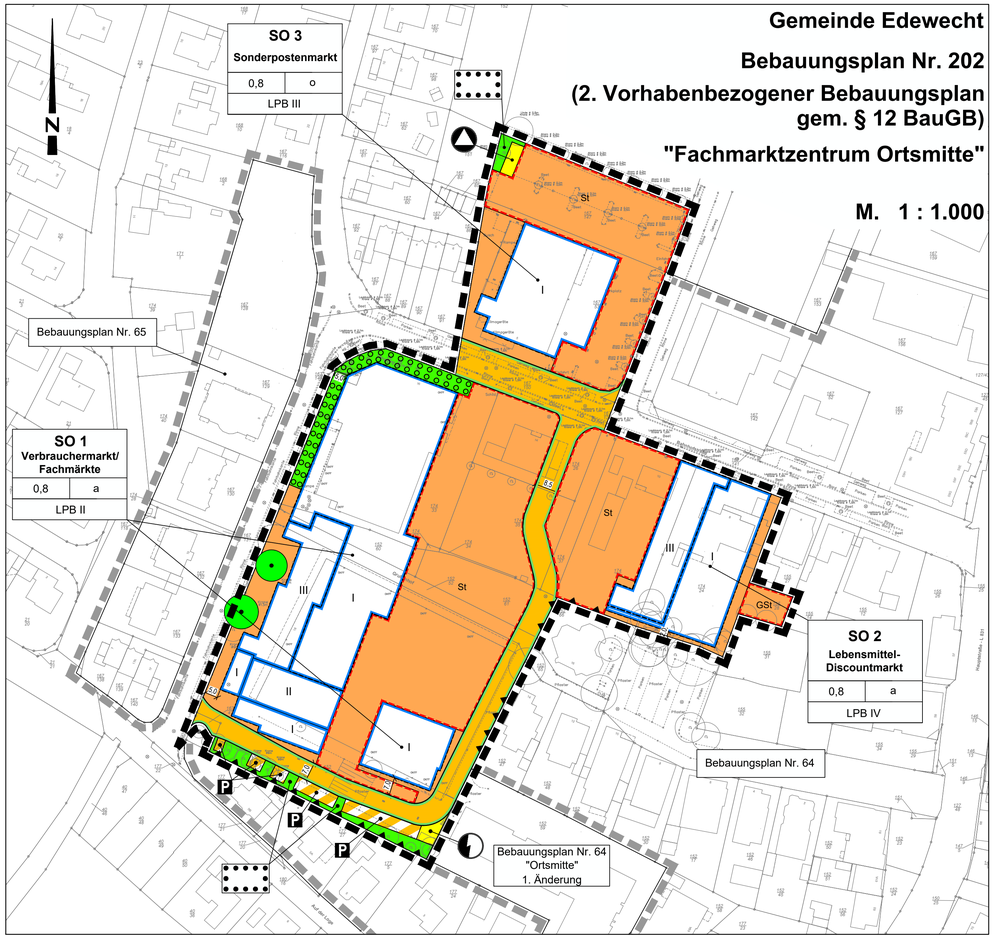
Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 202

(2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB)

"Fachmarktzentrum Ortsmitte"

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstige Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

o — offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

P — Parkfläche (privat)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:

Wertstoffsammelstelle

Trafo

6. Grünflächen

Private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume erhalten

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze benachbarter Bebauungspläne

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
GSt Gemeinschaftsstellplätze (Wohnungen)

Lärmschutzwand (vgl. TF 9)

LPB Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (vgl. TF 10.1)

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt/Fachmärkte" SO 1 gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet 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 400 m² betragen.
- Die Verkaufsfläche eines Ladenlokales (z.B. Blumen, Friseur, Schuster/Schlüsseldienst) darf höchstens 80 m² betragen.

2. Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittel-Discountmarkt" SO 2 gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Discountmarktes, 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. Sonstiges Sondergebiet „Sonderpostenmarkt" SO 3 gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Das Sonstige 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 Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl bis 0,95 zulässig, wenn die PKW-Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

6. Kunden- und Mitarbeiterstellplätze und Garagen, Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Kunden- und Mitarbeiterstellplätze 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 und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB

7.1 Die Bäume und Gehölze auf den gekennzeichneten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Verbleibende Bereiche sind als Grünfläche zu belassen.

Die festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

7.2 Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollflächig mit Laubgehölzen, je lfd. 15 m mit einem Laubbaum, zu bepflanzen.

7.3 Fassadenbegrünung: Mindestens 5 % der Fassaden von Hauptgebäuden sind mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen von der Fassadengestaltung und -begrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.

7.4 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.

7.5 Je 20 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen.

7.6 Die Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzarten:
Laubbäume: Linde, Sumpfeiche, Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel, Eberesche

Qualitäten: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

8. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung)

Im Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), soweit dies im Einzelfall technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten nicht widerspricht.
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9. 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. Das Schalldämmmaß hat mindestens ein Rw = 25 dB einzuhalten.

10. Maßnahmen zum baulichen Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 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 Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen. Im Plangebiet sind die baulichen Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV maßgebend.

10.2 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 schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

10.3 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 2017 (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: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken 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, Ofener 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 ausnahmepflichtig. 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 Gehölzbeseitigungen 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. Hochwasserrisikogebiet

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.

6. DIN-Normen

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Edewecht, Fachdienst Bauverwaltung, Rathausstraße 7, 26188 Edewecht eingesehen werden.

7. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 202 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fachmarktzentrum Ortsmitte" überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ortsmitte" einschl. seiner Änderungen und den Bebauungsplan Nr. 148 „ALDI". Die überlagerten Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 202 außer Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat die Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 202 (2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB) „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 (2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB) „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 Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg I 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.

Westerstede, den _____

ÖbVI Dipl. Ing. Alfred und Dirk Menger

_____ (Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Oldenburg, den 05.05.2023

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T. 0441 998 493 - 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, der Begründung und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 ausgelegen.

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 _____

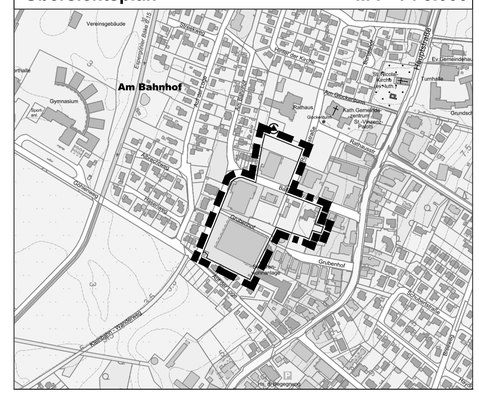
Die Bürgermeisterin i.A.

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Die Bürgermeisterin i.A.

Übersichtsplan M . 1 : 5.000



Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 202

(2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB)

"Fachmarktzentrum Ortsmitte"

M. 1 : 1.000