

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. 203 "Grüner Anger in Friedrichsfehn" 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

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

© 2022 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

- Katasteramt Westerstede -

Westerstede den Katasteramt Westerstede

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Edewecht, den Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am dem 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 mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, den Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 203 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 203 ist damit am in Kraft getreten.

Edewecht, den Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 203 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 203 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Edewecht, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den GEMEINDE EDEWECHT
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

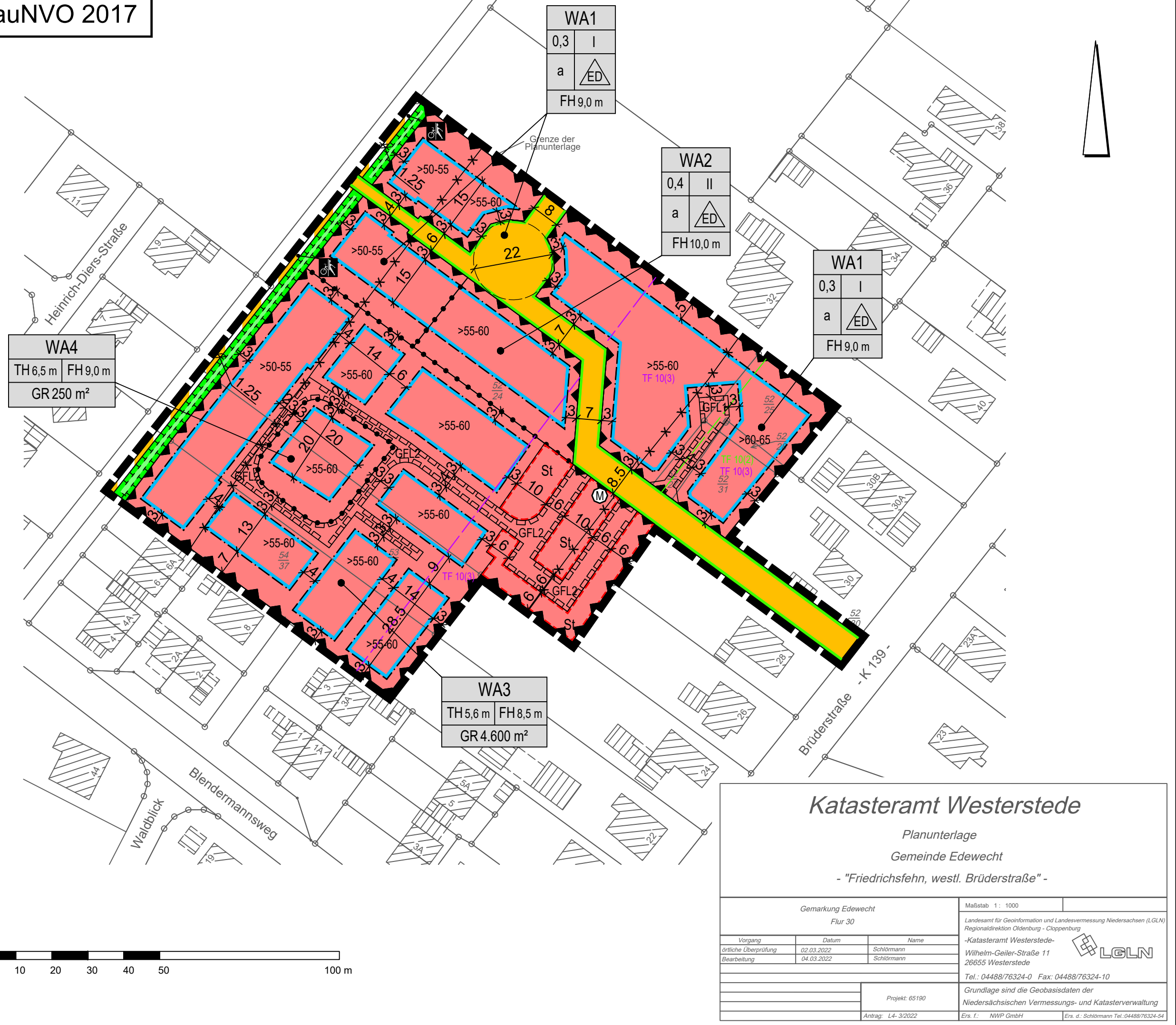
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni (Nds. GVBl. S. 388)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

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. Sockelhöhen

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite nicht mehr als 0,30 m über der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) liegen.

4. 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,

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 max 6 Wohnungen je Gebäude,
- c) Im WA 3 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 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.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zugeordnet.

8. Festsetzungen zum Klimaschutz

a) Gemäß § 9 (1) Nr. 23 a) BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

b) Gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 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 in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie von Quergebäuden und Gauen 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 Eingriffsversacher nachzupflanzen. Die Regelung gilt nicht für Wintergärten, Eingangsvorbauten und überdachte Terrassen.

Die Vegetation auf den Gründächern ist regelmäßig zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

9. 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 Chameu, Gellerts Butterbirne Kirsche: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer, Hochstamm, 8 bis 10 cm Stammumfang.

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

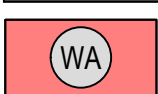
Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche ist eine Mulde herzustellen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

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
Pflaflenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Zitterpappel	Populus tremula

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

GR 250 m²

Grundfläche

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 5,6 m

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

TH= Traufhöhe,

FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

13.

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



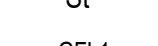
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15.

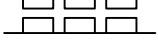
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen



Zweckbestimmung: Stellplätze



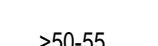
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Bewohner und Besucher des WA1



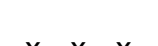
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Bewohner und Besucher des WA3 und WA4



Mülltonnenstandort



Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



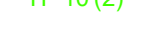
Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen für Außenwohnbereiche



Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen für Schlafräume



Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 10 (2) – Außenwohnbereiche



Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 10 (3) – Schlafräume



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegen Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Passiver Schallschutz:

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von 54 dB(A) < L_a < 63 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau- Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes Bau-Schalldämm-Maß A _{w,ges} für Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
≤ 55	30	30
60	30	30
65	35	30

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB - Schritten herangezogen werden.

(2) Außenwohnbereiche:

Zur Einhaltung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) > L_{ra,ges} > 55 dB(A) > L_{ra,bauteil} > 45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

(3) Schlafräume:

In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) > L_{ra,bauteil} > 45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

(4) Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2/16/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

(5) Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

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, Terrassenutzung 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 (Feldorn, Buchsbaum, Heibuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstückssseite) 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 bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

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, Offener 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 (Offener 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.

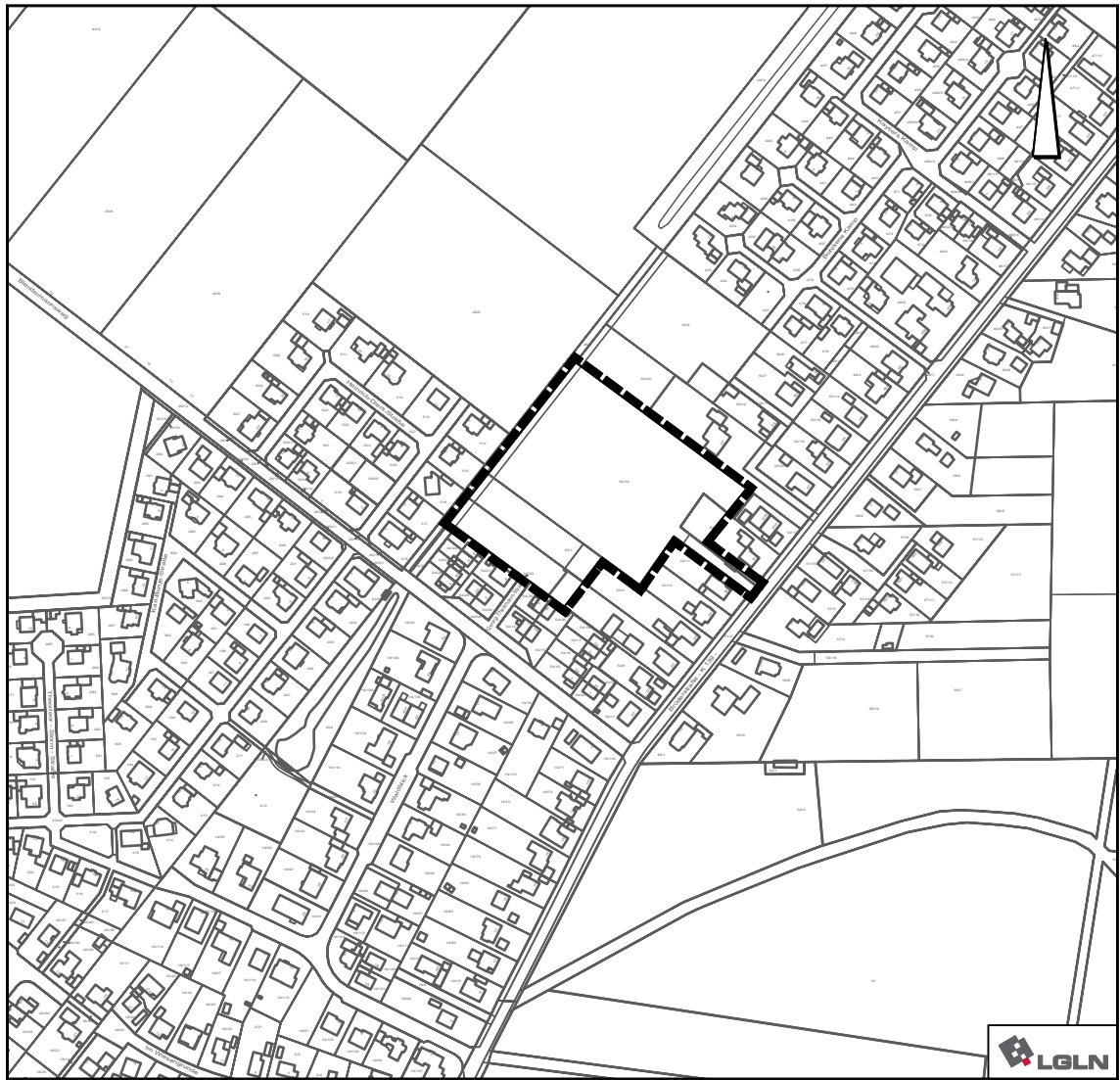
2. Altablagerungen

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.

gezeichnet:	A. Kampen	M. Hackfeld			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel			
Datum:	15.09.2022	04.10.2022			



Übersichtsplan M. 1 : 5.000