

Gemeinde Edewecht



Bebauungsplan Nr.195

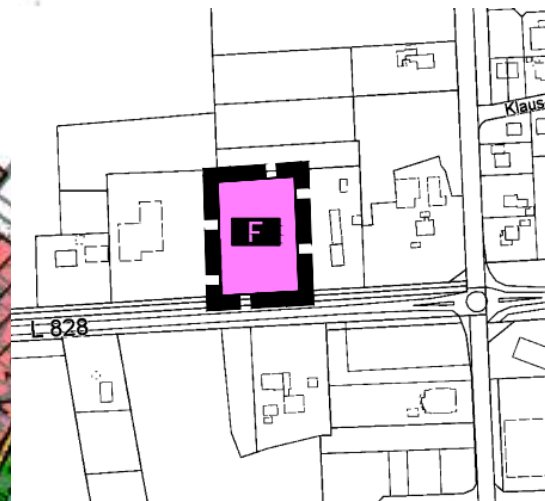
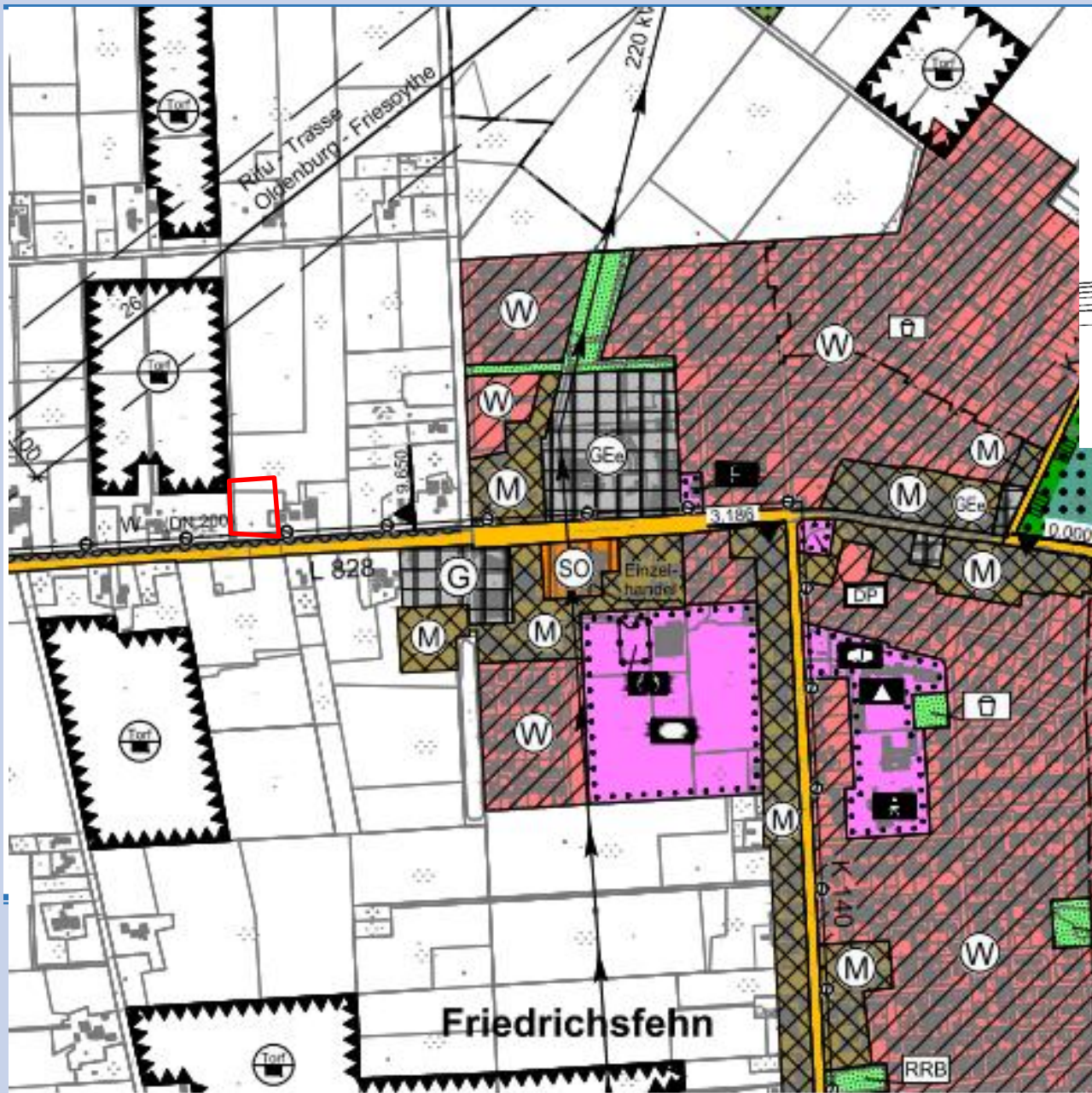
Friedrichsfehn Ortseingang West

17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013

Beschluss über den geänderten Entwurf

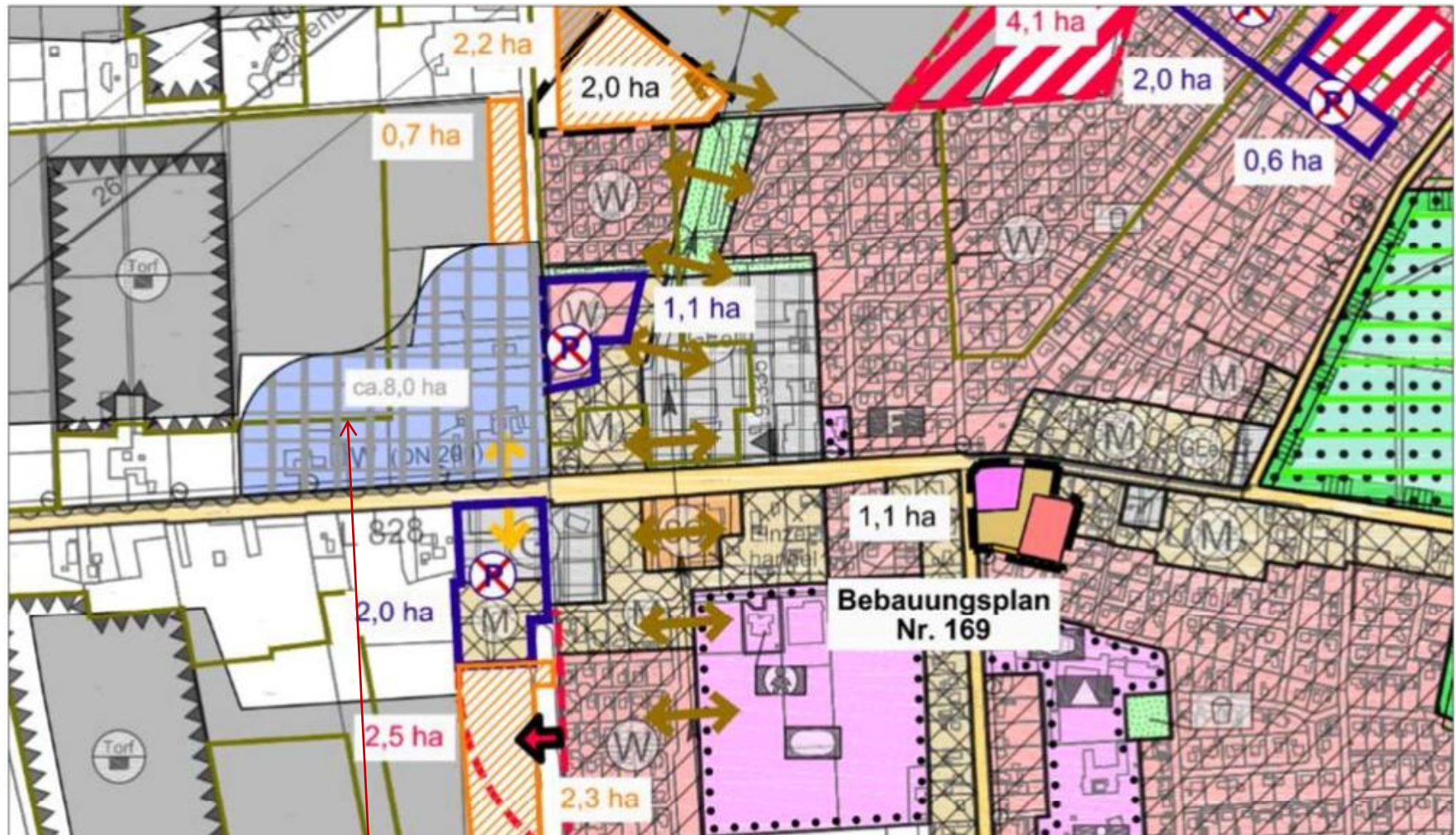
Bauausschuss am 04.06.2019

Flächennutzungsplan



11. FNP-Änderung

Städtebauliches Entwicklungskonzept



Ziel – gewerbliche Entwicklung



Biotoptypen und Nutzungen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Gehölzarten
Bi Birke
Ei Eiche
Rd Rhododendron
We Weide

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

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 Industriezonen

OVS Straße

OVW Weg

OF Sonstige befestigte Fläche

OGG Gewerbegebiet

Sonstiges

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemeinde Edewecht
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 195
(westlicher Ortseingang Friedrichsfehn)
und 17. Flächennutzungsplanänderung

Biotoptypen und Nutzungen
Juni 2018 / Februar 2019 M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für städtische
Planung und Forschung

Eschenweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg Telefon 0441 97174-73
Postfach 3807 E-Mail info@nwp-d.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-d.de



Biotoptypen und Nutzungen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Legende

- Torfabbau
Nachnutzung: Extensivgrünland
- Baugenehmigung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 191
- Freie Landschaft
- Kompensationsfläche KP E 369
- Grünland -



Biotoptypen und Nutzungen

Wälder

- WVS Sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald

Gebüsche und Gehölzbestände

- HFS Strauchhecke

Gewässer

- FGR Nährstoffreicher Gräben
- FGZ Sonstiger vegetationsarmer Gräben

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

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemeinde Edewecht
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 195
(westlicher Ortseingang Friedrichsfehn)
und 17. Flächennutzungsplanänderung

Biotoptypen und Planungsbestand

Februar 2019

M. 1 : 2.000



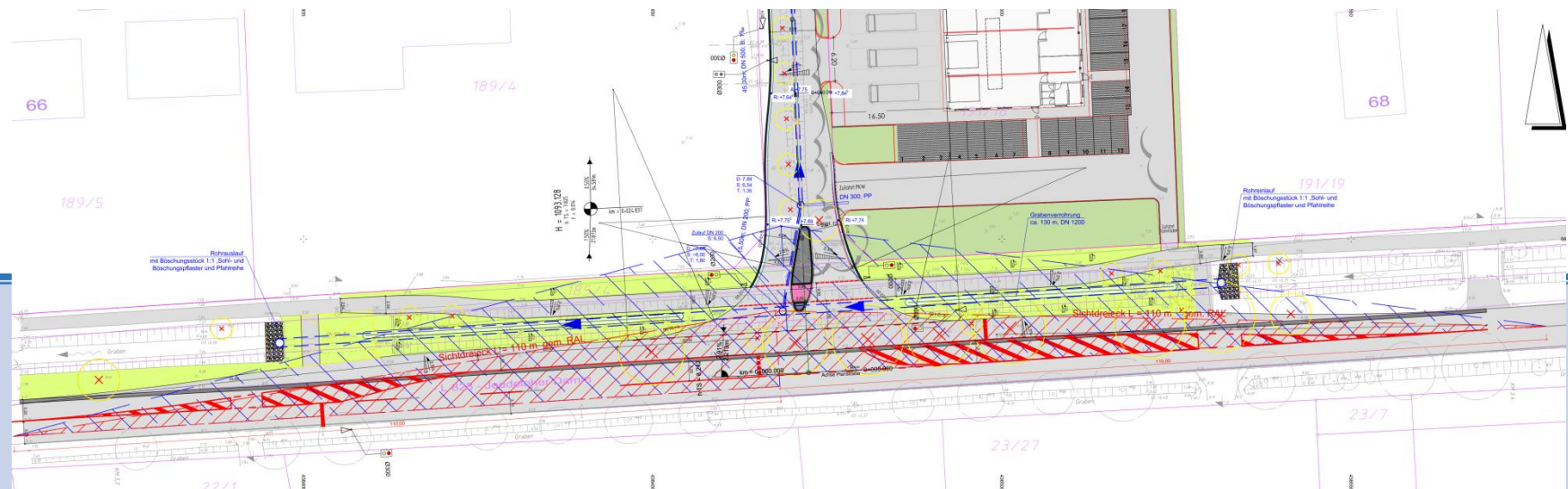
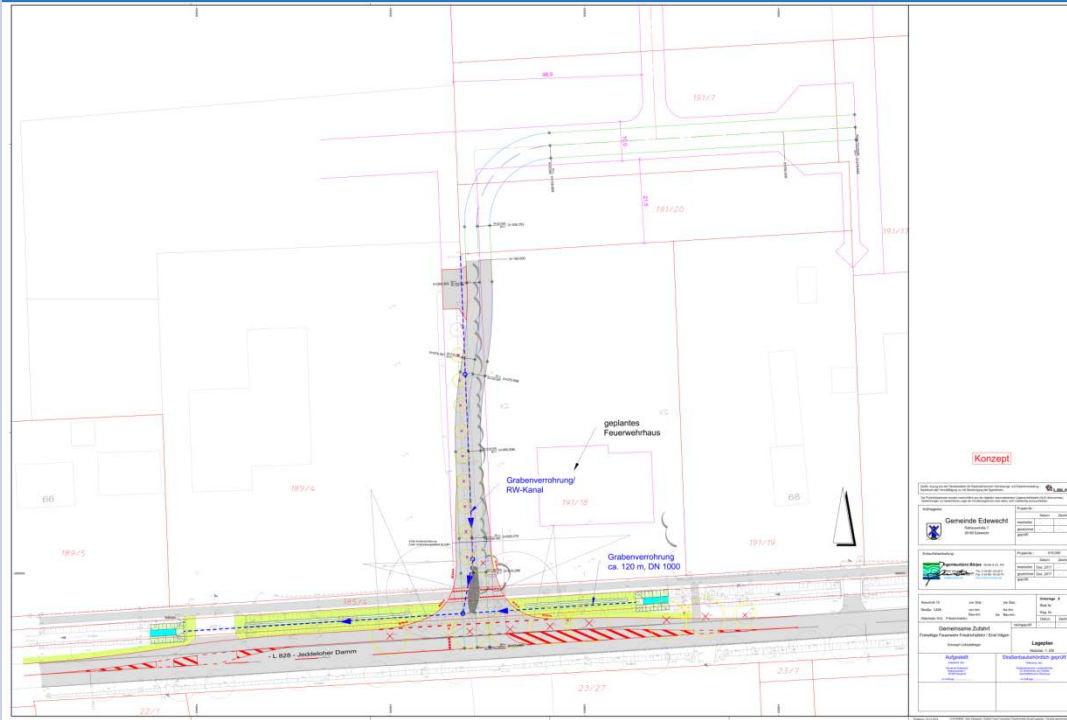
Bebauungsplan Nr. 195 - Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - M Mischgebiete
 - GE Gewerbegebiete
 - GE_E 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**
 - Geschöfßenzahl
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH_{max} 11 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
 - RRH Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- 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
 - Ordnungsnummer der Maßnahmen
- Sonstige Planzeichen**
 - GPL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Tenet TSO GmbH
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - flächenbezogener Schalleisungspegel mit Richtkriterien, Bsp.: Sektor A (s. textliche Festsetzung Nr. 7)
 - LPB III
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Bauverbotszone
 - unterirdische Leitung – Fernwasserleitung (RRP) / (Nachrichtliche Übernahme)
 - unterirdische Leitung – Abwasserdruckleitung (Nachrichtliche Übernahme)
 - Schildeck
 - Kennzeichnung der Zuordnung zur Festsetzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Erschließung



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

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

Auftraggeber

Gemeinde Edewecht

Rathausstraße 7
26188 Edewecht

Projekt-Nr.: -

	Datum	Zeichen
bearbeitet	-	-
gezeichnet	-	-
geprüft:		

Entwurfsbearbeitung:  Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG 70555 Wiesbaden Tel.: 0 44 88 / 83 02-0 Fax: 0 44 88 / 83 02-70 info@boerjes.de http://www.boerjes.de	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Projekt-Nr.: 616.089</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Datum</td> <td style="width: 50%;">Zeichen</td> </tr> <tr> <td>bearbeitet</td> <td>Jul 2018 LÜ</td> </tr> <tr> <td>gezeichnet</td> <td>Jul 2018 LÜ</td> </tr> <tr> <td>geprüft:</td> <td>Janssen</td> </tr> </table>	Projekt-Nr.: 616.089		Datum	Zeichen	bearbeitet	Jul 2018 LÜ	gezeichnet	Jul 2018 LÜ	geprüft:	Janssen
Projekt-Nr.: 616.089											
Datum	Zeichen										
bearbeitet	Jul 2018 LÜ										
gezeichnet	Jul 2018 LÜ										
geprüft:	Janssen										

Abschnitt 15		von Stat.: 3170	bis Stat.: 3390	Unterlage 2	
Straße: L828		von km: ~ 9,826	bis km: ~ 9,708	Blatt Nr. 2	
				Reg. Nr.	
(Nächster Ort): Friedrichsfehn				Datum	Zeichen
Gemeinsame Zufahrt Freiwillige Feuerwehr Friedrichsfehn / Emil Hilgen				nachgeprüft	- -
				Lageplan mit Sichtdreiecken Maßstab 1:250	

Aufgestellt: Edewecht, den - Gemeinde Edewecht, Rathausstraße 7, 26188 Edewecht im Auftrag:	Straßenbaubehörde geprüft: Oldenburg, den - Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg im Auftrag:
---	--

Lärmschutzgutachten



Abbildung 8: Grafische Darstellung der Richtungssektoren für den B-Plan Nr. 195 der Gemeinde Edwecht.

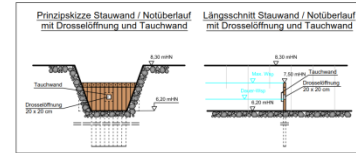
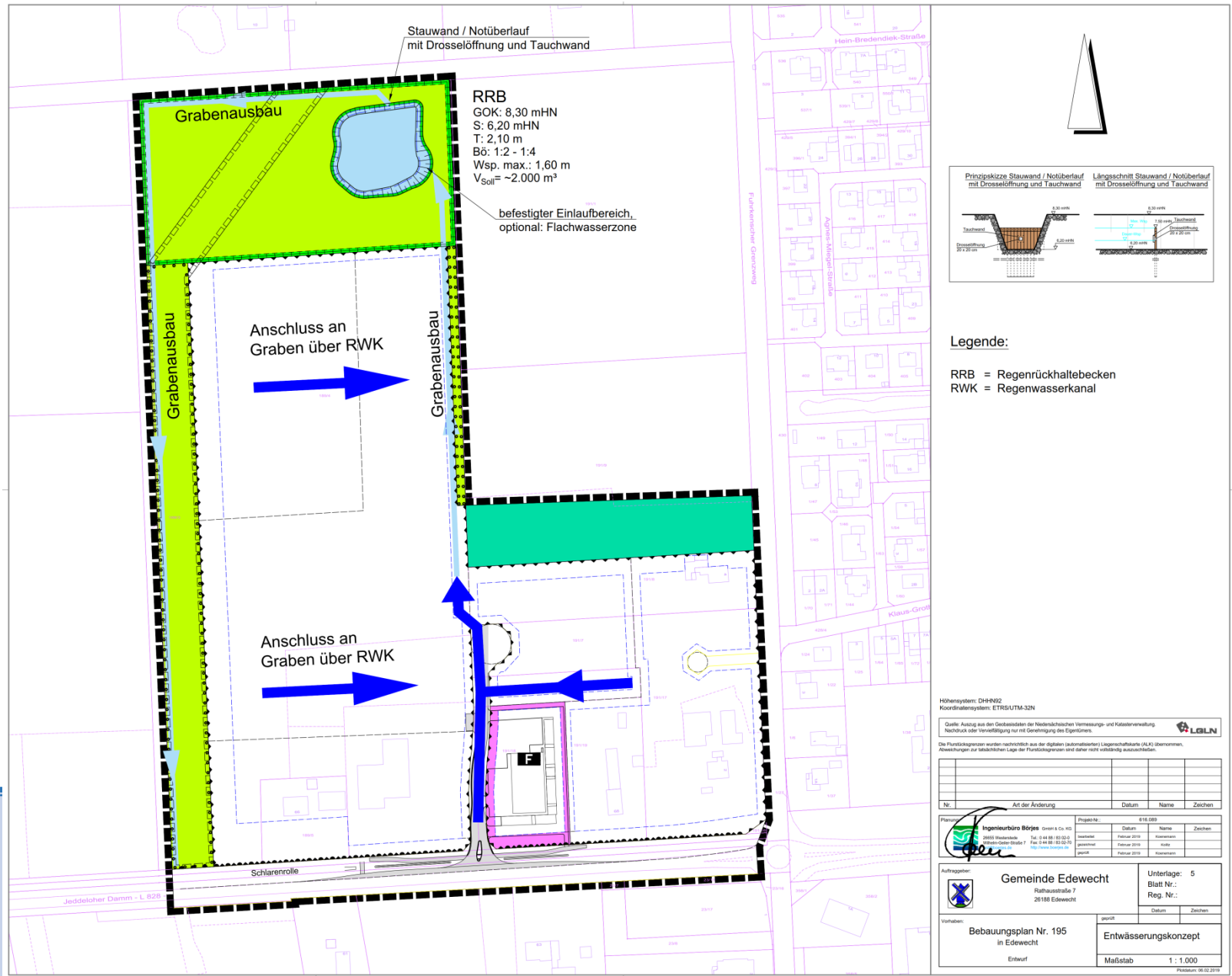
Gewerbelärm



Abbildung 4: Verlauf der Lärmpegelbereiche auf Höhe des 1. Obergeschosses (Höhe: 4,8 m)

Verkehrslärm

Grobkonzept - Entwässerung



Legende:

- RRB = Regenrückhaltebecken
- RWK = Regenwasserkanal

Höhenystem: DHH402
Koordinatenystem: ETRS-UTM-32N

Quelle: Auszug aus den Geländedaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

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

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name	Zeichen

Planung:
Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG
2010: Projektziele
2010: Entwurf
2010: Ausführung
2010: Freigabe

Projektziele:
01/16/2010
Datum: 01/16/2010
Name: Entwurf
Zeichen: 01/16/2010

Auftraggeber:
Gemeinde Edewecht
Rathausstraße 7
26188 Edewecht

Unterlage:
5
Blatt Nr.:
Reg. Nr.:
Datum:
Zeichen:

Vorhaben:
Bebauungsplan Nr. 195
in Edewecht

Entwässerungskonzept
Maßstab: 1 : 1.000

Einwurf:

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).

1.3 Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten 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 im Jeddelloher Damm (L 828), 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 Gewerbegebietes GE 3 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 westlichen Anpflanzungsfläche und der parallel verlaufenden Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- (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.

- (4) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche sind flachwurzelnende 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

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

- (1) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche **M1** ist ein ausreichender Korridor für den Grabenausbau vorzuhalten und am östlichen Plangebietsrand eine Eingrünung aus heimischen Gehölzen der nachstehenden Gehölzliste 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

- (2) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche **M2** werden ein naturnahes Regenrückhaltebecken, die erforderlichen Zu- und Abläufe als offene Gräben sowie eine 5.200 m² große Gehölzanpflanzung (→ Waldentwicklung) angelegt. Der übrige Flächenanteil einschließlich des mit einem Leitungsrechts (TenneT TSO GmbH) vorgehaltenen Korridors wird der Sukzession überlassen.

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. 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

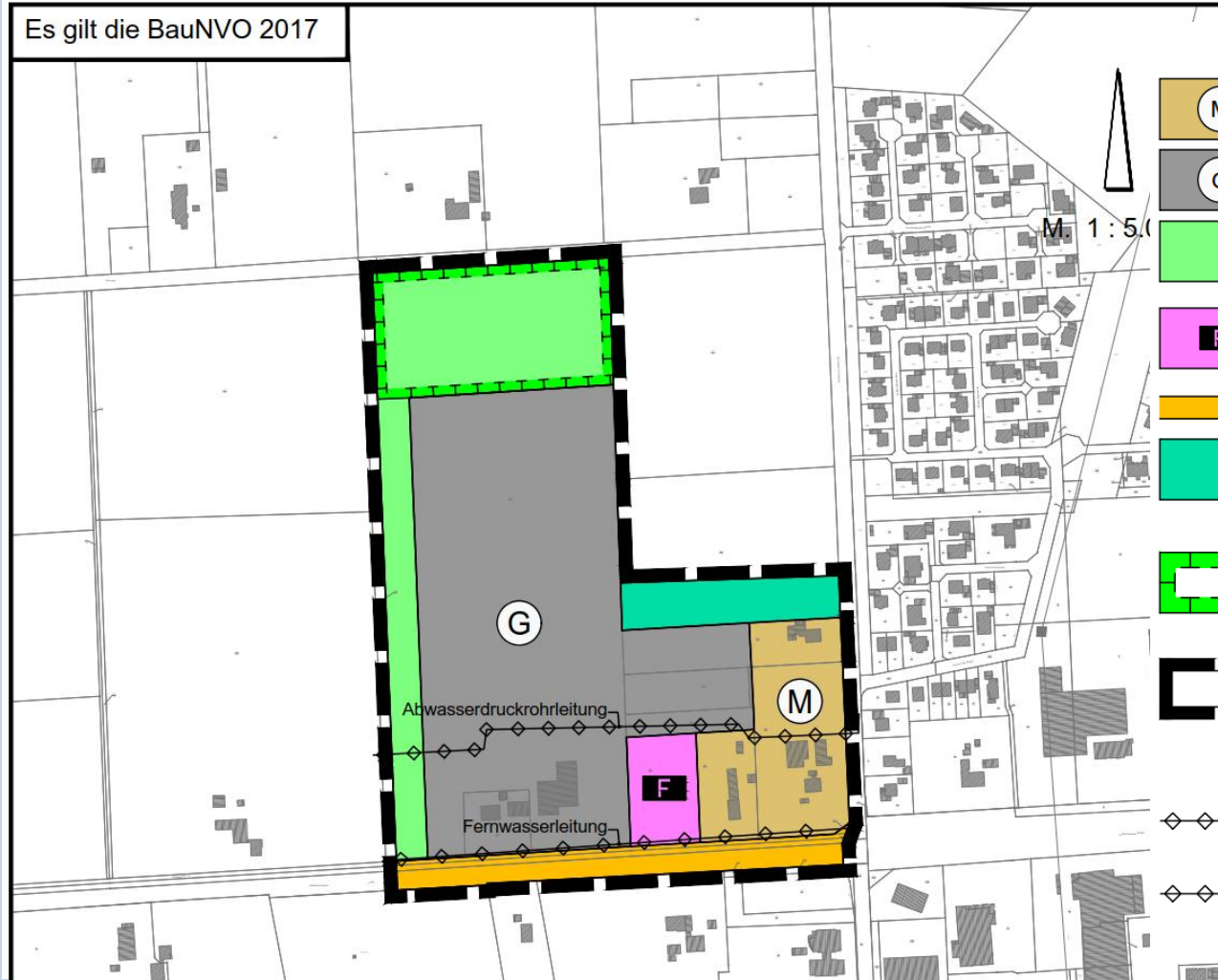
Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes 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 Rauminnen nicht überschritten wird.
- (3) Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) innerhalb der Lärmpegelbereichen III bis V im Mischgebiet und innerhalb der Lärmpegelbereiche 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 - Entwurf

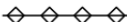
Es gilt die BauNVO 2017



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

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Landkreis Ammerland

Art der baulichen Nutzung / Immissionsschutz

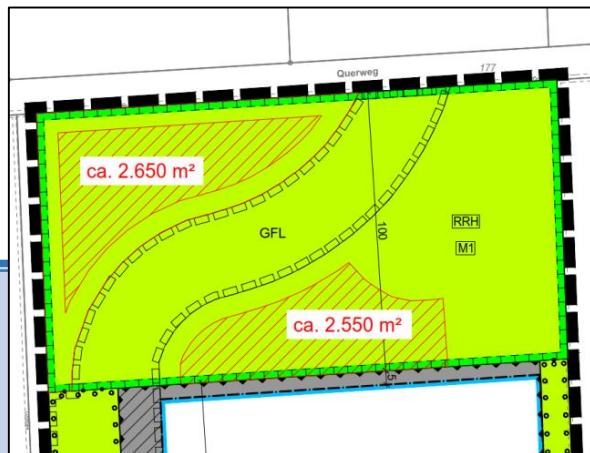
Nutzung Lagerfläche GE 3

Schallkontingente GE 3

Ziel = Umsetzung städtebauliches Entwicklungskonzept

- Gewerbegebiete GE und GEE – kein GI
- Reduzierung Lärmkontingent auf 65/50 dB(A), keine Zusatzkontingente
- Gliederung GE und Verschiebung GE 3
- GE1 und GE2 – keine offenen Lagerhalden – keine lärm- und staubintensiven Nutzungen - hier vorrangig Bus- und Fuhrunternehmen, kleinere Handwerksbetriebe
- GE 3 offene Lagerhalde nur mit Wall in mind. 5 m Höhe (temporäre Festsetzung)





Landkreis Ammerland

Potentielle Wohnnutzung

Reduzierung GE – Kontingent ermöglicht zusätzliches Wohnen am Fuhrkenschen Grenzweg

Lärmschutzgutachten

Ergänzung um zusätzliche Immissionspunkte und aktuelle DIN-Norm

Wald

Unterschreitung Abstand - Grunddienstbarkeit wird unterer Forstbehörde vorgelegt

Maßnahmenfläche ist ausreichend für
Waldkompensation

Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Keine grundsätzlichen Bedenken
Immissionspunkte ergänzen



NDS Landesbehörde Straßenbau/Verkehr

Hinweise zur Vereinbarung Anschluss Planstraße Verkehrsflächen und Bauverbotszone an aktuelle Fachplanung anpassen

Ammerländer Wasseracht

Einzugsgebiet Schlarenrolle
Keine Bedenken zum Entwässerungskonzept

OOWV – Hinweis auf bisherige Stellungnahme

Versorgungsleitung
Trinkwasserbedarf
Löschwasserversorgung



EWE Wasser , EWE Netz, Vodafone - Hinweis auf

bisherige Stellungnahme
Hinweise zur Ver- und Entsorgung

Tennet - Hinweis auf bisherige Stellungnahme

- Keine grundsätzlichen Bedenken
- Leitungstrasse berücksichtigen
- GFL anpassen
- Kein Wall auf Leitungstrasse oder Schutzstreifen



Kampfmittelbeseitigung

Hinweise zur Gefahrenerforschung
Luftbildauswertung wird in Auftrag gegeben

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Keine Bedenken gegen geplante Bauhöhen

Niedersächsische Landesforsten

Hinweise zur Waldumwandlung

Siedlungsentwicklung Vorrang vor Walderhalt

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Hinweise Bodenfunde





BUND

Torfabbau

Umsetzung der Folgenutzung

Folgenutzung als bestand berücksichtigt –

Kompensation

Westliche Fläche umgesetzt – Abschirmung durch Grünstreifen mit Anpflanzung

Bestandserfassung/Eingriffsbewertung

Hinweise auf Vogelarten

Umweltbericht wurde ergänzt

Gehölzliste

Kein Feldahorn und Bergahorn, dafür Moorbirke und Faulbaum

Ersatz durch Moorbirke



34 Schreiben, Stellungnahme mit 168 Unterschriften

Ziele der Planung und Standortbegründung

Planerfordernis

Grundsätzliche Bedenken gegen Gewerbe am Standort
Trennungsgrundsatz berücksichtigen
kein Industriegebiet, nur ruhiges kleinteiliges Gewerbe
Standortalternativen Hilgen/Einzelplanung

Ziel = Umsetzung städtebauliches Entwicklungskonzept

- Bestand und Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes (Verlagerung Fuhrunternehmen zugunsten höherwertiger Entwicklung im Grundzentrum), Betrieb ist schon am Standort etabliert, zusätzlicher Betriebszweig geplant
- Erster Schritt = Feuerwehrstandort
- Infrastruktur am Standort vorhanden, Vorbelastung durch vorhandenes Gewerbe
- Keine Alternativen, Verlagerung nicht zumutbar
- Abstufung durch Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, gegliedertes Gewerbegebiet
- Trennungsgrundsatz ist berücksichtigt

Angebotsplan für Gewerbebetriebe (GE = nicht erheblich störend und GEE = nicht wesentlich störend)

Art der baulichen Nutzung / Immissionsschutz

Aussagen zur Art der Nutzung widersprüchlich
Bedenken gegen Brecheranlagen wegen Lärm, Staub, Vibrationen und Verkehr, Maßnahmen fehlen
Kontingente zu hoch, Teilfläche ohne Einschränkung erforderlich

Schutzansprüche der Wohnbevölkerung berücksichtigen, keine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität

Abwägung

- Angebot für Gewerbegebiete GE und GEE – kein GI
- Reduzierung Lärmkontingent auf 65/50 dB(A), keine Zusatzkontingente, **Richtwerte an schutzwürdiger Bebauung werden eingehalten bzw. unterschritten**
- Gliederung GE und Verschiebung GE 3
- **GE ohne Einschränkung in Edeweicht**
- GE1 und GE2 – keine offenen Lagerhalden – keine lärm- und staubintensiven Nutzungen - hier vorrangig Bus- und Fuhrunternehmen, kleinere Handwerksbetriebe
- GE 3 offene Lagerhalde nur mit Wall in mind. 5 m Höhe (temporäre Festsetzung)
- **Pflanzstreifen im Osten – Abschirmung**
- **Keine Beeinträchtigung zu erwarten aufgrund vorsorglichem Immissionsschutz und Abstandsregelung**





Mischgebiet

Mischgebiet mit Wohnen wird durch Festsetzung auf Grundstück Hilgen eingeschränkt

Abwägung

- Lärmkontingente lassen MI- Nutzung zu auf 65/50 dB(A), durch Reduzierung GE-Kontingente und Gliederung GE, GEE sowie Ausschluss von Lagerhalden im GE 1, GE 2 ausreichender Schutz
- Gliederung MI- im EG keine Wohnnutzung

Belange der Landwirtschaft

Tierhaltender Betrieb in der Nähe, Rinderhaltung durch Lärm und Staub beeinträchtigt

Abwägung

- Maßnahmen zu Vorsorge (Kontingente, Einschränkung GE, Vorschrift Wall bei Lagerhalden, Grünstreifen mit Anpflanzungen bieten ausreichenden Schutz





Immissionsschutzgutachten

Verkehrsdaten zu alt,
Immissionspunkte nicht ausreichend
Gewerbliche Vorbelastung nicht ausreichend
berücksichtigt, aktiver Schallschutz im GE, Schutz von
Außenwohnbereichen gegen GE
Prognose Grundstück Hilgen und Staub fehlt

Abwägung

- Lärmgutachten wurde ergänzt
- **Verkehrslärm** – keine aktiver Schallschutz aufgrund angebaute Grundstücke, Außenwohnbereich mit Abschirmung oder auf lärmabgewandter Seite möglich
- **Gewerbelärm** – Angebotsplan , keine objektbezogene Prüfung erforderlich, gewerbegebietstypische Werte werden eingehalten, aktiver Schallschutz bei Kontingenten nicht erforderlich, evtl. auf Umsetzungsebene, Schutz Außenwohnbereiche nicht erforderlich, da Richtwerte eingehalten oder unterschritten werden)
- **Staub** – Prüfung auf der Zulassungsebene, Vorsorge durch Gliederung und Wall

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Verkehr

Zunahme befürchtet, Vorbelastung zu hoch, Lkw Verkehr gefährdet freies Spielen der Kinder
Kreisell bremst nicht genug aus

Abwägung

- Geordnete Erschließung durch neue Straße
- L 828 = klassifizierte Landesstraße = für größere Verkehrsmengen ausgelegt
- Verlagerung Busunternehmen entlastet ortszentrum
- Fuhrkenscher Grenzweg – nur Mischgebiet – geringere Verkehrsmengen
- Geordnete Erschließung – keine Konflikte zu erwarten



Auswirkungen auf Sachgüter

Wertminderung befürchtet

Abwägung

- Ausreichende Abstände zur Wohnnutzung
- Trennungsgrundsatz berücksichtigt
- Nutzungen in den umliegenden Wohngebieten werden nicht eingeschränkt

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Raumordnung

Grundzentrum Entwicklung von Wohnstätten
Vorrang Grünlandbewirtschaftung
Folgenutzung Torfabbau

Abwägung

- Auch andere Nutzungen zulässig
- Durch Verlagerung Fuhrunternehmen Chancen für höherwertige Entwicklung im Grundzentrum – Wohnen
- Auch im MI Wohnungen zulässig
- Keine alternativen, daher Grünlandumwandlung erforderlich
- Planungsrechtlicher Bestand wird kompensiert



Ortsentwicklung

Wohnbauentwicklung eingeschränkt

Abwägung

- Durch Reduzierung Kontingente zusätzliche Wohnbebauung am Fuhrkenschens Grenzweg möglich



Natur und Landschaft, Artenschutz

Beurteilung Schutzwürdiger Arten nicht ausreichend
Auswirkungen auf Gewässer,
Erholungscharakter beeinträchtigt,
Fällung der Bäume wird kritisiert,
Kompensation außerhalb
Bedeutung des Plangebietes für Brut- und Gastvögel,
*Vorkommen von Weißstorch, Moorente, Kiebitz, Star,
Feldlerche, Gartenrotschwanz, Wildgänse, Graureiher, Möwen,
Fasan und Eisvogel
Fledermäuse, Feldhase und Rehe*

Abwägung

- Hinweise werden in Umweltbericht aufgenommen
- Weißstorch = durchgehender Nahrungsgast, kein örtliches Brutvogelvorkommen,
- Keine erheblichen Beeinträchtigungen
- Kiebitzvorkommen wurde bestätigt, im weiteren Verfahren geeignete Kompensationsflächen
- Regenrückhaltung minimiert Auswirkungen auf Gewässer
- Fällung Bäume für Feuerwehrstandort in Abstimmung mit Straßenbaulastträger
- Keine Freizeitwege im Plangebiet = keine Bedeutung für Erholungsnutzung

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Belange der Wasserwirtschaft

Auswirkungen durch Mehrbelastung befürchtet
Westlicher Graben

Abwägung

- Entwässerungskonzept- Regenrückhaltebecken
- Nutzung Graben - einvernehmliche Regelung

Belange der Ver- und Entsorgung

Abstände zur Tennet-Leitung

Abwägung

- Abstimmung mit Tennet- ausreichende Abstände für Leitung und Schutzstreifen

Sonstige

Hinweise zum Verfahren

Abwägung

- Unterlagen ausreichend, öffentliche Auslegung wird wegen Planänderung wiederholt



Geänderter Entwurf

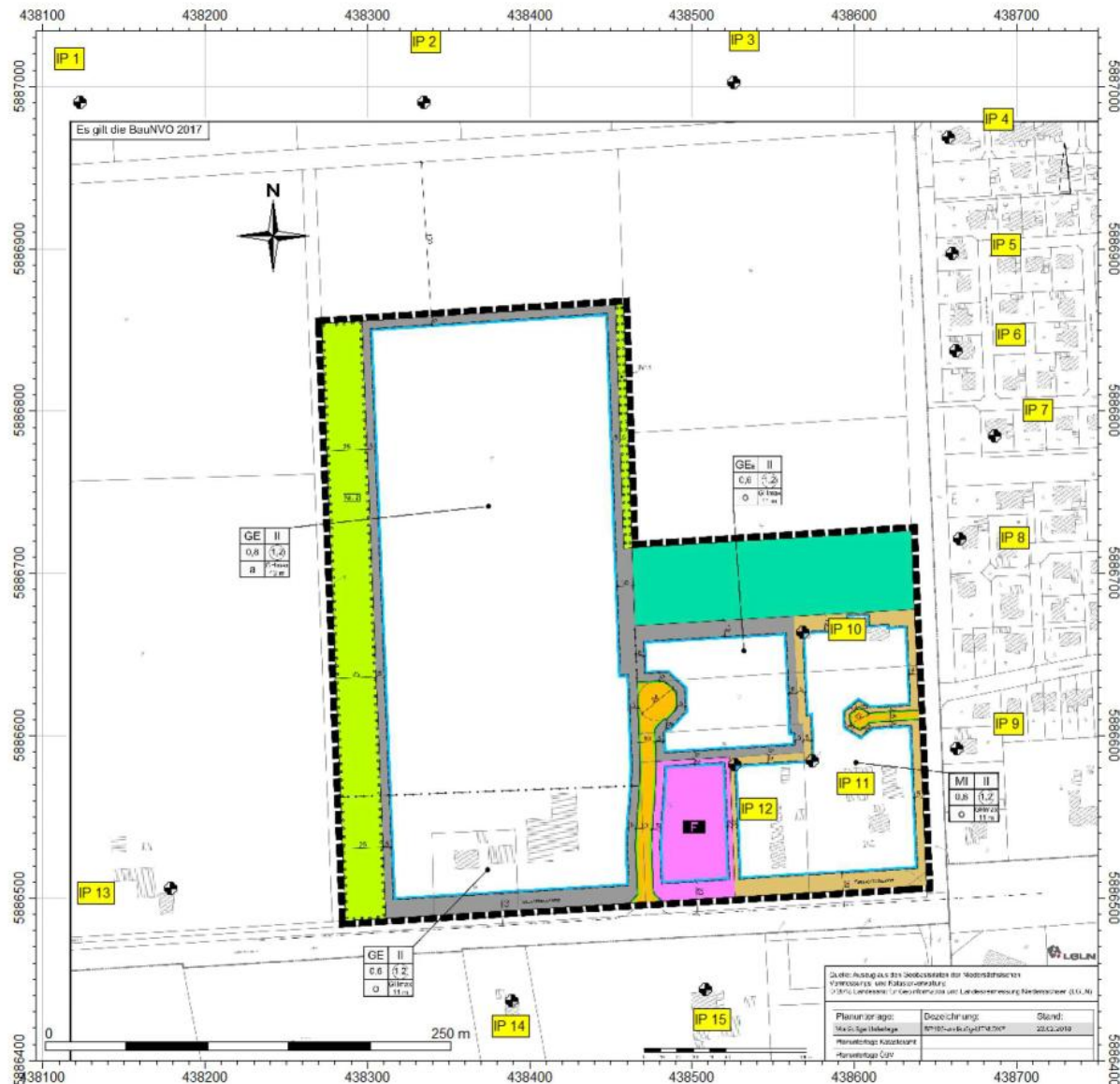


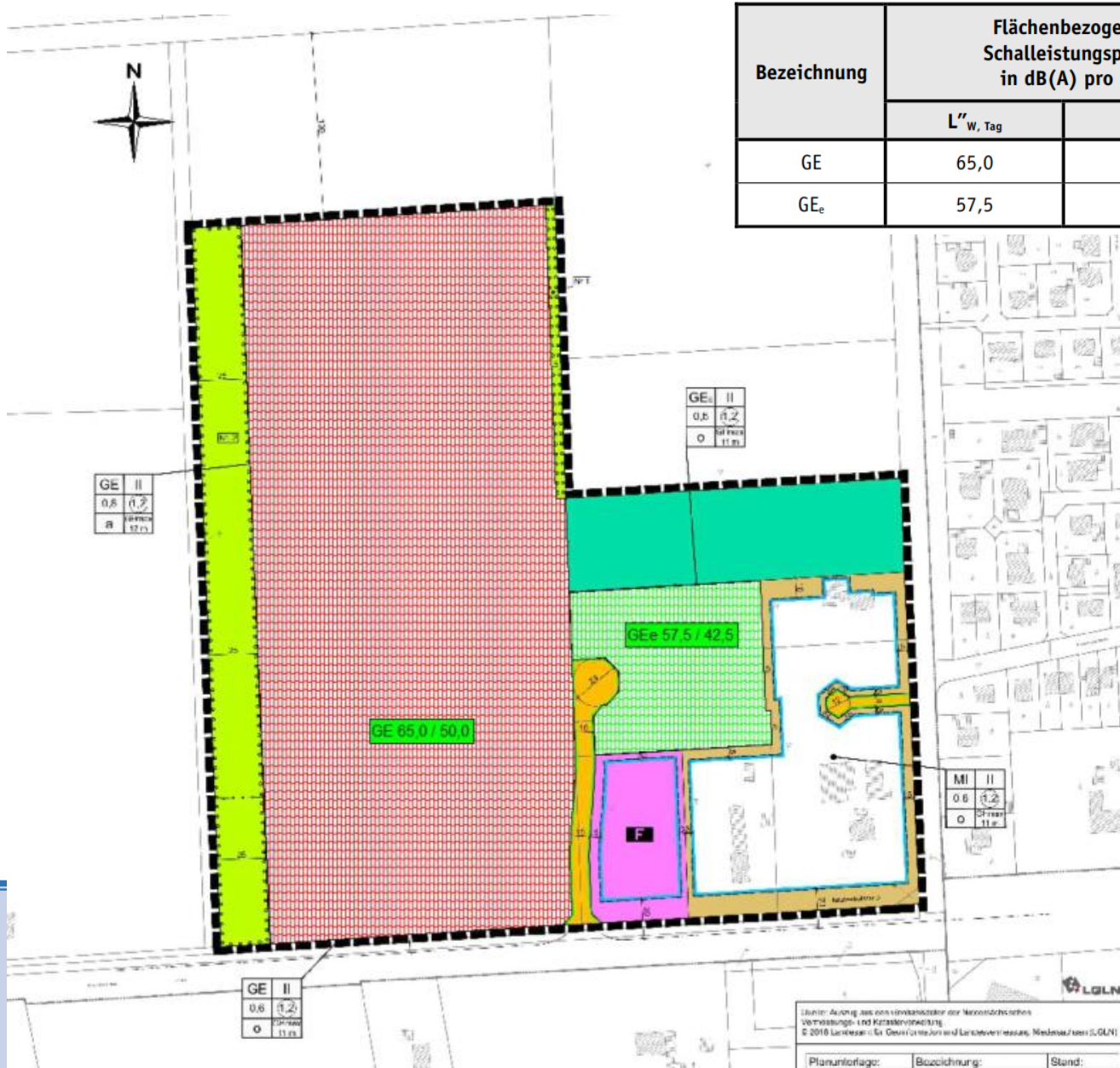
Abbildung 5: Lage der maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung des B-Plangebiets Nr. 195 sowie innerhalb des Plangebiets.

Immissions- punkte



Vorbelastung

Bezeichnung	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) pro m ²		Quellfläche F in m ²
	L'' W, Tag	L'' W, Nacht	
GE	65,0	50,0	58.186
GE _e	57,5	42,5	7.523



*Emissions-
kontingente*

Tabelle 8: Gegenüberstellung der Immissionskontingente $L_{IK,j}$ im Tag- und Nachtzeitraum mit den jeweiligen Planwerten $L_{PL,j}$ an den einzelnen Immissionsorten. Zusätzlich sind die Unterschreitungen des jeweiligen Planwertes dargestellt.

Immissions- orte	Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)			Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)		
	Immissions- kontingent	Planwert	Unter- schreitung	Immissions- kontingent	Planwert	Unter- schreitung
	L_{IK} [dB(A)]	L_{PL} [dB(A)]	[dB(A)]	L_{IK} [dB(A)]	L_{PL} [dB(A)]	[dB(A)]
IP 1	49,9	60,0	10,1	34,9	45,0	10,1
IP 2	53,2	60,0	6,8	38,2	45,0	6,8
IP 3	51,6	60,0	8,4	36,6	45,0	8,4
IP 4	50,0	54,8	4,8	35,0	39,8	4,8
IP 5	51,0	54,8	3,8	36,0	39,8	3,8
IP 6	51,7	54,7	3,0	36,7	39,7	3,0
IP 7	51,5	54,5	3,0	36,5	39,5	3,0
IP 8	52,6	54,4	1,8	37,6	39,4	1,8
IP 9	52,6	59,7	7,1	37,6	44,7	7,1
IP 10	57,8	59,9	2,1	42,8	44,9	2,1
IP 11	56,6	59,9	3,3	41,6	44,9	3,3
IP 12	59,3	59,9	0,6	44,3	44,9	0,6
IP 13	53,6	60,0	6,4	38,6	45,0	6,4
IP 14	57,1	60,0	2,9	42,1	45,0	2,9
IP 15	55,1	60,0	4,9	40,1	45,0	4,9

*Immissions-
kontingente*



*Mögliche
Entwicklung*

Lärmschutzgutachten - Verkehrslärm



Beurteilungspegel
tags

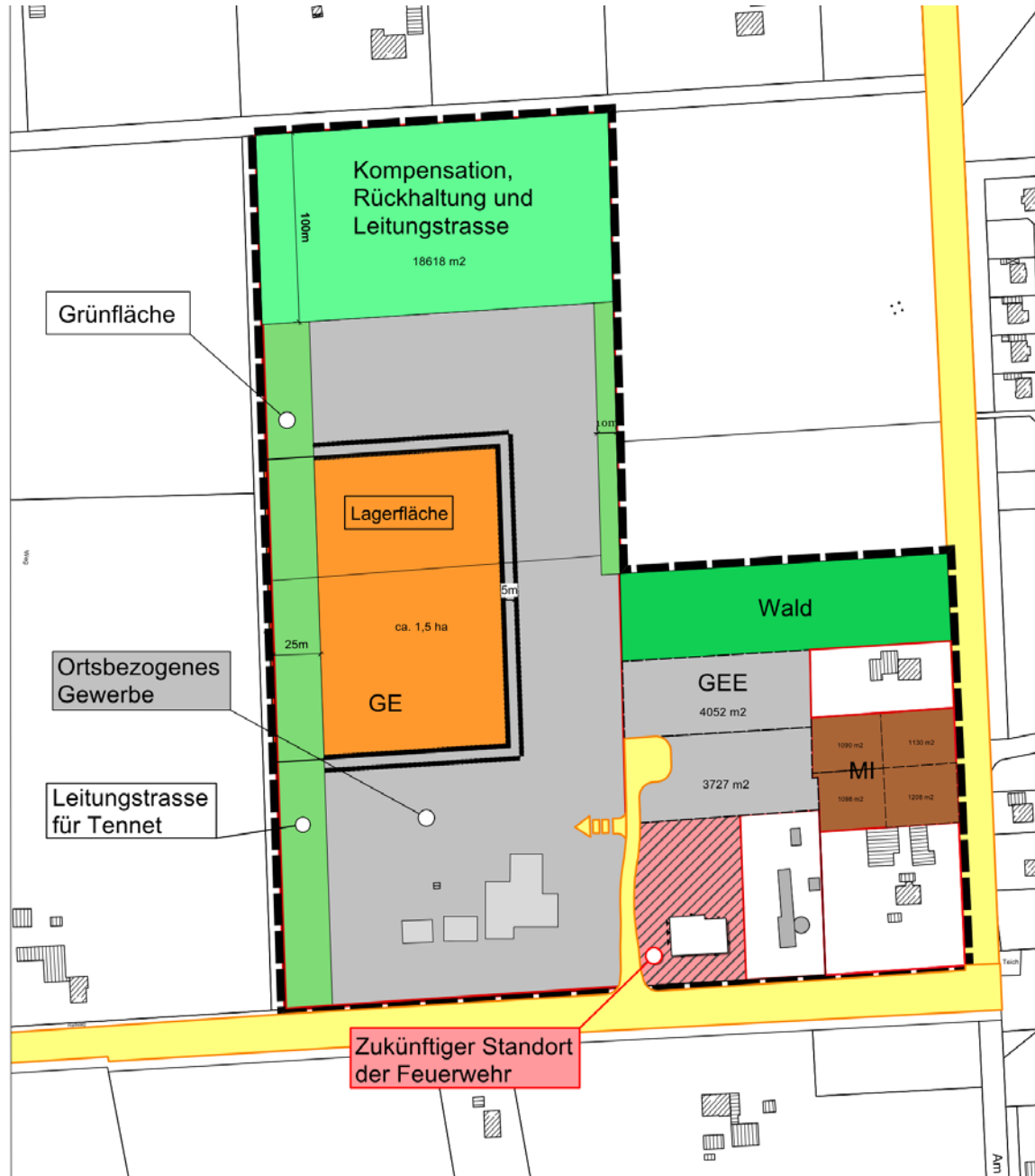


Lärmpegelbereiche



Beurteilungspegel
nachts

Strukturkonzept



Bebauungsplan Nr. 195 – geänderter Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Mi** Mischgebiete
 - GE** Gewerbegebiete
 - GE*** Eingeschränkte Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,2** Geschosflächenzahl
 - 0,6** Grundflächenzahl
 - 8** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GHmax 11 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**
 - RRH** Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**
 - Flächen für Aufschüttungen**
- 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**
 - MI** Ordnungsnummer der Maßnahmen
- Sonstige Planzeichen**
 - MI** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Tenet TSO GmbH
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
 - Immissionskontingent in dB(A) tags/nachts**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 - LPB III** Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche**
 - Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen**
 - TF 8 (2)** Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 8 (2) - Schlafräume
 - TF 8 (3)** Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 8 (3) - Außenwohnbereiche
 - Bauverbotszone**
 - unterirdische Leitung - Fernwasserleitung (RROP) / (Nachrichtliche Übernahme)**
 - unterirdische Leitung - Abwasserdruckrohrleitung (Nachrichtliche Übernahme)**
 - Sichtdreieck**
 - Kennzeichnung der Zuordnung zur Festsetzung Nr. 3 (2)**
 - +** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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).
- 3) Das Gewerbegebiet (GE) wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden nicht zulässig.

In Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Gewerbegebiet GE 3 Lagerplätze in Form von offenen Lagerhalden erst zulässig, wenn der in der Planzeichnung als Fläche für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzte Wall in 5 m Höhe hergestellt ist.

1.2 Mischgebiet

- 1) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig sind.
- 2) Das Mischgebiet (MI) wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 nach Art der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert:

In den Erdgeschossen ist die Wohnnutzung im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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 im Jeddeloher Damm (L 828), 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 Gewerbegebietes GE 3 bauliche Anlagen erst zulässig, wenn die Fläche nicht für eine Stromtrasse der Tennet TSO GmbH benötigt wird.
- (2) Zwischen der westlichen Anpflanzungsfläche und der parallel verlaufenden Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Eine Nutzung als Lagerplatz ist zulässig, ausgenommen sind Lagerplätze in Form von Halden.
- (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
Moorbirke	Betula pubescens
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) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als **Fläche für Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche P1** ist ein ausreichender Korridor für den Grabenausbau vorzuhalten und am östlichen Plangebietsrand eine Eingrünung aus heimischen Gehölzen der nachstehenden Gehölzliste 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

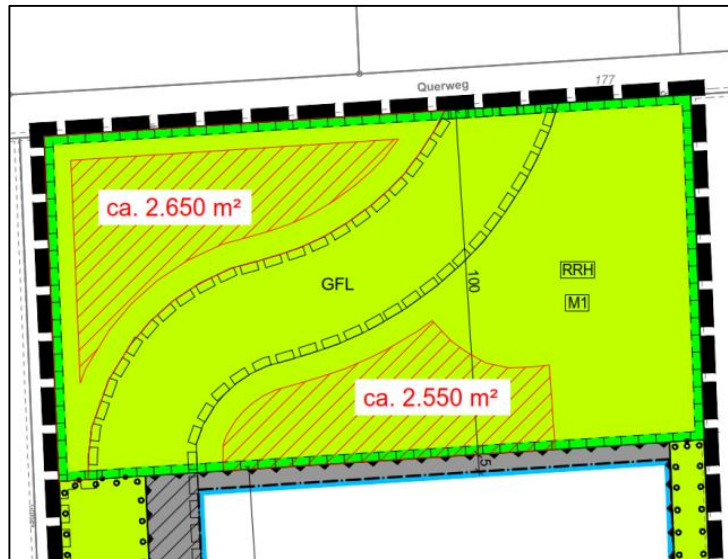
- (4) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche **P2** sind flachwurzelnende Sträucher zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Gehölzliste

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

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

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche **M1** werden ein naturnahes Regenrückhaltebecken, die erforderlichen Zu- und Abläufe als offene Gräben sowie eine 5.200 m² große Gehölzanpflanzung (→ Waldentwicklung) angelegt. Der übrige Flächenanteil einschließlich des mit einem Leitungsrechts (TenneT TSO GmbH) vorgehaltenen Korridors wird der Sukzession überlassen.



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 Schallleistungs- pegel L _w in dB(A) pro m² tags- über/nachts	Quellfläche F in m²
GE	65/50	58.186
GEE	57,5/42,5	7.523



Alter Entwurf



Neuer Entwurf

Geänderter Entwurf

8. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

- (1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neubauten bzw. 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	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{W,ges}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
I	Bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt 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 V und VI nicht zulässig. In dem gekennzeichneten Bereich des Lärmpegelbereichs IV 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) sind innerhalb des Lärmpegelbereichs VI nicht zulässig. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV bis V im Mischgebiet und innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs V im Gewerbegebiet sind die Außenwohnbereiche 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.

Geänderter
Entwurf

Bodenfunde

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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Bezirksarchäologie Oldenburg, Ofener Str 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 - 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

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.

Sichtfelder

In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

Verkehrslärm

Für die neu geplanten Nutzungen bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 828 keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen der Leitungsträger ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die erforderlichen Baumaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen und zu koordinieren.

Durch das Plangebiet führt eine Versorgungsleitung des OÖVV. Zur Leitung sind Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung mit Hochbauten oder einer geschlossenen Fahrbahndecke sowie eine Bepflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gem. DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Die Versorgungsanlagen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

TenneT-Leitungstrasse

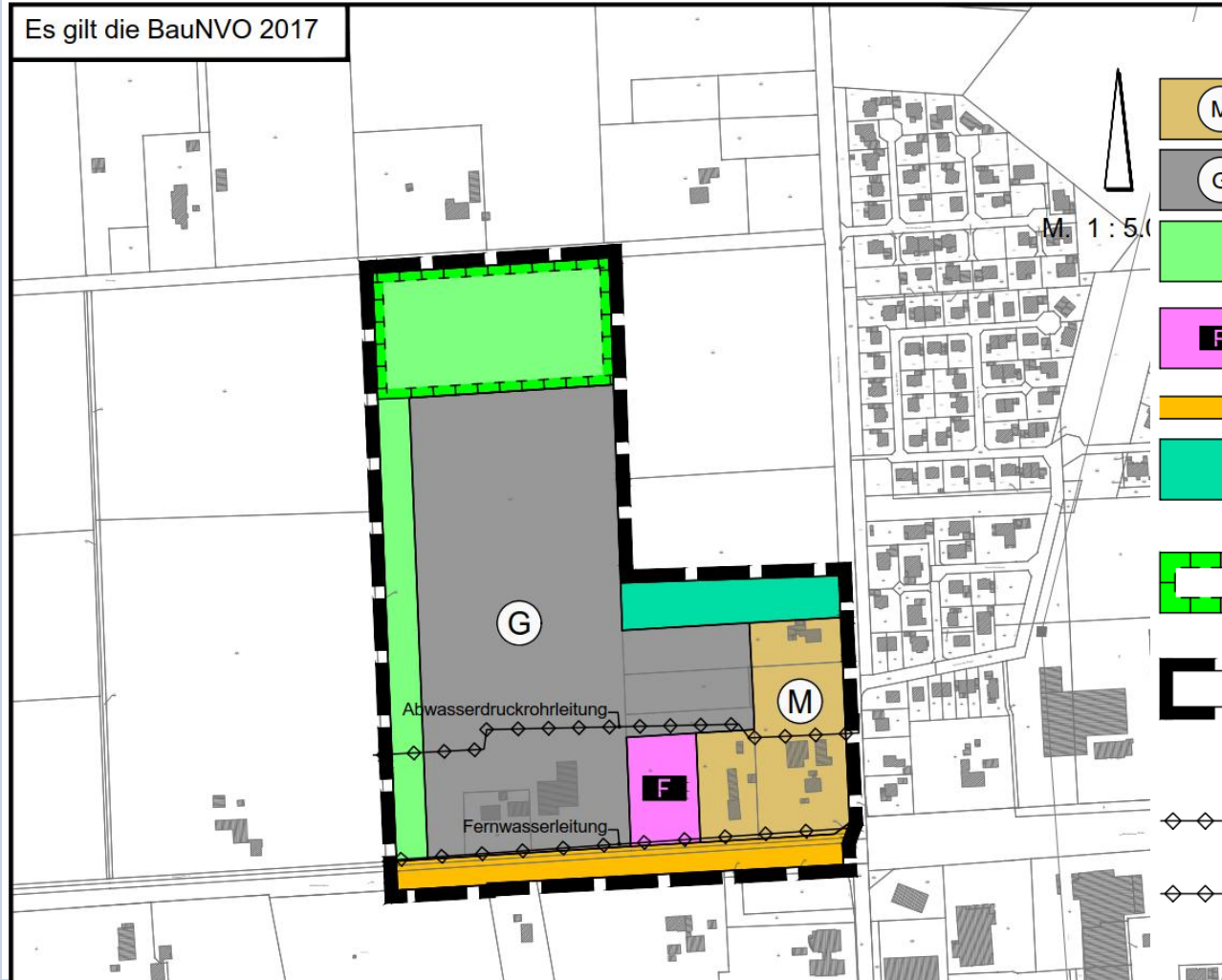
Die Anlage eines Erdwalls auf der Leitungstrasse oder auf dem Schutzstreifen ist nicht zulässig. Bei der Anlage eines Walles außerhalb des o.g. Bereichs ist darauf zu achten, dass weder Bodenmaterial vom Wall auf die Kabeltrasse niedergehen kann, noch darf es zu einem seitlichen Bodendruck auf die äußeren Schutzrohre der Kabel durch die angrenzende Auflast kommen. Sollten Lärmschutzwände geplant werden, sind diese mit der TenneT abzustimmen.

Rechtsverbindliche Pläne

Der von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.195 überlagerte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 191 tritt durch diesen Bebauungsplan außer Kraft.

17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 - Entwurf

Es gilt die BauNVO 2017



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