

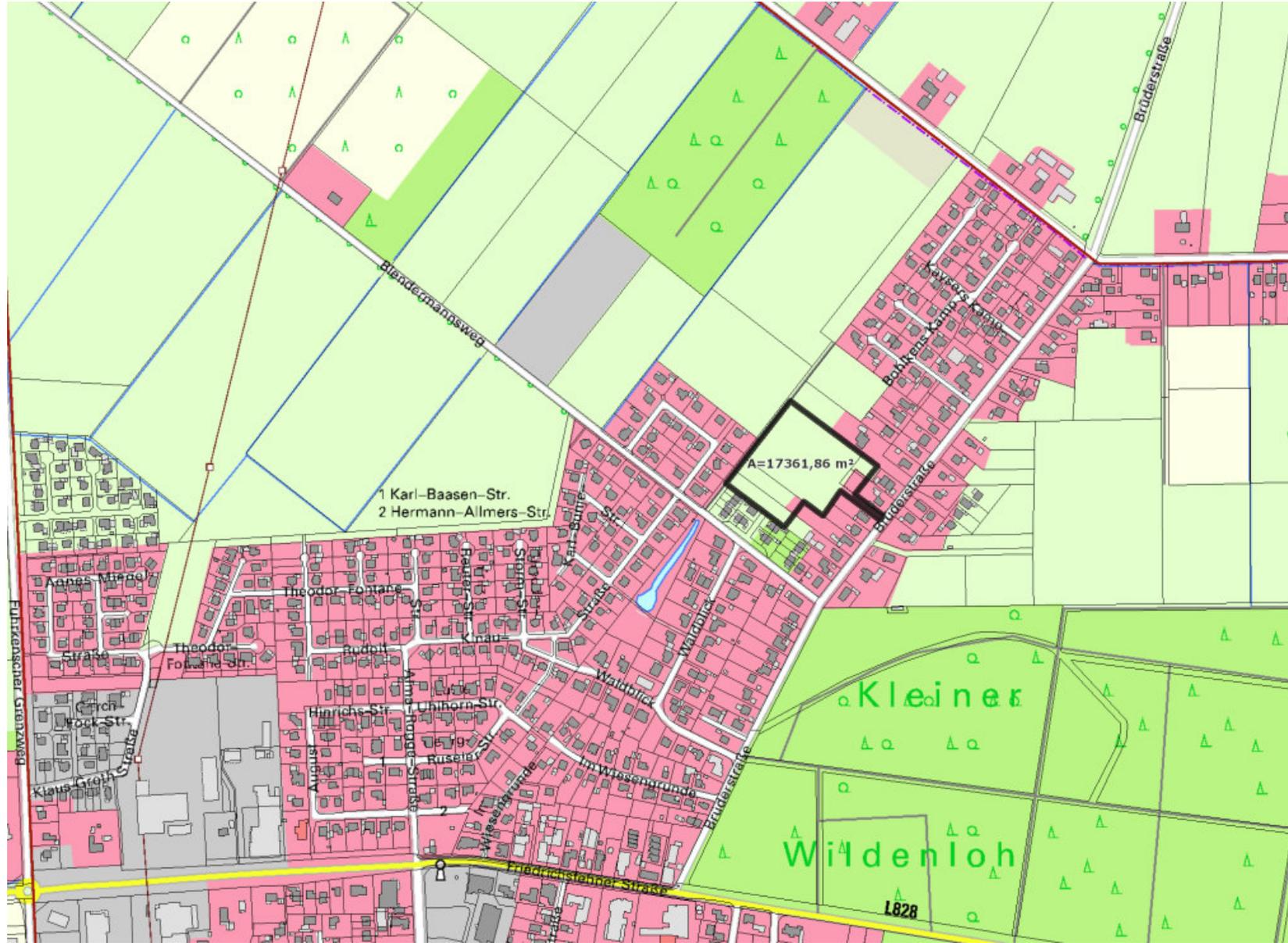


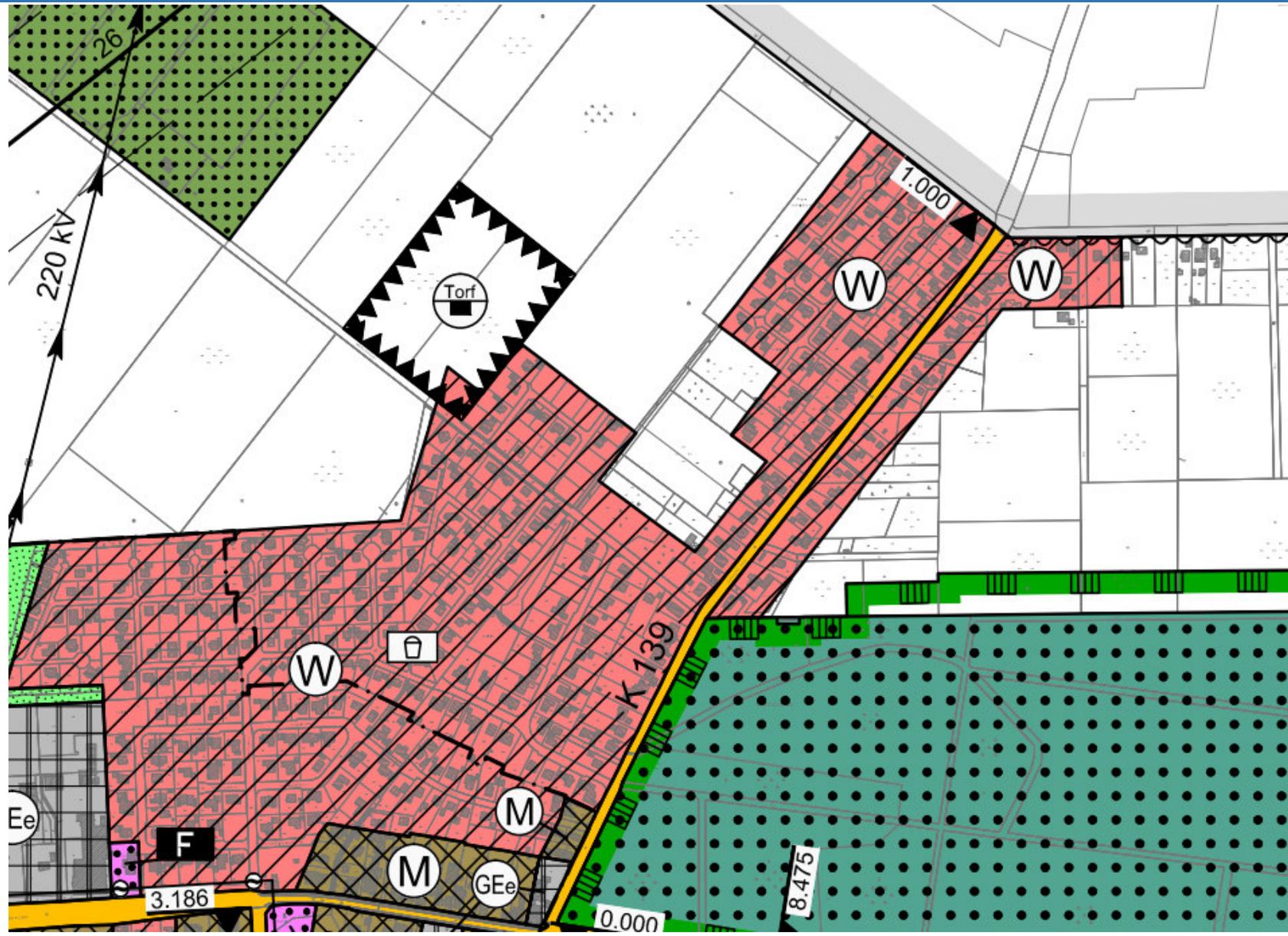
Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 203

Grüner Anger in Friedrichsfehn

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

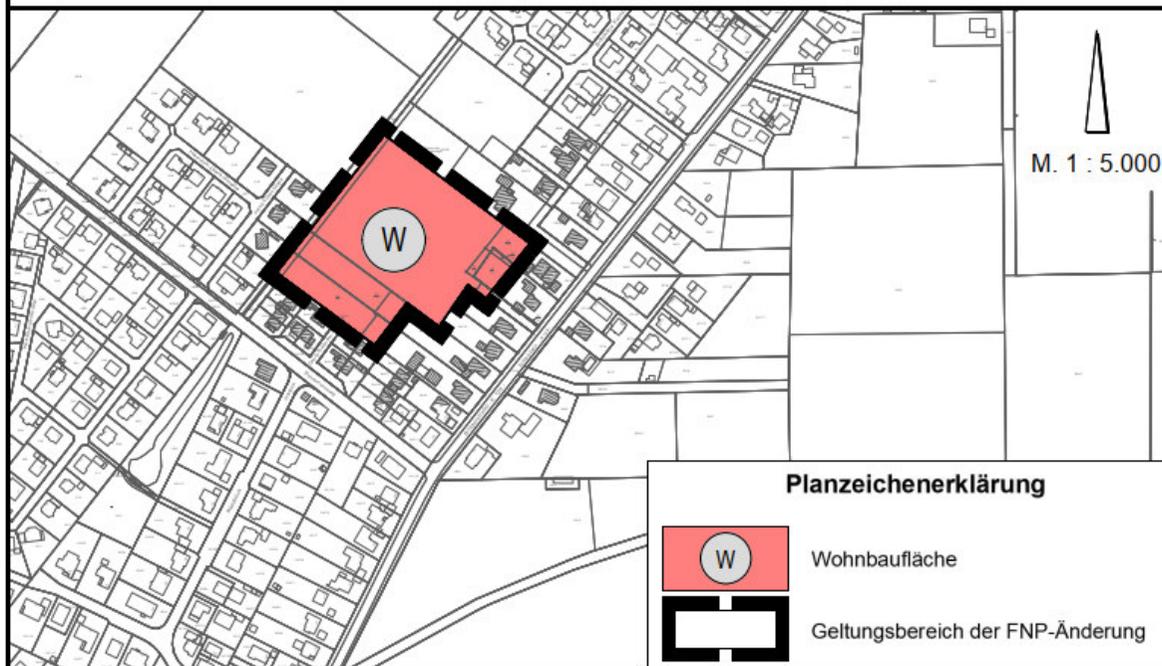


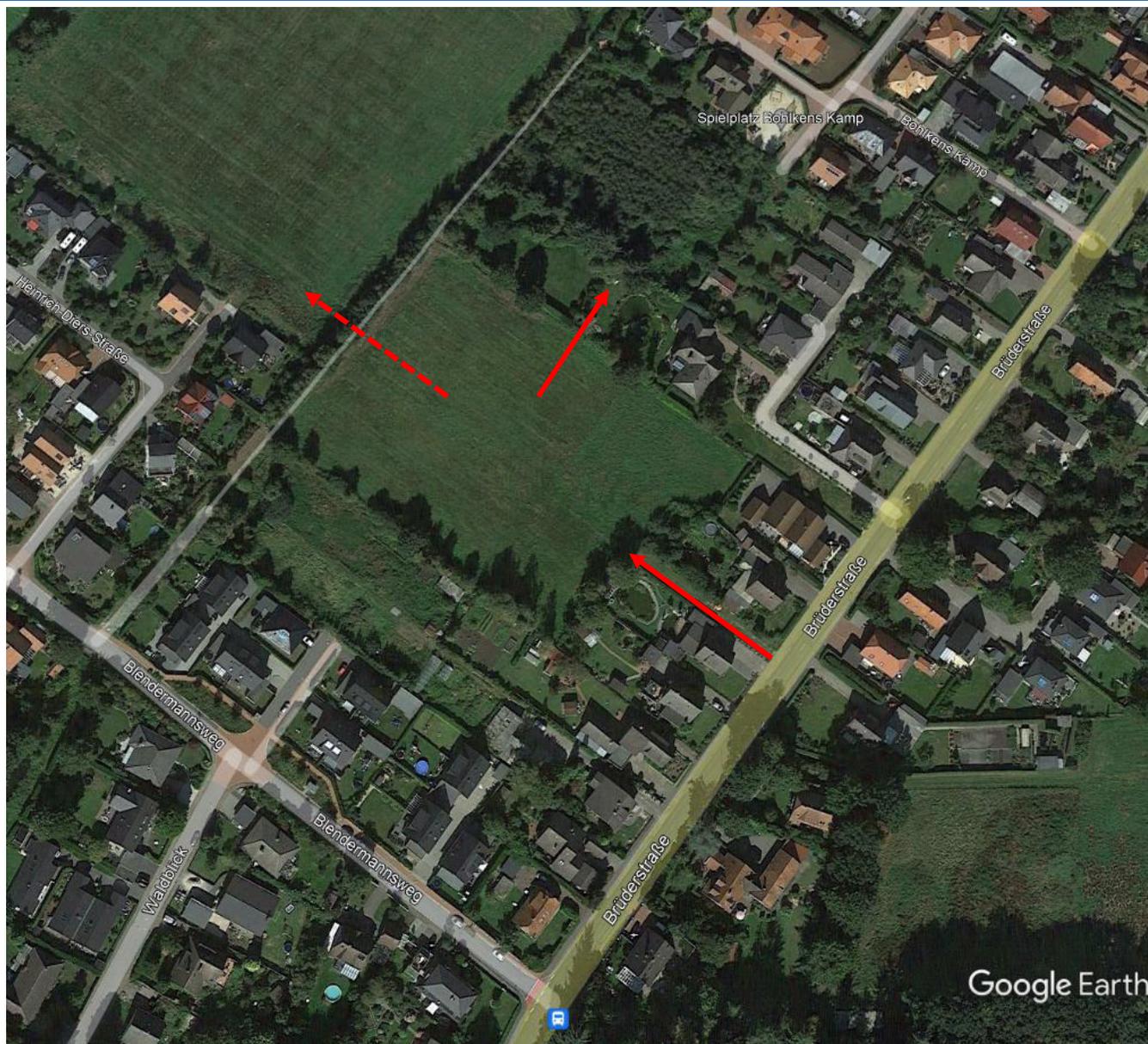


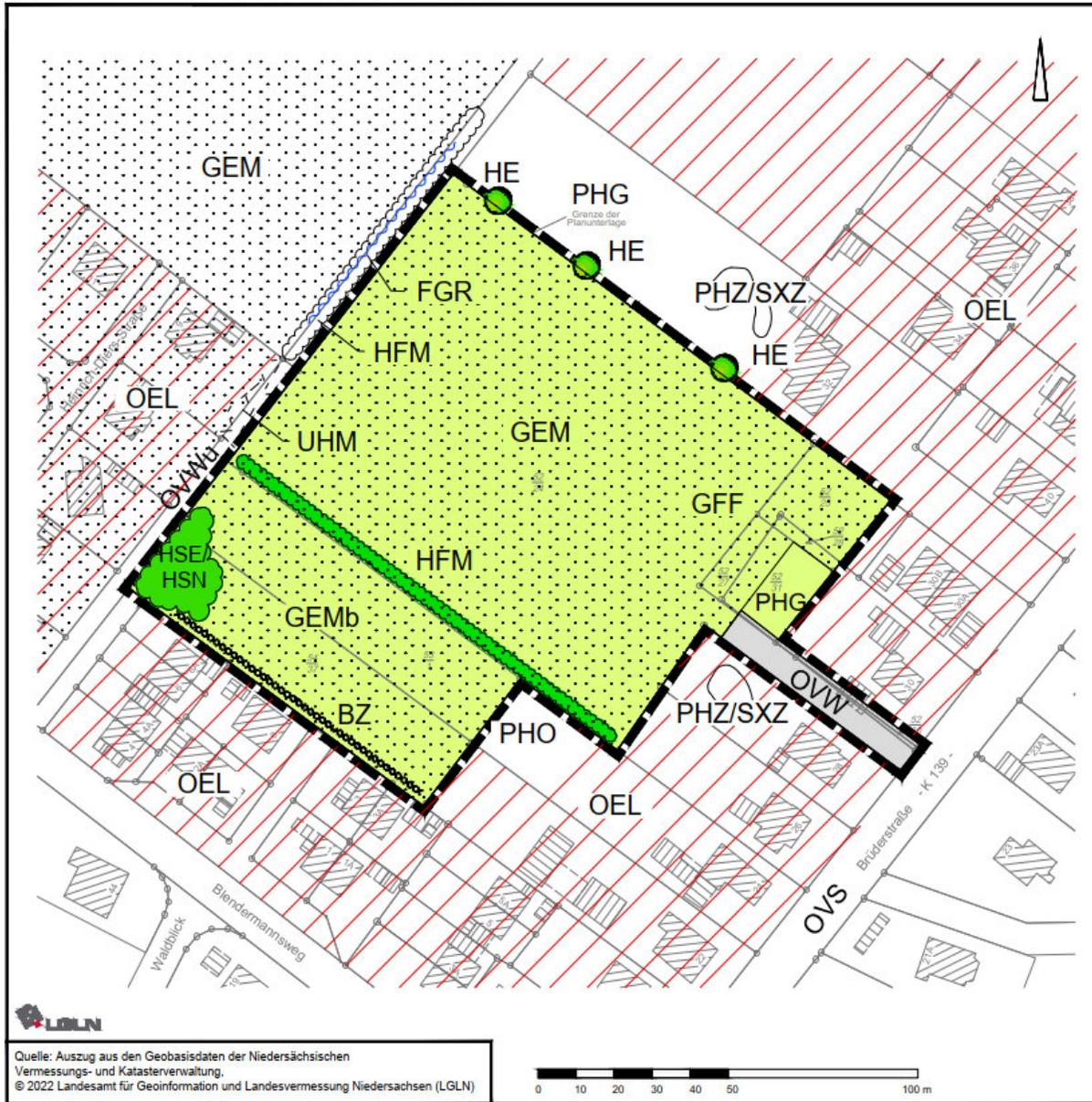
Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



30. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 2013







Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende

- HFM Strauch-Baumhecke
- FGR Naturstoffreicher Graben
- SXZ Sonstiges naturfeines Stillgewässer
- GFF Sonstiger Flutrasen
- GEM Artenarmes Extensivgrünland auf Moorböden
- UHM Halbbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- BZ Ziergebüsch-hecke
- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
- HSN Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten
- HE Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs
- PHO Obst- und Gemüsegarten
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- PHZ Neuzzeitlicher Ziergarten
- OVVw Weg (u= unbefestigt)
- OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet
- OVS Straße

Sonstiges

- Grenze des Geltungsbereichs

gezeichnet:	A. Kampen			
Projektleiter:	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	I. Gröninghoff			
Datum:	08.06.2022			

Gemeinde Edewecht
 Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 190
 "Friedrichsfehn, westlich der Brüderstraße"

Biotypen und Nutzungen

Juni 2022 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
 Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Eschenweg 1 26121 Oldenburg
 Postfach 5105 26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
 Telefax 0441 97174-73
 E-Mail info@nwp-ol.de
 Internet www.nwp-ol.de



Haustyp 01



Haustyp 02



Haustyp 03



Haustyp 05



Haustyp 06



Haustyp 07



*Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und
Beteiligung der TÖB*

Private Anregungen

- Hinweis auf die Nähe der Siedlung zum Moor.
- Gegebenheiten zum Schutz des Grundwassers prüfen
- Versickerung prüfen und Nachweis der schadlosen Versickerung (Berücksichtigung der angeführten Materialien) führen.
- Prüfung, ob Zisternen festgeschrieben werden können.

Berücksichtigung durch:

**Stellungnahme des Gutachters zeigt die Machbarkeit auf
Beweissicherungsverfahren
Entwässerungskonzept**

Landkreis Ammerland

- Planungsanlass (klimafreundliche Siedlung) vertiefen
- Das Maß der baulichen Nutzung wird für jedes vorhandene oder neu zu bildende Baugrundstück angewendet
- Im WA3 und WA 4 wird eine Realteilung ausgeschlossen und das Zulassungsverfahren durchgeführt
- Redaktionelle Anpassungen (Lesbarkeit Planzeichen, Ergänzung Zweckbestimmung F & R, ÖBV Ergänzung Geldstrafe)
- Vermaßung Maßnahmefläche und Zuordnung zur Textl. Festsetzung Nr. 10, öffentliche Grünfläche
- Lärmschutz: Gesundheitsgefährdung ist nicht gegeben, da die Überschreitung der Orientierungswerte im abwägungszugänglichen Bereich liegen.
- FNP: redaktionelle Anpassungen
- Untere Wasserbehörde: wasserrechtlicher Erlaubnisantrag erforderlich
- Abfallwirtschaft: Erschließung ist gesichert, wenn diese wie beschrieben umgesetzt wird

Brandschutz

- Hinweise zur Löschwasserversorgung

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg

- Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt
- Sichtdreiecke, Schallvorbelastung wird in die Planung eingestellt
- Schließung einer Vereinbarung

LGLN, Kampfmittelbeseitigung

- Gemeinde fordert eine Luftbildauswertung an

Versorgungsträger (EWE, Vodafone, Deutsche Telekom, OOWV)

- Hinweise zu Bestandsleitungen und dem möglichen Ausbau neuer Leitungslinien
- Hinweise zur Löschwasserversorgung
- Das Plangebiet ist an die Versorgungsleitungen angeschlossen bzw. kann angeschlossen werden.

LBEG

- Hinweis zu vorhandenen schutzwürdigen Böden
- Berücksichtigung durch maßvollen Versiegelungsgrad (GRZ 0,3) an einem bereits vorgeprägten Standort
- Allgemeine Hinweise zur Bodenbeschaffenheit, Baugrund und den Bergbaurechten

BauNVO 2017

Vermaßung Maßnahmefläche

Zuordnung textl. Festsetzung Nr. 10

WA4	
TH 6,5 m	FH 9,0 m
GR 250 m ²	

WA1	
0,3	I
a	ED
FH 9,0 m	

WA2	
0,4	II
a	ED
FH 10,0 m	

WA1	
0,3	I
a	ED
FH 9,0 m	

WA3	
TH 5,6 m	FH 8,5 m
GR 4.600 m ²	

Ergänzung für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - GR 250 m² Grundflächenzahl
 - GR 250 m² Grundfläche
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 6,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - FH 9,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - TH= Traufhöhe
 - FH= Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
 - St Zweckbestimmung: Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
 - mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Bewohner und Besucher des WA1
 - mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Bewohner und Besucher des WA3 und WA4
 - Mülltrennanstandort
 - 0,55 Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen für Außenwohnbereiche
 - Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen für Schlafräume
 - TF 11(2) Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 11 (2) – Außenwohnbereiche
 - TF 11(3) Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 11 (3) – Schlafräume
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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 Quergiebeln und Gauben 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 Eingriffsverursacher 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 Charneu, 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
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Zitterpappel	Populus tremula

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_{Tag} > 55 dB(A) so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

(3) Schlafräume:

In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) > $L_{r, Nacht}$ > 45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schalldämmten 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 Eigenabschirmung 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 geeignete 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.

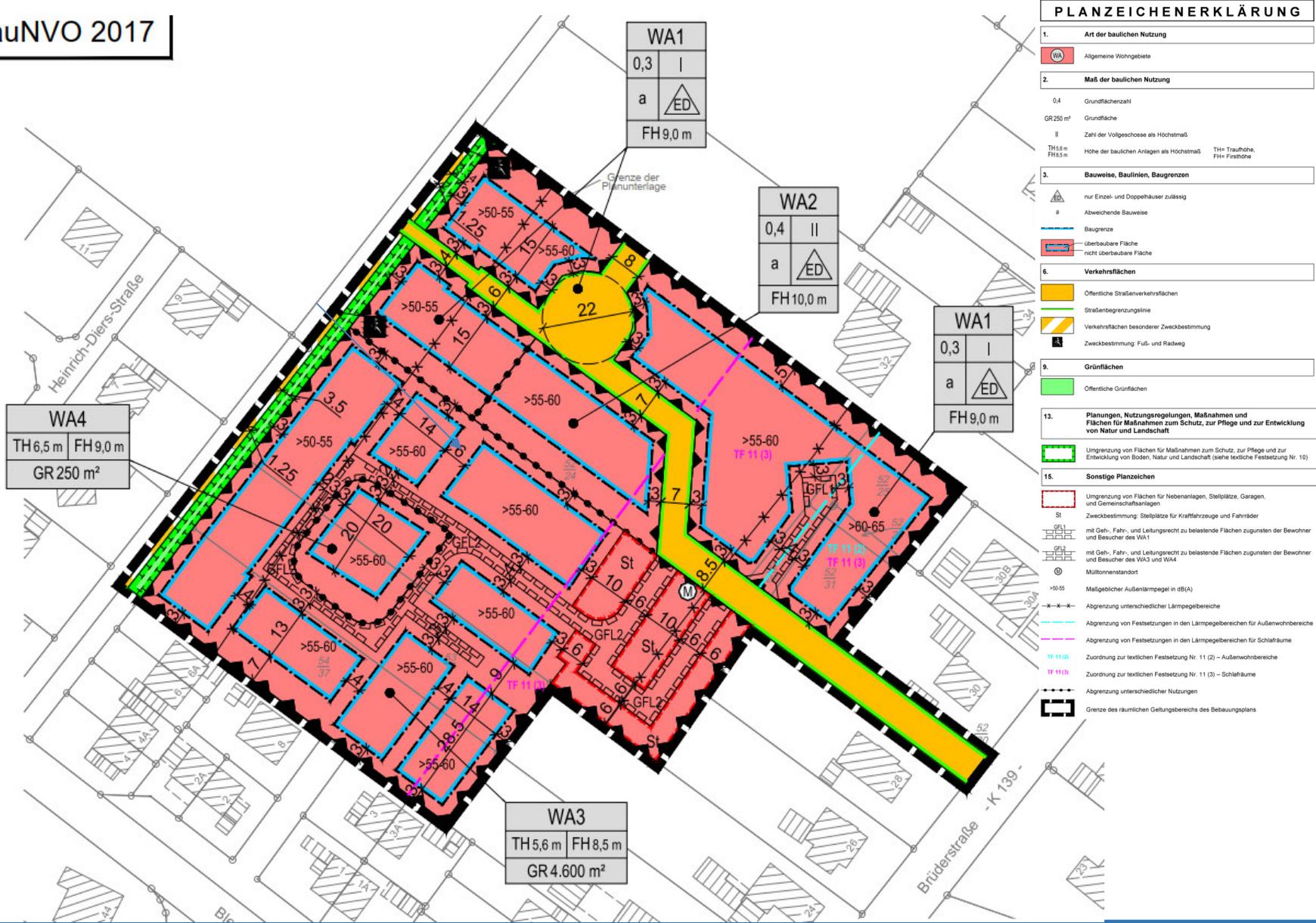
4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) 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 500.000 Euro geahndet werden.

BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- 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
 - FH 8,5 m TH= Traufhöhe
 - FH= Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
- 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 (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
 - St Zweckbestimmung: Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
 - gr1 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Bewohner und Besucher des WA1
 - gr2 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Bewohner und Besucher des WA3 und WA4
 - Mülltonnenstandort
 - >55 Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen für Außenwohnbereiche
 - Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen für Schlafräume
 - TF 11(3) Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 11 (2) – Außenwohnbereiche
 - TF 11(9) Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 11 (3) – Schlafräume
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

***Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit***