

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2011/2016 am **Montag, dem 11.06.2012, um 18:00 Uhr**, im Mehrzwecksaal des Rathauses in Edewecht.

Teilnehmer:

Vorsitzender

Wolfgang Krüger

Mitglieder des Ausschusses

Heidi Exner

Manfred Lüers

Frank von Aschwege

Hergen Erhardt

Uwe Heiderich-Willmer

Knut Bekaam

Theodor Vehndel

Thomas Apitzsch

Grundmandatar

Gerold Kahle

Von der Verwaltung

Petra Lausch

Bürgermeisterin

Wilfried Kahlen

GOAR

Jens Büsselmann

Dipl.-Ing.

Reiner Knorr

GOI, Protokollführer

Gäste

Dipl.-Ing. Vera Leo-Straßer

NWP, zu TOP 5

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen

NWP, zu TOP 6 und 7

TAGESORDNUNG

A. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
3. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 23.04.2012
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Neugestaltung des Marktplatzes im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Edewecht-Ortsmitte";
hier: Auswahl der Bäume sowie der Straßenlaternen
Vorlage: 2012/IV/074
6. Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht;
hier: Antrag der Gruppe CDU/Grüne
Vorlage: 2012/IV/075
7. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Ortsmitte";

- hier: Städtebauliche Konzeption für die Neugestaltung des Bereiches des Grubenhofes
Vorlage: 2012/IV/076
8. Antrag auf Durchführung einer 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Ortsmitte";
hier: Änderung der zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen im Sondergebiet zwecks Ansiedlung eines Textil-Discounters (KiK) sowie eines Geschäftes für Haustierzubehör und Tierfutter (Zoo 21)
Vorlage: 2012/IV/077
9. Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ansiedlung eines Windparks im Bereich Hogenset, Husbäke;
hier: Erarbeitung einer Windkraftpotenzialstudie auf Landkreisebene
Vorlage: 2012/IV/078
10. Bebauungsplan Nr. 165 "Hafenstraße" in Jeddelloh II;
hier: Abwägung zu den Anregungen und Hinweisen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 2012/IV/079
11. Aufstellung eines Bebauungsplanes für das ehem. Ziegeleigelände in Jeddelloh I;
hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines entsprechenden Vorentwurfes
Vorlage: 2012/IV/080
12. Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes am Rotdornweg in Wildenloh;
hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 2012/IV/081
13. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 I a (Industriegebiet) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB hinsichtlich der Änderung des Straßenverlaufes der Nordstraße;
hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 2012/IV/082
14. Sanierung des Innenbereiches der Haupt- und Realschule in Edeweicht;
Vorbereitung der Ausschreibung erster Sanierungsmaßnahmen
Vorlage: 2012/IV/083
15. Anfragen und Hinweise
- 15.1. Bauarbeiten für die Anlegung des Regenrückhaltebeckens nördlich der Lajestraße
- 15.2. Grundstück Deyehof 42
- 15.3. Umrüstung der Straßenbeleuchtung
16. Einwohnerfragestunde
- 16.1. Antrag auf Errichtung eines Windparks in Husbäke
- 16.2. Verkehrsaufkommen durch Baugebiet Nr. 174 "Hege"
- 16.3. Marktplatzbeleuchtung
- 16.4. Oberflächenentwässerung im Bereich der ehemaligen Ziegelei in Jeddelloh I
17. Schließung der Sitzung

TOP 1:

Eröffnung der Sitzung

Vorsitzender Krüger eröffnet um 18.00 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die Anwesenden, darunter Frau Dipl.-Ing. Leo-Straßer und Herrn Dipl.-Ing. Diedrich Janssen, beide NWP.

TOP 2:

Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Vorsitzender Krüger stellt fest, dass aufgrund der ordnungsgemäßen Ladung die Mitglieder des Ausschusses anwesend sind und die Beschlussfähigkeit damit gegeben ist. Die Tagesordnung wird festgestellt.

TOP 3:

Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 23.04.2012

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

- Am 17.06.2012 veranstaltet die Freiwillige Feuerwehr Jeddelloh II in der Zeit von 10.00 – 18.00 Uhr einen Tag der offenen Tür.

- Am 29.06.2012 laden die Edewechter Kunstfreunde um 20.00 Uhr in die „Alte Gärtnerei Gloede“ zu einen Gitarrenkonzert der Gruppe „Twelve Strings“ ein.

(Nachrichtlich wird noch mitgeteilt, dass vom 22.06. bis 24.06.2012 das diesjährige Gemeindefest - mit Rasenmäherrennen am 22.06.2012 auf der Wiese am Jückenweg - in Jeddelloh I stattfindet.)

TOP 5:

Neugestaltung des Marktplatzes im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Edewecht-Ortsmitte";

hier: Auswahl der Bäume sowie der Straßenlaternen

Vorlage: 2012/IV/074

Anhand der Beschlussvorlage führt GOAR Kahlen in den Sachverhalt ein und übergibt daraufhin an Frau Dipl.-Ing. Leo-Straßer, NWP, die anhand einer PowerPoint-Präsentation die zur Auswahl stehenden Bäume und Leuchten vorstellt. Die Präsentation ist dem Protokoll als **Anlage Nr. 1** beigefügt.

Hinsichtlich der getroffenen Vorauswahl an Leuchtentypen erläutert Frau Dipl.-Ing. Leo-Straßer, dass man sich von planerischer Seite auf Modelle mit funktionalem und damit zeitlosem Design beschränkt habe. Historisierendes Design habe man ausgeklammert, da sich im Umfeld des Platzes hierfür keine Anknüpfungspunkte ergäben. Da noch nicht zu allen Leuchtentypen die Preise erfragt werden konnten, sei eine abschließende Aussage zu den konkreten Kosten für die einzelnen Typen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Dies werde man aber kurzfristig nachholen.

Nachdem einige Verständnisfragen aus der Ausschusssmitte beantwortet worden sind, kommt der Ausschuss hinsichtlich der Straßenleuchten überein, dass bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses von der Verwaltung für alle vorausgewählten Leuchtentypen die Kosten ermittelt werden sollten. Eine Entscheidung für einen Leuchtentyp sei dann im Verwaltungsausschuss zu treffen.

Von der Verwaltung werden die Ausschusssmitglieder gebeten, dass bei konkreten Vorstellungen zu einem alternativen Leuchtentyp diese der Verwaltung kurzfristig mitgeteilt werden sollten, um bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses diese noch vorstellen zu können.

Hieran anschließend stellt Frau Dipl.-Ing. Leo-Straßer die Vorauswahl der besichtigten Bäume vor und erläutert deren Eigenschaften und Eignung als Stadtbaum.

In der hieran anschließenden Aussprache kommen die Ausschusssmitglieder überein, dass für die Platzfläche die Winterlinde und für die übrigen Bäume im Straßenbereich und den Parkplätzen die Hopfenbuche Verwendung finden soll.

Der Ausschuss unterbreitet dem Verwaltungsausschuss daher folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Die abschließende Auswahlentscheidung hinsichtlich der Straßenleuchten für die Umgestaltung des Marktplatzes wird durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 25.06.2012 getroffen. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zu diesem Zeitpunkt die Kosten für die einzelnen zur Auswahl stehenden Leuchtentypen zu ermitteln.*
- 2. Für die Bepflanzung des umgestalteten Marktplatzes soll als Alleebaum die Winterlinde (*Tilia cordata* Rancho) Verwendung finden. Für die Beete in den Straßen-, Parkplatz- und Platzbereichen soll die Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*) Verwendung finden.*

- einstimmig -

TOP 6:

Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht;

hier: Antrag der Gruppe CDU/Grüne

Vorlage: 2012/IV/075

GOAR Kahlen führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein und leitet dann zu Herrn Dipl.-Ing. Janssen, NWP, über.

Dieser erläutert im Folgenden anhand einer Präsentation sowohl die Anforderungen an ein **klassisches Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes** als auch die Möglichkeit einer **so-g. Neufassung des Flächennutzungsplanes** (zeichnerische Zusammenfassung aller bislang aufgelaufener Änderungen in einem neuen Plan) mit sich daran anschließender punktueller themen- und/oder flächenbezogener Änderung des zuvor neu bekannt gemachten Flächenutzungsplanes, die dann auf der Grundlage eines separat erarbeiteten gemeindlichen Entwicklungskonzepts erfolgen würde.

In der anschließenden Aussprache werden daraufhin insbesondere die Kosten, die Dauer sowie die Bedeutung des Verfahrensschrittes der sog. Neufassung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die Beschäftigung der politischen Gremien mit den langfristigen gemeindlichen Entwicklungszielen thematisiert.

Von der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass für eine sog. Neufassung des Flächennutzungsplanes, mit der im Wesentlichen der Zweck verfolgt werde, eine einheitliche zusammengefasste Darstellung der planerischen Ist-Situation herbeizuführen, mit eher geringen Honorarkosten zu rechnen sei. Ein konkretes Angebot liege hierzu zwar noch nicht vor, könne von der Verwaltung aber bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses nachgereicht werden. Besondere Verfahrensschritte bei der Zusammenführung und redaktionellen Überarbeitung der planerischen Ist-Daten seien nicht einzuhalten. Lediglich für den Beschluss über die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes sei eine Beteiligung der Gremien erforderlich. Mit der Durchführung einer Neufassung, also einer Zusammenführung sämtlicher rechtsgültiger Änderungen des Flächennutzungsplanes in eine aktuelle Plangrundlage und die redaktionelle Überarbeitung der Inhalte hinsichtlich ihrer Darstellung und Bezeichnung könnte eine Ausgangsgrundlage geschaffen werden, von der ausgehend durch die politischen Gremien die gemeindlichen Entwicklungsziele formuliert werden und letztlich in konkrete punktuelle (themen- und flächenbezogene) Änderungen des dann neu gefassten (gezeichneten, s.o.) Flächennutzungsplanes münden könnten. Durch den vorgeschalteten Schritt der Neufassung werde daher die politische Planung keinesfalls ausgebremst. Am Ende des Prozesses stehe, wie auch bei einer umfassenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, ein Flächennutzungsplan, in dem die aktuellen strategischen Planungsziele der Gemeinde Edewecht ihren Niederschlag finden.

Das geschilderte Vorgehen biete den hoch einzuschätzenden Vorteil, das die separat auf politischer Ebene entwickelten Planungsziele konzentriert im Wege in sich abgeschlossener Änderungsverfahren des bestandskräftigen neu gefassten Flächennutzungsplanes abgearbeitet werden könnten, ohne dass trotz eventuell nur punktuell bestehenden Änderungsbedarfes das gesamte Gemeindegebiet Gegenstand eines förmlichen Neuaufstellungsverfahrens werden müsste.

Letztlich kommt der Ausschuss überein, abschließend über den Vorschlag der Verwaltung in der Sitzung des Verwaltungsausschusses zu entscheiden. Bis zu diesem Zeitpunkt solle die Verwaltung die Kosten für Erarbeitung einer Neufassung (also einer zeichnerischen Zusammenfassung aller bisherigen Änderungen in einem Plan) beziffern.

(Anmerkung der Verwaltung: Zwischenzeitlich liegt ein Angebot des Büros NWP, Oldenburg, für die Neufassung (Neuzeichnung) des Flächennutzungsplanes vor, welches mit einem Betrag von 6.000,00 € brutto abschließt. Das Angebot wird parallel zu diesem Protokoll zur Vorbereitung auf die Sitzung des Verwaltungsausschusses an dessen Mitglieder versandt.)

TOP 7:

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Ortsmitte";

hier: Städtebauliche Konzeption für die Neugestaltung des Bereiches des Grubenhofes

Vorlage: 2012/IV/076

GOAR Kahlen trägt einleitend anhand der Beschlussvorlage vor und übergibt dann an Herrn Dipl.-Ing. Janssen, NWP, der den aktuellen Stand der Rahmenplanung für den Bereich des Grubenhofes anhand einer Präsentation erläutert. Die Präsentation ist als **Anlage Nr. 2** dem Protokoll beigelegt.

Ausgehend vom bisherigen Stand der Rahmenplanung für den Bereich Grubenhof stellt er eine zwischenzeitlich erarbeitete Variante der Planung vor. Von der Verwaltung wird anschließend erläutert, dass Ziel der Planung für den Grubenhof neben der Etablierung einer kleinteiligen Bebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Schlachtereieross und der Schaffung eines kleineren Platzraumes im hinteren Bereich des Grubenhofes auch die Verbesserung der verkehrlichen Durchlässigkeit in Richtung Bahnhofstraße sowie die Herstellung einer rad- und fußläufigen Anbindung des Grubenhofes an die Bahnhofstraße ist. Zur Verbesserung der Durchlässigkeit sah die Rahmenplanung bislang die Herstellung einer Umfahrung des Grundstückes Grubenhof 16 vor, um durch eine Einbahnstraßen-Lösung den derzeitigen Engpass südlich des Gebäudes Grubenhof 16 zu entschärfen. Die Eigentümer der von dieser Variante betroffenen Grundstücke (Hildebrandt und ehemals Willms) haben gegenüber der Verwaltung zwischenzeitlich ihre Bereitschaft zur Veräußerung der erforderlichen Flächen an die Gemeinde Edewecht signalisiert, so dass eigentumsrechtliche Hindernisse für die Herstellung einer Umfahrung nicht mehr bestehen würden. Auch zur Veräußerung der für die Herstellung des oben genannten Fuß- und Radweges erforderlichen Flächen liege die Zustimmung der Grundstückseigentümer vor.

Da diese Erschließungsvariante aber zu einer „Insellage“ des Grundstückes Grubenhof 16 führt, habe die Verwaltung parallel hierzu Kontakt mit dem Eigentümer dieses Grundstückes aufgenommen. Ergebnis dieser Gespräche war letztlich, dass dieser Eigentümer ebenfalls bereit ist, Teilflächen seines Grundstückes für eine Aufweitung der bestehenden Verkehrsfläche im Süden des Grundstückes an die Gemeinde Edewecht zu veräußern. Mit einer Aufweitung der Verkehrsfläche wie in der Präsentation (Variante 2) dargestellt, würde sich die Durchlässigkeit in diesem Bereich deutlich verbessern und einen normalen Begegnungsverkehr zulassen. Da nunmehr dieser Variante ebenfalls keine eigentumsrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, sei sie aus Sicht der Verwaltung einer Umfahrung (die zur oben beschriebenen nachteiligen „Insellage“ des Grundstückes führen würde) vorzuziehen.

Weiter wird von der Verwaltung berichtet, dass auch mit dem Eigentümer des Objekts Bahnhofstraße 18 Gespräche hinsichtlich einer Optimierung der Verkehrsflächen vor dem Zimmermann-Markt geführt worden seien. Auch von diesem Eigentümer sei die Bereitschaft zu entsprechenden Veränderungen signalisiert worden.

In der anschließenden kurzen Aussprache wird aus der Ausschusssmitte die Möglichkeit einer Aufweitung des bestehenden Verkehrsraumes und der Verzicht auf eine Umfahrung des Grundstückes Grubenhof 16 übereinstimmend begrüßt. Auch die Rahmenplanung hinsichtlich der Platzfläche wird begrüßt. Bei Umsetzung des

vorgestellten Konzepts sei man für eine Umgestaltung dieses Bereiches nicht auf den Eigentümer des Grundstückes Hauptstraße 59 (ehemals Noss) angewiesen und könne die Maßnahme in jedem Falle zeitlich noch im Rahmen der Städtebauförderung durchführen.

Abschließend erkundigt sich RH Bekaam, ob bei der vorliegenden Planung sichergestellt bleibe, dass im Grubenhof eine Platzfläche entstehen könne, auf der kleinere Veranstaltungen von örtlicher Bedeutung stattfinden könnten (z.B. der Weihnachtsmarkt). Von Dipl.-Ing. Janssen wird hierzu ausgeführt, dass sich der für eine Platzfläche zur Verfügung stehende Bereich bei Umsetzung der zweiten Variante flächenmäßig nicht verringern würde. Für welche Veranstaltung der Platz genutzt werden könne, hänge letztlich von der Gliederung dieser Fläche ab. Hierüber müsse aber zu diesem Zeitpunkt noch keine Entscheidung getroffen werden.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Die weitere Planung der Umgestaltung des Bereiches Grubenhof im Rahmen der Städtebausanierung soll auf Grundlage der in der Sitzung des Bauausschusses am 11.06.2012 dargestellten Variante 2 erfolgen. Die Rahmenplanung ist entsprechend anzupassen.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage dieser Rahmenplanung einen entsprechenden Vorentwurf zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens für eine 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ortsmitte“ zu erarbeiten.*

- einstimmig -

TOP 8:

Antrag auf Durchführung einer 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Ortsmitte";

hier: Änderung der zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen im Sondergebiet zwecks Ansiedlung eines Textil-Discounters (KiK) sowie eines Geschäftes für Haustierzubehör und Tierfutter (Zoo 21)

Vorlage: 2012/IV/077

GOAR Kahlen trägt den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage vor.

Ohne Aussprache unterbreitet daraufhin der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eine 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 durchgeführt werden. Gegenstand der Änderung ist die Verringerung der zulässigen max. Verkaufsfläche für Sonderposten auf 1.360 m², die Erhöhung der max. zulässigen Verkaufsfläche für das Sortiment Textilien auf 1.200 m² und die Neufestsetzung einer max. Verkaufsfläche von 380 m² für das Sortiment Haustierzubehör und Tierfutter.*

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Entwurfs die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zu beteiligen.

- einstimmig -

TOP 9:

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ansiedlung eines Windparks im Bereich Hogenset, Husbäke;

hier: Erarbeitung einer Windkraftpotenzialstudie auf Landkreisebene

Vorlage: 2012/IV/078

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor. Hierbei teilt er mit, dass von der Fa. Germania Windpark GmbH & Co. KG, Rheine, ein weiterer Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes vorliege. Die Fa. Germania stelle in dem Antrag auf eine Fläche im Bereich Querenstede ab, die teilweise aber auch auf dem Gebiet der Gemeinde Edeweicht („Gählwischen“) liege.

In der anschließenden Aussprache hinterfragt RH Apitzsch die genannten Kosten in Höhe von bis zu 160.000,00 € für die Erstellung der Windpotenzialanalyse. Diese erscheinen ihm sehr hoch.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass es sich bei der vom Landkreis genannten Summe um einen Höchstbetrag handele, der sich aus einer Nachfrage bei einem anderen Landkreis ergäbe, der wiederum eine vergleichbare Studie in Auftrag gegeben habe. Um auch den ungünstigsten Fall abdecken zu können, sei zunächst dieser Betrag in die Planung eingestellt worden. Die konkreten Kosten seien vom Landkreis noch zu ermitteln. Darüber hinaus sei zu bedenken, dass die Erstellung einer Windpotenzialanalyse für das gesamte Kreisgebiet durchaus einen beachtlichen planerischen Aufwand bedeute und damit auch entsprechende Honorarkosten auslöse.

Im weiteren Verlauf der Aussprache wird deutlich, dass aus Sicht der Ausschussmitglieder für die Gemeinde Edeweicht eine Auseinandersetzung mit der Thematik Windenergie in jedem Falle anstehe. Die Ermittlung potenzieller Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen sei daher als erforderlicher erster Schritt unvermeidbar. Die Möglichkeit, diesen Schritt gemeinsam mit den übrigen Gemeinden und dem Landkreis Ammerland vorzunehmen, sei daher eine günstige Gelegenheit, zum Thema Windenergie die bislang kreisweit verfolgte gemeinsame Strategie fortzuführen und darüber hinaus Honorarkosten zu sparen.

Aufgrund des Einwandes von RH Apitzsch, dass nach seiner Auffassung einer Ermittlung geeigneter Potenzialflächen zunächst die grundsätzliche Entscheidung darüber voranzugehen habe, ob, wo und in welchem Umfang man weitere Windenergieanlagen zulassen wolle, wird von der Verwaltung nochmals erläutert, dass die Entscheidung über den Umfang einer Erweiterung der Vorrangflächen für die Windenergie erst dann ernsthaft getroffen werden könne, wenn man konkret wisse, welche Flächen im Gemeindegebiet überhaupt für diesen Zweck herangezogen werden können.

Sodann unterbreitet der Bausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Gemeinde Edewecht beteiligt sich an der Erstellung einer Windpotenzialstudie für das Kreisgebiet des Ammerlandes durch den Landkreis Ammerland. Sie erklärt sich bereit, den auf sie entfallenden Kostenanteil (1/6 von 50 % der Gesamtkosten) zu übernehmen.*
- 2. Die Anträge der EWE AG und der Germania Windpark GmbH & Co. KG, Rheine, auf Änderung des Flächennutzungsplanes werden bis zum Vorliegen der Windpotenzialanalyse zurückgestellt.*

- mehrheitlich beschlossen -

Nein 1

TOP 10:

**Bebauungsplan Nr. 165 "Hafenstraße" in Jeddelloh II;
hier: Abwägung zu den Anregungen und Hinweisen aus der öffentlichen
Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 2012/IV/079**

GOAR Kahlen trägt zum Planverfahren anhand der Beschlussvorlage vor. Er erläutert hierbei insbesondere die von der Verwaltung erarbeiteten Abwägungsvorschläge zu den während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Hinweisen des Landkreises Ammerland.

Nachdem von der Verwaltung auf Nachfrage von RH Apitzsch klargestellt worden ist, dass der zur lärmtechnischen Abschirmung des Plangebiets nach Westen vorgesehene Wall geschlossen, d.h. ohne Durchfahrten herzustellen sein wird, unterbreitet der Bauausschuss dem Rat über den Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 165 in der Zeit vom 16.03.2012 bis 16.04.2012 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Sinne der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 11.06.2012 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165, der aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen.*

- einstimmig -

TOP 11:

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das ehem. Ziegeleigelände in Jeddelloh I;

hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines entsprechenden Vorentwurfes

Vorlage: 2012/IV/080

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor. Er hebt hierbei insbesondere hervor, dass zur Abschirmung des Plangebiets zur Wohnsiedlung Jüchters Tannen der Bebauungsplan die Errichtung einer zwei Meter hohen Lärmschutzwand vorsehe. Diese Wand sei zur Siedlung hin zu begrünen. Hierdurch könne ein adäquater Lärmschutz der Anwohner vor Lärmemissionen aus dem Plangebiet sichergestellt werden. Darüber hinaus werde sich die Wand für die Wohnsiedlung auch lärmtechnisch günstig hinsichtlich des vom Jeddelloher Damm ausgehenden Verkehrslärms auswirken. Des Weiteren weist er darauf hin, dass von der Verwaltung vorgesehen sei, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch möglichst vor den Sommerferien zu der Planung in Jeddelloh I eine Informationsveranstaltung durchzuführen.

In der anschließenden Aussprache wird von RH Bekaam anhand der in der Beschlussvorlage genannten geplanten Nutzungen (insbesondere angesichts der geplanten Nutzung von Teilflächen des Grundstücks durch eine Spedition) hinterfragt, welche Betriebszeiten auf dem Gelände zu erwarten sein werden. Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass für das ehemalige Betriebsgelände die Festsetzung so genannter Lärmkontingente für die Tag- und Nachtzeit vorgesehen sei. Die Intensität der danach zulässigen Emissionswerte ergebe sich zum einen aus den Schutzansprüchen der Umgebung und der bestehenden Vorbelastung des Gebiets. Um diese Werte zu ermitteln, werde zurzeit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese sei allerdings noch nicht abgeschlossen. Wenn sich eine zukünftig geplante Betriebstätigkeit aus lärmtechnischer Sicht innerhalb dieser noch abschließend zu bestimmenden Kontingentwerte bewege, sei auch eine Betriebstätigkeit zu den Nachtzeiten nicht auszuschließen. Die Einhaltung der Lärmkontingente werde in den jeweiligen Bauantragsverfahren gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen sein.

Auf die Frage von RH Bekaam, ob auch mit einer Nutzung der Freiflächen als Lagerfläche zu rechnen sei und dort eventuell von der Fa. Müller sogar vorgesehen sei, Schrottfahrzeuge zu lagern, wird von der Verwaltung ausgeführt, dass von Herrn Müller die Absicht einer Nutzung von Hallen- oder Freiflächen als Schrottlagerfläche ausdrücklich verneint worden sei. Durch seinen Autoteilverwertungsbetrieb solle nur ein Teil der Hallenfläche als Ersatzteilregallager genutzt werden. Durch den Bebauungsplan solle allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich an diesem Standort Betriebe ansiedeln, die aufgrund ihrer Betriebsabläufe auch auf Außenlagerflächen angewiesen sind. Die Intensität der Nutzung sei auch auf den Außenflächen grundsätzlich nur durch die einzuhaltenden Lärmkontingente begrenzt. Um die Nutzbarkeit auch dieser Flächen zu ermöglichen, sehe der Bebauungsplan die Errichtung einer Lärmschutzwand vor, die sowohl eine lärmtechnische als auch optische Abschirmung erzeugen werde.

RH v. Aschwege berichtet, dass bei stärkerem oder länger andauerndem Regen von der Ziegeleifläche ausgehend Entwässerungsprobleme im Einmündungsbereich der Ziegeleistraße in den Jeddelloher Damm auftreten. Die Oberflächenentwässerungsanlagen seien in diesem Bereich für das Ausmaß des aufzunehmenden Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen des Ziegeleigeländes nicht ausreichend bemessen. Von der Verwaltung wird hierzu entgegnet, dass man sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit diesem Punkt auseinandersetzen werde. Darüber hinaus werde man verwaltungsseits die Situation kurzfristig in Augenschein nehmen.

RH v. Aschwege regt weiterhin an, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den Kreuzungsbereich des Jeddelloher Damms mit dem Jückenweg und der Wischenstraße erweitert werden sollte, um hierdurch auf Ebene des Bebauungsplanes den Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr voranzubringen. Von der Verwaltung wird dringend von der Verquickung des Bauleitplanverfahrens mit der Frage der Einrichtung eines Kreisverkehrs abgeraten, da hierdurch das Planverfahren in nicht vorhersehbarem Umfang erschwert und zeitlich verzögert werden würde. Zur Einrichtung eines Kreisverkehrs liege der Verwaltung ein Antrag des Ortsvereins Jeddelloh I vor. Dieser werde dem Straßen- und Wegeausschuss zu seiner nächsten Sitzung zur Beratung vorgelegt und sollte in der Folge mit dem Landkreis und der Landesstraßenbauverwaltung weiterhin gesondert abgearbeitet werden.

Nachdem von RH Lüers zu bedenken gegeben worden ist, dass nach seiner Auffassung die Nutzung der Außenflächen des Ziegeleigeländes nicht zu Lagerzwecken zulässig sein sollte, unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr. 3** des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 11.06.2012 gekennzeichneten Bereich eine 86. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 172 aufgestellt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage entsprechender Vorentwürfe die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen aufzufordern.*

- einstimmig -

TOP 12:

Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes am Rotdornweg in Wildenloh;

hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Vorlage: 2012/IV/081

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor. Abweichend von den der Einladung zur Sitzung beigefügten Vorentwurfsunterlagen wird in der Sitzung erläutert, dass die innere Erschließung der Bauflächen über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherte private Verkehrsfläche vorgesehen ist. Entsprechende Vorentwurfsunterlagen sind als **Anlage Nr. 4** dem Protokoll beigefügt.

Ohne Aussprache unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss daraufhin folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr. 5** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 11.06.2012 gekennzeichneten Bereich der Bebauungsplan Nr. 176 aufgestellt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

- einstimmig -

TOP 13:

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 I a (Industriegebiet) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB hinsichtlich der Änderung des Straßenverlaufes der Nordstraße;

hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Vorlage: 2012/IV/082

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor.

Ohne Aussprache unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss daraufhin folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr. 6** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 11.06.2012 gekennzeichneten Bereich für den Bebauungsplan Nr. 41 I a eine 5. Änderung dahingehend durchgeführt werden, dass der Verlauf der Erschließungsstraße nach Osten verschwenkt und dann entlang des Flurstücks 51/18 der Flur 15 vorbeigeführt und bis an die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks der Fa. MGS Energie GmbH herangeführt wird.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

- einstimmig -

TOP 14:

Sanierung des Innenbereiches der Haupt- und Realschule in Edewecht;

Vorbereitung der Ausschreibung erster Sanierungsmaßnahmen

Vorlage: 2012/IV/083

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor. Ergänzend führt er hierbei aus, dass die Beleuchtung nicht nur, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, im Flur und Treppenhaus mit Präsenzmeldern ausgestattet werden solle sondern darüber hinaus auch in allen von der Sanierung erfassten Klassenräumen.

Ohne Aussprache unterbreitet anschließend der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

Die Arbeiten für die Sanierung des Innenbereiches der Haupt- und Realschule in Edewecht (im Wesentlichen Unterrichtsräume, Flure und Treppenhäuser) sollen nach dem in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellten Konzept ausgeführt werden. In diesem Jahr ist das Obergeschoss im Gebäudetrakt E des II. Bauabschnittes zu sanieren. Die erforderlichen Arbeiten sind beschränkt auszuschreiben.

- einstimmig -

TOP 15:

Anfragen und Hinweise

TOP 15.1:

Bauarbeiten für die Anlegung des Regenrückhaltebeckens nördlich der Lajestraße

RH Apitzsch erkundigt sich, ob der im Zuge der Anlegung des Regenrückhaltebeckens für das Baugebiet Nr. 174 nördlich der Lajestraße entstandene Fahrweg wieder zurückgebaut werde.

Dies wird von der Verwaltung bejaht (Anmerkung der Verwaltung: In diesem Bereich wird sich zukünftig ein ca. drei Meter breiter Schotterweg befinden, der sowohl als Zuwegung zum Regenrückhaltebecken als auch der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen soll).

TOP 15.2:

Grundstück Deyehof 42

RH Apitzsch teilt mit, dass nach seiner Kenntnis das Grundstück Deyehof 42 zum Verkauf stehe. Er erkundigt sich, ob der Bebauungsplan dort eine verdichtete Bebauung zulasse und ob der bauliche Bestand unter Denkmalschutz stehe.

Dies wird von der Verwaltung verneint. Die ehemalige Hofstelle stehe nicht unter Denkmalschutz. Am Standort dieses Gebäudes lasse der Bebauungsplan entweder eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes oder die Errichtung einer geringen

Zahl von neuen Wohnhäusern innerhalb eines Baufensters zur Größe von 20,0 m x 40,0 m zu.

Im südlichen Bereich des Grundstücks setze der Bebauungsplan ein weiteres Baufenster zur Größe von 20,0 m x 20,0 m fest, in dem die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses bestehe.

TOP 15.3:

Umrüstung der Straßenbeleuchtung

RH Lüers teilt mit, dass bei der Umrüstung der Straßenbeleuchtung im Bereich Ginsterstraße, Osterscheps und Hausmannstraße, Westerscheps einige Leuchten vergessen worden seien.

(Anmerkung der Verwaltung: Die betreffenden Leuchten sind bislang nicht für eine Umrüstung vorgesehen, weil hier nur Leuchtmittel mit jeweils 2 x 18 W verwendet werden.)

TOP 16:

Einwohnerfragestunde

TOP 16.1:

Antrag auf Errichtung eines Windparks in Husbäke

Herr Kuhlmann, Vorsitzender des Ortsvereins Husbäke, erkundigt sich, in welchem Verfahrensstand sich der Antrag der EWE auf Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ansiedlung eines Windparks im Bereich Hogenset, Husbäke, befinde.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass mit der heute unter TOP 9 gefassten Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss, als ersten Schritt für eine Beschäftigung mit der Thematik Windenergie eine kreisweite Windpotenzialanalyse durchzuführen, gleichzeitig die Zurückstellung des Antrages der EWE AG verbunden sei.

TOP 16.2:

Verkehrsaufkommen durch Baugebiet Nr. 174 "Hege"

Ein Bürger aus Edeweicht hinterfragt, ob angesichts des neuen Baugebiets Nr. 174 „Hege“ und der damit verbundenen Erhöhung des Verkehrsaufkommens die Verwaltung gedenke, für diesen Bereich Maßnahmen zur Verkehrslenkung und –beruhigung vorzusehen. Die Verkehrsbelastung auf den Gemeindestraßen Lajestraße, Wallstraße und Baumschulenweg sei bereits jetzt hoch.

Von der Verwaltung wird entgegnet, dass aufgrund der Ausweisung des Wohngebietes keine besondere Verkehrsplanung für erforderlich gehalten werde und dementsprechend keine Maßnahmen vorgesehen seien. Bei Bedarf könnte zur Erhöhung der Sensibilität der motorisierten Verkehrsteilnehmer, wie in vielen anderen Siedlungsbereichen auch, auf Anregung der Anlieger eine Geschwindigkeitsmessung durchgeführt werden.

TOP 16.3:

Marktplatzbeleuchtung

Ein Bürger aus Jeddelloh I erkundigt sich, ob bei der Auswahl der Leuchten für den Marktplatz auch die Folgekosten bzw. der erforderliche Erhaltungsaufwand mit Berücksichtigung finde.

Von der Verwaltung wird hierauf entgegnet, dass dieser Aspekt in der Kostenkalkulation Berücksichtigung finde.

TOP 16.4:

Oberflächenentwässerung im Bereich der ehemaligen Ziegelei in Jeddelloh I

Ein Bürger aus Jeddelloh I gibt zu bedenken, dass im Zuge einer Bauleitplanung für das ehemalige Ziegeleigelände in Jeddelloh I auch die Oberflächenentwässerungssituation intensiv geprüft werden müsse. Bei starkem Regen komme es aufgrund der großflächigen Versiegelung im Einmündungsbereich der Ziegeleistraße in den Jeddelloher Damm zu Rückstauungen, da der dort befindliche Einlauf für die Aufnahme der anfallenden Wassermengen nicht ausreichend bemessen sei.

Von der Verwaltung wird mitgeteilt, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch die Oberflächenentwässerungssituation geprüft werde. Es sei ohnehin vorgesehen, zu der Planung eine Informationsveranstaltung in Jeddelloh I durchzuführen. Diese Veranstaltung solle u.a. auch dazu dienen, Anregungen und Hinweise der Anlieger zu der Planung aufzunehmen.

TOP 17:

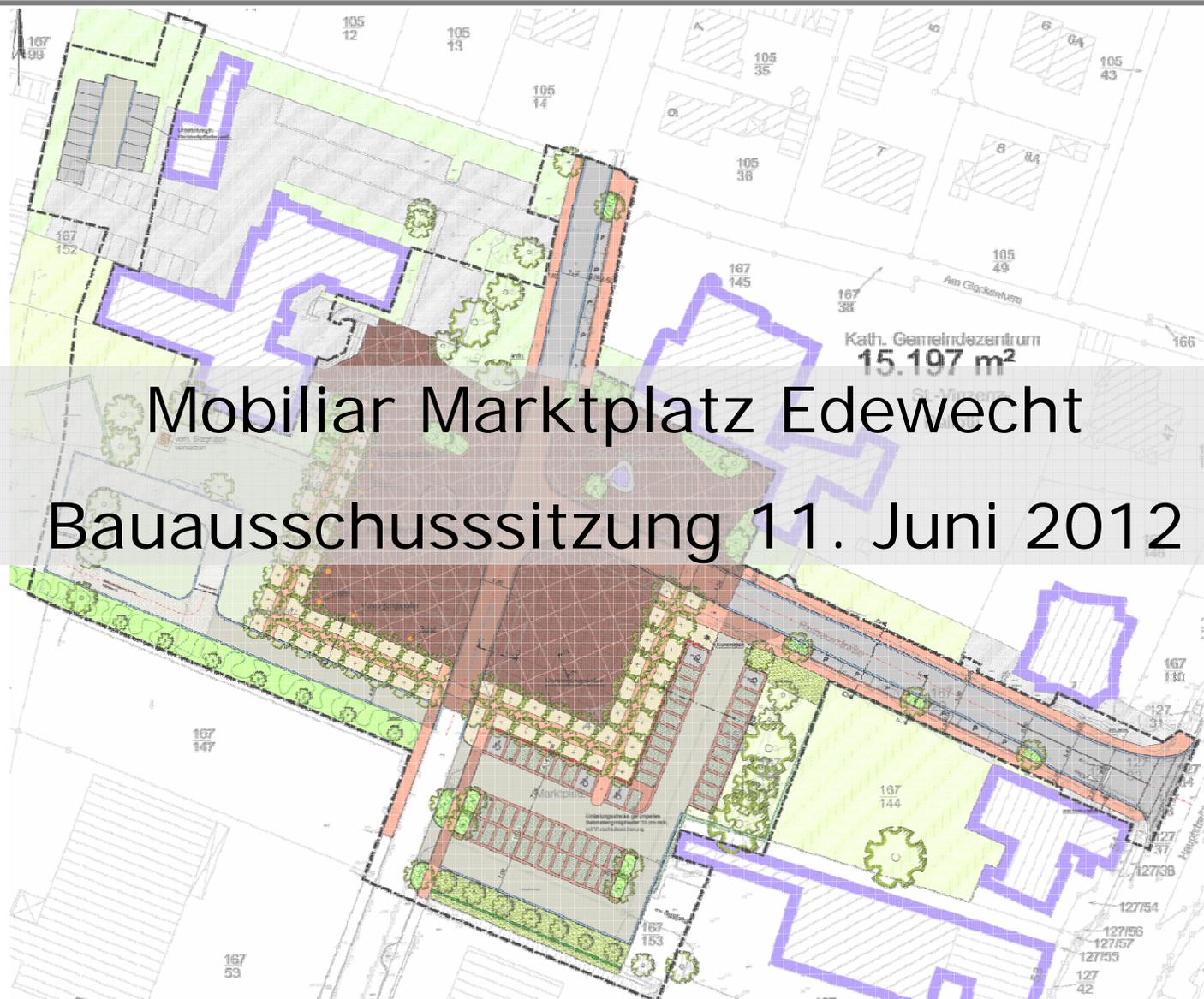
Schließung der Sitzung

Vorsitzender Krüger schließt um 20.17 Uhr mit einem Dank für die rege Mitarbeit den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses und wünscht allen anwesenden Gästen und Zuhörern einen guten Heimweg.

Vorsitzender

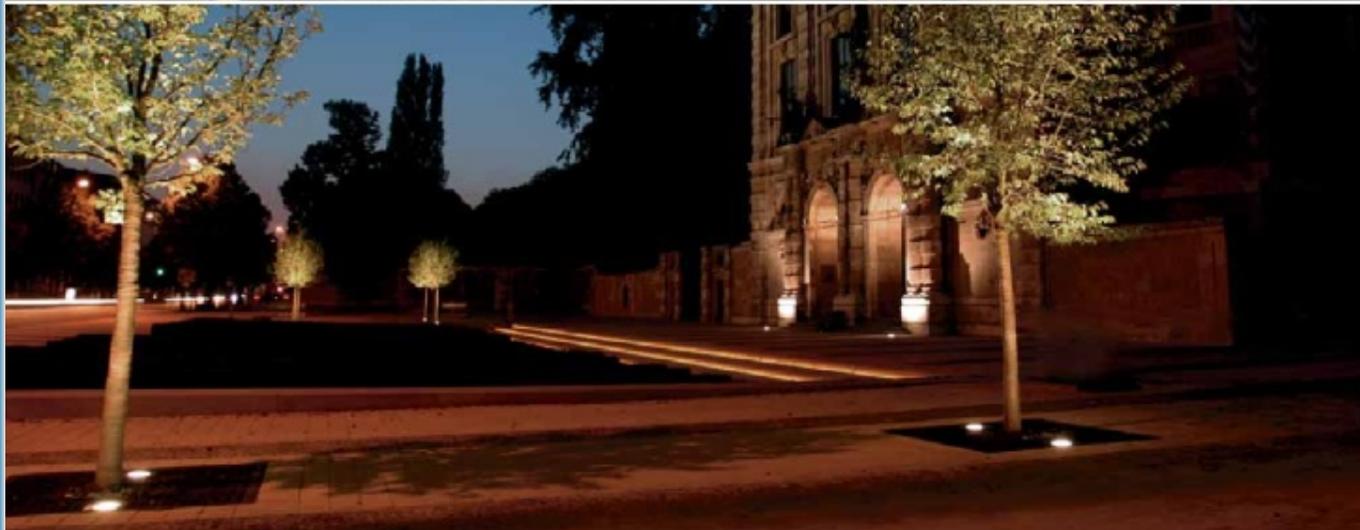
Bürgermeisterin

Protokollführer



Mobiliar Marktplatz Edeweicht

Bauausschusssitzung 11. Juni 2012



Quelle: www.hess.eu

Bodenstrahler, Firma HESS



Stela Square 10/14/18 LEDs
Aufsatzmontage Ø 60-76 mm



Stela Wide 36/52 LEDs
Aufsatzmontage Ø 60-76 mm

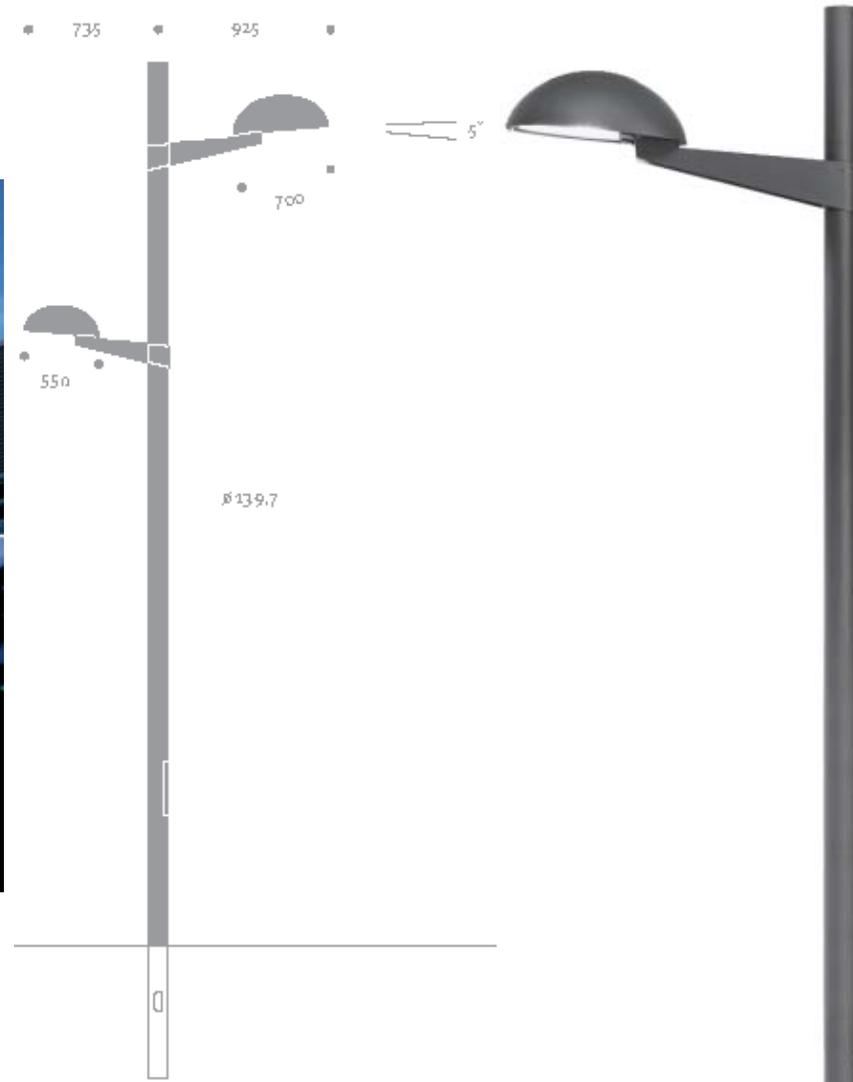
Quelle: www.indal-gmbh.de

Leuchte Stela, Firma Indal



Beispiel Gemeinde Emstek





Quelle: www.hess.eu

Leuchte Canto, Firma Hess



Quelle: www.bega.com

Aufsatzleuchte, Firma BEGA



Quelle: www.hess.eu



Acer campestre
,Elsrijk'



Feldahorn



Fraxinus americana
'Autumn Purple'



Weiß-Esche



Ostrya carpinifolia

Gemeinde Hopfenbuche



Sorbus intermedia
,Brouwers'



Mehlbeere



Tilia cordata
'Rancho'

Winterlinde

botanischer Name / deutscher Name	Höhe in m		Breite in m	Standort		Eigenschaften							Verwendung	
	von	bis	bis	Sonne	Halbschatten	frosthart	stadtklimafest	Trockenheit resistent	Hitze ertragend	windfest	krankheitsresistent	Herbstfärbung	Alleebaum	Straßenbaum
<i>Acer campestre</i> "Elsrijk" <i>Feldahorn</i>	6	15	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
Bemerkung: wenig mehltauanfällig, Blüte beim Austrieb, Flügelnüsschen														
<i>Fraxinus americana</i> "Autumn Purple" <i>Weißesche</i>	15	18	8	✓	✓	✓						✓	✓	✓
Bemerkung: bevorzugt feuchte Böden, keine Blüte, keine Früchte														
<i>Ostrya carpinifolia</i> <i>Hopfenbuche</i>	12	20	15	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	
Bemerkung: verlangt geschützten Standort, kräftige Blüte, "Hopfen"-Früchte														
<i>Sorbus intermedia</i> "Brouwers" <i>schwed. Mehlbeere</i>	9	12	6	✓		✓	✓	✓		✓				✓
Bemerkung: resistent gegen Feuerbrand, weiße Blüten, rote Früchte lange haftend, Blattunterseite weißsilbrig														
<i>Tilia cordata</i> "Rancho" <i>Winterlinde</i>	8	12	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
Bemerkung: weitgehend resistent gegen Blattläuse, geringe Honigttauabsonderung, Blüte duftend														



Gemeinde Edewecht

6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 64 „Ortsmitte,,

Bauausschuss am 11.06.2012



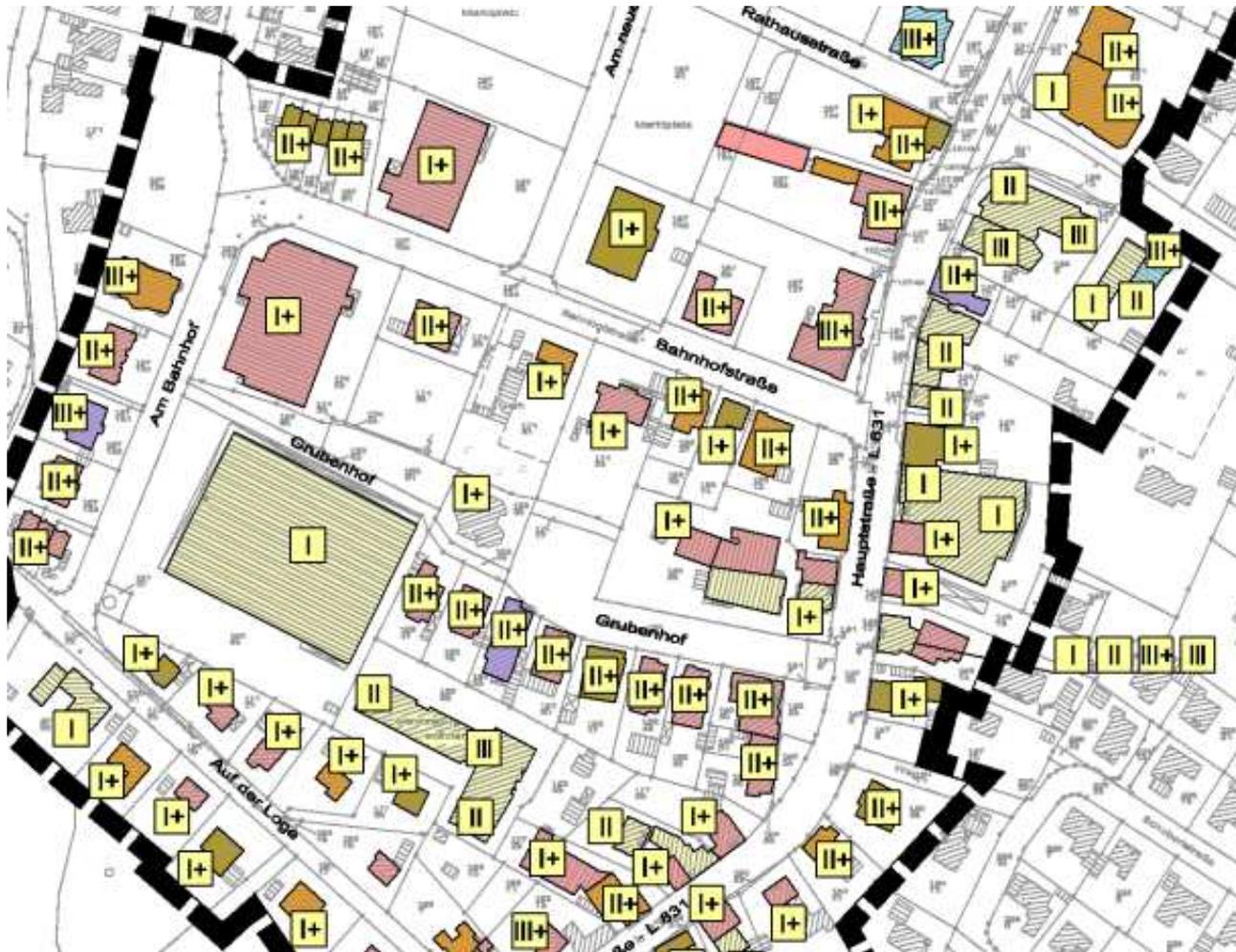
Ortsmitte - Nutzungsstruktur



-  Wohnen
-  Dienstleistung und Büros
-  Dienstleistung und Büros mit Wohnen
-  Kleintelliger Einzelhandel
-  Kleintelliger Einzelhandel mit Wohnen
-  Arztpraxen
-  Einzelhandel/ teilweise großflächig
-  Handwerk
-  Öffentliche Einrichtungen/ Gemeinbedarf
-  Leerstand
-  Seniorenwohnanlage
-  Gastronomie
-  Grenze des Untersuchungsgebietes

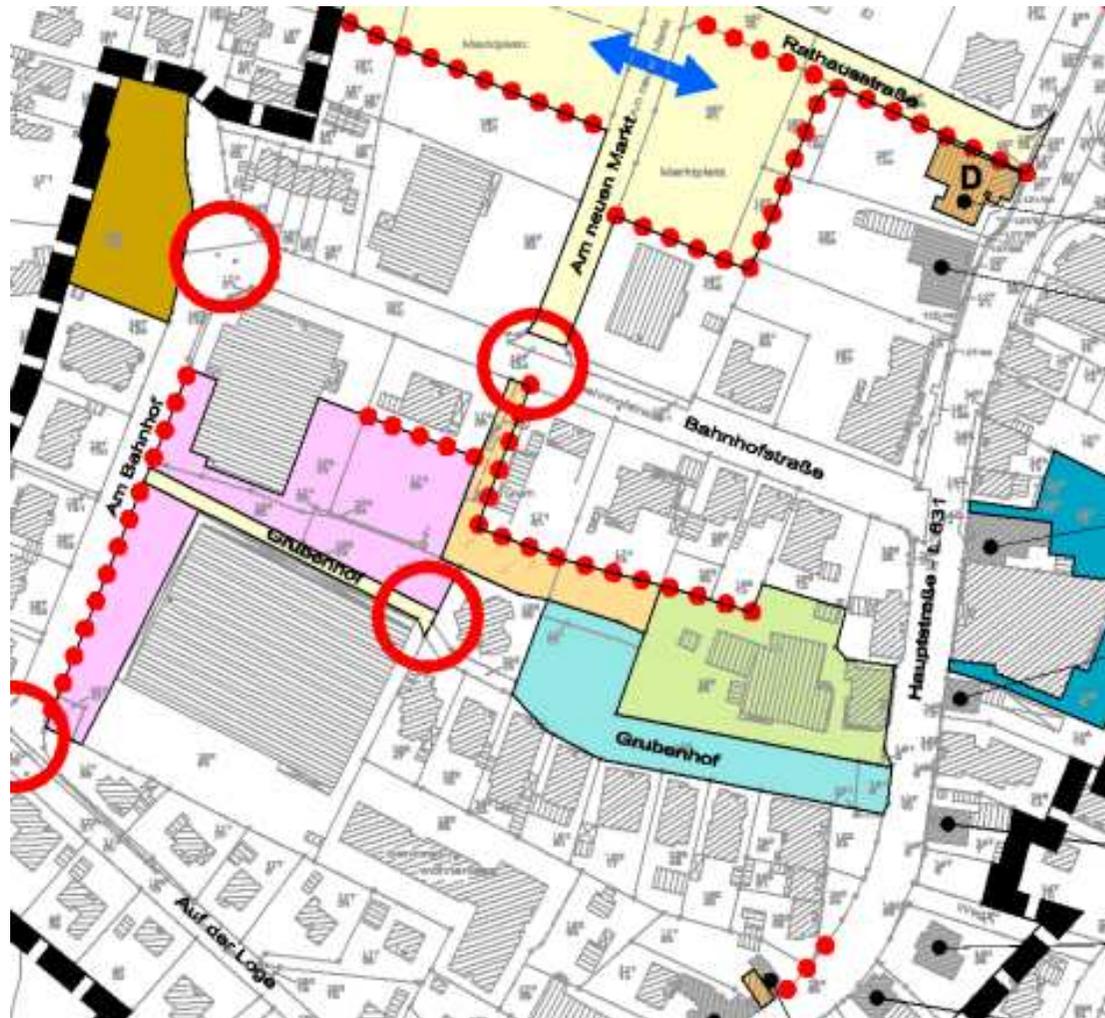


Ortsmitte – Geschossigkeit



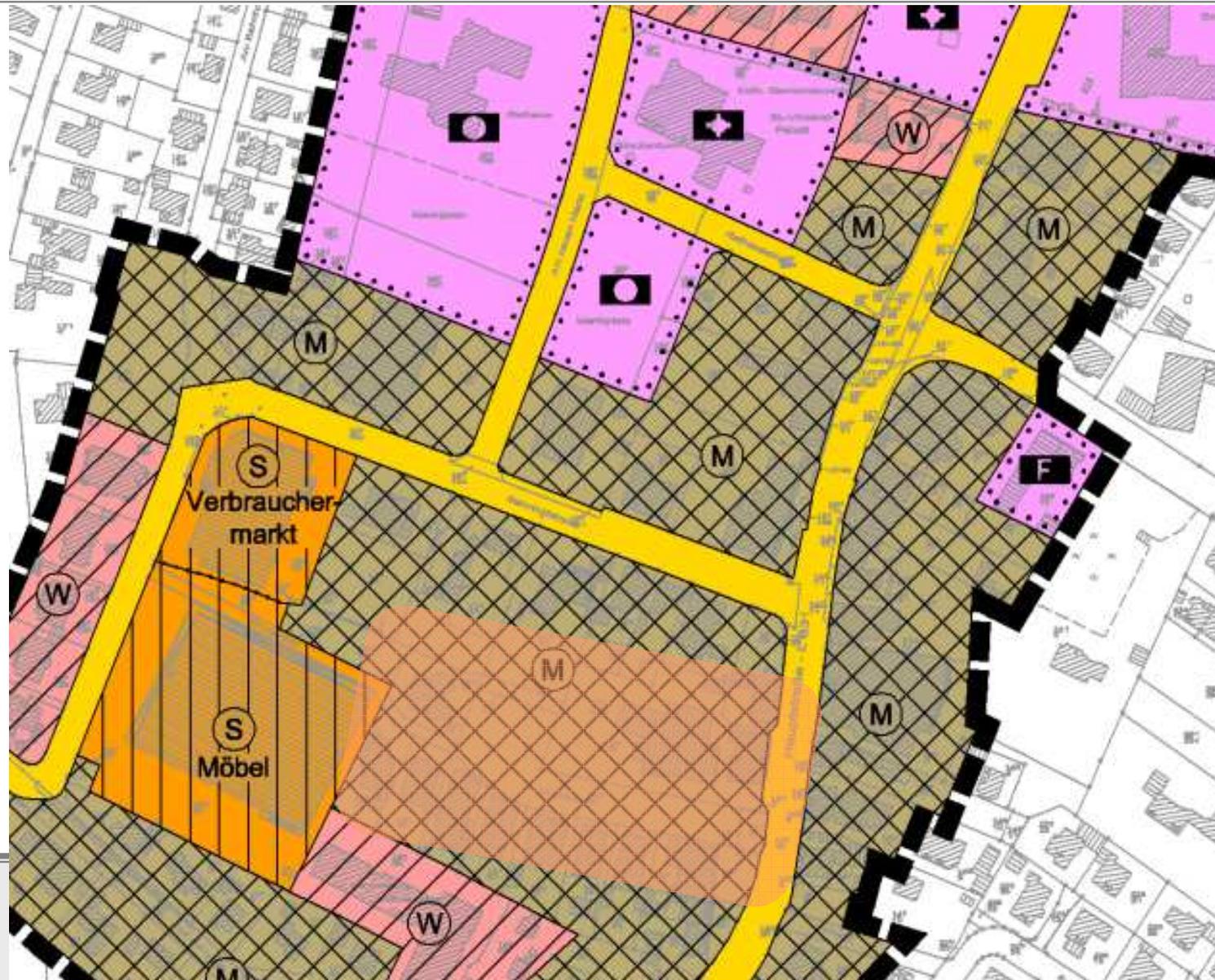
- II Zahl der Vollgeschosse
- II+ Zahl der Vollgeschosse plus Dach

Ortsmitte - Maßnahmen

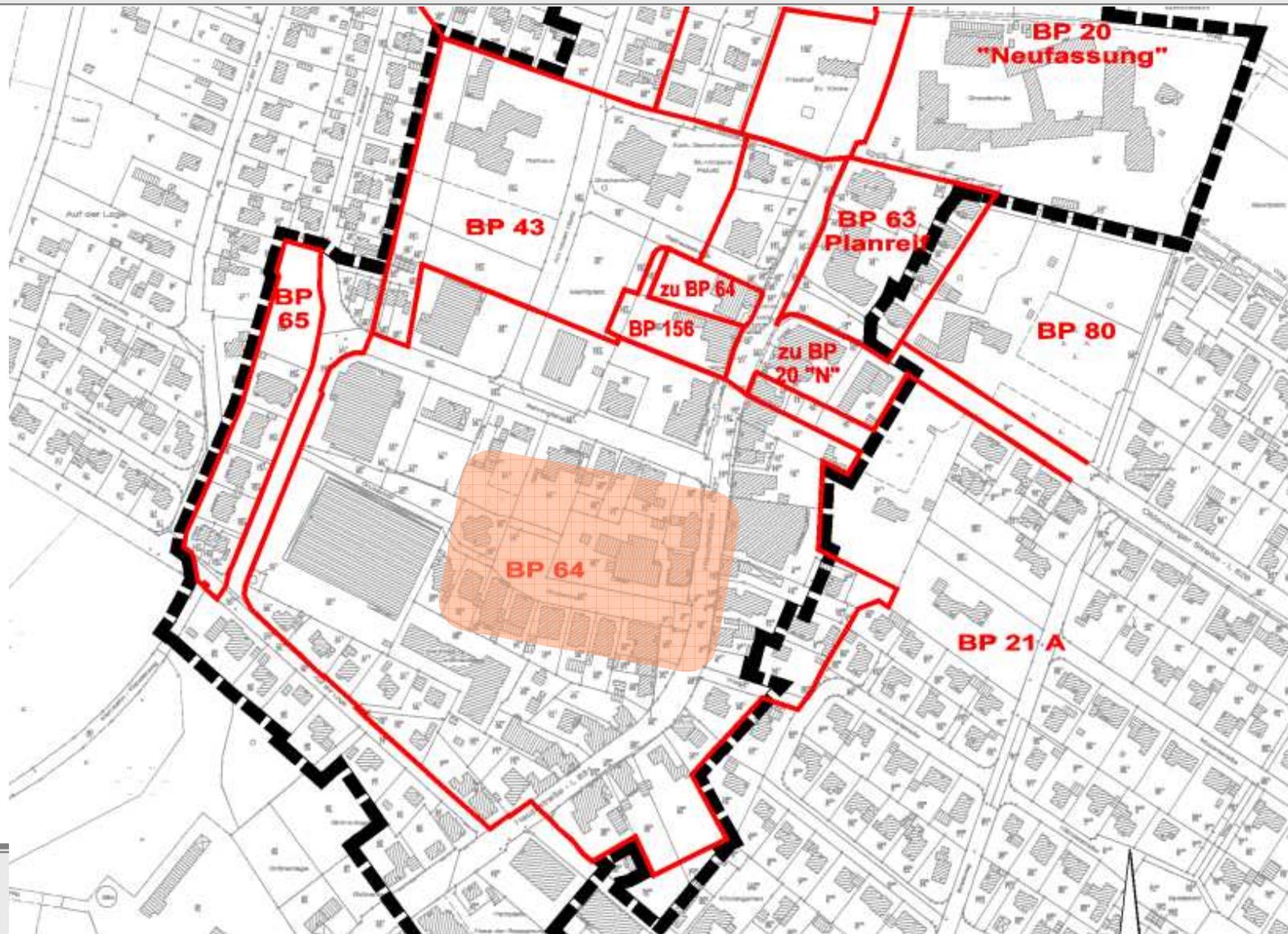


-  Neuordnung untergenutzter Flächen
-  Technisch und gestalterische Aufwertung Platz/ Straßen und Wegebereiche
-  Neuordnung Nutzung und Bebauung, Abriss der Altgebäude
-  Bereich zur Erhöhung der örtlichen Durchlässigkeit, Fuß- und Radwege/ Straße
-  Funktional gestalterische Aufwertung der Stellplatzanlagen
-  Neuordnung des ruhenden Verkehrs
-  Neuordnung privater Stellplätze im Rahmen der gesamtörtlichen Nutzung
-  Wiederbelebung Gebäudenutzung
-  Herstellung einer Raumkante (Grundstücksrandgestaltung durch Mauer, Hecken, Bäume)
-  Neugestaltung Übergangsbereich zwischen den Plätzen
-  Verkehrliche und gestalterische Neuordnung

Flächennutzungsplan - Ausschnitt

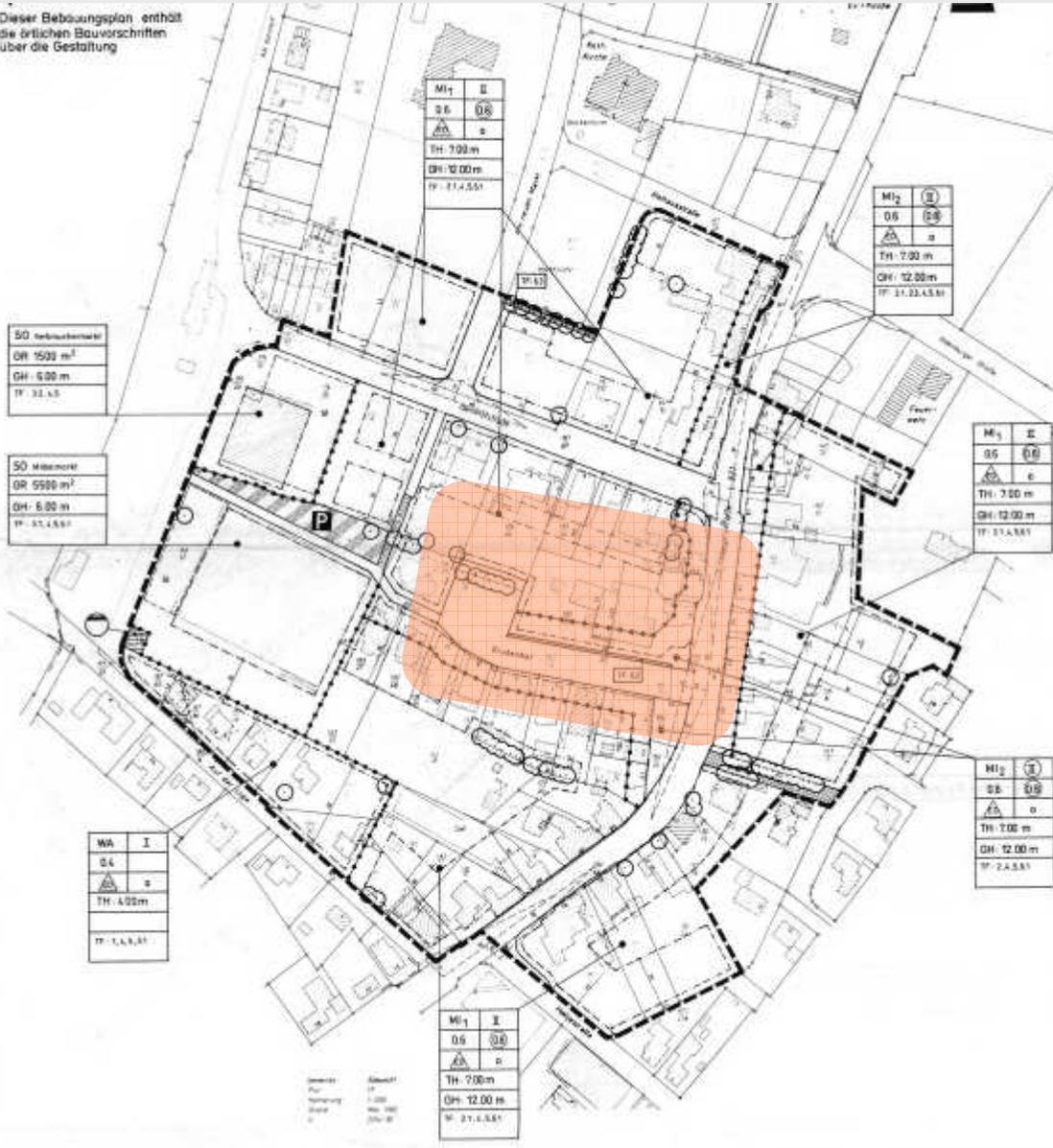


Übersichtsplan – Bebauungspläne



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 64 – Gesamt

Dieser Bebauungsplan enthält die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



- ### Textliche Festsetzungen
- Allgemeines Wohngebiet**

Ein allgemeines Wohngebiet wird als allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauZVO - Anlagen für Wohnzwecke, Wohnzwecke, gewerbliche und sonstige Zwecke, für gewerbliche Nutzung (§ 4 Abs. 2 BauZVO).

Die nachstehenden zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 - Anlagen für Wohnungszwecke (BauZVO): Wohnzwecke, Wohnzwecke gemäß § 1 Abs. 2 BauZVO.
 - Wohngebiete 1 und 2**

1.1 Wohnzwecke § 4 Abs. 2 BauZVO sind zulässig auf Wohnzwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauZVO in den festgelegten Maßgebungen nicht zulässig sind.

1.2 Wohnzwecke der Wohnzwecke § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauZVO sind im Bereich des Wohnzwecke nicht zulässig.

1.3 Wohnzwecke § 4 Abs. 2 BauZVO sind zulässig, wenn in den Wohnzwecke 2 (WZ) zulässig die Hauptzwecke und eine Nebenzwecke Wohnungen in den Wohnzwecke oder den Wohnzwecke zulässig sind.
 - Sonstige Sondergebiete**

3.1 Sonstige Sondergebiet "Wohnzwecke"

Die zulässige Sondergebiet "Wohnzwecke" sind in einer Höhe über dem Mittel der zulässigen Sondergebiet zulässig mit z.B. Garagen, Terrassen, Terrassen, Loggien, etc. zulässig sind, wenn die Sondergebiet zulässig sind, wenn die Höhe zulässig sind, wenn die Sondergebiet zulässig sind.

3.2 Sonstige Sondergebiet "Wohnzwecke"

Die zulässige Sondergebiet "Wohnzwecke" sind in einer Höhe über dem Mittel der zulässigen Sondergebiet zulässig mit z.B. Garagen, Terrassen, Loggien, etc. zulässig sind, wenn die Höhe zulässig sind, wenn die Sondergebiet zulässig sind.
 - Gebäudehöhen**

Die zulässigen Gebäudehöhen sind nach dem Mittel der zulässigen Gebäudehöhen zulässig sind.
 - Bestimmung der Baugruppe zur Erfüllung der Trenn- und Gebäudehöhen**

Vorgabe (TH)

Die zulässigen Gebäudehöhen sind nach dem Mittel der zulässigen Gebäudehöhen zulässig sind.

Die Trennhöhe der Gebäudehöhen sind nach dem Mittel der zulässigen Gebäudehöhen zulässig sind.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind nach dem Mittel der zulässigen Gebäudehöhen zulässig sind.
 - Bestimmungen für die Errichtung und Anbringung von Balkonen und Balkonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauZVO)**

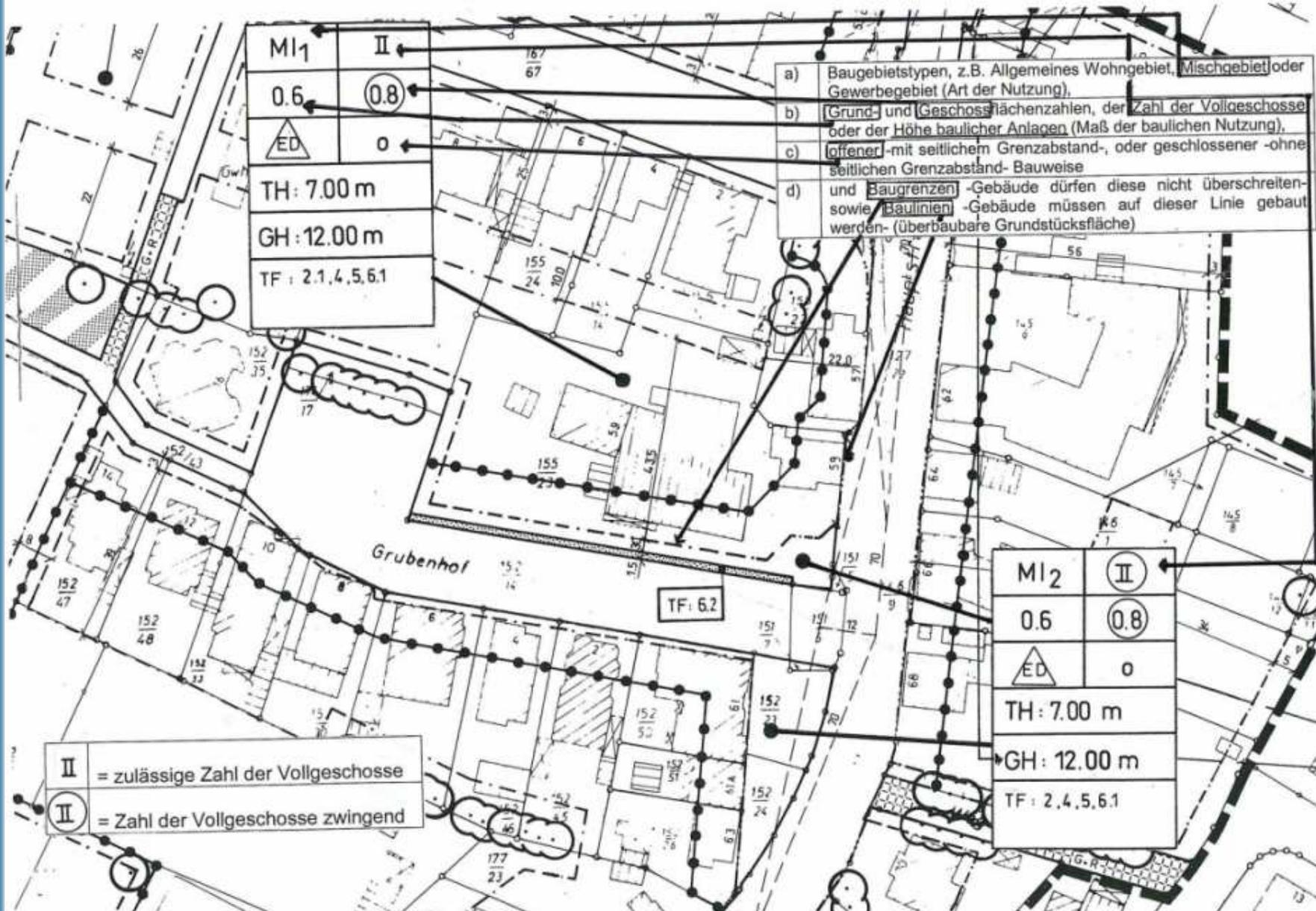
Ein im Bereich der zulässigen Gebäudehöhen sind nach dem Mittel der zulässigen Gebäudehöhen zulässig sind.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind nach dem Mittel der zulässigen Gebäudehöhen zulässig sind.
 - Stützflächen**

Die zulässigen Stützflächen sind nach dem Mittel der zulässigen Stützflächen zulässig sind.

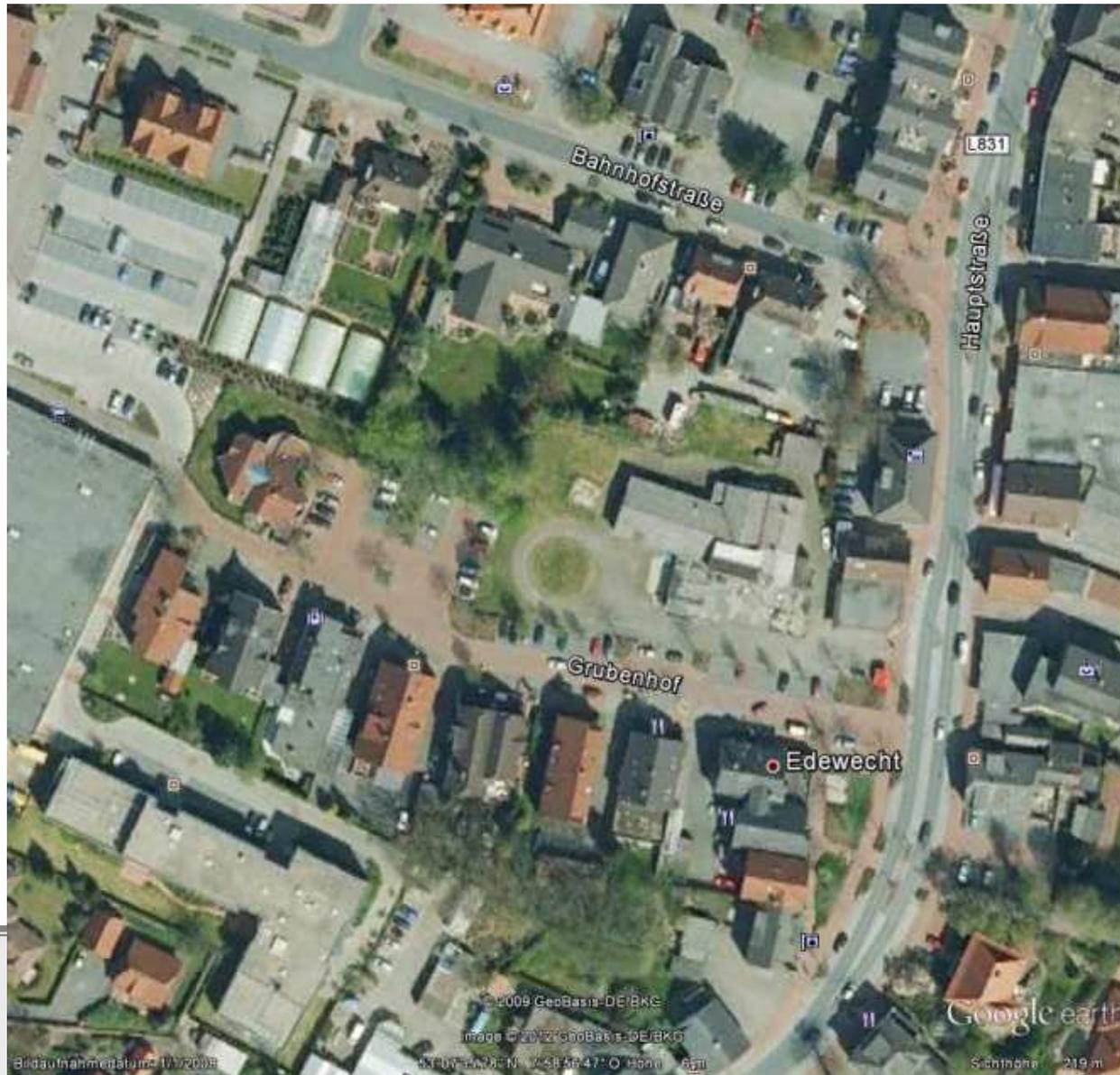
- ### Gestalterische Festsetzungen
- Derbauelemente**
- Die zulässigen Derbauelemente sind nach dem Mittel der zulässigen Derbauelemente zulässig sind.
- Die zulässigen Derbauelemente sind nach dem Mittel der zulässigen Derbauelemente zulässig sind.

Rechtskräftiger B-Plan Nr. 64 – 6. Änderung





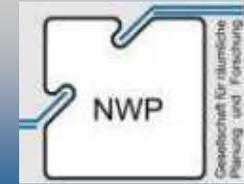
Luftbild – Google



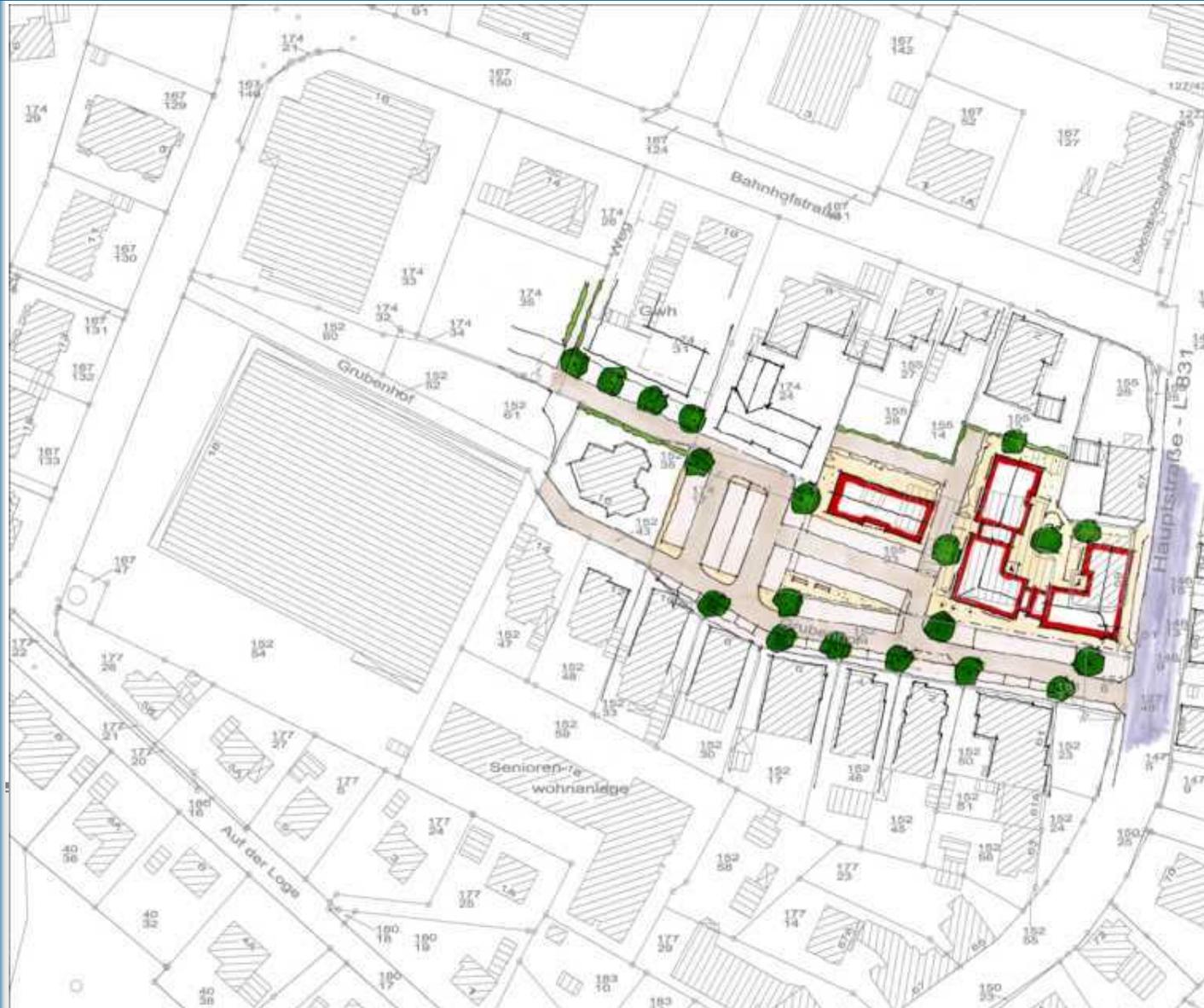


Gemeinde Edewecht

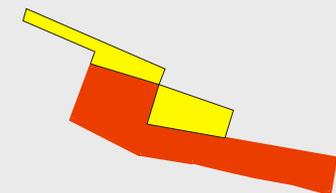
- Varianten Grubenhof → Variante D (Trennung öffentlich/ privat)



NWP Planungsgesellschaft mbH



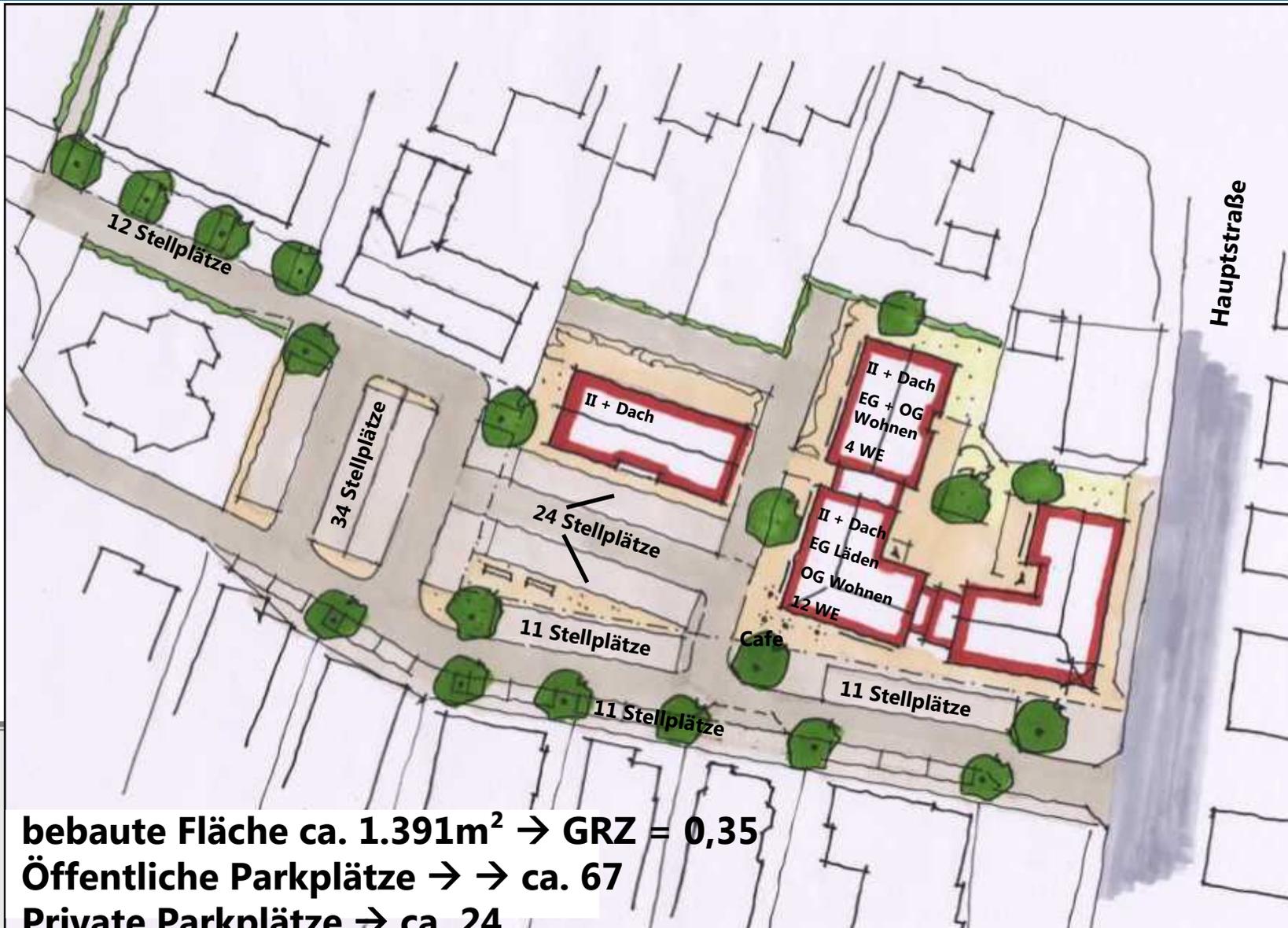
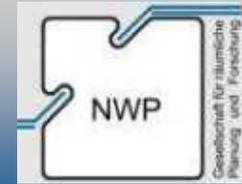
Flächenverteilung





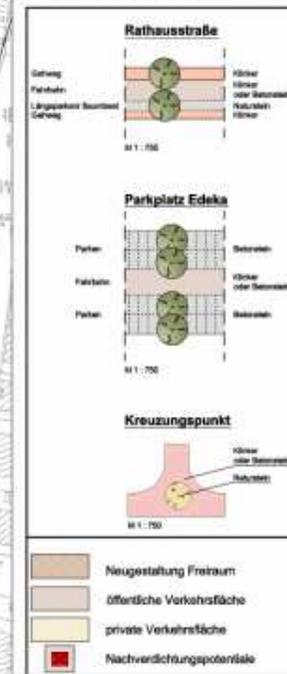
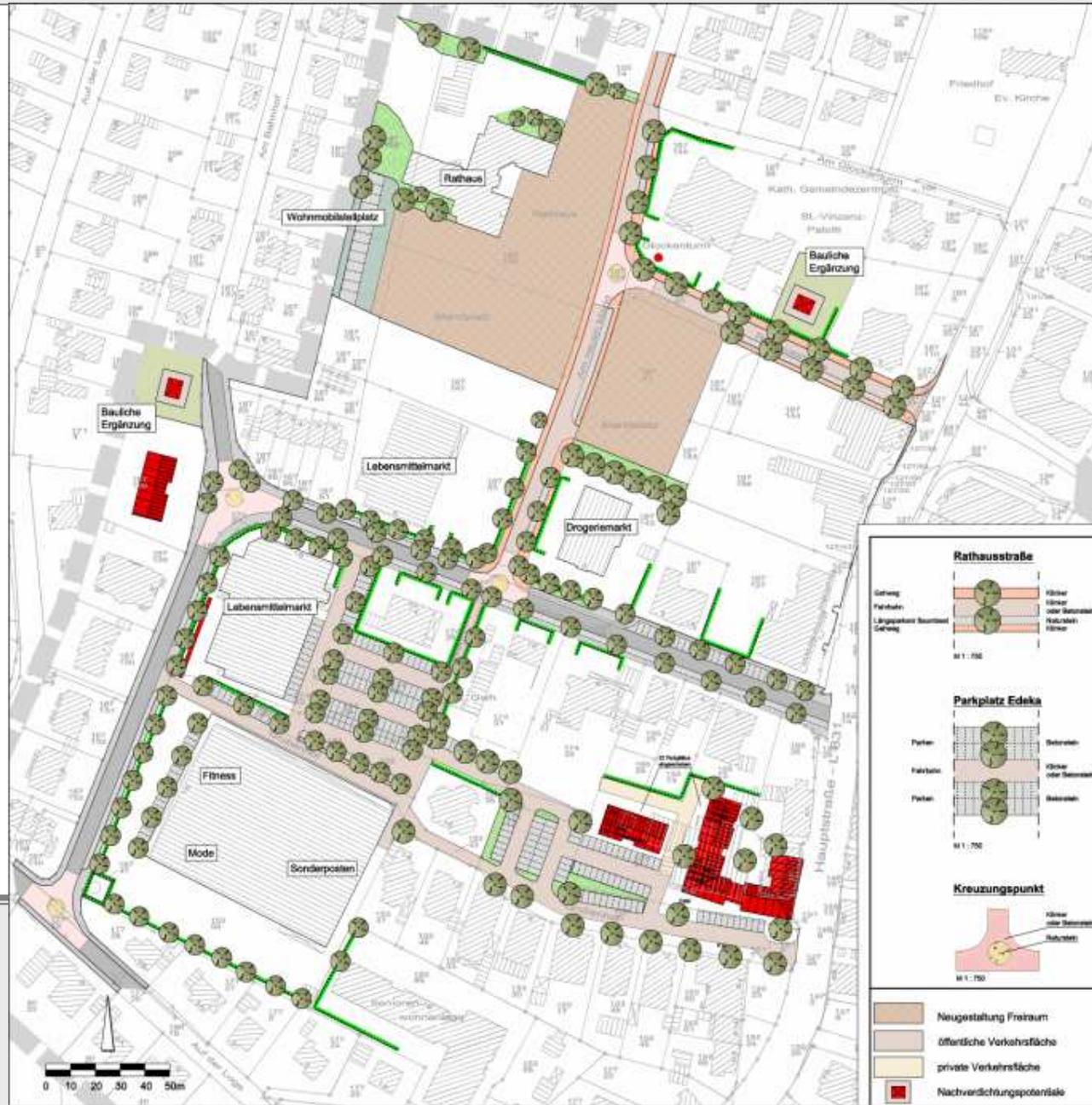
Gemeinde Edewecht

- Varianten Grubenhof → Variante D (Trennung öffentlich/ privat)

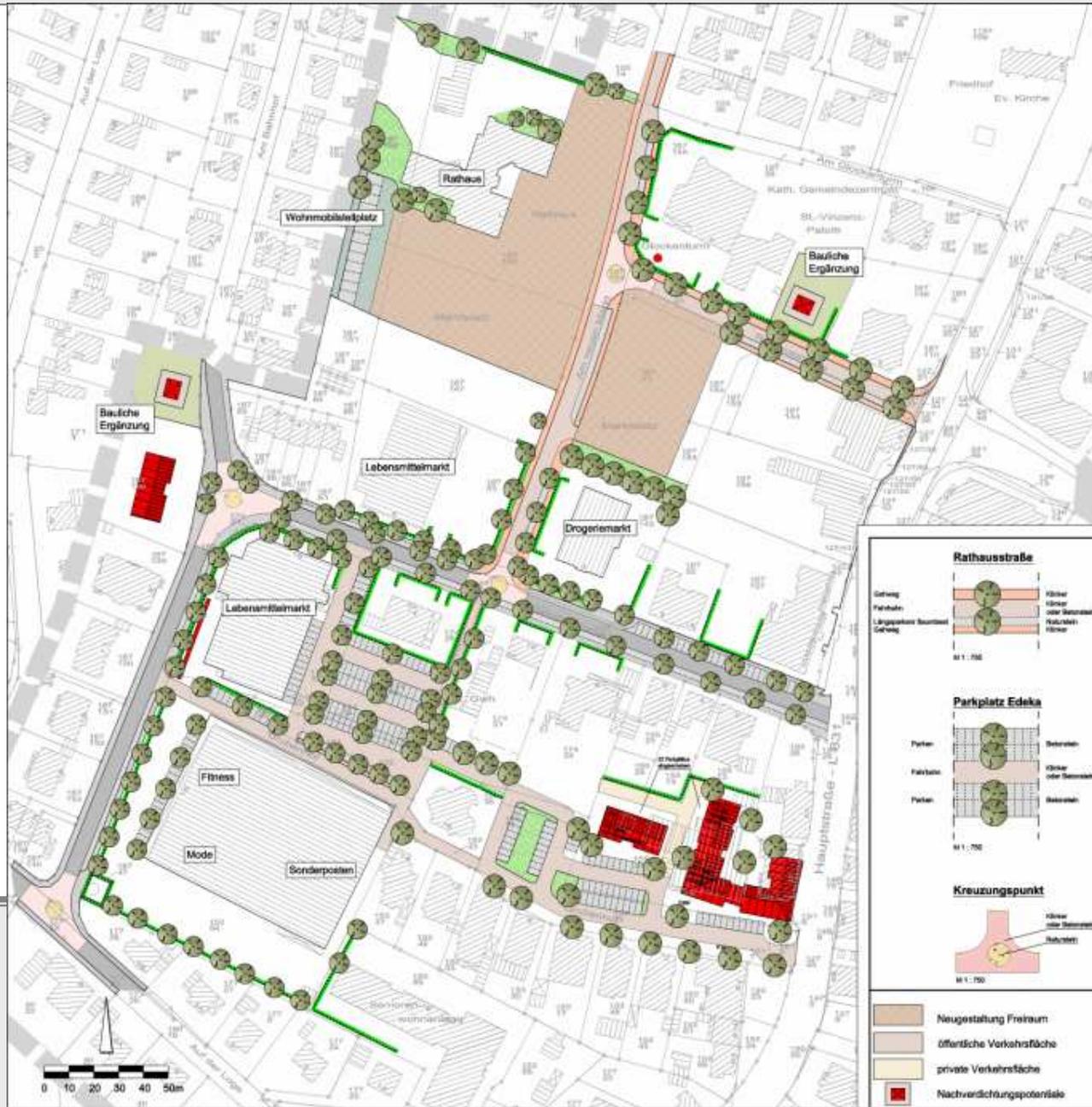


bebaute Fläche ca. 1.391m² → GRZ = 0,35
Öffentliche Parkplätze → → ca. 67
Private Parkplätze → ca. 24

Baulich räumliches Konzept

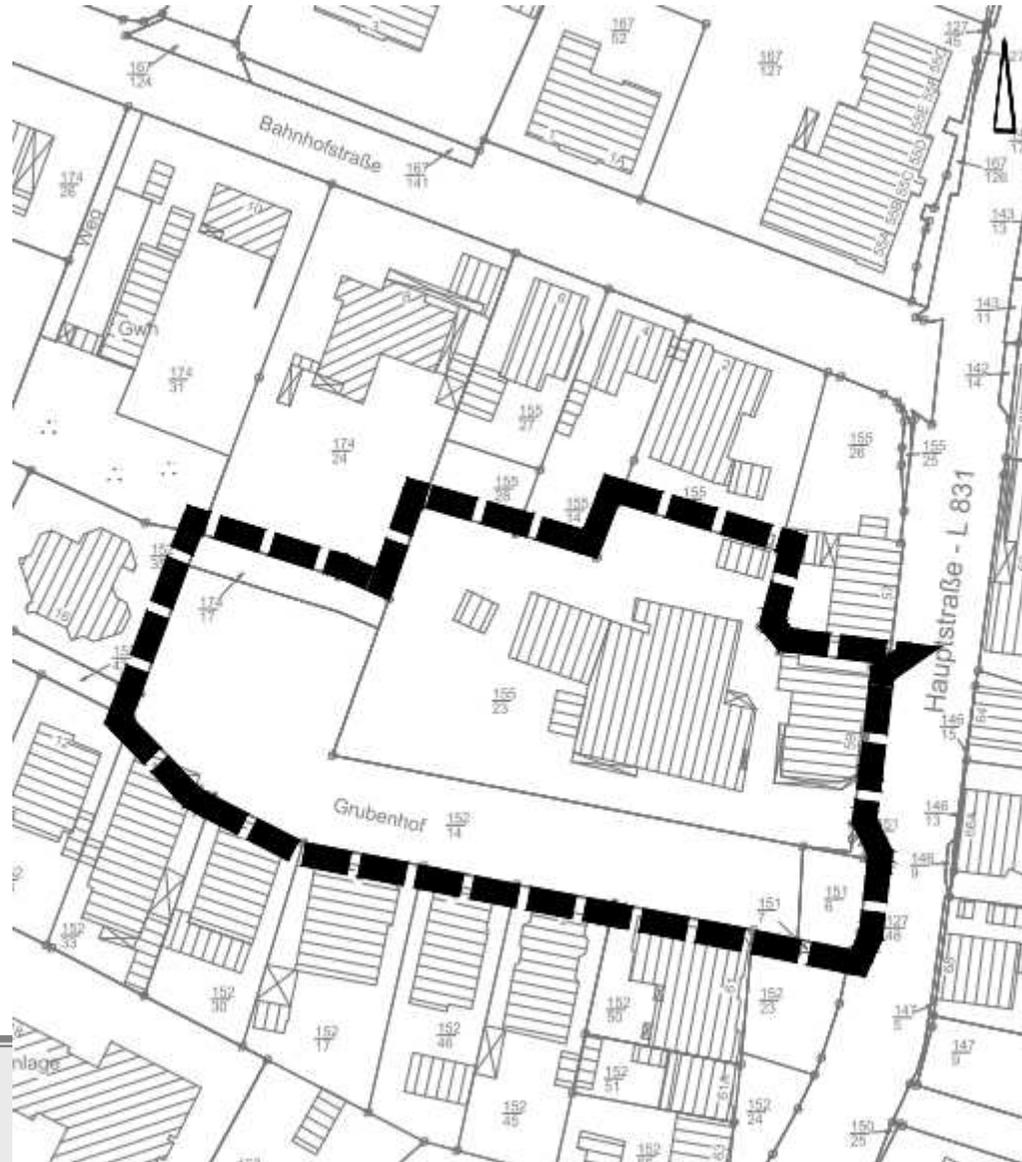


Baulich räumliches Konzept - Variante

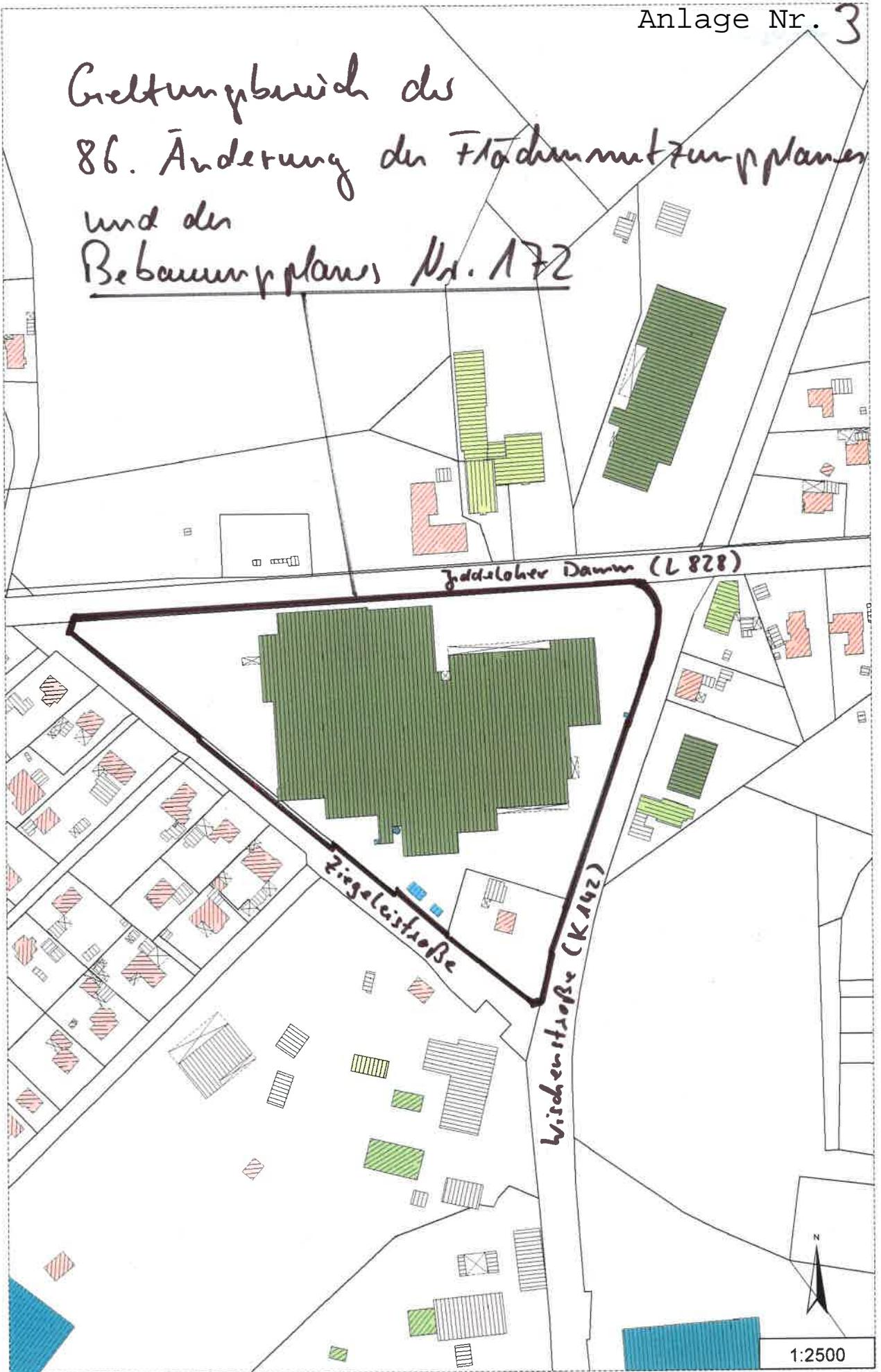


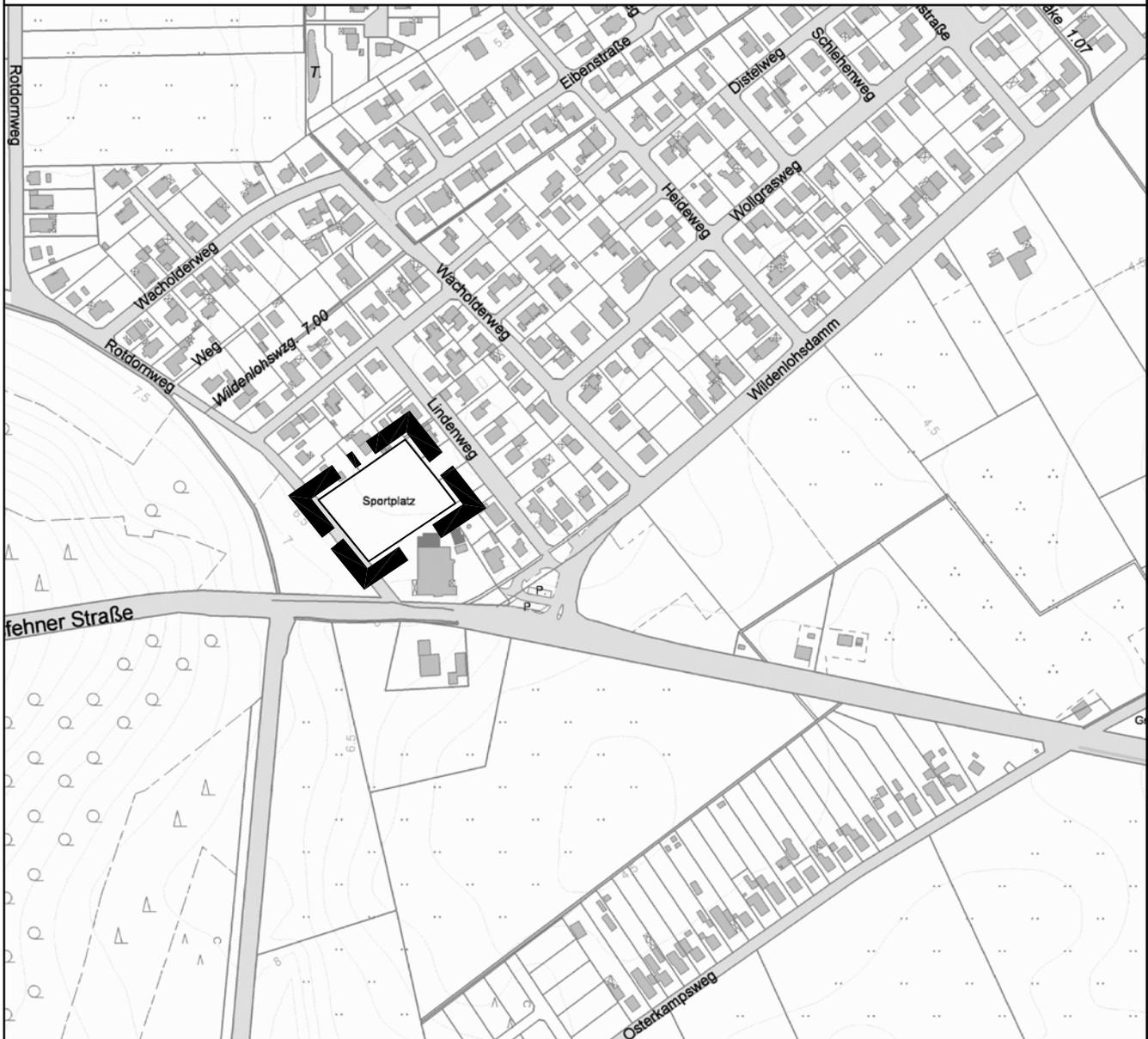


Geltungsbereich der 6. Änderung des P-Planes Nr. 64



Geltungsbereich des
86. Änderung des Flächennutzungsplanes
und des
Bebauungsplanes Nr. 172





Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 176 "Roldornweg"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

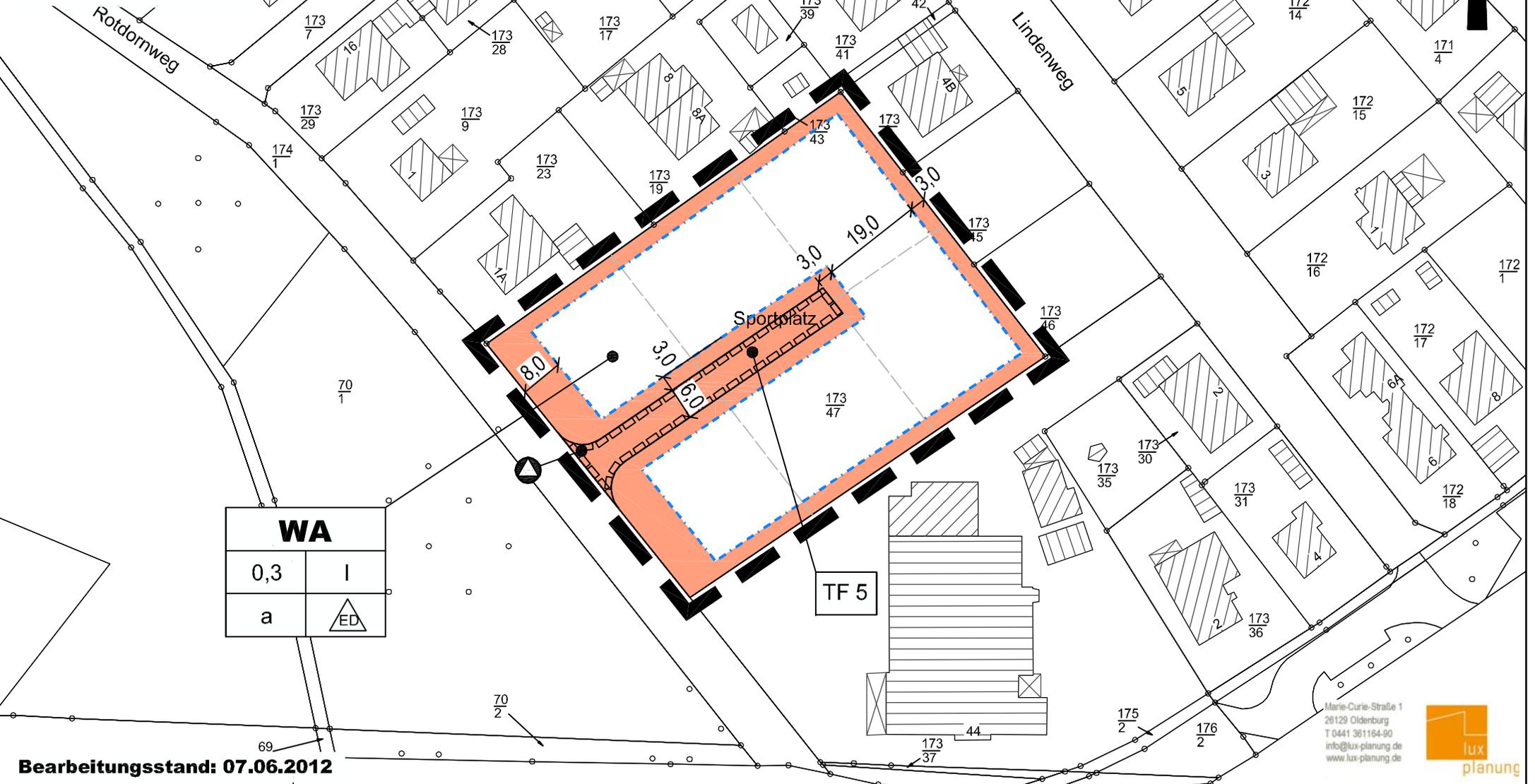
M. 1 : 1.000

**Gemeinde Edewecht
Bebauungsplan Nr. 176
"Rotdornweg"**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

M. 1 : 1.000



WA	
0,3	I
a	ED

TF 5

Bearbeitungsstand: 07.06.2012

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-80
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. 3

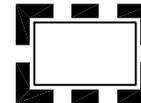
- · - - - - Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Stellfläche für Abfallbehälter

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5)

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Innerhalb des nach allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude nebeneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) 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.

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Rotdornweges und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

5. Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke belastet.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

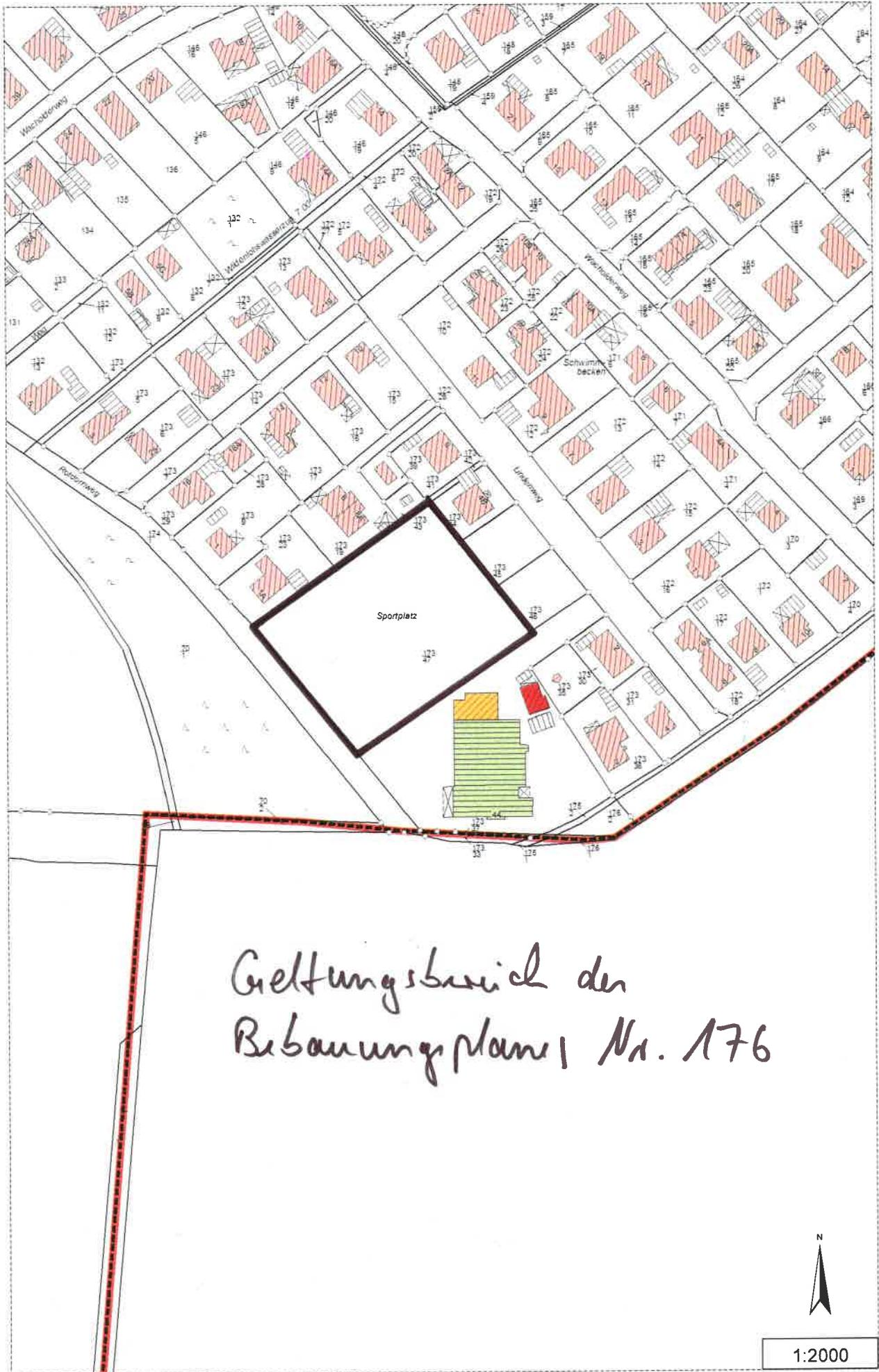
2. Bodenfunde

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 Nieders. 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.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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.

3. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.



Geltungsbereich
des 5. Änderung des
B-Planes Nr. 41 Ia

