Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Edewecht diesen Bebauungsplan Nr. 199 "Heinjehof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Edewecht, den Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1: 1.000 (im Original)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 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). 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.

Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger Öffentl. best. Vermessungsingenieure Westerstede, den

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ... Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Edewecht, den ...

Öffentliche Auslegung

Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am . Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 199 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den

Edewecht, den

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Edewecht ist gemäß § 10 (3) BauGB am .. üblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 199 ist damit am ...

Edewecht, den ..

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 199 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 199 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, den

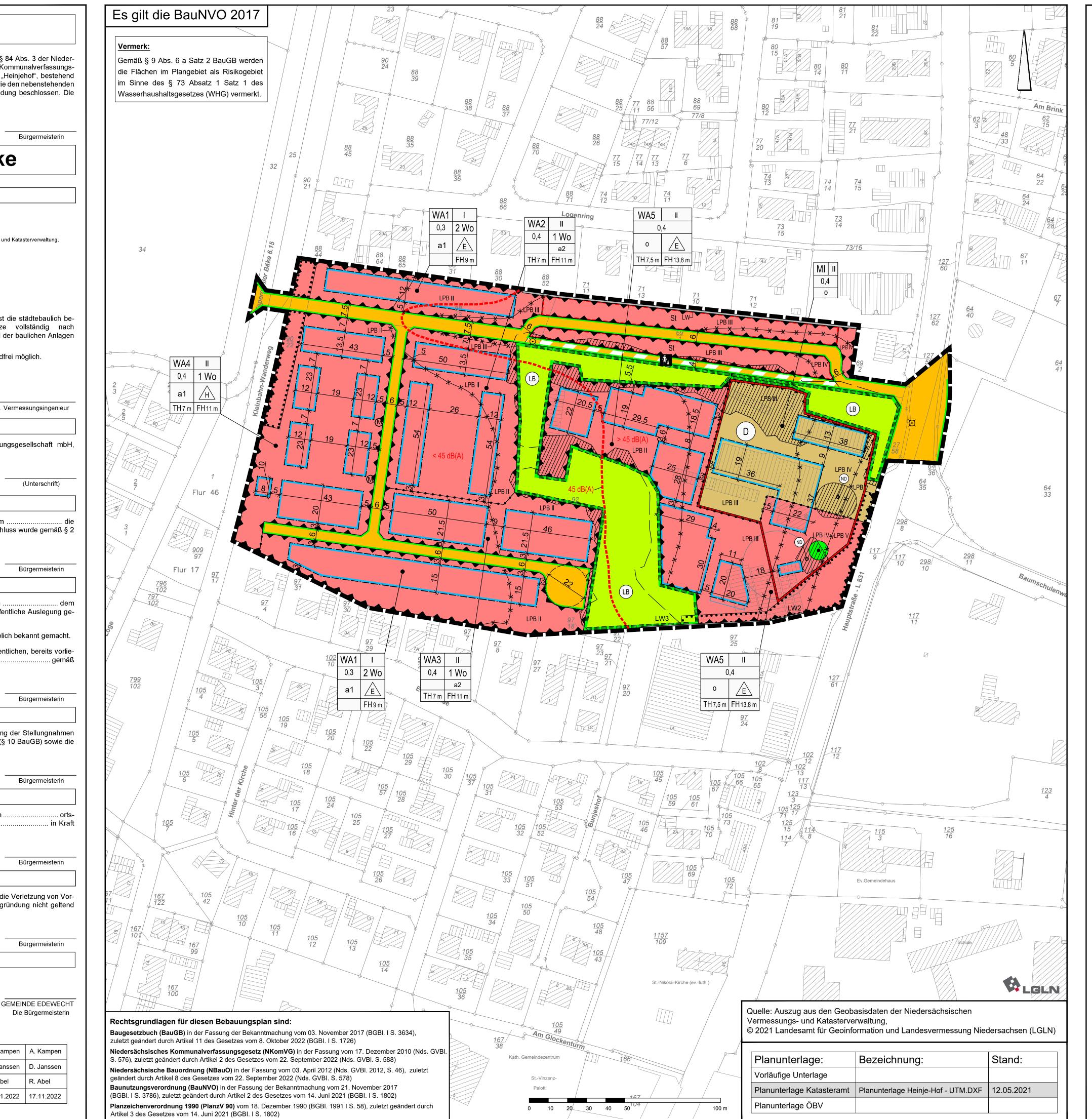
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den

Die Bürgermeisterin

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kar				
Projektleiter:	D. Janssen	D. Jan				
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abe				
Datum:	07.11.2022	09.11.2022	11.11.2022	14.11.2022	15.11.2022	17.11.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzer

Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß pro Gebäude

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe,

Grundflächenzahl

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Abweichende Bauweise

überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünfläche

zu erhaltender Baum

Naturschutzrechts

Sonstige Planzeichen

und Gemeinschaftsanlagen

-X X X Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Traufkante (nachrichtliche Übernahme)

→ • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zweckbestimmung: Stellplätze + Nebenanlagen

Naturdenkmal

Lärmschutzwand

nicht überbaubare Fläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zweckbestimmung: Fußweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und

von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen,

Nutzungsbeschränkung (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

Höhenbezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Jmgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Beurteilungspegel nachts in dB(A), Anwendungsbereich siehe Textl. Fests. Nr. 9.1 (2)

Geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne von § 29 BNatSchG

Baugrenze

Allgemeine Wohngebiete

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgender Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe Tankstellen
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden im Mischgebiet allgemeir zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs.2 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Gartenbaubetriebe
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 6 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs.
- Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die in der Planzeichnung festgelegten Trauf- und
- Unterer Bezugspunkte für die Trauf- und Firsthöhen sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenbezugspunkte in der Fahrbahn in der Hauptstraße (1) und im ußweg (2), jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist
- Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.
- 4) Der Höhenbezugspunkt 1 wird dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet WA5
- 5) Der Höhenbezugspunkt 2 wird den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4
- Mindestgrundstücksgrößen

Firsthöhen nicht überschritten werden.

- Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:
- a) für Grundstücke im WA 1 = 500 qm, b) für Grundstücke im WA 2 = 175 gm.

der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

- Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB
-) Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird 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,

Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

c) für Grundstücke im WA 3 = 215 qm.

- (a1) Für die allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA4 gilt die abweichende Bauweise a1.
- In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung.
- a) Im WA 1 max 15 m, c) im WA 4 auf 7,0 m pro Hausscheibe.
- Gebäudelängen nicht anzurechnen.
- a2) Für das allgemeine Wohngebiet WA2 und WA3 gilt die abweichende Bauweise a2
- In Abweichung von der offenen Bauweise wird eine halboffene Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung festgesetzt. Zur gegenüberliegenden Grenze ist ein Grenzabstand einzuhalten: von 3,50 m. Dieser darf an die Grenze gebaut werden. Die Länge der Gebäude wird auf 6,50 m pro Hausscheibe begrenzt. Ausgenommen davon ist ein

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die

- zurückgesetzter Baukörper mit einer Grundfläche von bis zu 15 qm und einer Höhe von 3,50 m. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.
- Tiefe der Abstandsflächen Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 aus
- städtebaulichen Gründen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,35 H festgesetzt. Der Mindestabstand von 3,0 m bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 21a BauNVO

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB gekennzeichneten Einstellplätze sind als Gemeinschaftsanlage den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB .1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
- 1) Außenfassaden
- Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).
- Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:
- Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 60 dB(A)
- Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 65 dB(A) Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)
- In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.
- .2 Schutz vor Parkplatzlärm
- Innerhalb der gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung LW 1 ist eine Lärmschutzanlage in mindestens 2,50 m Höhe und einem Schalldämmmaß von mind. 25 dB herzustellen.
- 9.3 Schutz vor Gewerbelärm Innerhalb der gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand
- mit einem Schalldämmmaß von mind. 25 dB herzustellen. Die Höhe der Wand beträgt in dem Abschnitt mit der Bezeichnung LW 2 mindestens 3 m und in dem Abschnitt mit der Bezeichnung LW 3 mindestens 4 m. Die Lärmschutzwand ist aus Metall-Profilblechen mit Stahlstützen auf Einzelfundamenten (Stützenabstand ca. 5,0m) herzustellen.
- Die Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) in den Obergeschossen der beiden nächstgelegenen südlichen Baufelder sind nur auf den zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) tags sichergestellt werden kann.

(3) Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße bzw. der Textliche Festsetzungen Außenlärmpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall

- 9.4. Zeitlich bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Die Errichtung der in Nr. 9.3 Absatz 1 festgesetzten Lärmschutzwand ist erst zulässig, wenn eine Befreiung von den Verboten der Verordnung vom 21.03.2007 über den geschützten
 - 2) Die Errichtung von Gebäuden mit schutzwürdigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) in den beiden südlichen Baufelder des Allgemeinen Wohngebieten WA 5 ist erst zulässig, wenn die in Nr. 8.3 Absatz 1 festgesetzte Lärmschutzwand hergestellt ist.

durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

- 0. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Landschaftsbestandteil "Gehölzbestand am Heinjehof, Hauptstraße 39" erteilt wurde.

- Innerhalb der Traufkante des geschützten Landschaftsbestandteils und der Naturdenkmale sind bauliche Anlagen wie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.
- Ausnahmsweise ist innerhalb der Traufkante die Anlage von Wegen und Stellplätzen innerhalb der Stellplatzfläche nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises
- . Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB
- Die Fläche für Stellplätze ist mit Bäumen zu gliedern. Je sieben angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger heimischer, standortgerechter Baum (siehe Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume können in die Stellplatzanlagen integriert oder randlich der Stellplatzund Zufahrtsanlagen angeordnet werden.

Stieleiche Quercus robur Hainbuche Carpinus betulus Spitzahorn Acer plantanoides in Sorten
'
Spitzahorn Acer plantanoides in Sorten
Feldahorn Acer campestre in Sorten
Esche Fraxinus excelsior
Mehlbeere Sorbus intermedia
Winterlinde Tillia cordata in Sorten

- (2) Es ist 3 x verpflanzte Ware mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzten. (4) Die nicht transparenten Bereiche der festgesetzten Lärmschutzwände sind dauerhaft z
- begrünen. Zur Begrünung ist je 1,0 lfd. m Wandlänge mindestens eine Schling- und/oder Kletterpflanze zu verwenden (siehe Pflanzliste). Für die Begrünung sind - sofern erforderlich ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anforderungen
Kletterpflanzen		
Hedera helix	Efeu	Kleine Kletterhilfe erforderlich Schatten
Hederea hibernica	Efeu -Alternsform-	
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein	Sonnenlage
Parthenocissus "Engelmannii"	Fünffingriger Wein	
Schlingpflanzen		
Clematis Hybriden	Clematis	Sonne/Halbschatten Lage
Clematis mintana "Rubens"	Rote Bergrebe	Kletterhilfe erforderlich
Clematis viticella	Ital. Waldrebe	
Lonicera "Dropmore Scarlet"	Heckenkirsche	
Lonicera x heckrottii	Duft-Geißblatt	
Lonicera henryii	Immergrünes Geißblatt	
Wisteria sinensi	Blauregen	

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

- Geltungsbereich
 - Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Allgemeinen Wohngebiete sowie für das Mischgebiet in einem Abstand von 25 m von der Hauptstraße.
- Hinweis: Für den Bereich in einem Abstand von weniger als 25 m zur Hauptstraße gelten die Vorgaben der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Edewecht.
- Dachgestaltung
- Auf den Hauptgebäuden sind In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA5 sowie im Mischgebiet nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA3 und WA4 gilt abweichend davon eine Mindestdachneigung von 26°.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen oder schwarzgrauen bis anthrazitfarbenen oder schwarzen Ton- oder Betonziegeln, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind, 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.
- 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. Zufahrten und Wege sind zu mindestens 60 % aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften Drdnungswidrig 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.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Bezirksarchäologie Oldenburg, Ofener Str 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 - 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

<u>Artenschutz</u>

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener _ebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

Bei der Gebäudesanierung ist zu beachten, dass Fledermausquartiere vorliegen können. Daher ist vor und während der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen eine ökologische Baustellenbetreuung durch eine fachkundige Person durchzuführen. Werden besetzte Quartiere festgestellt, ist eine Gefährdung der Tiere auszuschließen und es ist ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt.

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu

Kampfmittelbeseitigung

<u> Telekommunikation</u>

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen. Risikogebiete

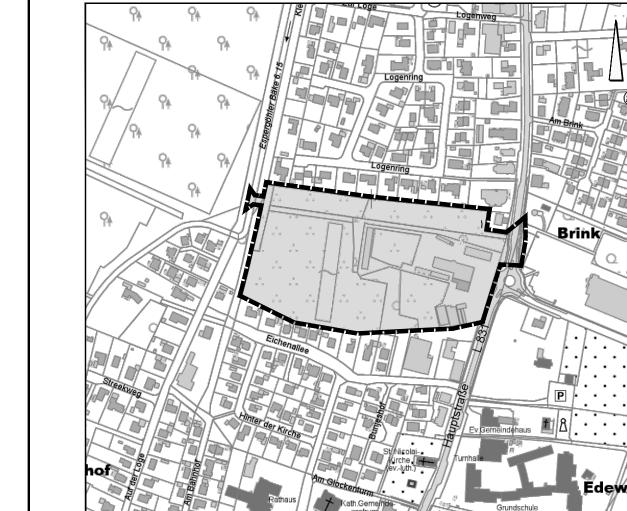
- Gemäß § 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt. <u>Sichtfelder</u>
- In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die erforderlichen Baumaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn mit

- Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- <u>_eitungen</u> Die Lage der Versorgungsleitungen der Leitungsträger ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen

den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen und zu koordinieren. Die jeweiligen Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

- **Verkehrslärm** Für die neu geplanten Nutzungen bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der Landesstraße 831 "Hauptstraße" keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen.
- **DIN-Vorschriften** Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Edewecht zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.



Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 199 "Heinjehof"

Entwurf

M. 1:1000

Gesellschaft für räumliche

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung

Stand: November 2022 NWP Planungsgesellschaft mbl Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0

26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73 Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de 26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de



