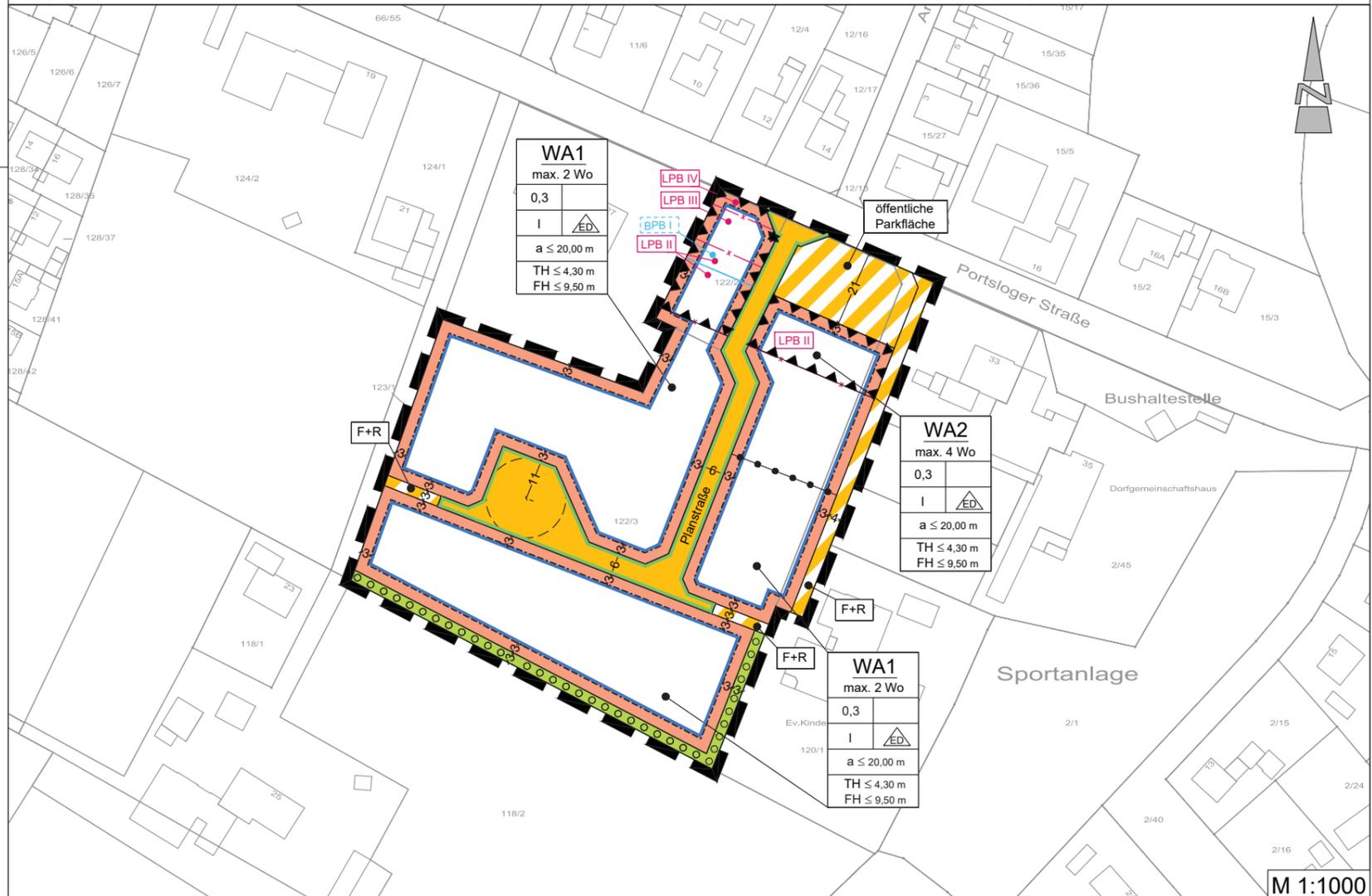


Gemeinde Edewecht

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb 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).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO sind je Einzelhaus maximal vier Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Gebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb 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 Gebäudeseite.
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- 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. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg (F+R)" und "Öffentlicher Parkplatz" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung 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.
- Innerhalb 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	Aufenthaltsräume von Wohnungen:	Büroräume u. ähnliches:
Lärmpegelbereich II:	erf. R _{w,res} = 30 dB	erf. R _{w,res} = 30 dB
Lärmpegelbereich III:	erf. R _{w,res} = 35 dB	erf. R _{w,res} = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	erf. R _{w,res} = 40 dB	erf. R _{w,res} = 35 dB
- Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder geeignete bauliche Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig. Die Dimensionierung baulicher Anlagen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innerhalb 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 Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innerhalb des Lärmpegelbereiches II 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.
- Innerhalb 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 Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks nachzupflanzen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Laubbäume: Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildapfel, Birke, Vogelkirsche
Obstbäume: Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Stiebling
Birne: Gute Graue, Köstliche von Chameu, Gellerts 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, Holzkohleinsammlungen, 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, Ofener 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).
 - Pflanzenverordnung (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-, Walm- 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 Töne sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt") zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne 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 Farbbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50% je Dachfläche installiert werden. Die Verwendung von Reet als Dachmaterial ist zulässig.
- Innerhalb 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 Holzlatenzäune 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 oxycantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung (z.B. Bedeckung mit Rasen/Gras) 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 von bis zu 50.000 Euro geahndet werden.