betula pendula
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

- (4) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung **P 2** sind schwachwurzelnde Sträucher zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Entwurf

Textliche Festsetzungen

Gehölzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

6. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, natur und Landschaft

Festsetzung nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes

7. Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m^2) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Flächenbezogener Schallleistungspegel L'_{w} in dB(A) pro m^2 tagsüber/nachts	Quellfläche in m^2
GEE	57,5/42,5	7.523
GE 1/GE 2	65/50	42.114
GE 3	68,6/53,5	16.033

In den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren können die Emissionskontingente L_{EH} um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Richtungssektor k	Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ in dB
A	4
B	1
C	0
D	5

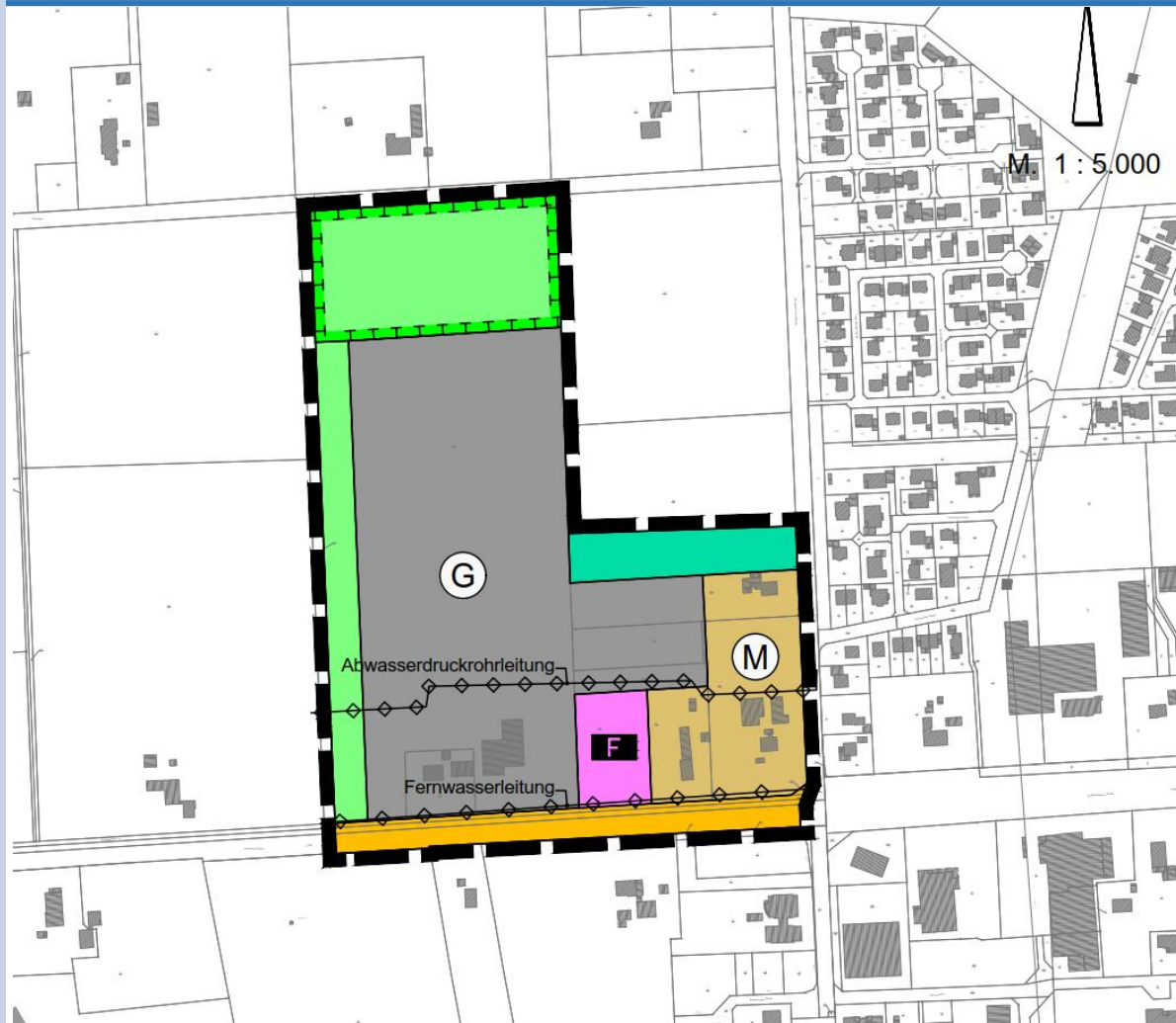
8. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

- (1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'W_{res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	Bürräume u. ä.
I	erf. $R'W_{res}$ = 30 dB	-
II	erf. $R'W_{res}$ = 30 dB	erf. $R'W_{res}$ = 30 dB
III	erf. $R'W_{res}$ = 35 dB	erf. $R'W_{res}$ = 30 dB
IV	erf. $R'W_{res}$ = 40 dB	erf. $R'W_{res}$ = 35 dB
V	erf. $R'W_{res}$ = 45 dB	erf. $R'W_{res}$ = 40 dB

Entwurf

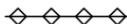
17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 - Entwurf



Planzeichenerklärung

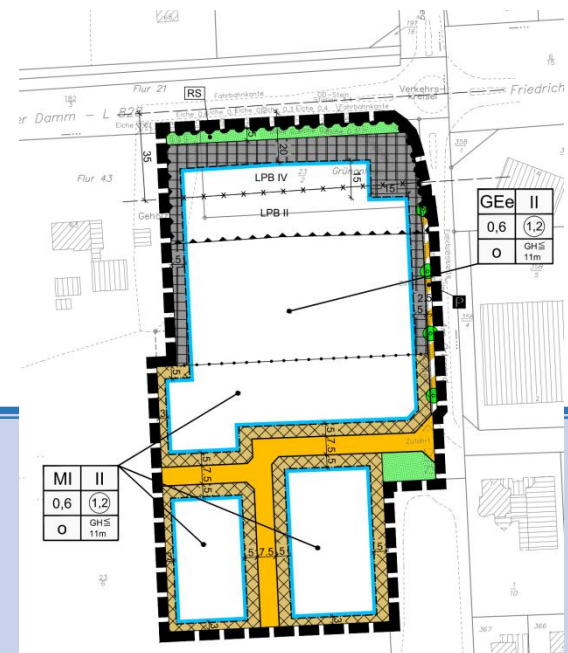
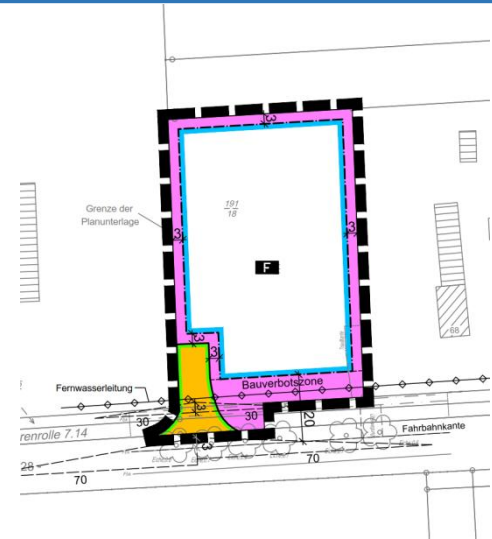
-  Gemischte Baufläche
-  Gewerbliche Baufläche
-  Grünfläche
-  Fläche für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Feuerwehr
-  Sonstige überörtliche und örtliche
Hauptverkehrsstraße
-  Fläche für Wald
-  Umgrenzung von Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung

Nachrichtliche Übernahme

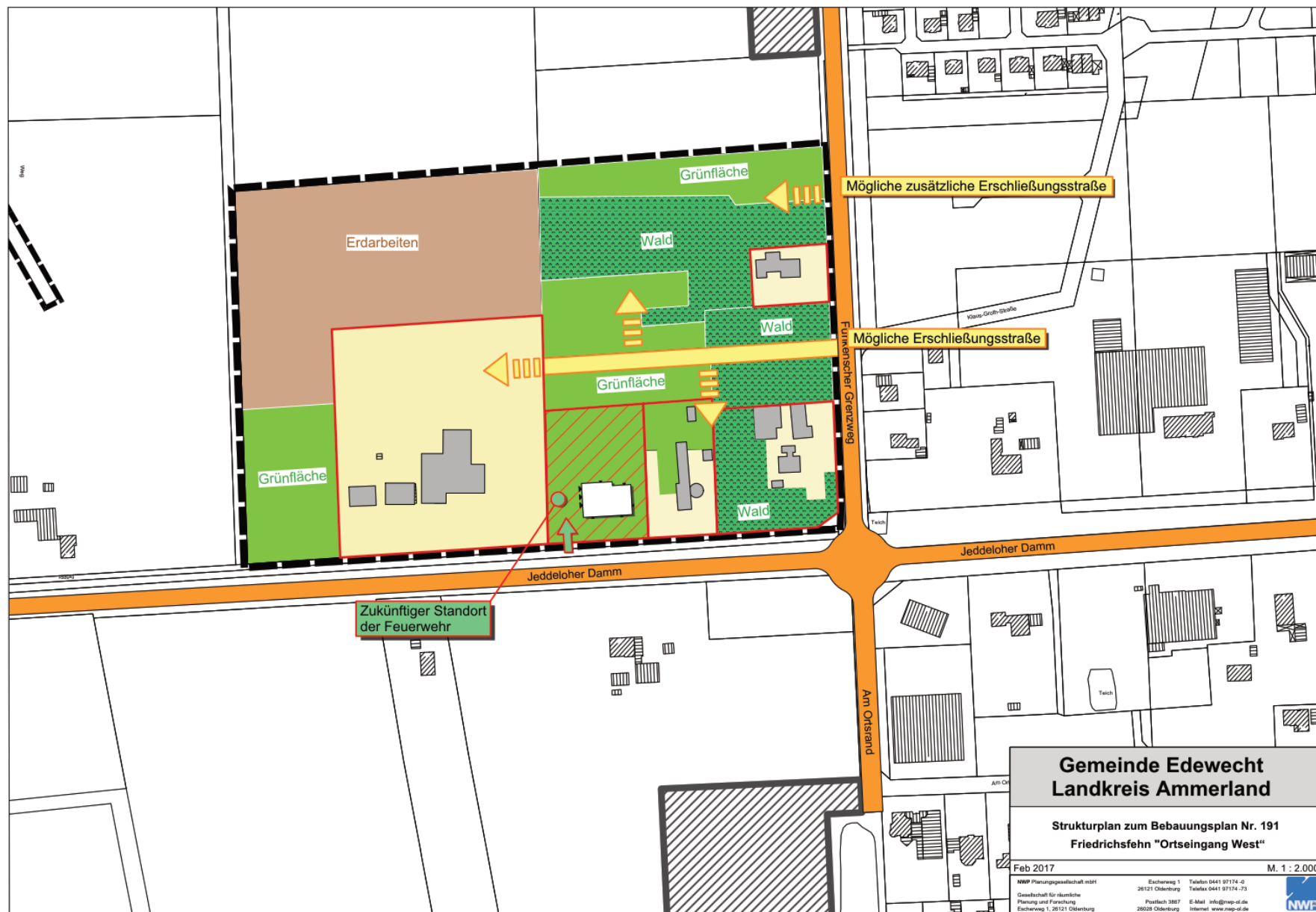
-  Unterirdische Leitung –
Fernwasserleitung (RRÖP)
-  Unterirdische Leitung –
Abwasserdruckrohrleitung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bebauungspläne



Strukturplan Karte 1



**Gemeinde Edewecht
Landkreis Ammerland**

**Strukturplan zum Bebauungsplan Nr. 191
Friedrichsfehn "Ortseingang West"**

Feb 2017

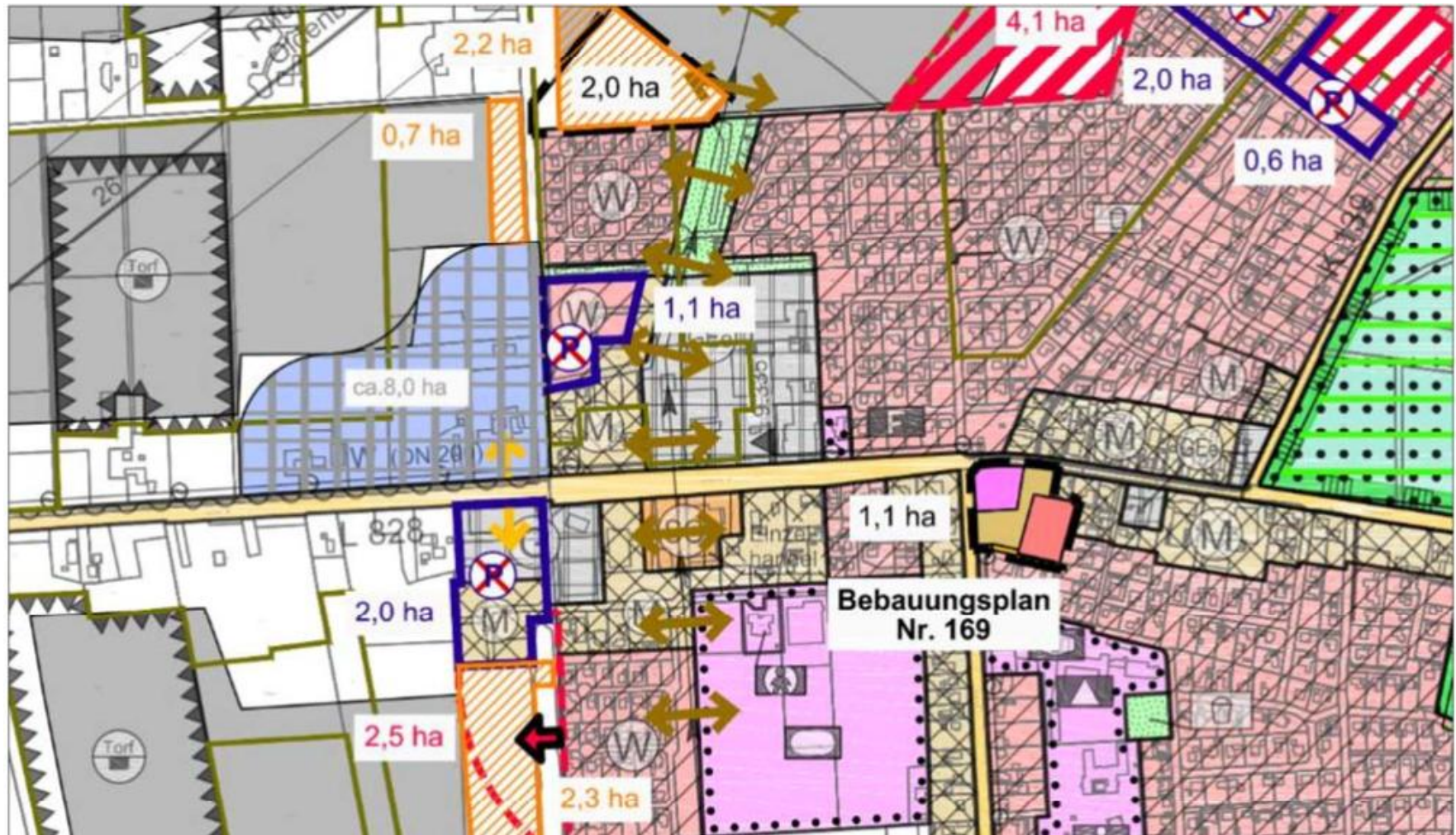
M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für städtebauliche
Planung und Forschung
Eschenweg 1, 26121 Osterburg

Eschenweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Osterburg Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp.de
26028 Osterburg Internet www.nwp.de



Städtebauliches Entwicklungskonzept



Städtebauliches Entwicklungskonzept - Restriktionen

Baugrund, Oberflächen-entwässerung/ Gewässer	Nutzungseinschränkungen aufgrund der Bodeneigenschaften werden zunächst nicht vermutet. Erforderliche Prüfung, ob das Regenwasser in diesem Bereich versickern kann oder eine gesammelte Regenrückhaltung für die Flächen erforderlich ist.
Sonstige zu beachtende Hinweise	Prüfung mit welchen Festsetzungsmöglichkeiten die Zielsetzung des Gebietes am besten erreicht werden kann.
Natur und Landschaft	Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung (überwiegend Ackerflächen) ist von keinem erhöhten Planungsaufwand und Kompensationsbedarf auszugehen. Dennoch sollten grundsätzlich folgende Hinweise Berücksichtigung finden: • Eingrünung der Fläche in Richtung Süden • Ggf. Durchgrünung des Areals • Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen • Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in die Kanalisation.
Leitungen	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Leitungstrassen bekannt. Das Leitungsnetz müsste zudem entsprechend erweitert werden.
Altlasten	Nicht bekannt
Archä. Denkmalpflege	Nicht bekannt
Wertung / Umsetzung	Hinsichtlich der betrachteten Kriterien ist die Fläche grundsätzlich für eine weitere spezifische gewerbliche Entwicklung geeignet. Insgesamt ist der Bereich südlich des Bachmannsweges zwischen Hauptstraße und Industriestraße städtebaulich neu zu beordnen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung für die potenzielle Gewerbefläche sollten die angrenzenden Nutzungen in eine Gesamtkonzeption miteinbezogen werden.

Kurzcharakteristik:

Größe:	Ca. 8,0 ha Optionsfläche
Lage	Die Fläche liegt nordwestlich des Kreisels am westlichen Ortsteingang. Im Osten grenzt der Fuhrkenscher Grenzweg an das Gebiet an.
Nutzung	Der überwiegende Teil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Es finden sich auch Gehölzbestände. Innerhalb des Gebietes liegen Wohnhäuser in Einzellagen und ein in Friedrichsfehn ansässiges Fuhrunternehmen hat hier einen zweiten Standort.
Inhalte des FNPs	Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte:

Konzeption	Mit dieser Optionsfläche können sowohl Erweiterungsmöglichkeiten für den bereits dort ansässigen Fuhrbetrieb als auch Flächen für aussiedlungswillige Betriebe und Klein-gewerbe vorgehalten werden.
Erschließung	Die Anbindung der Fläche kann über den Fuhrkenscher Grenzweg erfolgen.
Immissions-situation	Im Rahmen der weiteren Planungsschritte ist zu beachten: Die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeflächen mit den im Areal liegenden und an-grenzenden Wohnnutzungen wird auf der Ebene der weiteren Planungsschritte im Hinblick auf die Vorbelastungen (Gesamtsituation) zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen sein.
Baugrund, Oberflächen-entwässerung/ Gewässer	Nutzungseinschränkungen aufgrund der Bodeneigenschaften müssten geprüft wer-den, da nördlich angrenzend Torfflächen aufzufinden sind.
Sonstige zu be-achtende Hin-weise	Nördlich grenzen Vorrangflächen für den Torfabbau an.
Natur und Landschaft	Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ist von einem höheren Planungsaufwand und Kompensationsbedarf auszugehen. Es sollten zudem grundsätzlich folgende Hin-weise Berücksichtigung finden: • Eingrünung der Fläche zur freien Landschaft • Ggf. Durchgrünung des Areals, Erhaltung von Gehölzbeständen • Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen • Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in die Kanalisation.
Leitungen	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Leitungstrassen bekannt. Das Leitungsnetz müsste zudem entsprechend erweitert werden.
Altlasten	Nicht bekannt
Archä. Denk-malpflege	Nicht bekannt
Wertung / Umsetzung	Hinsichtlich der betrachteten Kriterien ist die Fläche grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung in Friedrichsfehn geeignet.

- Erschließung Gewerbebetrieb über neue Gemeindestraße von L 828
- Evtl. Trasse der Tennet durch Plangebiet
- Erhalt Waldfläche