Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Edewecht diesen Bebauungsplan Nr. 195 "Westlicher Ortseingang Friedrichsfehn", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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.

Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger
Öffentl. best. Vermessungsingenieure
Westerstede, den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 195 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 195 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 195 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 195 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den .....

GEMEINDE EDEWECHT
Die Bürgermeisterin

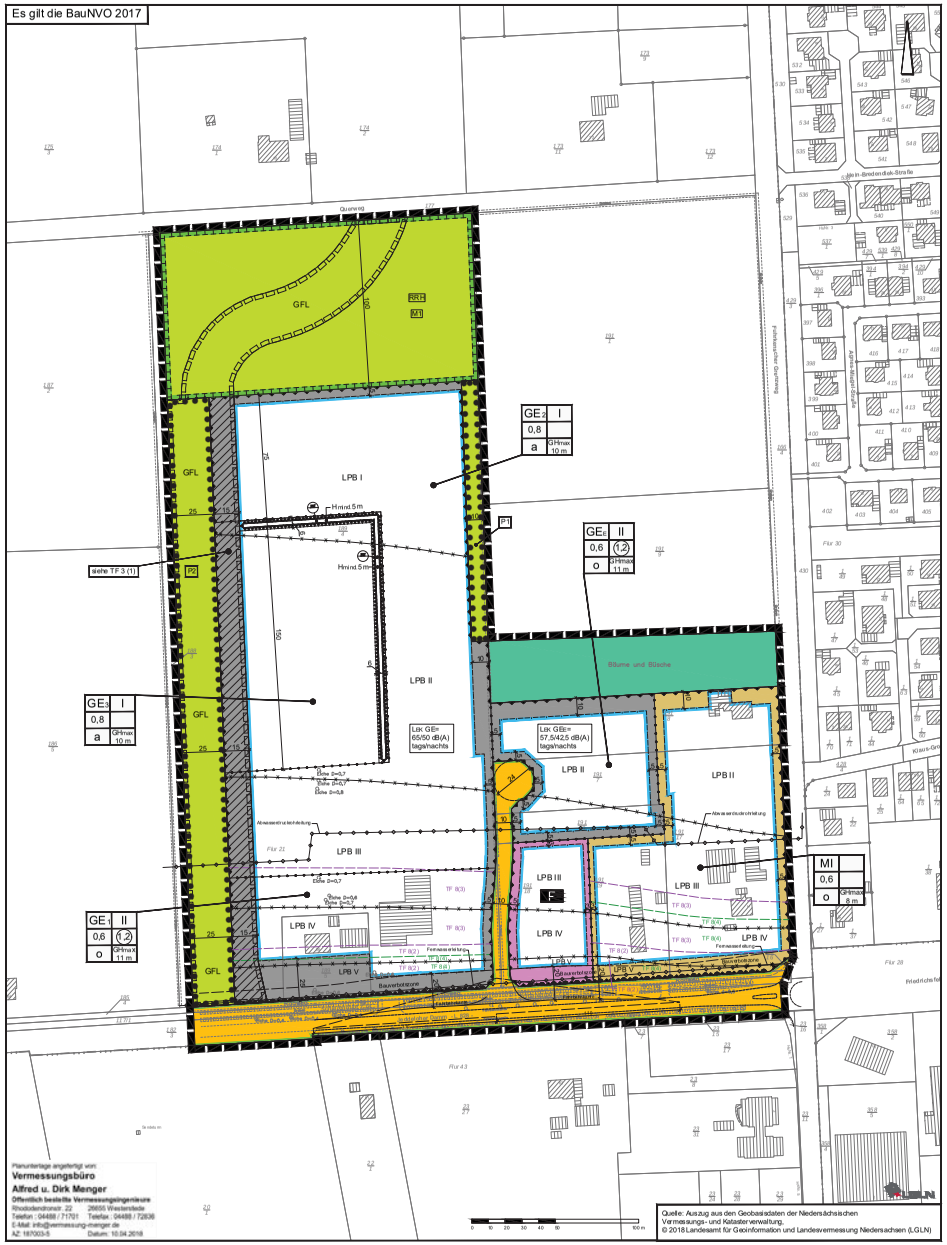
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2011 S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- (M) Mischgebiete
- (GE) Gewerbegebiete
- (GE) Eingeschränkte Gewerbegebiete

4. 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

2. Maß der baulichen Nutzung

- (I) Geschoßflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GHmax= 11 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebaudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

- Private Grünfläche
- RRH Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

13. 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
- M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M1 Ordnungsnummer der Maßnahmen

15. Sonstige Planzeichen

- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der TennetT TSO GmbH
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Lok GE= 65/50 dB(A) tags / nachts — Immissionskontingent in dB(A) tags/nachts
- LPB III — 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 für Schlafräume
- Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen für Außenwohnbereiche
- TF 8 (2) und (5) — Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 8 (2) und (3) – Schlafräume
- TF 8 (4) — Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 8 (4) – Außenwohnbereiche
- Bauverbotszone
- unterirdische Leitung – Fernwasserleitung (RROF) / (Nachrichtliche Übernahme)
- unterirdische Leitung – Abwasserdruckrohrleitung (Nachrichtliche Übernahme)
- Schallbreack
- Kennzeichnung der Zuordnung zur Festsetzung Nr. 3 (2)
- 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).

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), Erschließungsstraße (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) 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.

(2) 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 zu pflanzen.

(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 Flächе 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 flächenzehnte 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 (TennetT 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 m²) 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 m² tags-/übernachts	Quellfläche F in m²
GE	65/50	58.186
GEE	57.5/42.5	7.523

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

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 im Lärmpegelbereich V und im gekennzeichneten Bereich des Lärmpegelbereichs IV nicht zulässig.

(3) In dem gekennzeichneten Bereich der Lärmpegelbereiche III und IV sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

(4) Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis V im Mischgebiet und innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV und V im Gewerbegebiet 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.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Denkmalschutzbehörde Oldenburg, Oberer Str. 19, 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 OOWV. Zur Leitung sind Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung mit Hochbauten oder einer geschlossenen Fahrbahndecke sowie eine Bepflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig.

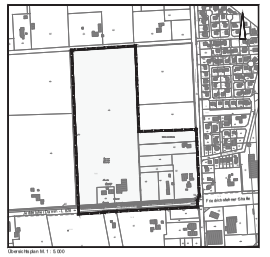
Bei der Erstellung von Bauwerken sind gem. DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Die Versorgungsanlagen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

TennetT-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 von Wall auf die Kabeltrasse niedergeben kann, noch darf es zu einem seitlichen Bodendruck auf die äußeren Schutzrohre der Kabel durch die eingrenzende Aufwall kommen. Sollten Lärmschutzwände geplant werden, sind diese mit der Tennet abzustimmen.

Rechtsverbindliche Pläne

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



Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 195

"Westlicher Ortseingang Friedrichsfehn"

M. 1 : 1000 | Erneuter Entwurf | Stand: Juni 2019

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planungund Forschung
Eschenweg 1 Telefon 0441 971 74 - 0
26121 Oldenburg Telefax 0441 971 74 - 15
Postfach: 3667 E-Mail: info@nwp-ol.de
26036 Oldenburg Internet: www.nwp-ol.de