

Gemeinde Edewecht

25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 199 „Heinjehof“

Anlage 4

Bürgerinformation am 18. Oktober 2021



Vermessungs- und Katasterverwaltung

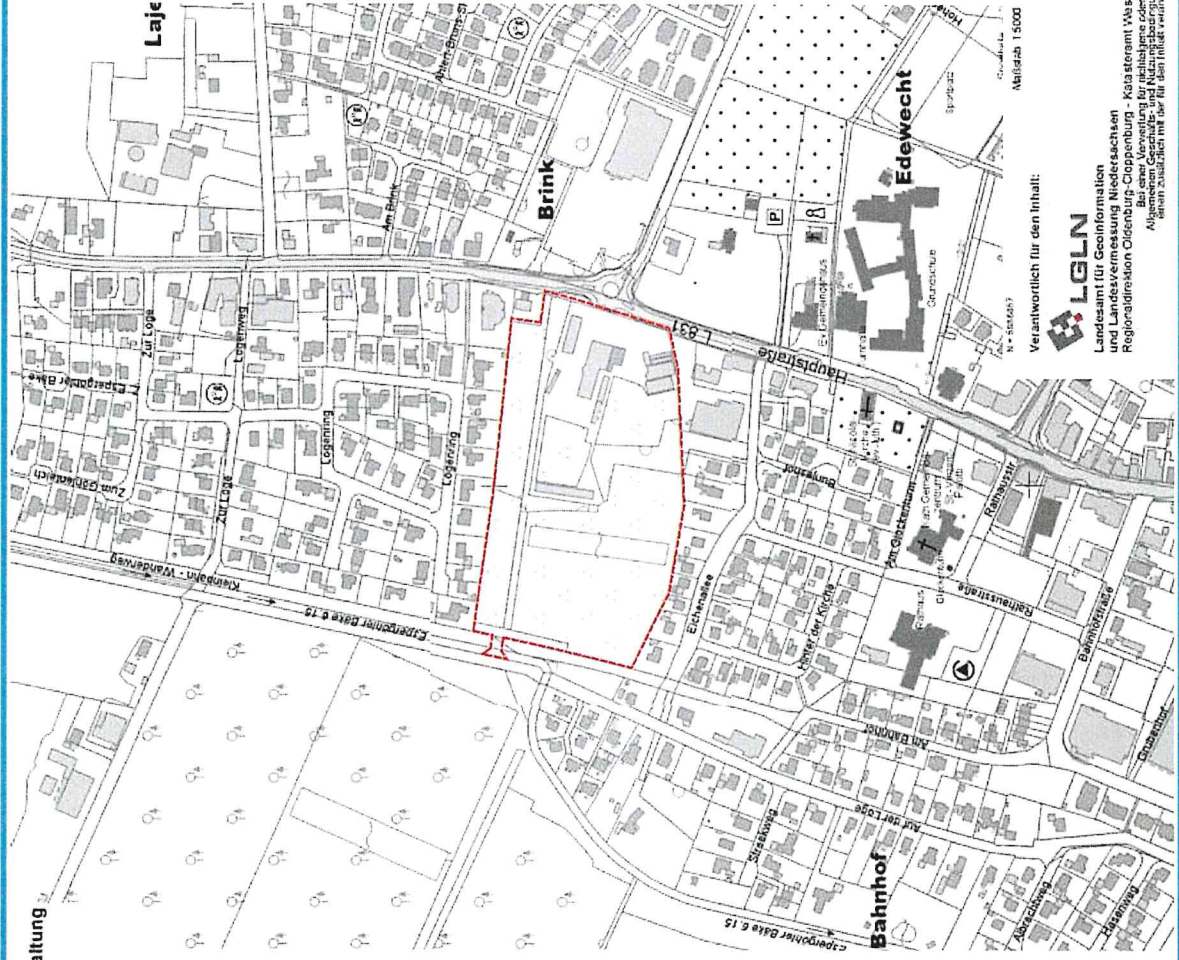
Niedersachsen

Gemeinde: Edewecht
Gemarkung: Edewecht

Amtliche Karte 1:5000

Standardpräsentation

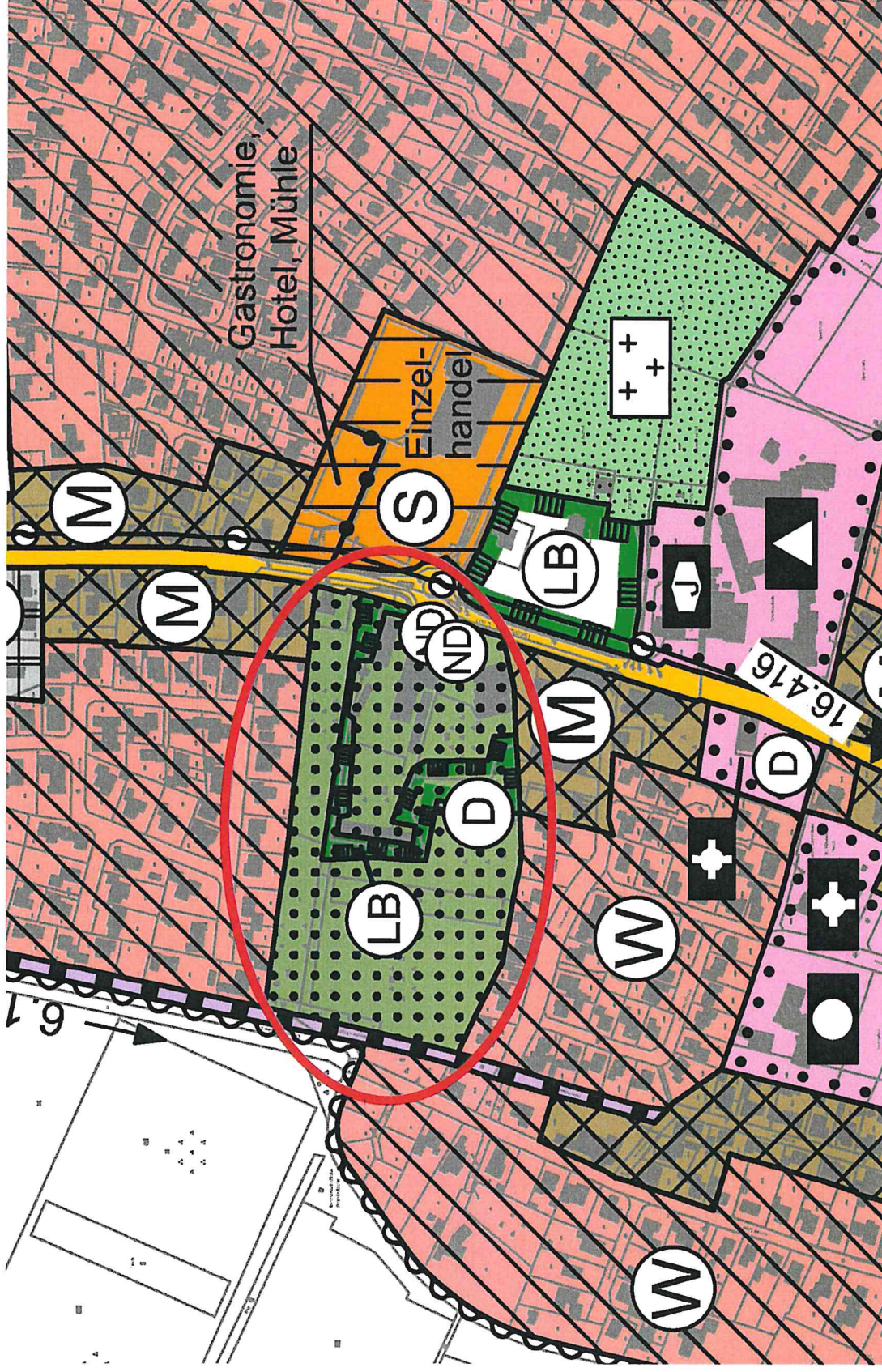
Erschellt am 21.01.2021



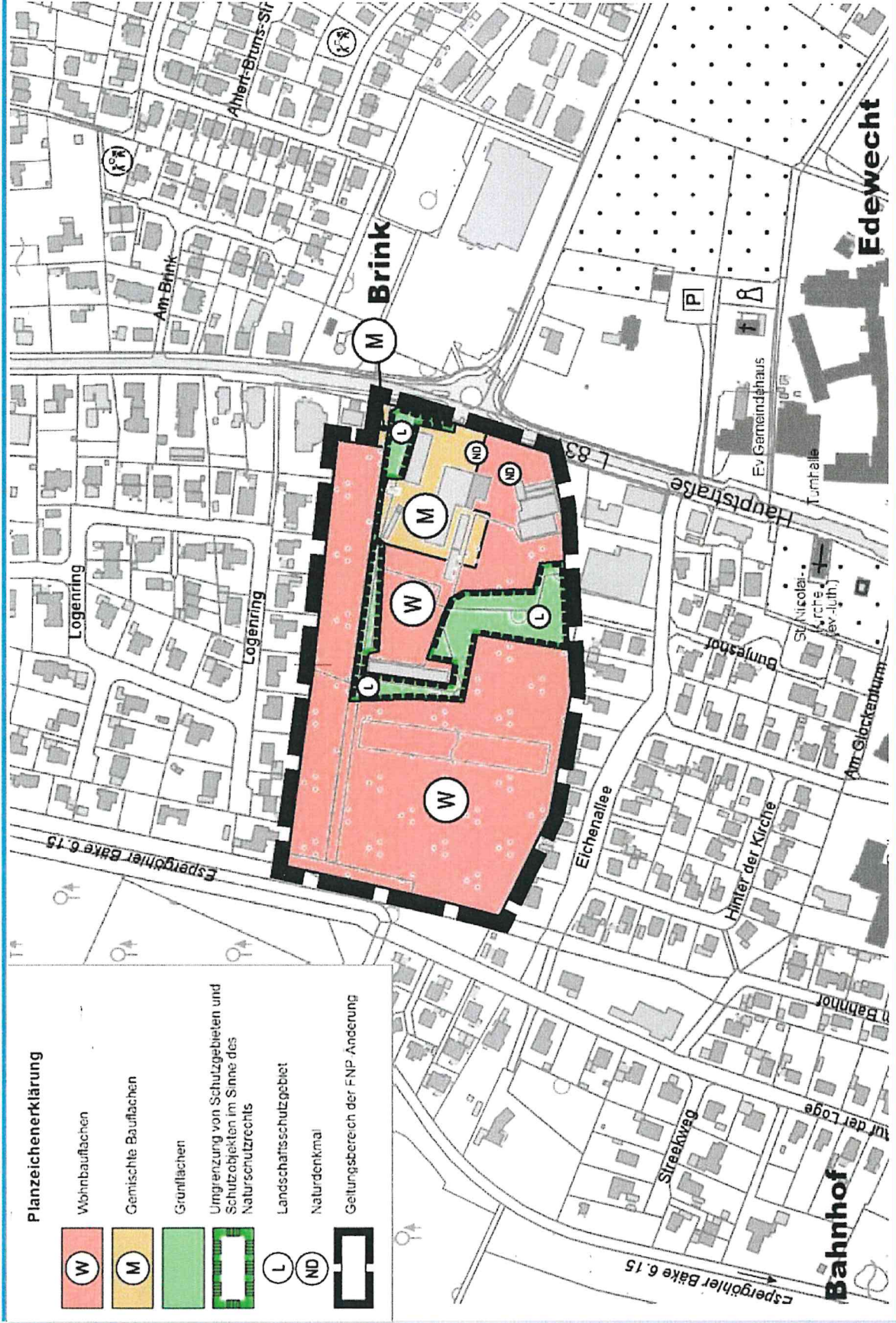
Bereitgestellt durch:
Obvl Alfred Mengor
Obvl Dirk Mengor
Rhododendronstr. 22
28555 Westerstede
Zeichen: 217001-7

Verantwortlich für den Inhalt:
LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

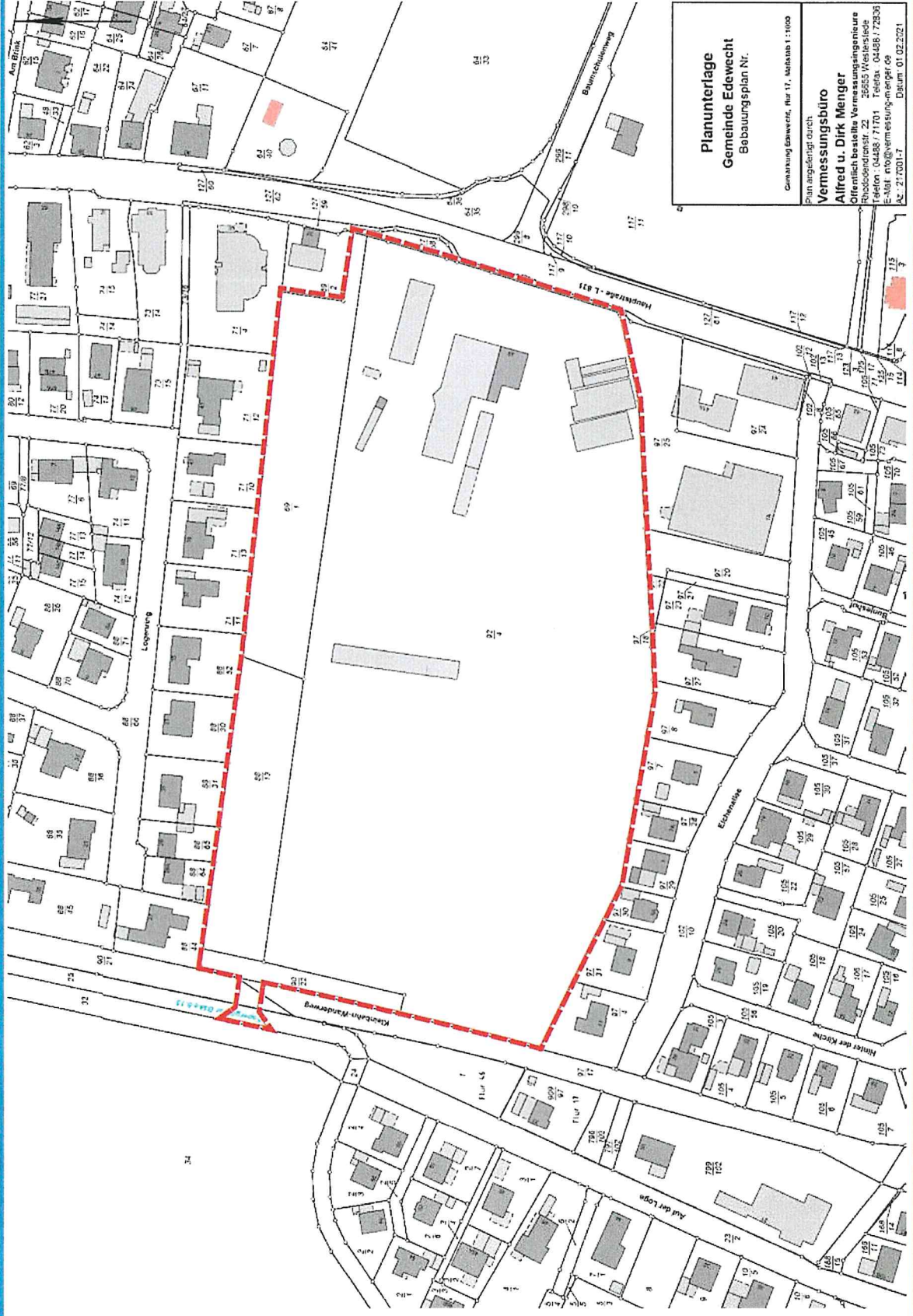
Das Amtliche Katasteramt ist für die Darstellung der öffentlichen Wege und der öffentlichen Grünflächen zuständig. Die Darstellung der öffentlichen Grünflächen ist auf Basis der Luftbilder und der Luftbilder aus dem Jahr 2017 erstellt. Die Darstellung der öffentlichen Grünflächen ist auf Basis der Luftbilder und der Luftbilder aus dem Jahr 2017 erstellt.



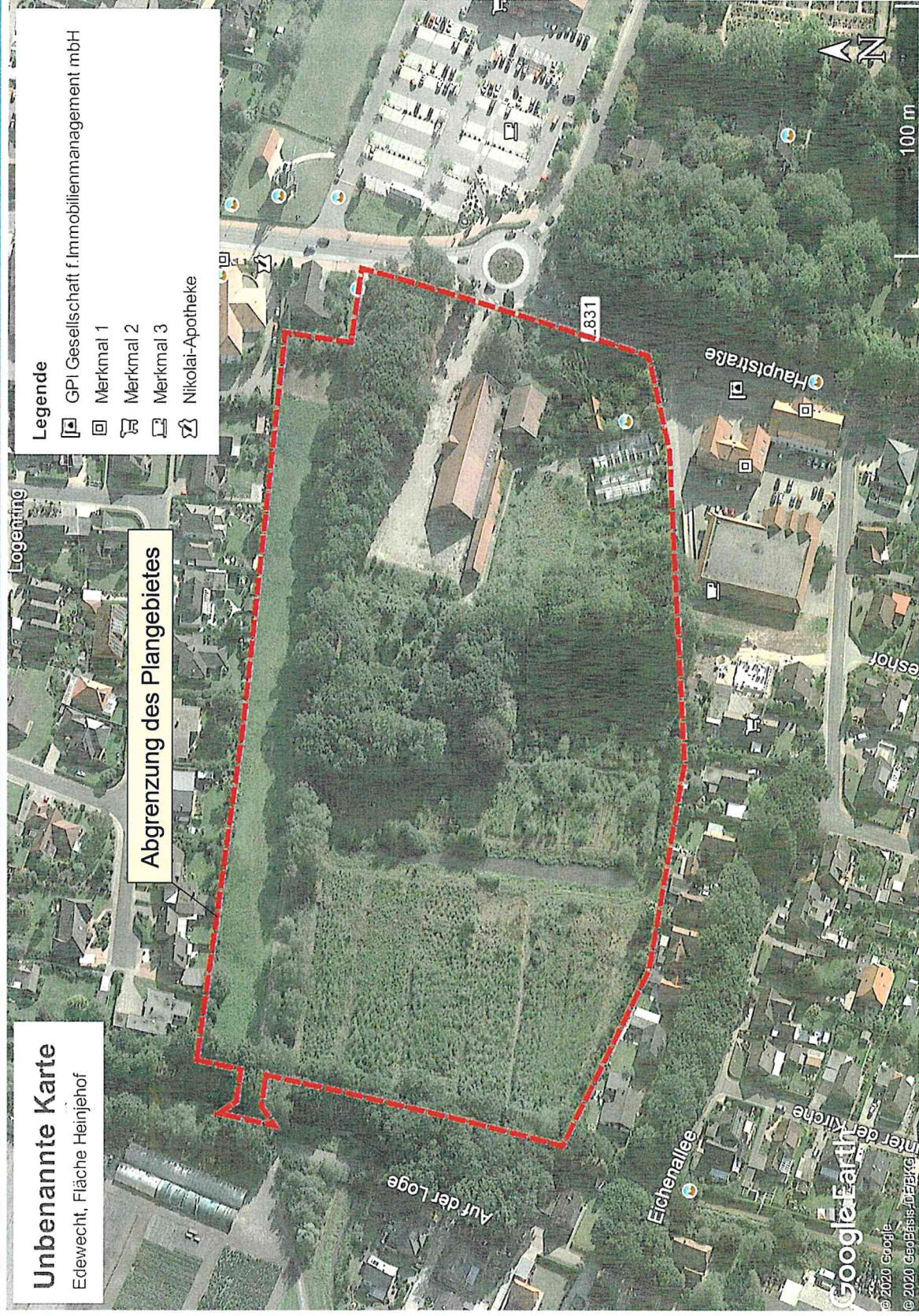




Bebauungsplan Nr. 199 und 25. FNP-Änderung "Heinrichshof"



Geltungsbereich B-Plan 199



Bebauungsplan Nr. 199 und 25. FNP-Änderung "Heinrehof"



- Legende**
- Biotoptypen**
- Gebüsch und Gehölzbestände
 - BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
 - HBA Baumscheibe/Allee
 - Binnengewässer
 - FGR Nährstoffreicher Graben
 - SXZ Sonstiges naturnahes Stillgewässer
 - Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren
 - UHM Halbruderal Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
 - UHB Artenarme Brennnesselflur
 - Acker- und Gartenbaubiotope
 - EBB Baumscheibe
 - EBB/HSN Baumscheibe/Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten
 - Grünanlagen
 - BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
 - HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
 - HSN Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten
 - Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen
 - OWW Weg
 - OFZ Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung
 - OELPHG Locker bebautes Einzelhausgebiet/Hausgarten mit Großbäumen
 - ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehölz
 - OGP Gewächshauskomplex
 - Sonstiges
 - geschützter Landschaftsbestandteil

Gemeinde Edewecht
Landkreis Ammerland

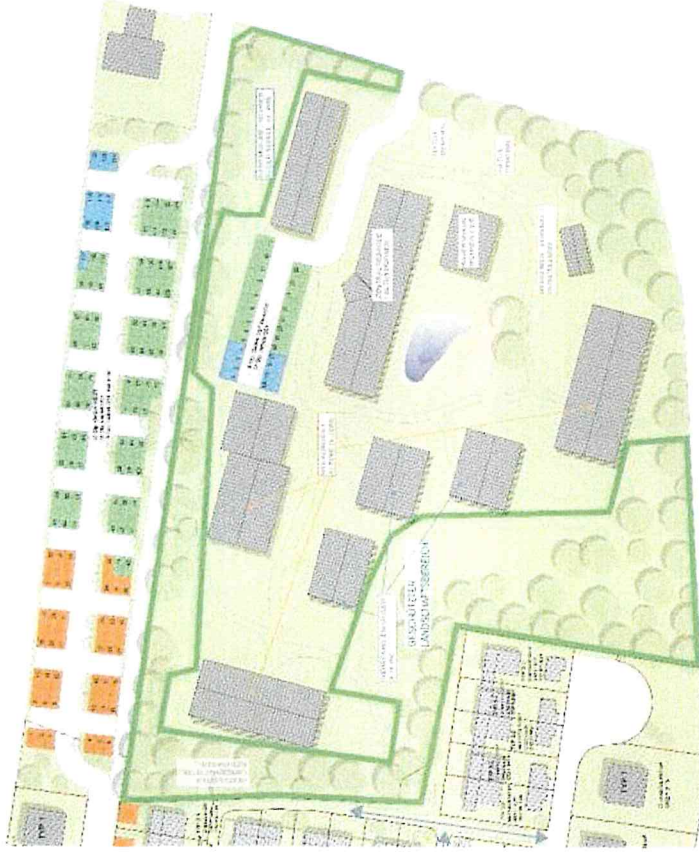
Bebauungsplan Nr. 199

Biotoptypenplan

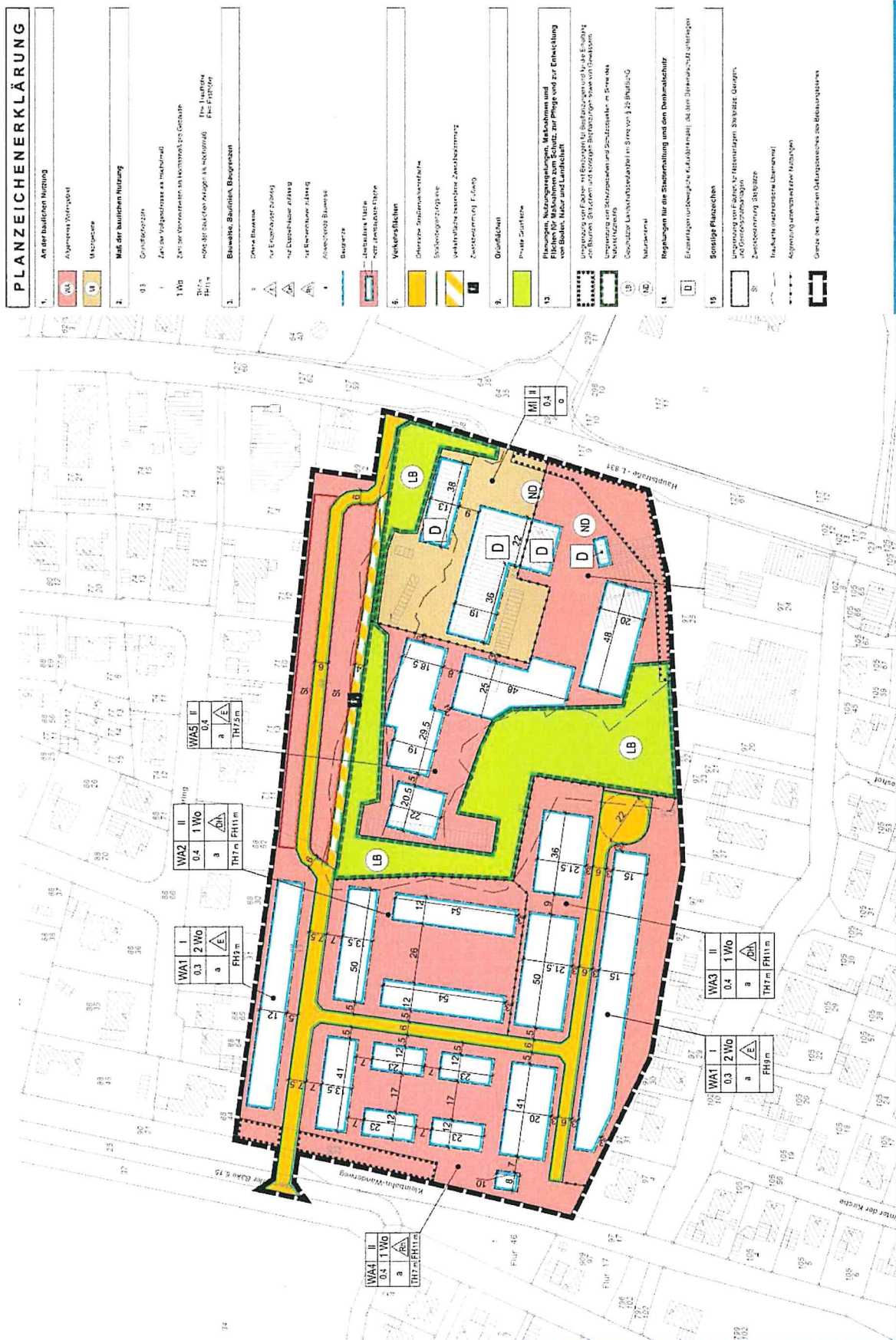
Stand: September 2021 1:1.000 (im Original DIN A3)

Edewecht 1
25121 Oudenburg
Postfach 3967
2622 Oudwoude
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-nl.nl
Internet www.nwp-nl.nl

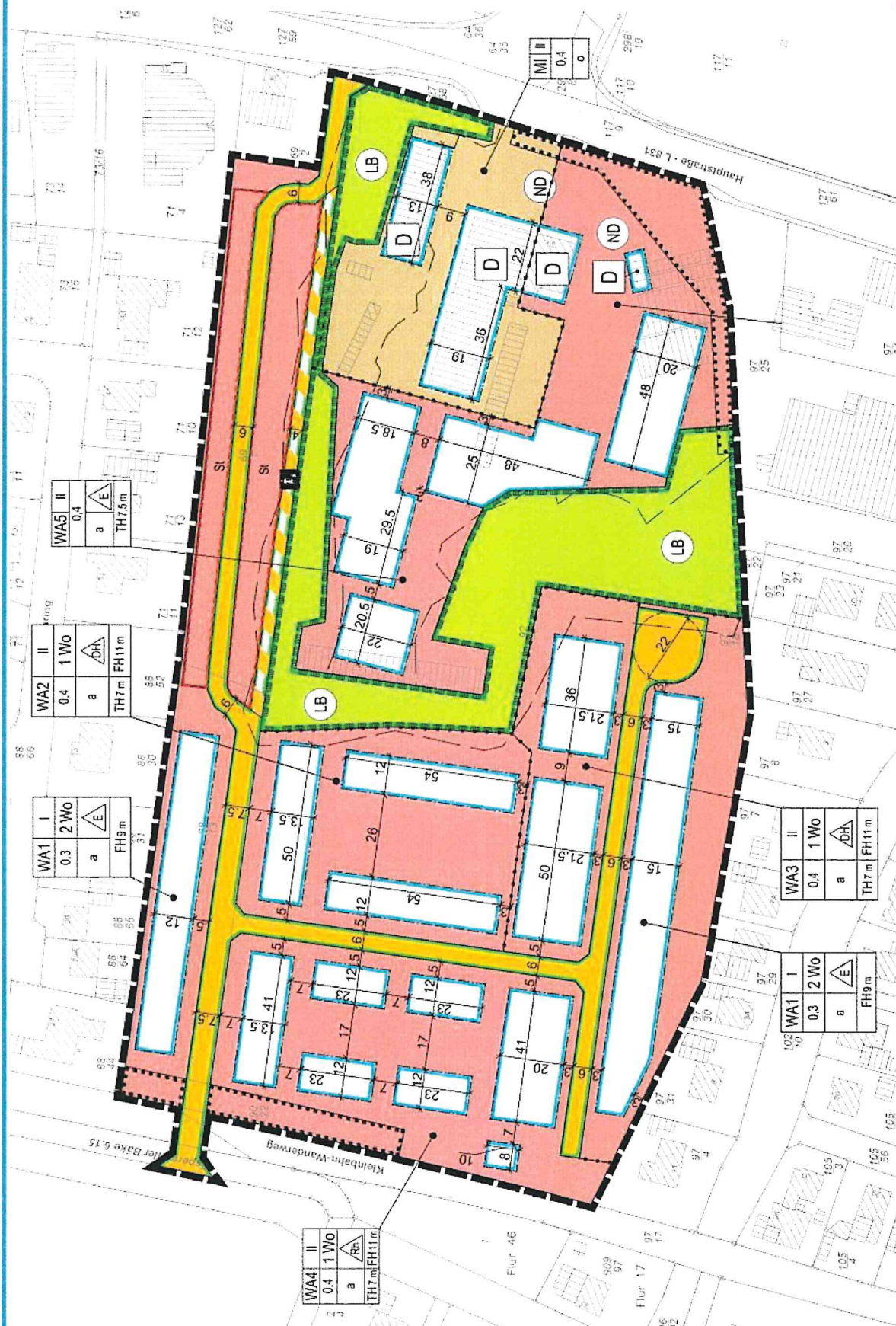
NWP
Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Populations







Bebauungsplan Nr. 199 und 25. FNP-Änderung "Heinrehof"



Bebauungsplan Nr. 199

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. Mischgebiet

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

3. 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 Hauptstraße, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassade Mitte).

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

4. Mindestgrundstücksgößen

Die Mindestgrundstücksgöße wird wie folgt festgesetzt:

- a) für Grundstücke mit Einzelhäusern = 500 qm,
- b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften im WA 2 = 175 qm,
- c) für Grundstücke mit Doppelhaushälften im WA 3 = 215 qm.

Regelung der
Nutzung

Trauf – und
Gebäudehöhen

Grundstücks-
größen

Textliche Festsetzungen

5. 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, WA 3, WA 4 max 1 Wohnung je Gebäude,

6. Abweichende Bauweise

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

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

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

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Die gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB gekennzeichneten Einstellplätze sind als Gemeinschaftsanlage den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.
- (2) Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anzahl der
Wohnungen
pro Gebäude

Gebäude-
längen

Garagen und
Nebenanlagen

1. Geltungsbereich

Für den Bereich in einem Abstand von 30 m zur Hauptstraße gelten die Vorgaben der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Edewecht. Für den übrigen Bereich sind folgende örtliche Bauvorschriften anzuwenden.

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.

**Vorgaben zur
Dachgestaltung**

**Vorgaben zur
Gestaltung der
nicht überbauten
Flächen**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

*Welche Fragen
und Anregungen
haben Sie?*

Fragen aus der Online-Beteiligung

- Warum wird ein neues Quartier auf Moorboden geplant?
- Warum sind 11 Einfamilienhäuser geplant? Der Altbestand an solchen Häusern ist auch in Edewecht riesig und aufgrund der demographischen Entwicklung werden immer mehr dieser Häuser frei. Es gibt jetzt schon Programme zum Sanieren und es werden sicher noch mehr werden (müssen).
- Auch ein Neubau innerhalb der vorhandenen Infrastruktur ist vertretbar (wenn der Garten erhalten bleibt). Damit könnte man viel mehr als 11 Häuslebauer glücklich machen!
- Sind in dem neuen Quartier eine Busverbindung, eine Kita und ein gut sortierter Supermarkt geplant um Fahrten mit dem Auto zu reduzieren?

- Förderung des Fahrradverkehrs: gibt es eine Ladestation für E-Bikes oder eine Leihstation für Lastenfahrrad?
- Zufahrt über Kreisverkehr: Soll die Haupteerschließung über das Hofgelände führen und das Gebäudeensemble zerschneiden? Sind Fuß- oder Radwege zur Eichenallee geplant?
- Wie wird die Zufahrt generell geregelt? Kann man nur aus Richtung Norden in die Zufahrt nach rechts abbiegen? Ist ein Abbiegen nach links vom Kreisel kommend möglich bzw. gewollt? (Staubildung/Unfallgefahr groß)
- Wie wird die Zufahrt zu den Parkplätzen geplant? Zwischen dem „Quartier“ und dem Haus bei Nr. 37 ist kaum Platz für Begegnungsverkehr!
- Welches Verkehrskonzept ist im Bereich der Parkplätze geplant? (Verkehrsführung, Geschwindigkeitsbegrenzung)
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung: Tempo-10-Zone, Einbahnstraßenregelung, Einbau von Bodenschwellen und Fahrbahnverengungen

- Welche Maßnahmen werden zum Schutz bzw. zur besseren Herausstellung der beiden Baum-Naturdenkmale gemacht?
- Geschützte Bäume
 - Keine Asphaltierung, keine geschlossene Pflasterung, im Bereich der Bäume, (Kronenbereich = Wurzelbereich)
 - Regenwasser muss versickern können
 - Keine Verlegung von Versorgungsleitungen im Bereich der Bäume
 - Keine Grundwassersenkung
- Im Laufe der Zeit hat sich auf dem Gelände eine beachtliche Flora und Fauna entwickelt. Aus dem Hinblick des Natur- und Artenschutzes und der Lebensraumerhaltung von nicht zuletzt, Kleinstlebewesen ist dies nicht zu verachten. Was wird hierfür getan?

- Wie will der Investor Energieeinsparungen realisieren?
- Sind Photovoltaik, Wärmepumpe etc. vorgeschrieben oder gibt es eine Beratung der Bauherren durch die Gemeinde oder lässt man die Neubürger in die Preisfalle für Gas rennen?
- Der neue Gemeinderat sollte der Verpflichtung, die Bürger und kommende Generationen vor (Klima-)Schaden zu bewahren dringend nachkommen. Die umweltschädlichen "Weiter-so" Pläne des alten Rates sollten deshalb unverzüglich revidiert und eventuelle Änderungen in der Baugesetzgebung durch die neue Bundesregierung sollten abgewartet werden!

- Das Grundstück des Heinje Hofs liegt höher als die Grundstücke des Logenring. Dies ist von Mitarbeitern vor Ort schon festgestellt worden. Was wird hinsichtlich der Entwässerung unternommen?
- Wie ist die Regenwasserbewirtschaftung: sind Versickerungsflächen, -anlagen oder wasserdurchlässige Wegebefestigungen vorgesehen?
- Gibt es gemeinschaftliche semizentrale Sickermulde ("Wasserplätze")?
- Gibt es ein Konzept für Regenwassernutzung als Brauchwasser (Zisternen)?

- Werden vom Investor Ideen zur Nutzung des ehemaligen bäuerlichen Hallenhauses mit den angrenzenden Remisen als zentrale Veranstaltungsräumlichkeit mit Ambiente für Konzerte, Theateraufführungen, repräsentative Ratsversammlungen etc. gemacht?
- Wie sollen die Gartenbereiche des Hofgeländes zur Hauptstraße abgegrenzt werden? Bleibt der historische Holzzaun erhalten?
- Parkflächen zur Nachbarbebauung
 - Offene Oberflächengestaltung, damit das Regenwasser versickern kann
 - Gefälle weg von den angrenzenden Grundstücken, evtl. Bord setzen
- Wer pflegt die Parkflächen zukünftig ?, Festsetzung der Zuständigkeit

- Festlegung einer Gestaltungssatzung für Privat- und halböffentliche Grünflächen: Verbot von Grundstückseinfriedungen durch Gitterdrahtzäune mit Sichtschutzfolien.
- Verbot von Schottergärten
- Gebot der Nutzung von wasserdurchlässigen Wege- und Parkflächenbefestigungen
- Wege- und Parkraumbefestigung mit wasserdurchlässigem Pflaster
- Eine parkähnliche Gestaltung mit evtl. Badensee wäre optimal

- Lärmschutz vorsehen, insbesondere im Bereich der Parkplätze zur bestehenden Bebauung Logenring und zur Eichenallee (Lärmschutzwände)
- Wie ist es angedacht die Lärm- und Schmutzbelästigung für die bereits bestehenden Anwohner zu lösen? Es handelt sich hierbei schließlich nicht um ein einzelnes Haus, welches gebaut wird, sondern um die komplette Erschließung eines großen Gebiets. Damit geht mit großer Sicherheit eine Belästigung in Geräusch und Schmutz für die Anwohner einher, die die Lebensqualität längerfristig stark schmälert.
- Weiterhin wird es zwangsläufig zu einer dauerhaften Beeinträchtigung in der Helligkeit auf dem Grundstück, insbesondere des Gartens kommen. Im vorderen Bereich der Häuser schon massiv durch den Schatten der Eichen eingeschränkt, wird nun auch noch von der anderen Seite der Lichteinfall beeinträchtigt. Hieraus resultieren erneut eine Minderung der Lebensqualität, und zusätzlich noch eine Verminderung des Wertes der Bestandsimmobilie. Was wird hierfür getan?

- Maßnahmen während der Bauphase
 - Keine Verdichtung im Bereich der Bäume (Wurzelbereich = Kronenbereich)
 - Kein Abstellen und Befahren von/mit Baufahrzeugen während der Bauphase im Bereich der Bäume
 - Keine Lagerung von Baustoffen im Bereich der Bäume
 - Keine Versiegelung der Fläche
 - Schutz der Baumstämme während der Bauphase
- In welchem Zeitrahmen sind die Arbeiten angedacht? Wie lange muss man als Anwohner die Baustelle ertragen? Wann ist der Baubeginn geplant? Wird es Beschränkungen in der Arbeitszeit geben um den Anwohnern auch die Möglichkeit zu geben sich auf Ihrem eigenen Grund und Boden zu erholen?