

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 103 in Friedrichsfehn 1. Änderung

- Entwurf -

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. 103
in Friedrichsfehn

Gemeinschaft Edewecht		Flur 28	
Ursprung	Datum	Name	Projekt
Bearbeitung	04.04.2019	04488/78324	04488/78324-10
Katasteramt Westerstede		Landschaft für Geo-Informationen und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg/Organspendung	
- "Südlich Verbindungsweg" -		© 2019	

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet WA 2 gem. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nicht zulässig:

- gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 und 5 BauNVO.

2. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

3. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

4. Grundstücksbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Als Pflanzware für Laubbäume sind Eiche, Birke, Eberesche, Weißdorn als Hochstämme 2 x v m. B. mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm oder Hochstämme 3 x v. m. B. mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden. Alternativ können Apfel-, Birnen-, Süß- oder Sauerkirschenbäume oder Pflaumen- bzw. Zwetschenbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

Nachrichtliche Übernahme

1. Versorgungsleitung

Die nachrichtlich übernommene Versorgungsleitung DN 100 darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände sind einzuhalten (DVGW Arbeitsblatt W 403). Eine Überpflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig. (gemäß DIN 1998, Punkt 5)

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodenfunde

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

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 103 in Friedrichsfehn überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 in Friedrichsfehn. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 in Friedrichsfehn 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 Bebauungsplanes Nr. 103 in Friedrichsfehn bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden 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 Bebauungsplanes Nr. 103 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 Planunterlage entspricht 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den _____

Katasteramt Westerstede

(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Oldenburg, den 05.04.2019

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
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 Bebauungsplanes Nr. 103 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 Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 Bebauungsplanes Nr. 103 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 Bebauungsplanes Nr. 103 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 Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 in Friedrichsfehn nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, den _____

Die Bürgermeisterin i.A. _____

9. Beglaubigungsvermerk

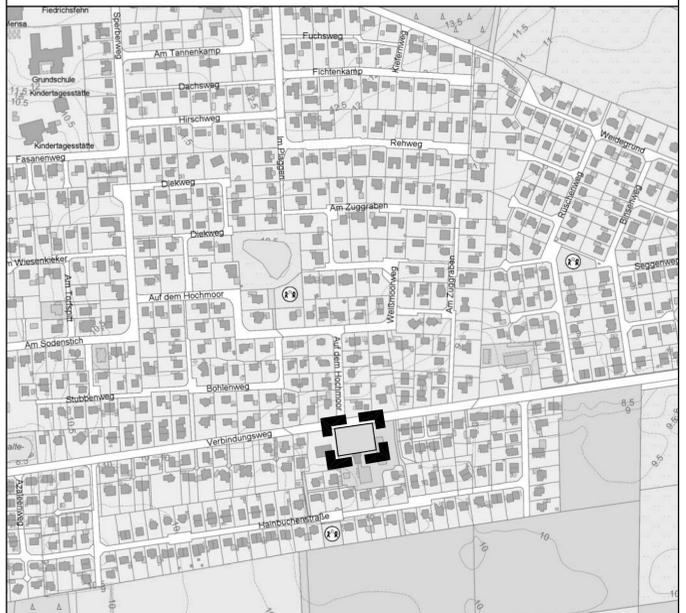
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den _____

Die Bürgermeisterin i.A. _____

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

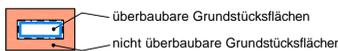
1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



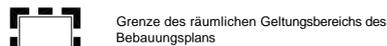
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- ED nur Einzel- und doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

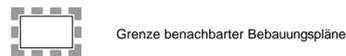
4. Verkehrsfläche

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze benachbarter Bebauungspläne

II. Nachrichtliche Übernahme



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

Gemeinde Edewecht Bebauungsplan Nr. 103 in Friedrichsfehn 1. Änderung

- Entwurf -

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000