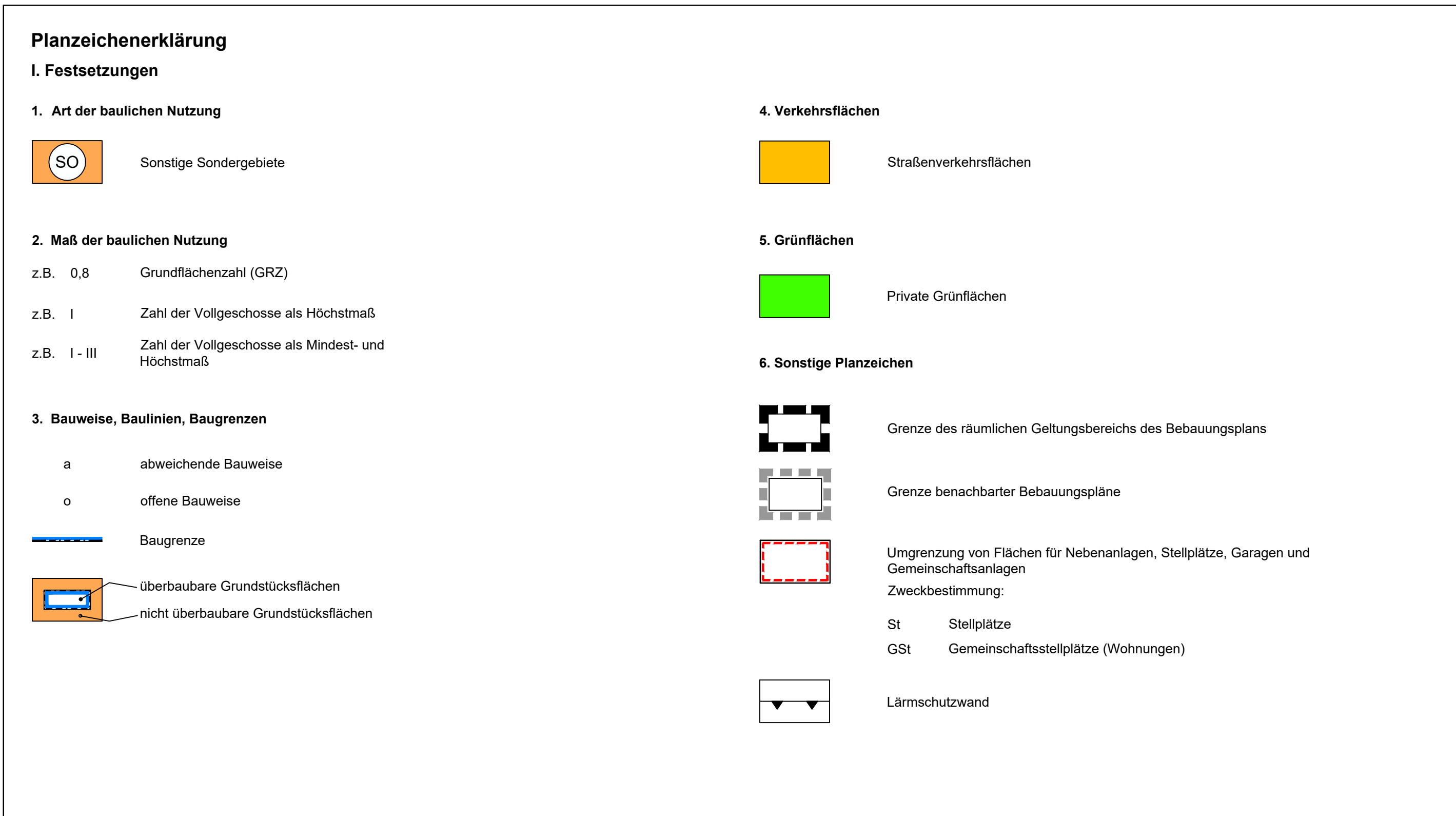
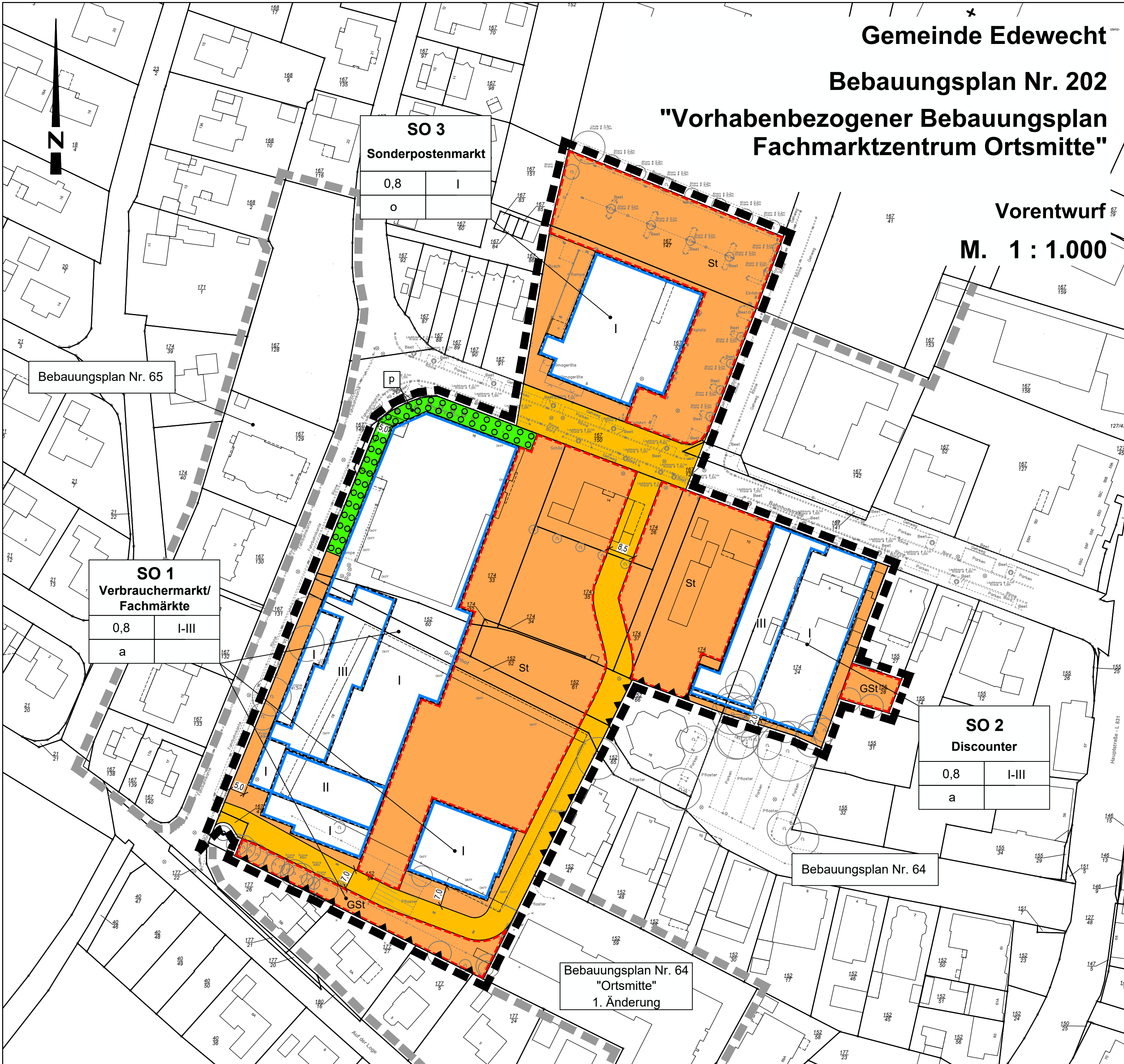




- Textliche Festsetzungen
1. Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt/Fachmärkte“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Das Sonstige Sondergebiet „Verbrauchermarkt/Fachmärkte“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Verbrauchermarktes und von Fachmärkten.
- 1.1 Verbrauchermarkt
- Die Netto-Verkaufsfläche des Lebensmittel-Verbrauchermarktes darf höchstens 2.038 m² betragen.
- Es sind folgende Sortimente zulässig:
- Genuss- und Lebensmittel,
 - Getränke und
 - Drogerieartikel, Kosmetika.
- Non-Food-Artikel dürfen auf höchstens 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.
- Es ist 1 Backshop mit Café sowie Sitzplätzen innen und außen zulässig.
- Zudem sind in dem 1. und 2. Obergeschoss Wohnungen zulässig.
- 1.2 Fachmärkte
- Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Fachmärkten.
- Die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes darf höchstens 650 m² betragen.
 - Die Verkaufsfläche der 2 Textilmärkte darf höchstens 450 m² bzw. 650 m² betragen.
 - Die Verkaufsfläche des Schuhmarktes darf höchstens 450 m² betragen.
 - Die Verkaufsfläche eines Ladenlokales (z.B. Blumen, Friseur, Schuster/Schlussseldienst) darf höchstens 80 m² betragen.
2. Sondergebiet SO 2 „Lebensmittel-Discounter“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Discounters, die Netto-Verkaufsfläche darf höchstens 1.021 m² betragen.
- Es sind folgende Sortimente zulässig:
- Genuss- und Lebensmittel,
 - Getränke,
 - Drogerieartikel, Kosmetika.
- Der Anteil von abweichenden Sortimenten darf höchstens 10 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen.
- Zudem sind in dem 1. und 2. Obergeschoss Wohnungen zulässig.
3. Sondergebiet SO 3 „Sonderpostenmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Sonderpostenmarktes, die Netto-Verkaufsfläche darf höchstens 1.400 m² betragen.
- Es sind folgende Sortimente zulässig:
- Sonderposten, Saisonartikel aller Art
 - Lebensmittel einschl. Tiefkühlwaren
 - Tiernahrung
4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).
5. Überschreitung der Grundflächenzahl
- Es ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl bis 0,95 zulässig, wenn die PKW-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
6. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO
- 6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.
- 6.2 Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.
7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 7.1 Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollständig mit Laubgehölzen, je lfd. 15 m mit einem Laubbaum, zu bepflanzen.
- 7.2 Die Stellplatzanlagen sind jeweils längs der öffentlichen Verkehrsflächen mit Laubgehölz-Hecken, mit einer Höhe von mindestens 1,0 m Höhe, einzugrünen. Zudem sind hier hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm, je lfd. 15 m öffentliche Verkehrsfläche, anzupflanzen.
- 7.3 Die Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
8. Lärmschutzeinrichtungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Die gekennzeichneten Lärmschutzwände sind jeweils mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 2,0 m auszubilden. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Straßenverkehrsfläche und oberer Bezugspunkt ist die wirksame Schirmkante der Lärmschutzeinrichtung.
9. Maßnahmen zum baulichen Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 9.1 Für die Oberwohnungen wird passiver Schallschutz festgesetzt, es sind Vorkehrungen zum Schallschutz auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmschutzwand der DIN 4109 genügen. Für die Oberwohnungen über dem Lebensmittelverbrauchermarkt ist der Lärmpegelbereich II und bei den Oberwohnungen über dem Discounter sind die Lärmpegelbereiche II bis IV maßgebend.
- 9.2 Es sind bei besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- 9.3 Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Zulassungsverfahren zu führen.

- Hinweise
1. Baunutzungsverordnung
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021 (BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
2. Bodenfunde
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Steingefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacklen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.
- Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Altlasten
- Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.
- Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
4. Artenschutz
- Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmsweise. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Ammerland zu beantragen.
- Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbesichtigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
- Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin/Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.
5. DIN-Normen
- Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Edewecht, Fachdienst Bauverwaltung, Rathausstraße 7, 26189 Edewecht eingesehen werden.
6. Überdeckung von Bebauungsplänen
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 „Fachmarktzentrum“ überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ortsmitte“ einschl. seiner Änderungen und den Bebauungsplan Nr. 148 „ALDI“. Die überlagerten Teilbereiche bzw. Bebauungspläne treten mit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 außer Kraft.

Präambel

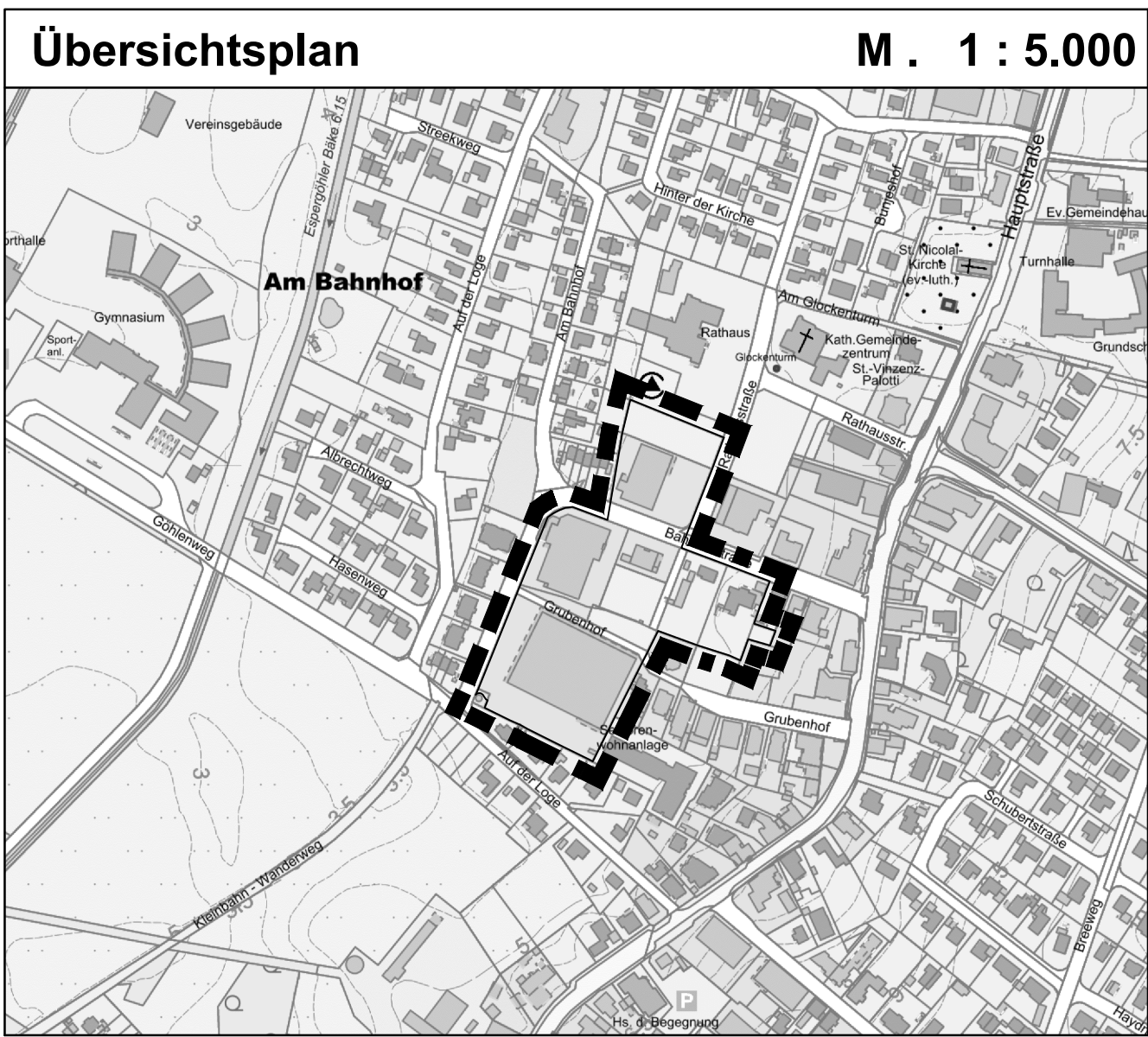
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat die Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 202 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fachmarktzentrum Ortsmitte“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Edewecht, den _____

(Bürgermeisterin) (Siegel)

- Verfahrensvermerke
1. Aufstellungsbeschluss
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 14.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fachmarktzentrum Ortsmitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2021 in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
- Edewecht, den _____
- Die Bürgermeisterin i.A.
2. Plangrundlage
- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
- Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
- © 2022 LGLN
Landesamt für Liegenschaftskataster
und Vermessung
Regierungsbezirk Oldenburg/Chapman
- 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Westerstede, den _____
- ObVI Dipl.-Ing. Alfred und Dirk Menger
- (Unterschrift) (Siegel)
3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
- Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen
- Oldenburg, den 27.06.2022
- Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T: 0441 998 495 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
- lux
planung

4. Öffentliche Auslegung
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 202 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich in der Nordwest-Zeitung bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Edewecht, den _____
- Die Bürgermeisterin i.A.
5. Eingeschränkte Beteiligung
- Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
- Edewecht, den _____
- Die Bürgermeisterin i.A.
6. Satzungsbeschluss
- Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 202 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Edewecht, den _____
- Die Bürgermeisterin i.A.
7. Inkrafttreten
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 202 ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Edewecht, den _____
- Die Bürgermeisterin i.A.
8. Verletzung von Vorschriften
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 202 nicht geltend gemacht worden.
- Edewecht, den _____
- Die Bürgermeisterin i.A.
9. Beglaubigungsvermerk
- Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
- Edewecht, den _____
- Die Bürgermeisterin i.A.



Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 202

"Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Fachmarktzentrum Ortsmitte"

Vorentwurf

M. 1 : 1.000