

Textliche Festsetzungen

- Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO**

1.1 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ sowie „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 In dem Mischgebiet MI 1 sind Wohngebäude nur in Verbindung mit sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, sowie Geschäfts- und Bürgebäuden zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Die Gebäudehöhe bildet die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der anliegenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- Versiegelungsverbot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB**

Die gekennzeichnete Fläche darf nicht versiegelt werden.
- Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Der im Bepflanzungsplan eingezeichnete Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Eingriffen sind die DIN 18920 und die RAS-LG 4 anzuwenden. Erdarbeiten sind in einem Umkreis von mind. 3 m um den Stamm zur Erhaltung des Wurzelballens zu unterlassen.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Die gekennzeichnete Fläche ist vollständig mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist folgendes Gehölzsoriment zu verwenden: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weissdorn (*Crataegus monogyna*)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind in einer Tiefe von 6 m, gemessen von der Grundstücksgrenze der Verkehrsflächen, Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

1. Für die Baulflächen wird, gemessen von der Straßenmitte der „Hauptstraße“ (L 831), passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenseite stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Überwachungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

2. In dem längs der „Hauptstraße“ festgesetzten Mischgebiet MI 1 dürfen Aufenthaltsräume wie Terrassen und Balkone nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, alternativ sind diese einzuhäuschen. Die Fenster von Schlafräumen sind an der lärmbegünstigten Seite anzurorden oder mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

3. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schalldämmnisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bepflanzungsplan angerechnet werden.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifenspäne, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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.
- Alltasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Überdeckung von Bepflanzungsplänen**

Der Bepflanzungsplan Nr. 81 - 2. Änderung überdeckt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bepflanzungsplans Nr. 81. Mit Rechtskraft der 2. Änderung tritt der überdeckte Teilbereich 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 den Bepflanzungsplan Nr. 81, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Edewecht, den _____

Die Bürgermeisterin (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bepflanzungsplans Nr. 81, 2. Änderung, nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Edewecht, den _____

Die Bürgermeisterin i.A.
- Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011
LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der 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)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: S. Bruns

Oldenburg, den _____

Marie-Curie-Str. 1
26129 Oldenburg
T 0441 301164-92
F 0441 301164-99
lux
planung
- Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bepflanzungsplans 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 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bepflanzungsplans mit der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, den _____

Die Bürgermeisterin i.A.

- Vereinfachte Änderung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bepflanzungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Edewecht, den _____

Die Bürgermeisterin i.A.
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bepflanzungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Edewecht, den _____

Die Bürgermeisterin i.A.
- Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bepflanzungsplans ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Der Bepflanzungsplan ist damit in Kraft getreten.

Edewecht, den _____

Die Bürgermeisterin i.A.
- Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bepflanzungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bepflanzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, den _____

Die Bürgermeisterin i.A.
- Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den _____

Gemeinde Edewecht
Die Bürgermeisterin i.A.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH: 12,0m maximal zulässig Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

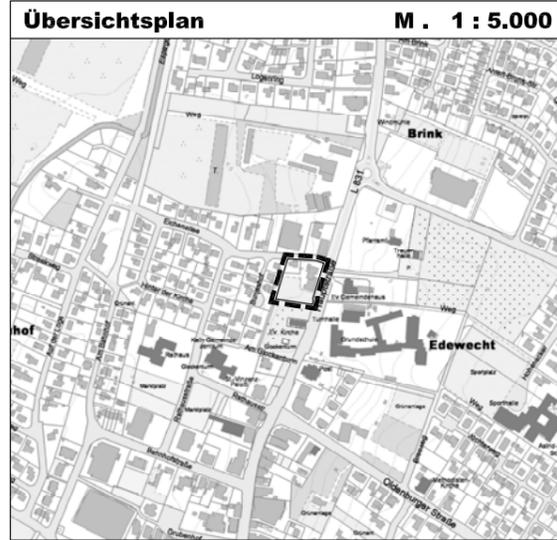
o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

o o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
o o o o o Bäume erhalten

6. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bepflanzungsplans
□ Grenze benachbarter Bepflanzungspläne
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
~ ~ ~ ~ ~ Umgrenzung der Flächen, die von der Bepflanzung freizuhalten sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3)
III
IV Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7)



Gemeinde Edewecht

Bepflanzungsplan Nr. 81

2. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

M. 1 : 1.000

Bearbeitungsstand: 08.03.2012