

### Planzeichenerklärung

#### I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
überbaubare Grundstücksflächen  
nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
o offene Bauweise  
Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Baum zu erhalten  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Grenze benachbarter Bebauungspläne
- Sonstige Planzeichen**

### Textliche Festsetzungen

- Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO**  
In dem Mischgebiet MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergrünungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).
- Erhaltungsgebot für den Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**  
Der festgesetzte Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen, im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte sind Verjüngungen, Abragungen und Aufschüttungen unzulässig, dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsfahrbahnen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 19800 vorzusehen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
Es ist je angelegene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück ein mindestens kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der auf der Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge und Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.  
**Pflanzenarten:**  
Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rötford, Weißdorn, Wildapfel, Eberesche  
Apheloren:  
Birnensorten: Boskoop, Gröninger Krieme, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling  
Kirschenarten: Hauszweitsche, Wangenheims Frühzweitsche  
Kirschenarten: Oktavia, Donissens Gelbe Knorpeleirsche, Morellenfeuer  
**Qualitäten:**  
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm  
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

### Hinweise

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3795, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 10 unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für deren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**  
Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.  
Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten ergeben, so ist unverzüglich die Untere Altlastbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Artenschutz**  
Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.  
Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig.
- DIN Vorschriften**  
Die in diesem Bebauungsplan genannten Normen und DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Edewecht während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 77. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 außer Kraft.

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

- Dachform**  
Es sind Warm- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 20° und 55° zu betragen.  
Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind davon ausgenommen.
- Dacheindeckung**  
Als Material für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune, anthrazit- oder schwarze Töne sowie nicht glänzende Ton- oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für Wintergärten sind als Eindeckung lichtdurchlässige Materialien zulässig.  
Es sind Ausnahmen für Sonnenkollektoren, Abwerkanlage usw. zulässig. Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite, die Größe darf 75 % dieser Fläche nicht überschreiten.  
Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind davon ausgenommen.
- Außenmauerwerk**  
Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Ziegel- und/oder Putzmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit einer Holzverschalung erichtet werden.
- Einfriedigungen**  
Innerhalb des Satzungsgebietes sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und als frei wachsende oder geschobene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur standortthermische Gehölze zu verwenden. Alternativ sind senkrechte Holzlatzen-zaune zugelassen.
- Gestaltung der privaten nicht überbaubaren Flächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vielfältigen Begrünung anzulegen. Als vorzügliche Bepflanzung gilt auch eine Bepflanzung mit Rasen bzw. Gras. Die Anlage und fachgerechte 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.
- Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 3 NBauO**  
Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKrVG) hat der Rat der Gemeinde Edewecht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 bestehend aus der Planzeichnung, den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

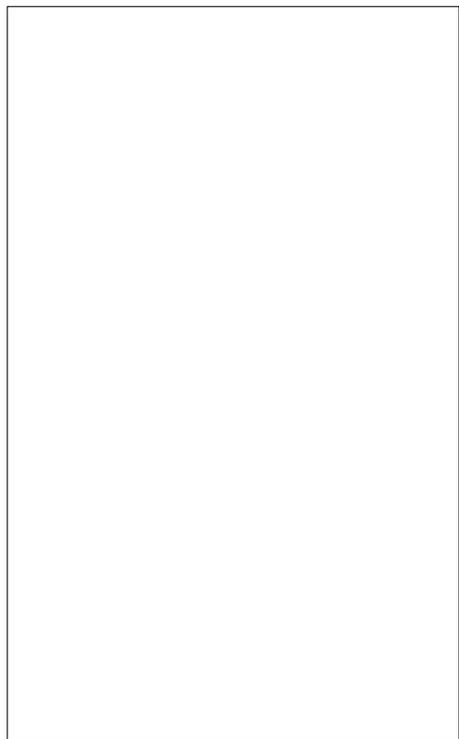
Edewecht, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin (Siegel)

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 09.03.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 nach § 13a BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.  
Edewecht, den \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin i.A.
- Plangrundlage**  
Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**  
© 2020 LGLN  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von \_\_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Westerstede, den \_\_\_\_\_  
Katasteramt Westerstede  
\_\_\_\_\_  
(Unterschrift) (Siegel)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: D. Nordhoff  
Oldenburg, den 29.09.2021  
In Technologiepark Nr. 4  
21103 Oldenburg  
T 0441 998 401, 50  
F 0441 998 400  
www.lux-planung.de  
lux planung

- Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 09.03.2021 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB iVm § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgetragen.  
Edewecht, den \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin i.A.
- Eingeschränkte Beteiligung**  
Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.  
Edewecht, den \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin i.A.
- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Edewecht hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Edewecht, den \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin i.A.
- Inkrafttreten**  
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Edewecht, den \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin i.A.
- Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 nicht geltend gemacht worden.  
Edewecht, den \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin i.A.
- Beglaubigungsvermerk**  
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin i.A.



## Gemeinde Edewecht

### Bebauungsplan Nr. 77

#### 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan  
der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

### - Entwurf -

## M. 1 : 1.000