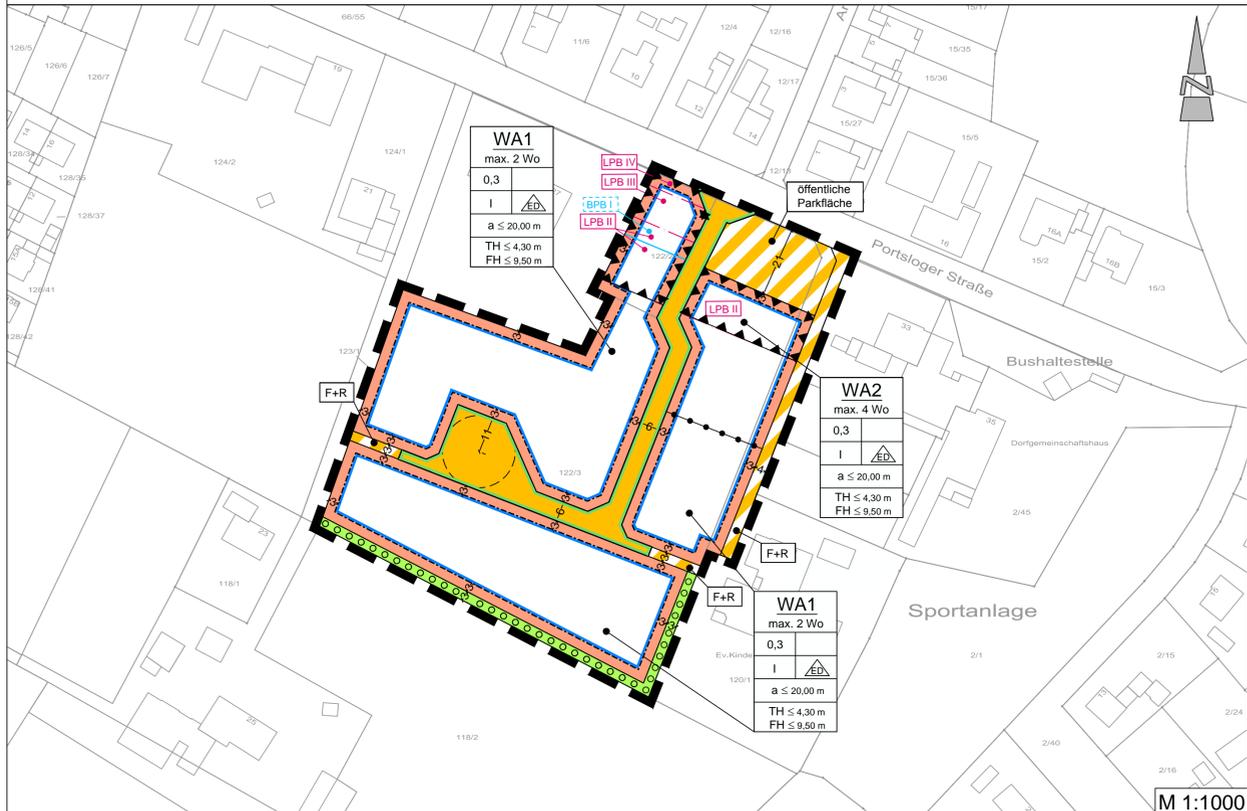


Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, sind je Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO).
- Innenhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt:
 Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.
 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innenhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III, IV) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R_w res gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:
 Lärmpegelbereich II:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w res = 30 dB
 Büroräume u. ähnliches: erf. R_w res = 30 dB
 Lärmpegelbereich III:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w res = 35 dB
 Büroräume u. ähnliches: erf. R_w res = 30 dB
 Lärmpegelbereich IV:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w res = 40 dB
 Büroräume u. ähnliches: erf. R_w res = 35 dB
- Innenhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innenhalb des Lärmpegelbereiches I und III (LPB II und LPB III) sind besonders schutzbedürftige Wohnräume auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten zu errichten. Alternativ sind diese mit schalldämmten Lüftungssystemen oder mit beispielsweise verglasten Vorbauten auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme und baulicher Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innenhalb des Geltungsbereiches sind zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innenhalb des Lärmpegelbereiches I und III (LPB II und LPB III) sind besonders schutzbedürftige Wohnräume auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten zu errichten. Alternativ sind diese mit schalldämmten Lüftungssystemen oder mit beispielsweise verglasten Vorbauten auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme und baulicher Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innenhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang sind entsprechende Arten nachzupflanzen.
 Zu verwendende Pflanzenarten:
 Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
 Sträucher: Weißdorn, Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartrieel, Pfaffenhütchen
 Gehölzqualitäten:
 Bäume: Hochstamm: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 250 m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsvorschauer durchzuführen. Bei Abgang sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks nachzupflanzen.
 Vorgeschlagene Pflanzenarten:
 Laubbäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildapfel, Birke, Vogelkirsche
 Obstbäume: Apfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Stiebling
 Birne: Gute Graue, Köstliche von Charnou, Gelterter Butterbirne
 Kirsche: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer
 Qualitäten:
 Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
 Obstbäume: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/7992120) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Die genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Edewecht einzusehen.
- Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan sind:
 • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587),
 • Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70),
 • BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786),
 • Pflanzlichenverordnung (PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs. 3 NBauo)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße".
- Für Wohngebäude sind ausschließlich Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten.
- Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten) sind nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Tone sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt") zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtonne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50% je Dachfläche installiert werden. Die Verwendung von Reet als Dachmaterial ist zulässig.
- Innenhalb des Geltungsbereiches sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
 Zu verwendende Pflanzenarten:
 Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Edewecht,

Bürgermeisterin (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 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 06.2019). 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,

Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede,

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Edewecht,

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 197 und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Edewecht,

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Edewecht,

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Edewecht,

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht,

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. max. 2 Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
 I maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. I
 TH ≤ 4,80 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 4,50 m
 FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 9,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
ED überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

ED öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
ED Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentlicher Parkplatz
 - F+R: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

ED private Grünfläche, Zweckbestimmung: Anpflanzfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

ED Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

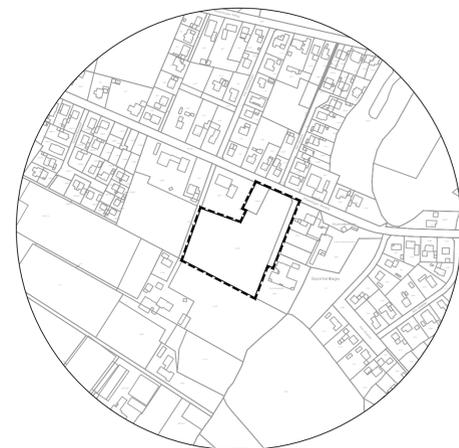
ED Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
ED Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB IV Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, vgl. Schalltechnischer Bericht
BPB II Beurteilungspegelbereich, vgl. Schalltechnischer Bericht

Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

B-Plan Nr. 197 "Südlich Portsloger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

23.06.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
 Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

