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 : 1000 (im Original)

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

© 2021 LGLN
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 .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

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

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin
Im Auftrage

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

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin
Im Auftrage

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 .....

Bürgermeisterin
Im Auftrage

Inkrafttreten

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

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin
Im Auftrage

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 .....

Bürgermeisterin
Im Auftrage

Beglaubigungsvermerk

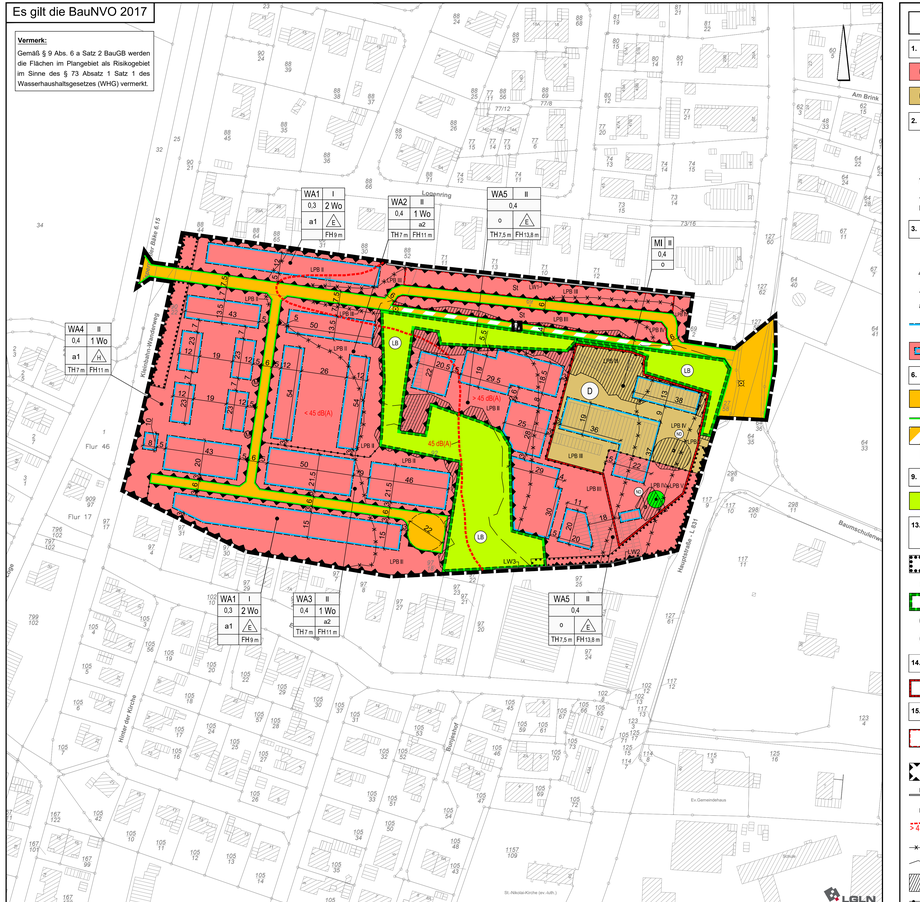
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den .....

GEMEINDE EDEWECHT
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage

Es gilt die BauNVO 2017

Vermerk:
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.



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 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

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)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Planunterlage Heinje-Hof - UTM.DXF	12.05.2021
Planunterlage OBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- MI – Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 – Grundflächenzahl
- o – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1 Wo – Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß pro Gebäude
- TH7 m, FH11 m – Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß – TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – Offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- a1, a2 – Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F – Zweckbestimmung: Fußweg

9. Grünflächen

- Private Grünfläche

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- E – zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- LB – Geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne von § 29 BNatSchG
- ND – Naturdenkmal

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- D – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
- St – Zweckbestimmung: Stellplätze + Nebenanlagen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
- LW3 – Lärmschutzwand
- LPB III – Lärmpegelbereich
- >45 dB(A) – Beurteilungspegel nachts in dB(A), Anwendungsbereich siehe Textl. Fests. Nr. 9.1 (2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Traufkante (nachrichtliche Übernahme)
- Nutzungsbeschränkung (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Höhenbezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3
- M – Müllcontainerstandort
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs.2 der BauNVO nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(2) 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:

- Vergnügungsstätten

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die in der Planzeichnung festgelegten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

(2) Unterer Bezugspunkte für die Trauf- und Firsthöhen sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenbezugspunkte in der Fahrbahn in der Hauptstraße (1) und im Fußweg (2), jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

(3) 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 zugeordnet.

(5) Der Höhenbezugspunkt 2 wird dem allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 zugeordnet.

4. Mindestgrundstücksgrößen

(1) Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke im WA 1 = 500 qm,
b) für Grundstücke im WA 2 = 175 qm,
c) für Grundstücke im WA 3 = 125 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB

(1) 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,

6. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

(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 maximal 15 m,
b) im WA 4 auf maximal 7,0 m pro Hausscheibe.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die 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; ausgenommen davon ist ein Baukörper mit einer Grundfläche von bis zu 15 qm und einer Höhe 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 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.

7. 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 von Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,35 H festgesetzt. Der Mindestabstand von 3,0 m bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

8. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 21a BauNVO

(1) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB gekennzeichneten Einstellplätze sind als Gemeinschaftsanlage den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 zugeordnet.

(2) Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

9.1 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 gesamten bewerteten 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)

(2) **Schlafräume**

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.

9.2 Schutz vor Parkplatzlärm

Innerhalb der gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung LW 1 ist eine Lärmschutzanlage in mindestens 2,00 m Höhe über der Parkplatzoberkante und einem Schalldämmmaß von mind. 25 dB herzustellen.

9.3 Schutz vor Gewerbelärm

(1) Innerhalb der gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand über der Oberkante des südöstlich angrenzenden Geländes 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 (Bitzenaband ca. 5,0m) herzustellen.

(2) Bei Außenhaltis- und Schlafräumen mit Fenstern innerhalb der Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den beiden Obergeschossen sind Lüftungseinrichtungen für die Innenräume bzw. Fenster mit Innenlüftung oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, durch die insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Außenhaltsräumen ein Innenraumpegel sowohl bei Lüftung als auch bei teilgeöffneten Fenstern von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird. Für Schlafräume gilt, dass ein Rauminnenraumpegel sowohl bei Lüftung als auch bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Diese Fenster sind technisch so auszurüsten, dass sie sich nicht öffnen lassen. Falls ihre Funktion zu Notausstieg unvermeidlich ist, ist eine Notfall-Öffnung sicherzustellen.

(3) Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) innerhalb der Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in den beiden Obergeschossen sind nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Abschirmungen) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags sichergestellt werden kann. Der Nachweis ist im Zulassungsverfahren zu führen.

9.4. Zeitlich bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

(1) 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 Landschaftsbestandteil „Gehölzbestand am Heinjehof, Hauptstraße 39" erteilt wurde.

(2) Die Errichtung von Gebäuden mit schutzwürdigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) in den beiden südlichen Baufeldern des Allgemeinen Wohngebieten WA 5 ist erst zulässig, wenn die in Nr. 9.3 Absatz 1 festgesetzte Lärmschutzwand hergestellt ist.

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

(1) 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.

(2) Ausnahmsweise ist innerhalb der Traufkante des geschützten Landschaftsbestandteils die Anlage von Wegen und Stellplätzen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zulässig. Die Ausnahmeregelung innerhalb der Traufkante der Naturdenkmale gilt nur für Vorhandene Wege.

11. Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

(1) 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 Stellplatz- und Zufahrtsanlagen angeordnet werden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Stieleiche	*Quercus robur*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Spitzahorn	*Acer plantanoides in Sorten*
Feldahorn	*Acer campestre in Sorten*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Mehlbeere	*Sorbus intermedia*

(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 sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

(4) Die nicht transparenten Bereiche der festgesetzten Lärmschutzwände sind dauerhaft zu 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 Klettertriebe erforderlich, Schatten
Hederea hibernica	*Efeu -Altersform-*	
Hydrangea petiolaris	*Kletterhortensie*	
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	*Wilder Wein*	Sonnenlage
Parthenocissus „Engelmannii"	*Fünflingiger Wein*	
Schlingpflanzen		
Clematis Hybriden	*Clematis*	Sonne/Halbschatten Lage
Clematis montana „Rubens"	*Rote Bergrebe*	Klettertriebe erforderlich
Clematis vitacella	*Ital. Waldrebe*	
Lonicera „Dropmore Scarlet"	*Heckenkirsche*	
Lonicera x heckrottii	*Duft-Geißblatt*	
Lonicera henryi	*Immergrünes Geißblatt*	
Wisteria sinensis	*Blauregen*	

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. 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.

2. Dachgestaltung

(1) Auf den Hauptgebäuden sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA5 sowie im Mischgebiet nur gewölbte 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.

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, Beetereinfassungen, 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.

4. 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 geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach der Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

Artenschutz

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) 2)Nr 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten 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.

Altlasten

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

Kampfmittelbeseitigung

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.

Sichtfelder

In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeseitig mit den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Leitungen

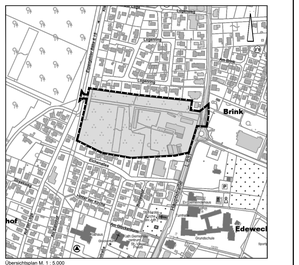
Die Lage der Versorgungsleitungen der Leitungsträger ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die erforderlichen Baumaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen und zu koordinieren. Die jeweiligen Schutzbestimmungen 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.



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 199
"Heinjehof"

Vereinfachte Änderung des Entwurfs

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

M. 1 : 1000

Stand: April 2023

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
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