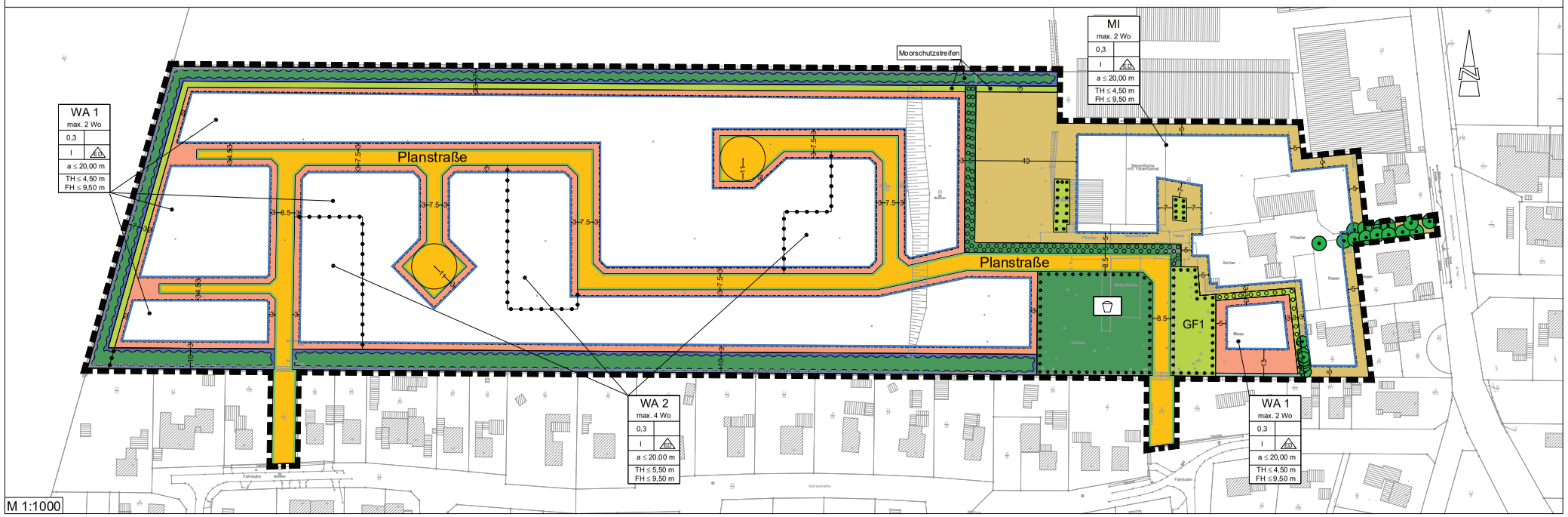
Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddeloh II" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gem. § 6 BauNVO sind die gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO und des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO sind je Gebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergebaut werden, sind je Gebäude zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

4. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
   Oberer Bezugspunkt:
   Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
   Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig. Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.

5. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gem. § 6 BauNVO ist bei der Errichtung zusätzlicher Hauptgebäude zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ein Regenrückhaltebecken anzulegen (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB).

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sowie der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

7. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Moorschutzstreifen sind jegliche Aufschüttungen, Abgrabungen oder Versiegelungen unzulässig.

8. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudetiefe nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

9. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-2 (WA 1-2) ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig (§ 9 (1) Nr. 23 a) BauGB).

10. Gem. § 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.

11. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

    Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

    Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 60 dB(A):
    Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 30 dB
    Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

    Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 65:
    Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 35 dB
    Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

    Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.
    Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.
    Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

12. Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
    Innerhalb der Fläche mit Lr, Nacht > 50 dB(A) bis 55 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.
    Innerhalb der Fläche mit Lr, Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.
    Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

13. Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 mit Lr, Tag > 55 dB(A) bis 58 dB(A) nach Anlage 3, sind Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.
    Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

14. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie von Quergiebeln und Gauben mit einer Dachneigung ≤ 5° flächendeckend zu begrünen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB). 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 (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.

15. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB je angefangene 250 m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks nachzupflanzen.

    Zu verwendende Pflanzenarten:
    Laubbäume: Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle,Wildapfel, Birke,Vogelkirsche

    Obstbäume: Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
    Birne: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne
    Kirsche: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer

    Qualitäten: Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
    Obstbäume: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang

16. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind Anpflanzungen mit gebietseigenen Gehölzen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

    Zu verwendende Pflanzenarten:
    Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
    Sträucher: Weißdorn, Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen

    Gehölzqualitäten:
    Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
    Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

17. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB mit überlagernder Festsetzung einer privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist der vorhandene Grabenabschnitt sowie der Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Innerhalb der Grünfläche mit der Kennzeichnung "GF1" ist zugunsten der Anlegung einer Grundstückszufahrt in das WA1 ein Durchbruch mit einer Breite von 5,00 m zulässig.

18. Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB mit überlagernder Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist der vorhandene Grabenabschnitt sowie der Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines 1.300 m² großen Spielplatzes mit zugehörigen Wegen zulässig. Die Platzfläche und Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteln, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, hauf werksporige Pflaster etc.) herzustellen.

19. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 "Südlich der Gartenstraße".

2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Dachform von Gebäuden ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben, Terassenüberdachungen oder Wintergärten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

3. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten) sind innerhalb des Geltungsbereiches nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt") zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Die Verwendung von Reet als Dachmaterial ist zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

4. Die Dachflächen von Hauptgebäuden sollen mit energetischen Anlagen versehen werden. Die Ausgestaltung der Anlagen muss sich an die Geometrie der jeweiligen Dachform anpassen. Dabei sind die Module parallel zur Dachfläche, lückenlos und mit mindestens 0,50 m Abstand von Dachrändern, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten anzuordnen. Eine über die tragende Dachkonstruktion hinausgehende oder von der Dachfläche optisch losgelöste energetische Anlage (Überdachung) ist nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

5. Innerhalb des Geltungsbereiches sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

    Zu verwendende Pflanzenarten:
    Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxycantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium)

6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung (z.B. Bedeckung mit Rasen/Gras) anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

    Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:
    Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/7992120) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreis Ammerland zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

5. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Das Kompensationsflächendefizit des Bebauungsplanes Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddeloh II" wird auf dem Flurstück 18/8, der Flur 39, der Gemarkung Edewecht (Gesamtfläche: 35.122 m²; anteilig auf 15.500 m²) ausgeglichen. Ein weiterhin verbleibendes Kompensationsflächendefizit in Höhe von 153.716 Werteinheiten wird über den gemeindeeigenen Flächenpool Fintlandsmoor kompensiert.

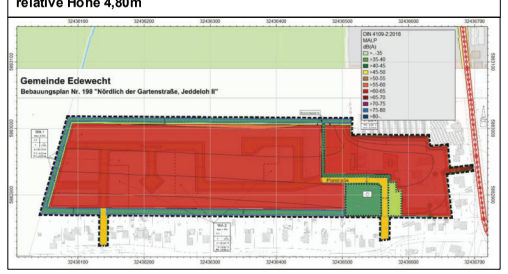
7. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeitraumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

8. Die genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Edewecht einzusehen.

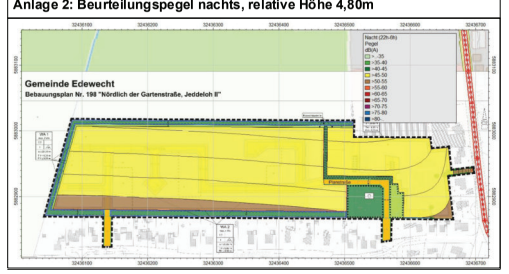
9. Gemäß § 9 (2) NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Kunststofflächen und großflächige Kiesschüttungen unzulässig.

10. Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan sind:
    - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
    - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830).
    - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
    - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).
    - Planzeichenverordnung (PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

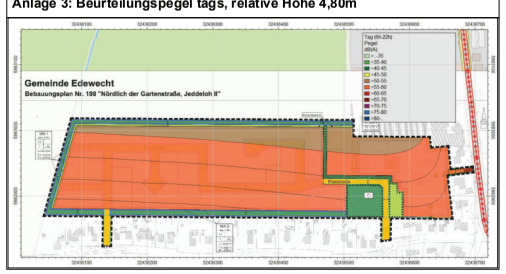
Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 4,80m



Anlage 2: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 4,80m



Anlage 3: Beurteilungspegel tags, relative Höhe 4,80m



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddeloh II", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Edewecht, ...

.....
Bürgermeisterin (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2021 LGLN
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 Plätze vollständig nach (Stand vom 29.04.21). 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, ...

.....
Dipl. Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddeloh II" 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. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddeloh II" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddeloh II" 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. 198 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddeloh II" 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, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddeloh II" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddeloh II" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddeloh II" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)
- MI — Mischgebiet (MI)
- max. 2 WO — Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. max. 2 Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
- I — maximal zulässige Vollgeschosse
- TH ≤ 4,50 m — maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 4,50 m
- FH ≤ 9,50 m — maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 9,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen
- a — abweichende Bauweise
- E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Moorschutzstreifen — Zweckbestimmung: Moorschutzstreifen
- Zweckbestimmung: Spielplatz

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

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltender Einzelbaum

8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

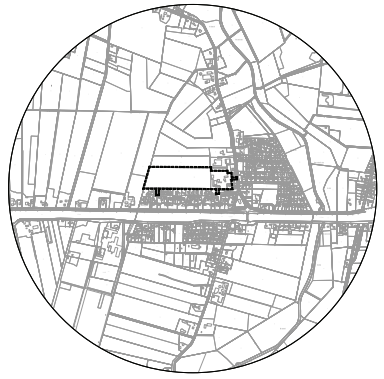
Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddeloh II"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Anlage Nr. 2

Entwurf 04.02.2022

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40