

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 194 "Lindendamm" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere des festgesetzten Mischgebietes 1 und 2 (MI1, MI2) gem. § 6 BauNVO sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innere des festgesetzten Mischgebietes 1 und 2 (MI1, MI2) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere des festgesetzten Mischgebietes 2 (MI2) gem. § 6 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohngebäude maximal zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Einheitshaus aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innere des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO und der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI1, MI2) gem. § 6 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Die Oberkante des Gebäudes (OKG) ist die obere Gebäudekante.
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrspurmitte) 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.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbegrenzung von 18,00 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.
- Innere des festgesetzten Mischgebietes 2 (MI2) gemäß § 6 BauNVO ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit Gebäudeteilen um bis zu 3 m gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO zulässig, wenn es sich um ausschließlich gewerblich genutzte Gebäudeteile handelt. Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze entlang des Lindendamm ist nicht zulässig.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Lindendamm (K 128) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Erschließung" sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innere der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind notwendige Maßnahmen zur Oberflächenwasserung (naturnahes Regenrückhaltebecken) gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB zulässig. Die Uferlinie des naturnahen Regenrückhaltebeckens ist geschwungen zu gestalten, die Böschungssneigungen sind möglichst flach zu modellieren (mind. 1:3 bis 1:5). Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivweiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten.
- Innere der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind Fuß- und Radwege als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splittersplittendeckung, haufwerkporige Pflaster, etc.) zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innere 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. a. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R_{w,ges} gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dach und Wände) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w,ges} = 30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w,ges} = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 40 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w,ges} = 35 dB
- Innere 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.
Innere des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) sind besonders schutzbedürftige Wohnräume auf geräuschabgewandten Gebäudeselten zu errichten und mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
Innere des Beurteilungspegelbereiches III (BPB III) ist zur Nachtzeit für besonders schutzbedürftige Wohnräume die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder die Belüftung über geräuschabgewandte Gebäudeselten sicherzustellen.
- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge und Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.
zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Rotbuche
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenblüthen, Hundrose, Schlehe, Schwarzer Holunder
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 250 m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück ein mindestens kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Abgänge und Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.
Pflanzenarten:
Laubbäume: Feldahorn, Korneleiche, Mehlbeere, Roldorn, Weißdorn, Wildapfel, Eberesche
Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Stiebel
Birnenarten: Gute Graue, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau
Pflaumensorten: Hauszwetsche, Wangenheim's Frühweisse
Kirscharten: Oktavia, Dorissens Gelbe Korneleiche, Morellenfeuer
Qualitäten:
Bäume: Hochstämmle, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstämmle, Stammumfang 8-10 cm
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 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. Es sind mindestens sechs Fiedermauskästen von einer fachkundigen Person an den zu erhaltenden Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichtern 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

- Gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie liegt das Plangebiet innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Es muss hier mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich für die bisher ungebauten Bereiche folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:
• Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
• Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
• Die Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
• Aufgrund des hohen archäologischen Potentials ist frühzeitig die Archäologische Denkmalpflege zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
• In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasensammlungen, 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 zuständigen unteren Denkmalenschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenbindfänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden.
- Für die neu geplanten Nutzungen können im Hinblick auf die von der Straße Lindendamm (K 128) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbauer gestellt werden.
- Die Bestände der nach § 7 BNatSchG geschützten Sumpfschwertelie müssen vor Beginn der Bauarbeiten entweder an dem bisherigen Standort verteilten und gesichert oder alternativ an einen geeigneten Standort umgesetzt werden. Die Art ist hierbei lebend zu versetzen, wobei der neue Standort mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen ist.
- Innere des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Gemäß § 9 (2) NBO sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen unzulässig.
- 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 (NKKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).
• Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786).
• Planzeichenverordnung (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 (3) NBO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 "Lindendamm".
- Für Wohngebäude sind ausschließlich Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von > 35° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche E 75,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Querriegel, Dachgauben, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten (§ 84 Absatz 3 Nr. 1 NBO).
- Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten) sind nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Tone sowie nicht stark reflektierende Ton- oder Ziegeldachziegel oder Betondecksteine (max. Glanzgrad "Seidenmat") 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 Farbreisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50% je Dachfläche installiert werden. Die Verwendung von Reet als Dachmaterial ist zulässig (§ 84 Absatz 3 Nr. 1 NBO).
- Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Ziegel- und/oder Putzmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit einer Holzverschalung errichtet werden. Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem oder rot- blau-weißem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/oder in Putzweise herzustellen. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Es sind für Klinker- bzw. Verblendmauerwerk wahlweise die Farben des Farbreisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3005, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012, 8015 oder 8016 zu verwenden. Es ist ein weißer Farbton bei Putz, der sich an den Farben des Farbreisters RAL 840-HR 9001, 9002, 9010 und 9016 orientiert, zu verwenden. Für die Uferlinie untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) zulässig. Die Holzverschalung/ Konstruktions sind in farbnutralen Tönen auszuführen. Die Herstellung von traditionell errichteten Fachwerkfassaden ist zulässig (§ 84 Absatz 3 Nr. 1 NBO).
- Innere des Geltungsbereiches sind entlang der Straße "Lindendamm" und der Straßenverkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten (§ 84 Absatz 3 Nr. 3 NBO). 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 (Fahrspurmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium)
Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 Abs. 3 NBO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

BEURTEILUNGSPEGELBEREICHE



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 194 "Lindendamm" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Edewecht, (Siegel) Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und vollständig nach (Stand vom 03.07.2018). 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, (Siegel)
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 194 "Lindendamm" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 "Lindendamm" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Edewecht, (Siegel) Bürgermeisterin Im Auftrage

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 194 "Lindendamm" 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. 194 mit örtlichen Bauvorschriften 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, (Siegel) Bürgermeisterin Im Auftrage

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 194 "Lindendamm" 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 beigefügt.

Edewecht, (Siegel) Bürgermeisterin Im Auftrage

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 194 "Lindendamm" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 194 "Lindendamm" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Edewecht, (Siegel) Bürgermeisterin Im Auftrage

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 194 "Lindendamm" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, (Siegel) Bürgermeisterin Im Auftrage

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
MI Mischgebiet (MI)
max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. max. 2 Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
1 OKG ≤ 9,50 m maximal zulässige Vollgeschoss, z. B. 1
maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Gemeinschaftsfläche zum Abstellen von Mülltonnen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Regenrückhaltung (RRH)
private Grünfläche, Zweckbestimmung: Anpflanzfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**
Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Erhalt von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der zu belastenden Flächen, hier: zu Gunsten der Anlieger
Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, vgl. Schalltechnischer Bericht
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Sichtdreieck gem. RAS1 06

Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 194 "Lindendamm" mit örtlichen Bauvorschriften



Endfassung 24.08.2020