

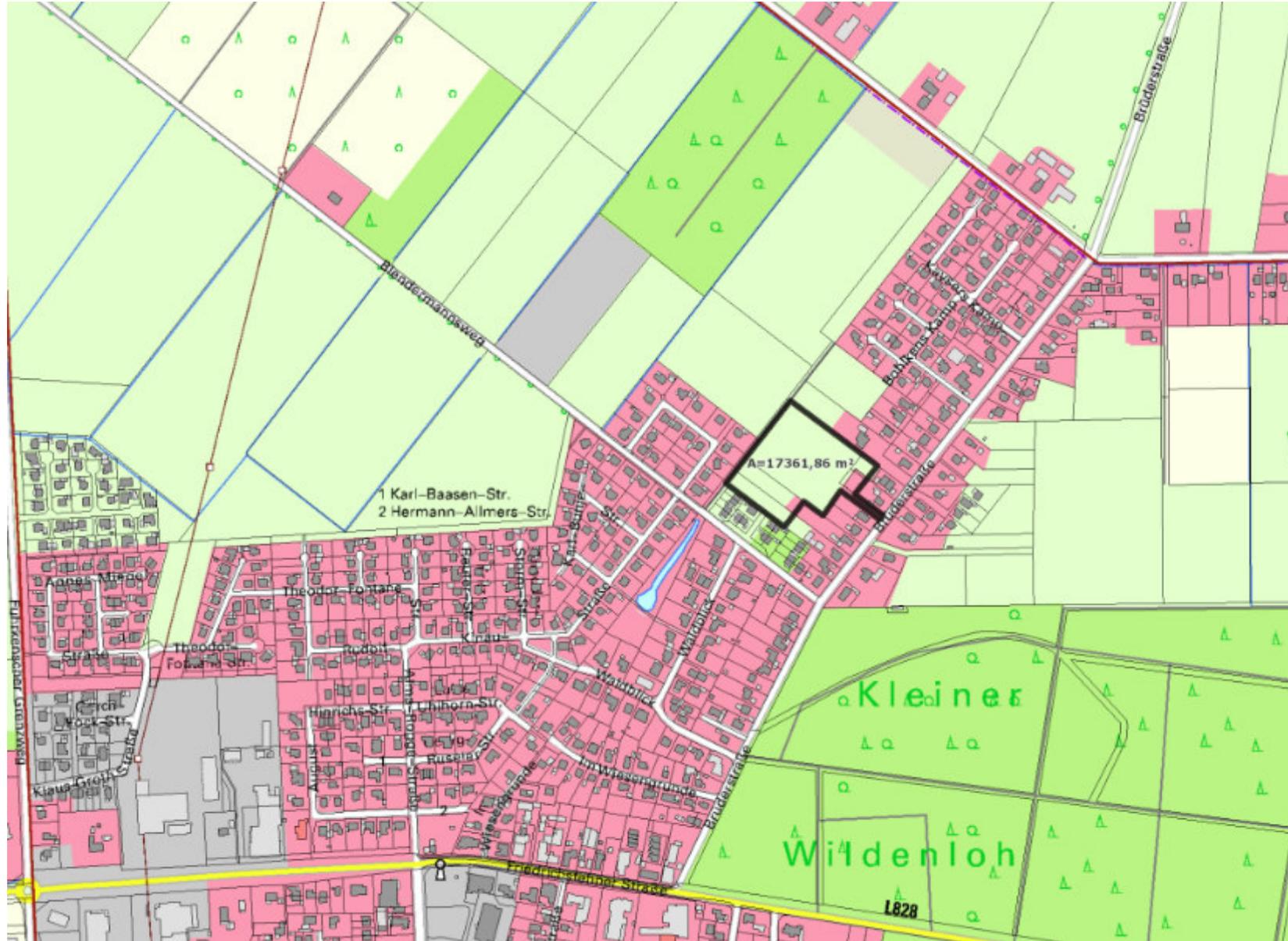


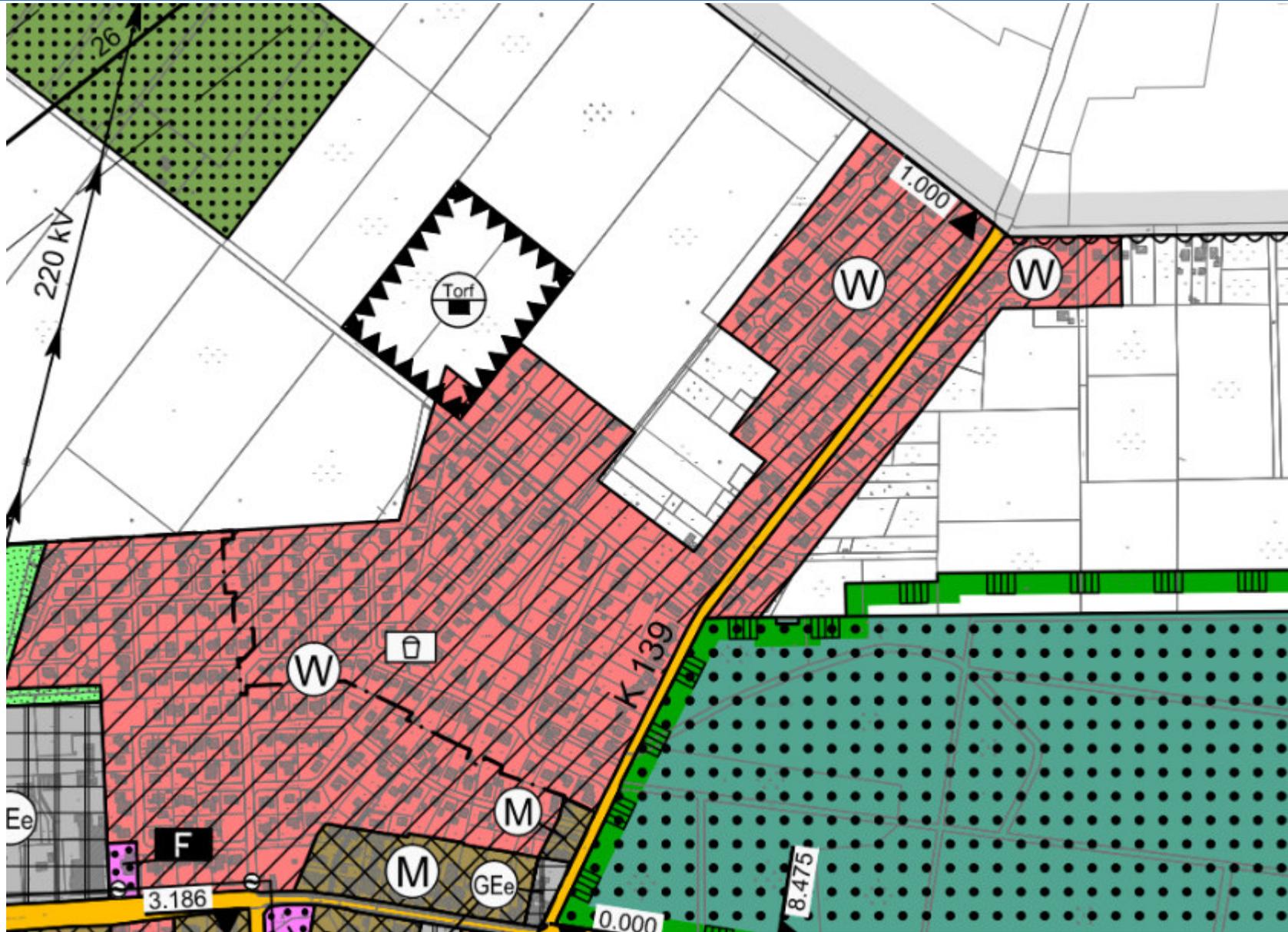
Gemeinde Edewecht

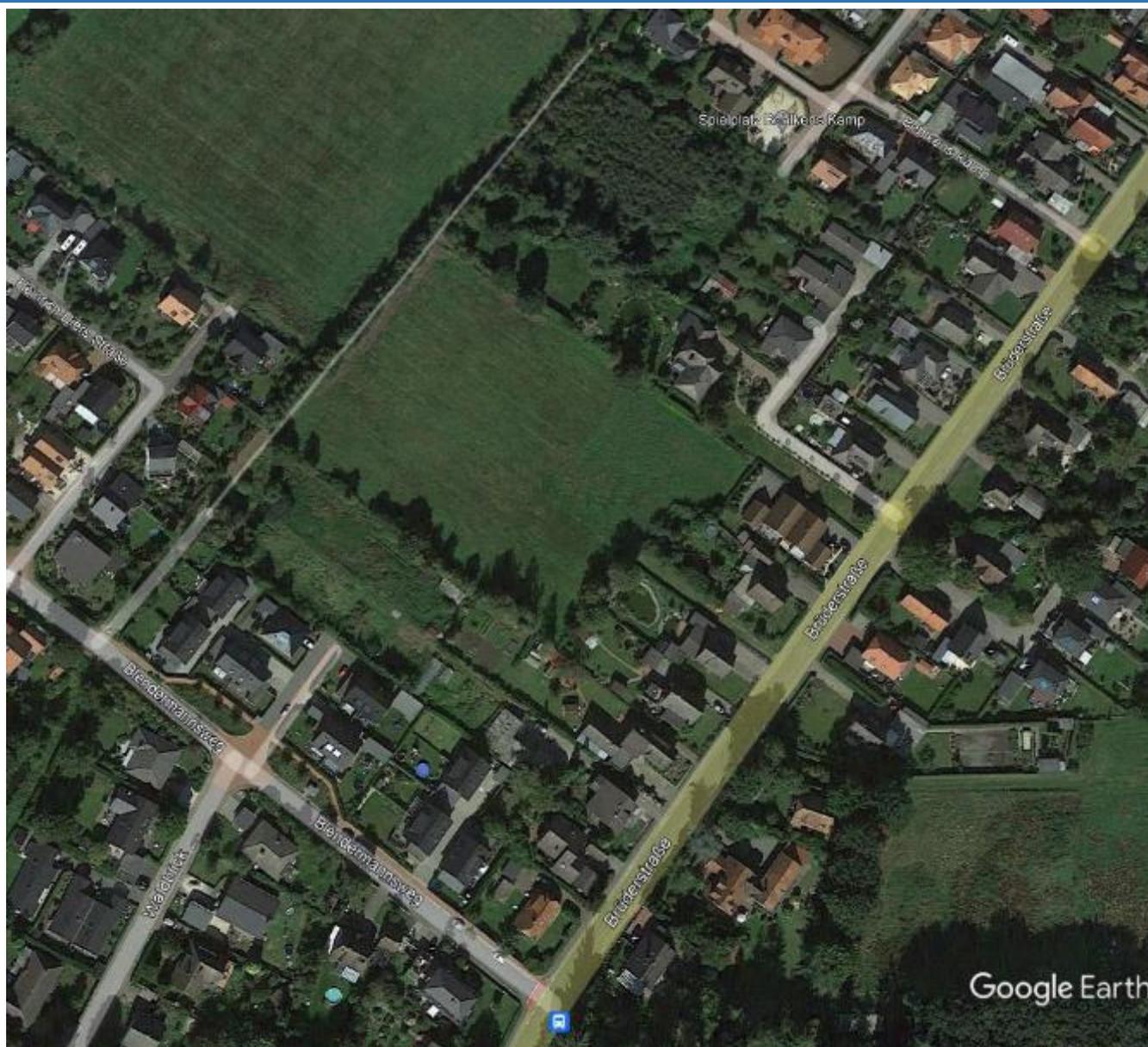
Änderung des Flächennutzungsplanes 2013

und Bebauungsplan Nr. 190

Friedrichsfehn, westlich der Brüderstraße



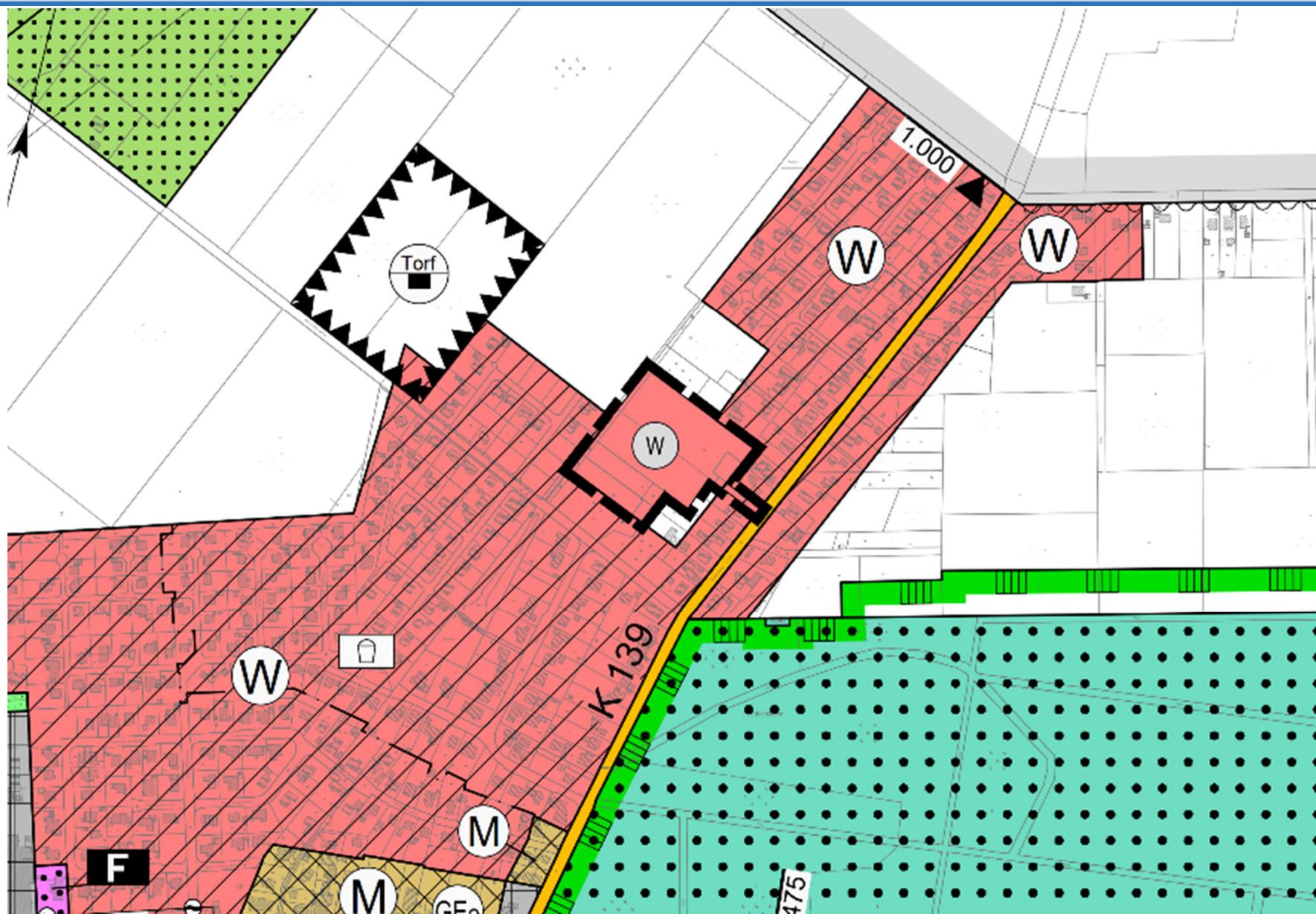


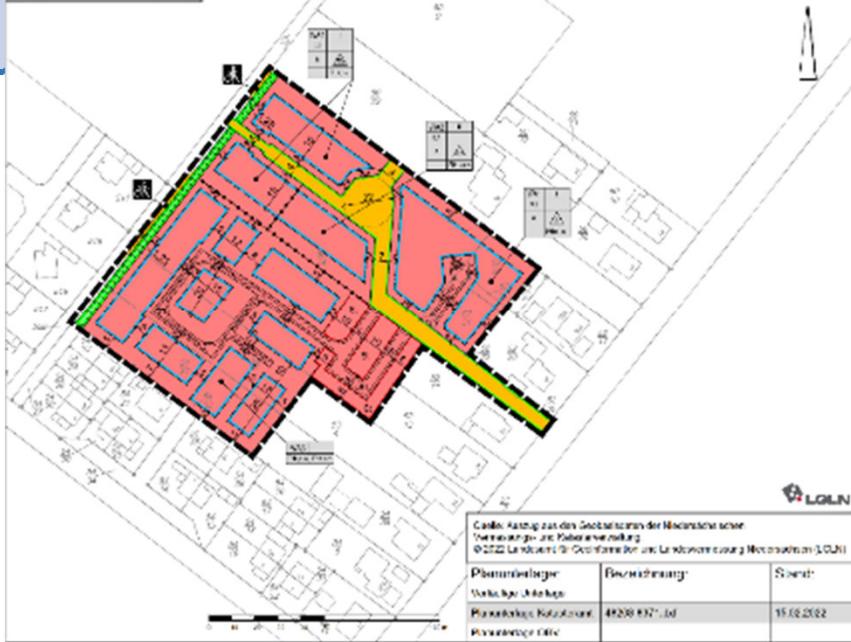












Ordnungsplan zur Bebauung des Gebietes der Gemeinde Edewecht (Verordnung über die Bebauung des Gebietes der Gemeinde Edewecht)

Planmässige Nutzung: **4920 (R7) (d)**

Stand: **15.02.2022**

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Festsetzungen**
 - 1. Geltungsbereich und Inhalt: Der Plan umfasst das Gebiet der Gemeinde Edewecht, das durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 dargestellt ist.
 - 2. Zielsetzung: Der Plan soll die Entwicklung des Gebietes steuern und die Nutzung der Flächen ordnen.
 - 3. Geltungsbereich: Der Plan gilt für das Gebiet der Gemeinde Edewecht, das durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 dargestellt ist.
- Planmässige Nutzung**
 - 1. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.
 - 2. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.
- Abwärtige Nutzung**
 - 1. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.
 - 2. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.
- Grünflächen**
 - 1. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.
 - 2. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.
- Flächen für Mehrfamilienhäuser**
 - 1. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.
 - 2. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.

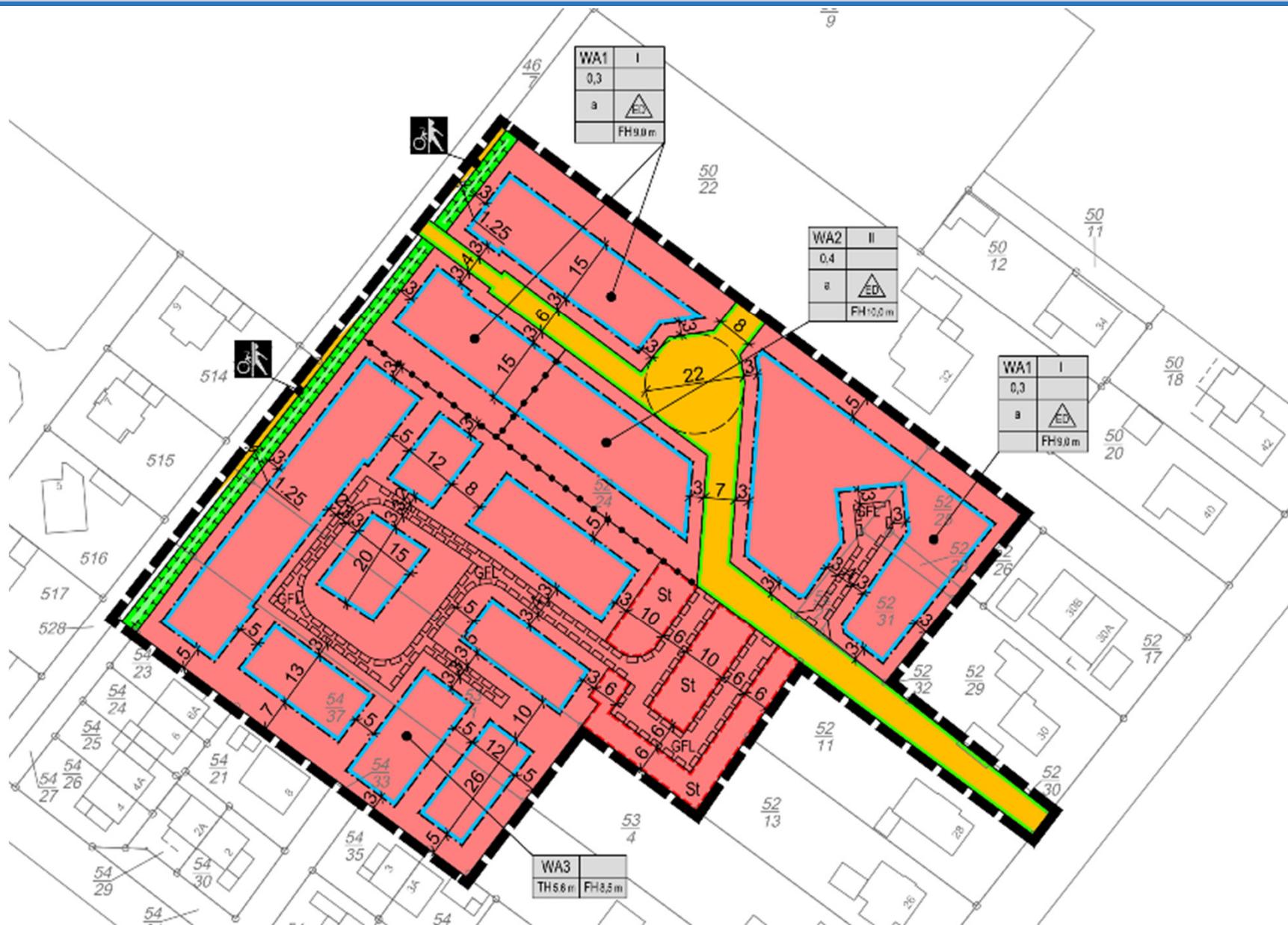
- Grünflächen**
 - 1. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.
 - 2. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.
- Flächen für Mehrfamilienhäuser**
 - 1. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.
 - 2. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.
- Flächen für Mehrfamilienhäuser**
 - 1. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.
 - 2. Die planmässige Nutzung ist durch die Flurstückskarte Nr. 1/1 bis 1/1000 festgelegt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Anzeigebereich Nutzung**
 - 1. Anzeigebereich Nutzung
- 2. Maß für die planmässige Nutzung**
 - 1. Maß für die planmässige Nutzung
- 3. Grünflächen**
 - 1. Grünflächen
- 4. Flächen für Mehrfamilienhäuser**
 - 1. Flächen für Mehrfamilienhäuser

Hinweise

- 1. Geltungsbereich**
 - 1. Geltungsbereich
- 2. Bebauungsplan Nr. 190**
 - 1. Bebauungsplan Nr. 190
- 3. Entwurf**
 - 1. Entwurf



1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die in der Planzeichnung festgelegten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Brüderstraße, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt in der Brüderstraße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird wie folgt festgesetzt:

- a) für Grundstücke mit Einzelhäusern = 500 qm,
- b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften = 350 qm,

4. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt.

- a) Im WA 1 max 2 Wohnungen je Gebäude,
- b) Im WA 2 max 6 Wohnungen je Gebäude,
- c) Im WA 3 max 1 Wohnung je Gebäude,

5. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung.

- a) Im WA 1 und WA 2 max 15 m,
- b) Im WA 3 max. 13 m

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Die gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zugeordnet.
- (2) Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Festsetzungen zum Klimaschutz

- a) Gemäß § 9 (1) Nr. 23 a) BauGB ist in den allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.
- b) Gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB müssen mindestens 50 % der Dachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird.
- c) Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie von Quergiebeln und Gauben mit einer Dachneigung < 5° flächendeckend zu begrünen. Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm oder einer bindemittelfreien Wachstumsmatte (z.B. Steinwolle) zu versehen und zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z. B. Gräser, bodenbedeckende Stauden, Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln, wenn sie dem Nutzungszweck der baulichen Anlage dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen. Die Regelung gilt nicht für Wintergärten, Eingangsvorbauten und überdachte Terrassen.

8. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildapfel, Birke, Vogelkirsche, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm.

Geeignete Arten für Obstbäume sind für Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, für Birne: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne Kirsche: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer, Hochstamm, 8 bis 10 cm Stammumfang.

9. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche ist eine Mulde herzustellen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Geeignete Arten sind:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Rhamnus frangula
Geißblatt	Lonicera periclymenum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Grauweide	Salix cinerea
Moorbirke	Betula pubescens
Öhrchenweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Zitterpappel	Populus tremula

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschriften gelten für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

2. Dachgestaltung

Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen oder schwarzgrauen bis anthrazitfarbenen oder schwarzen Ton- oder Betonziegeln entsprechend nachfolgenden Farben einzudecken:

- rot bis rotbraune Ton- oder Betonziegel, entsprechend den RAL-Farbtönen 2001-2002, 3000, 3002-3005, 3009, 3011, 3013, 3016. Zwischentöne sind zulässig.
- schwarzgrau bis anthrazitfarbene oder schwarze Ton- oder Betonziegel, entsprechend den RAL-Farbtönen 7016, 7021, 7024, 9004, 9011. Zwischentöne sind zulässig.

Energetische Anlagen sind von der Regelung ausgenommen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.

Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

5. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441 / 205766-15), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Angrenzende B-Pläne

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 145 "Westlich der Brüderstraße"

Ortsteil Friedrichsfehn



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
1 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

5. Grünflächen

 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"

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

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

 Erhalt von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

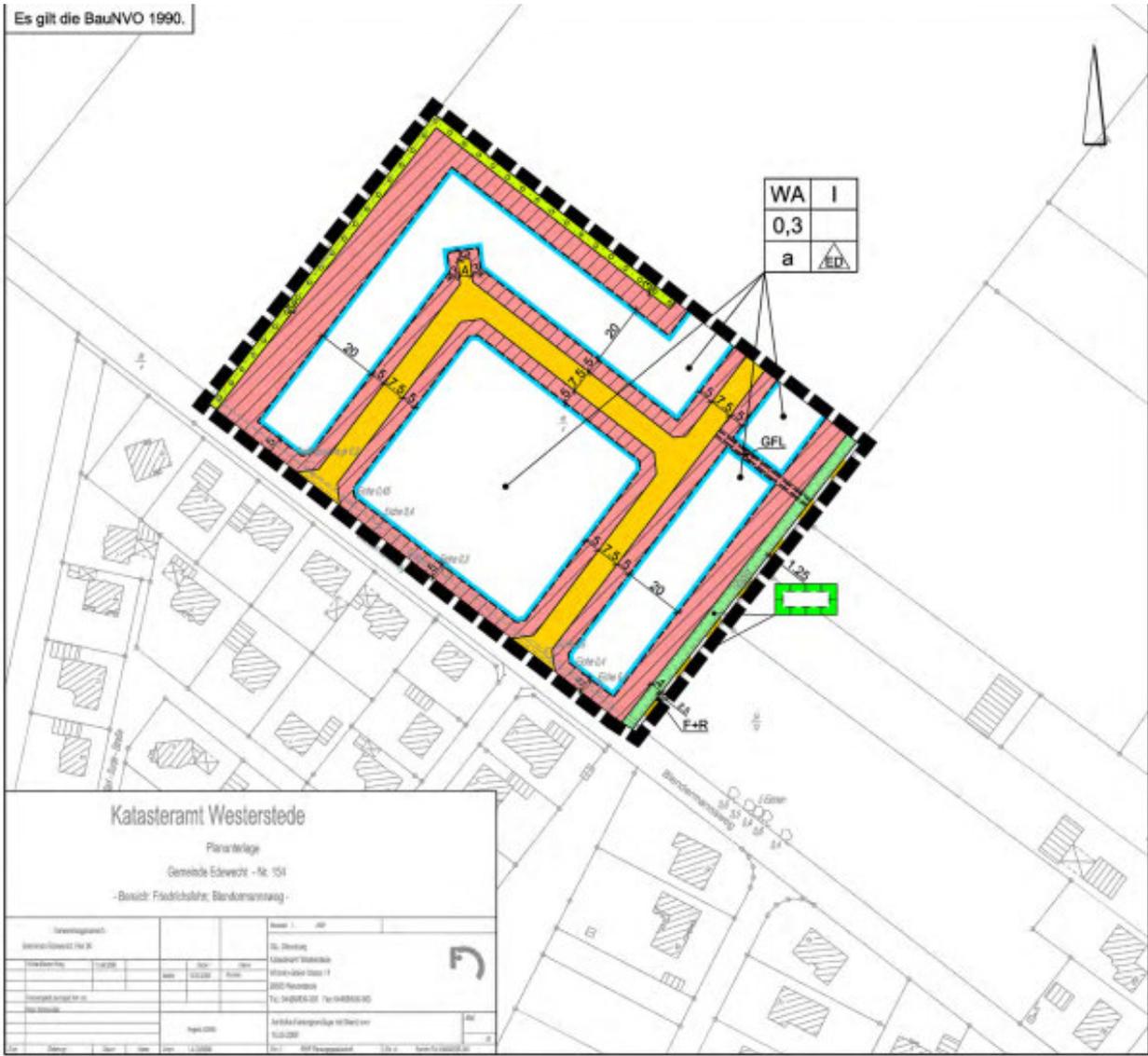
 Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109, s. textl. Festsetzung Nr. 5 + 6

 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Edewecht

 Müllsammelplatz

 Sichtdreieck gem. EAE

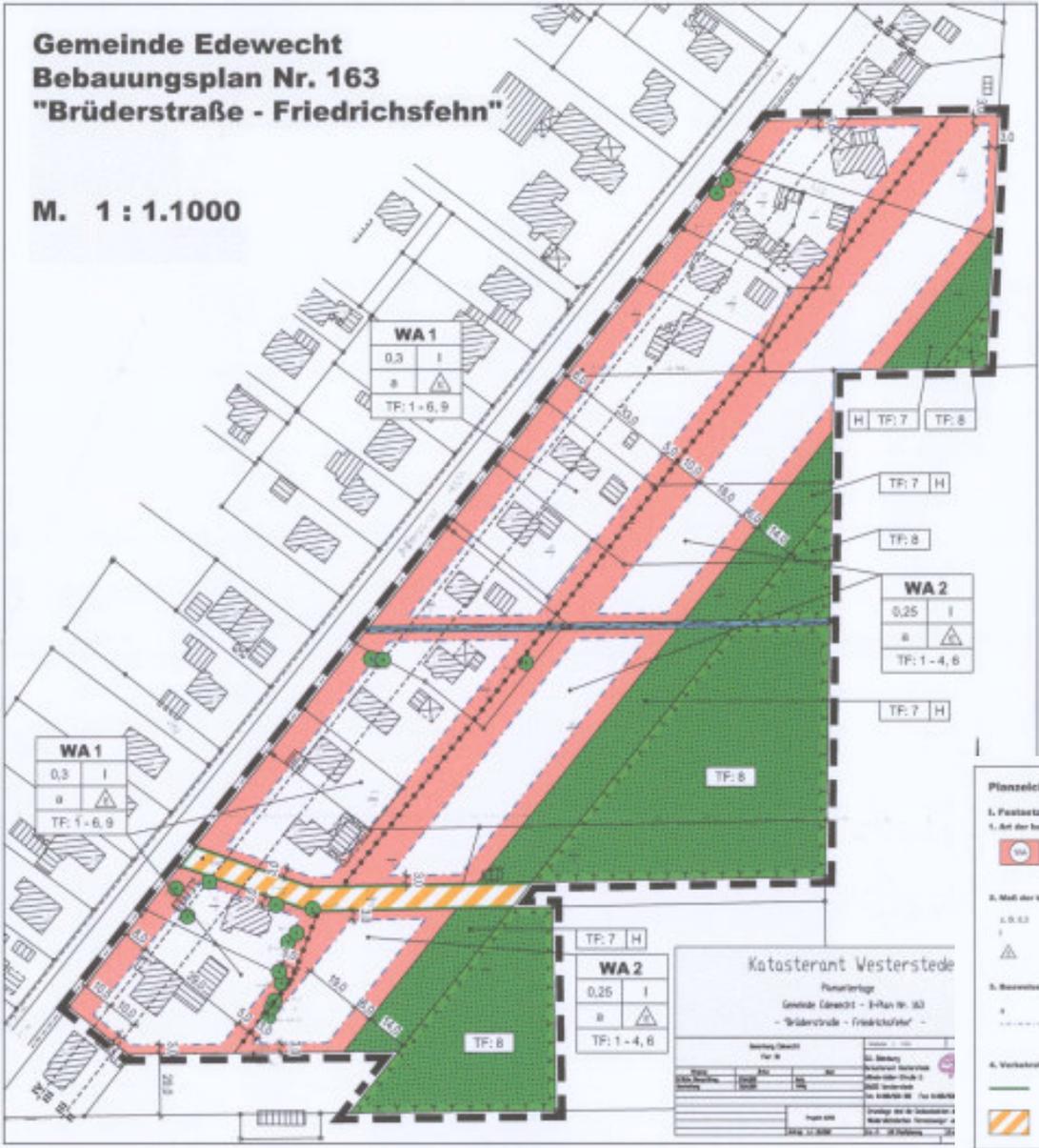
Es gilt die BauNVO 1990.



Katasteramt Westerstede																					
Planunterlagen																					
Gemeinde Edewecht - Nr. 154																					
- Bereich: Friedrichstraße, Blankenburgerweg -																					
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Genehmigungsdatum:</th> </tr> <tr> <td>01.08.2010</td> <td>01.08.2010</td> </tr> <tr> <td>01.08.2010</td> <td>01.08.2010</td> </tr> <tr> <td>01.08.2010</td> <td>01.08.2010</td> </tr> <tr> <td>01.08.2010</td> <td>01.08.2010</td> </tr> </table>	Genehmigungsdatum:		01.08.2010	01.08.2010	01.08.2010	01.08.2010	01.08.2010	01.08.2010	01.08.2010	01.08.2010	<table border="1"> <tr> <td>Blatt: 1</td> <td>Blatt: 2</td> </tr> <tr> <td>Blatt: 3</td> <td>Blatt: 4</td> </tr> <tr> <td>Blatt: 5</td> <td>Blatt: 6</td> </tr> <tr> <td>Blatt: 7</td> <td>Blatt: 8</td> </tr> <tr> <td>Blatt: 9</td> <td>Blatt: 10</td> </tr> </table>	Blatt: 1	Blatt: 2	Blatt: 3	Blatt: 4	Blatt: 5	Blatt: 6	Blatt: 7	Blatt: 8	Blatt: 9	Blatt: 10
Genehmigungsdatum:																					
01.08.2010	01.08.2010																				
01.08.2010	01.08.2010																				
01.08.2010	01.08.2010																				
01.08.2010	01.08.2010																				
Blatt: 1	Blatt: 2																				
Blatt: 3	Blatt: 4																				
Blatt: 5	Blatt: 6																				
Blatt: 7	Blatt: 8																				
Blatt: 9	Blatt: 10																				

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. **Baustile, Baufluren, Baugrenzen**
 - Abweichende Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaute Fläche
 - nicht überbaute Fläche
6. **Verkehrflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
9. **Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. **Sonstige Planzeichen**
 - mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde
 - Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen
1. Art der landlichen Nutzung
 Allgemein Wohngebiet

2. Maß der landlichen Nutzung
 z. B. 0,3
 I
 II
 Teil der Vollgeschosse als Höhenmaß
 vor Einzelhäuser bebaut

3. Bauweise, Bauhöhe, Baugrenzen
 II abweichende Bauweise
 Baugrenze

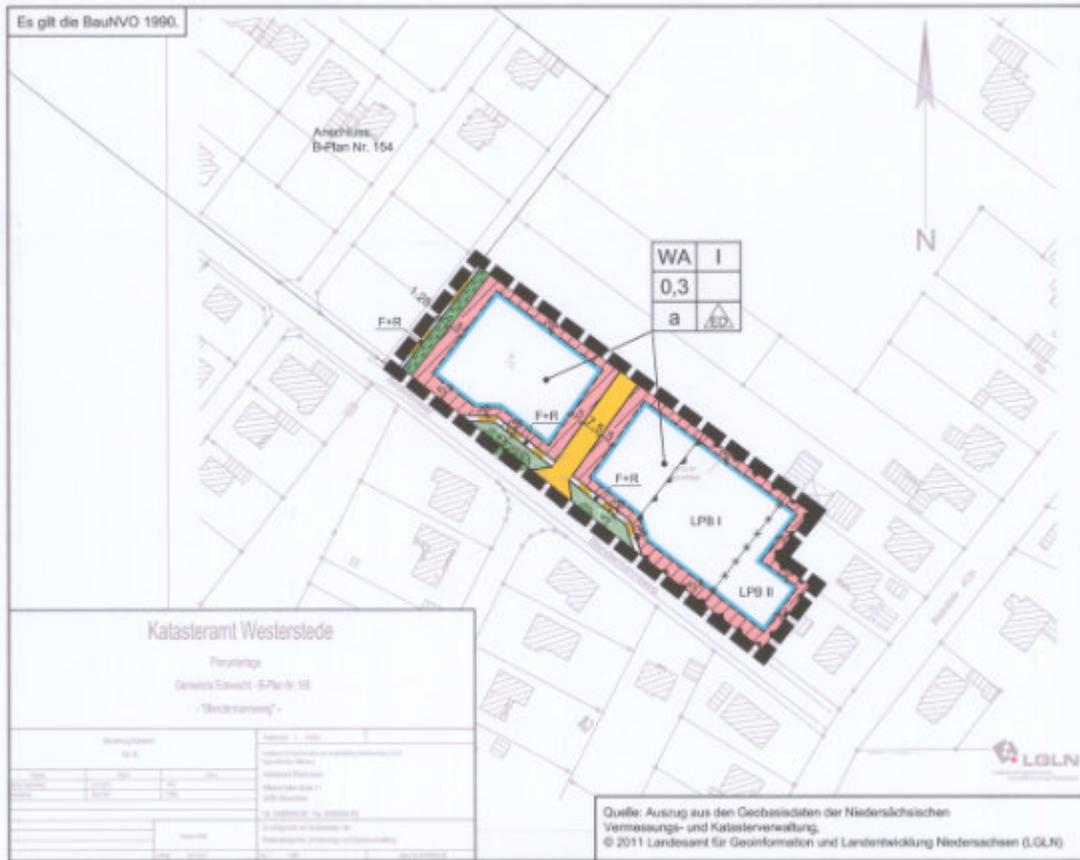
4. Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie nach gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat Verkehrsfläche

5. Grünflächen
 privat Grünfläche
 Zweckbestimmung Hauptgrün

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Wasserflächen

7. Pflanzungen, Naturausgestaltungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 vorüberflure Bäume

8. Sonstige Planzeichen
 Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Längsgrünfläche
 Abgrenzung unerschließbarer Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Hofes der Planung innerhalb eines Baugrubens



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung
	Algemeines Wohngebiet
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,3	Grundflächenzahl
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3.	Bauweise, Bauteile, Baugrenzen
	Absichtete Bauweise zur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenzen überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
4.	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
5.	Grünflächen
	Öffentliche Grünfläche
13.	Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erhaltender Baum
15.	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehrsregeln zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmgebiet Abgrenzung unterschiedlicher Lärmgebiete Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes