

- ### Textliche Festsetzungen
- Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 und 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Mindestgröße der Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².
 - Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 - Es sind je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Es sind 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.
 - Gebäudelängen - 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 für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
 - Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 30 qm Grundfläche begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zur Portsloger Straße (Vorgärten) nicht zulässig.
 - Garagen, Carports und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO**
Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger belastet.
 - Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz**
 - Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.
 - Nachts: Die Fenster von Schlafräumen von Wohngebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche II und IV sind an der lärmabgewandten Seite anzuzurden.
Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), insbesondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
 - Die Terrassen, Loggien und Balkone an der straßenseitigen Baureihe zur Portsloger Straße sind nur auf der zur Geräusquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.
 - Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.
Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in in Portsloge bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Edewecht, den _____

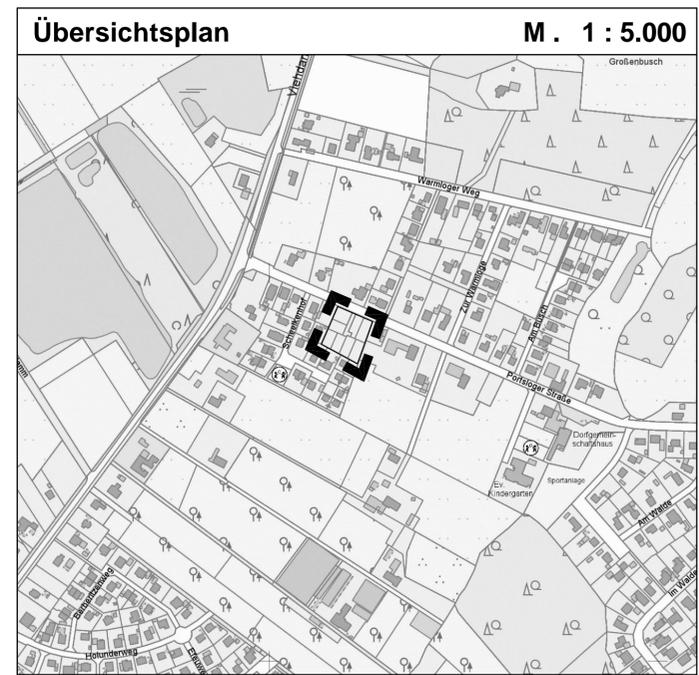
Die Bürgermeisterin (Siegel)

- ### Verfahrensvermerke
- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 27.08.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in Portsloge nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2019 in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
Edewecht, den _____ Die Bürgermeisterin i.A.
 - Plangrundlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 LGLN
Landkreis für Landesvermessung und Katasterämter
Niedersachsen
Regierungsbezirk Oldenburg - Oldenburg
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)
 - Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhoben
Oldenburg, den 27.09.2019
Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung
 - Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 27.08.2019 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in Portsloge und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.2019 ortsüblich in der Nordwest-Zeitung bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 30.09.2019 bis einschließlich 01.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Edewecht, den _____ Die Bürgermeisterin i.A.
 - 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.
 - Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Edewecht hat die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 66 in Portsloge 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.
 - Inkrafttreten**
Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in Portsloge 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.

- Verletzung von Vorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in Portsloge nicht geltend gemacht worden.
Edewecht, den _____ Die Bürgermeisterin i.A.
- Beglaubigungsvermerk**
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Edewecht, den _____ Die Bürgermeisterin i.A.

- ### Planzeichenerklärung
- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete
 - Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
 - Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

- ### Hinweise
- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - 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.
 - 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.
 - DIN - Vorschriften**
Die in Bezug auf die Planung verwendeten technischen Regelwerke können bei der Gemeinde Edewecht eingesehen werden.
 - Überdeckung von Bebauungsplänen**
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 und seiner 2. Änderung. Die überlagerten Teilbereiche treten mit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 außer Kraft.



Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 66 in Portsloge 3. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

M. 1 : 1.000