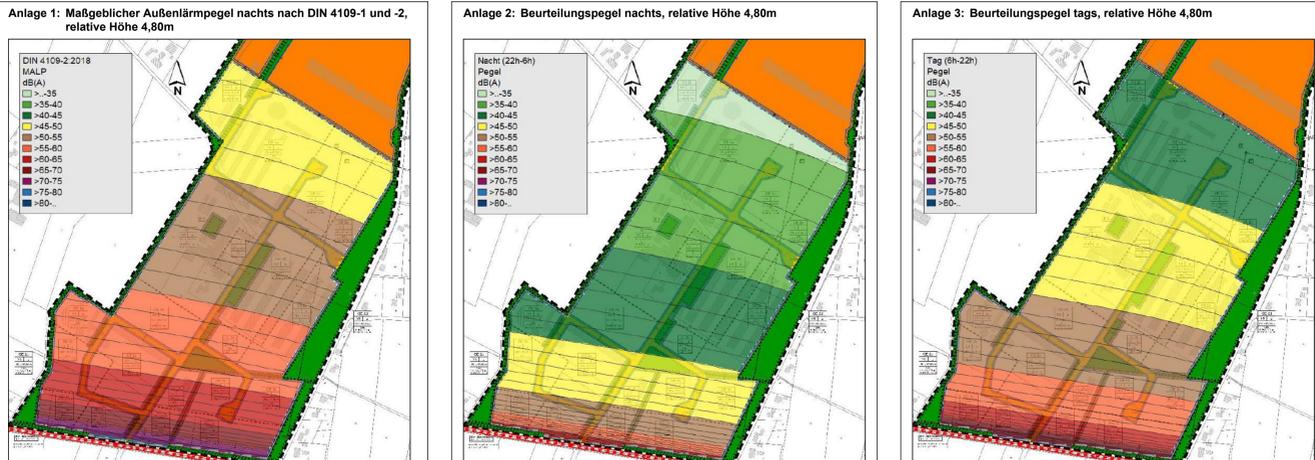
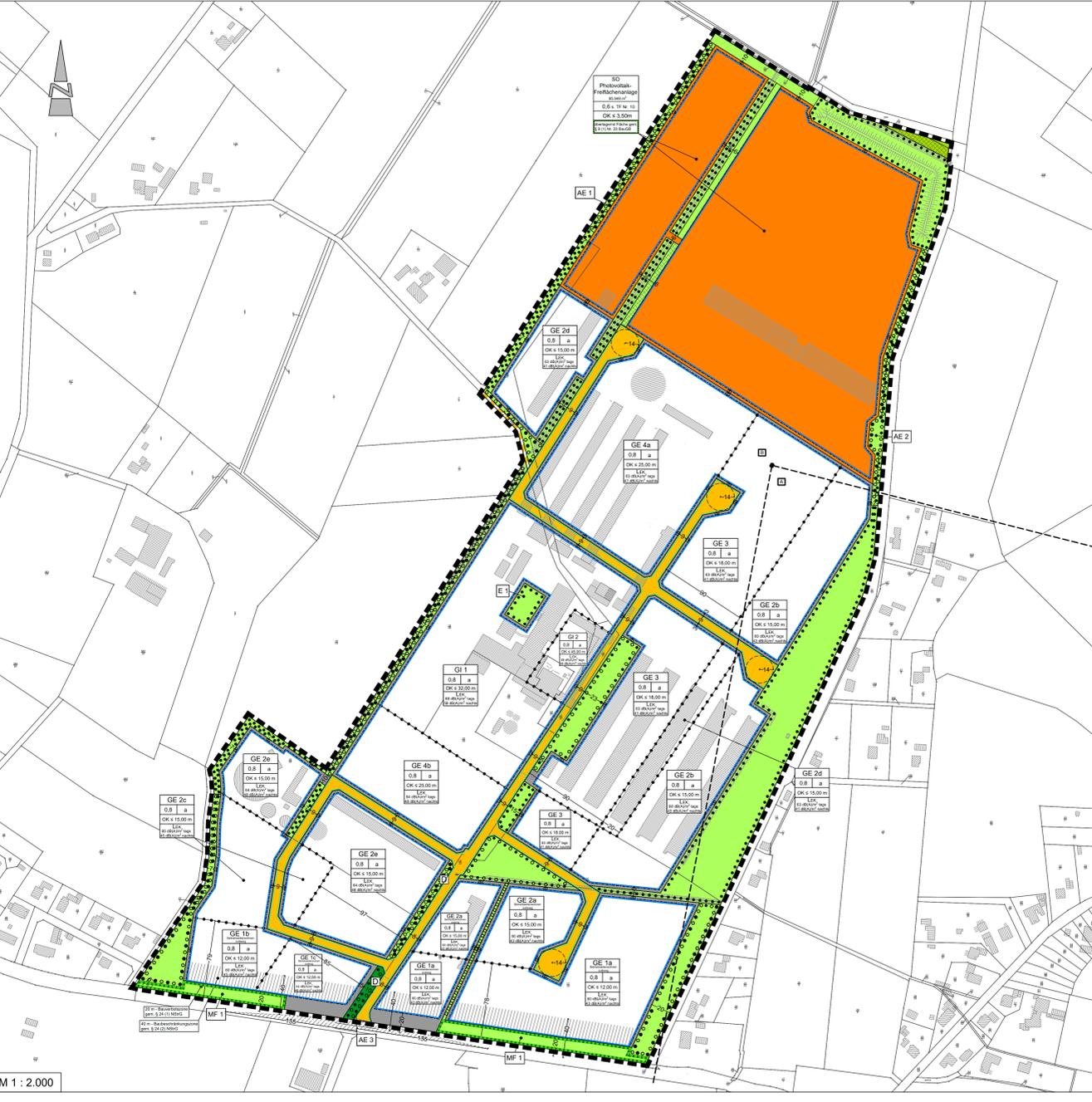


Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 204 "Gewerbegebiet Westerscheps"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und naterversorgungsrelevanten Sortimenten und Bodeile als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 10 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und naterversorgungsrelevanten Sortimenten, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel), können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Innere der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsgärten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 10 BauNVO).
- Innere der festgesetzten Gewerbegebiete 2b-3 und 4 sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 10 BauNVO). Innere der festgesetzten Gewerbegebiete 1a und 1-4 sowie 2a (GE 1a, GE 1b, GE 1c, 2a) sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO).
- Innere der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (I) und 2 sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Bodeile als Gewerbebetriebe aller Art als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 10 BauNVO).
- Innere der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI 1 und 2) sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 10 BauNVO).
- Innere der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.
Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Erschließungsweg, in wasserundurchlässigen Materialien, Wechsellagerung und Transformator, Kabeltrassen, Masten sowie Zäune). Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen, im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass an den Immissionsorten keine unverträgliche Belästigung (mehr als 30 Minuten pro Tag und 30 Stunden pro Jahr an einem Immissionsort gem. Licht-Lärm mit Ergänzung 2012), entsteht.
Weiterhin sind zulässig:
- Anlagen zur Energiespeicherung- und -verarbeitung (im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden).
- Viehhaltung zur Grünpflege.
- Mahd und Verwertung des Grünproduktes.
- Umstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.
7. Innere der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) sind ausschließlich Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² Betriebsfläche weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.
Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A & B erhöhen sich die Lärmemissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK (A/B) (dB(A))	Tag	Nacht
A	427991, 588743	27,18	27,18
B	527436, 109727	27,18	27,18

Bezugspunkt, von dem die einzelnen richtungsabhängigen Zusatzkontingente ausgehen (UTM, ETRS89 Koordinaten) x = 427391, y = 588740.
Die Prüfung der Einhaltung für ein Vorhaben erfolgt nach DIN 45691, Anhang B.8 in Verbindung mit der TA Lärm im Bau- oder Immissionsschutzverfahren.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzniveau). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der besonderen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.
8. Innere der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudeoberkante (OK)
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Gebäude- oder Bauabschnitte.
Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante (OK) durch untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes (Antennen, Schornsteine etc.) und Anlagen zur Wärmeabfuhr und Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,50 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,50 m zur Gebäudeoberkante der obersten Ebene einhalten.
9. Innere der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO) wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 3,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 18 (2) Nr. 4 BauNVO). Für Photovoltaik-Module gilt eine Mindesthöhe von 0,8 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 18 (2) Nr. 4, 10 und 11 BauNVO). Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Module bzw. der oberste Punkt der Nebenanlage. Der untere Bezugspunkt stellt 5,3 m über NN dar (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).
10. Innere der festgesetzten sonstigen Sondergebiete beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauNVO für die bodennutzende Teile von baulichen Anlagen 0,8. Innere der festgesetzten Sondergebiete beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelten Teile von baulichen Anlagen 0,2.
11. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude ohne Längsbegrenzung zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach dem Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
12. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
13. Die als Gewässerarmutellen gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Anlagen sind von Anpflanzungen, Einbauten und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 10 i.V.m. § 20 BauNVO).
14. Innere der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO) ist auf den unversiegelten Flächen als Maßnahme zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO die vorhandene Grünfläche unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsmaßnahmen (u.a. Nutzung als Dauergrünland, keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen, Nachsaat nach 2-3 Jahren mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schlüsselssaat, keine Veränderung des Bodenreliefs, keine chemischen Pflanzenschutzmittel, mässige Nutzung ist unzulässig, möglich ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemitteln, die Fläche ist als Mahweide oder Weide oder einer Kombination aus beiden zu bewirtschaften, bei Mahweidennutzung ist eine Mahweide mit reduziertem Verbiss oberhalb einer längeren Zeitraum (max. bis Mitte Oktober) mit max. 1,5 Großvieheinheiten (Rinder oder Schafe) je Hektar oder eine Beweidung mit mehreren Tieren über einen kurzen Zeitraum an. Alternativ ist eine Beweidung durch 1,5 Großvieheinheiten (Rinder oder Schafe) während der Vegetationsperiode zulässig, bei Beweidung müssen ausreichende Stoppeln selektiv durch Mahd entfernt werden, keine Pflanzenschutzmittel, keine Zufütterung des Weideviehs auf der Fläche, sie sind maximal zwei Schritte pro Jahr zulässig, in Verbindung mit einer zweimaligen Schnittmähung dürfen organische Düngemittel bis zu einer Gabe von insgesamt 65 kg N je Hektar und Jahr aufgebracht werden, mechanische Bewirtschaftungsmaßnahmen sind mindestens in der Zeit 01.03. bis zum 15.07. eines Jahres unzulässig, die erste Mäh ist frühestens ab dem 15.07. zulässig - dies Mähgut ist abzuführen und die Mahd ist von innen nach außen bzw. einer Seite aus vorzunehmen, die Flächen müssen kurzrasig (im Winter gehen) zu extensivieren und damit dauerhaft zu begrünen.
15. Innere der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO) sind als Maßnahme zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO drei Teilzonen mit einer Größe von mindestens 3 m² anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
16. Bei Einbauten innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist als Maßnahme zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO drei Teilzonen mit einer Maschenweite von mindestens 20 cm auszuführen. Es gilt der untere Bezugspunkt aus der Festsetzung Nr. 8.
17. Innere der festgesetzten Flächen mit Maßnahme zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO (MF 1) sind standortgerechte, heimische Gehölzarten mit Hochstamm vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzungen sind mit Hochstamm sind in einem Abstand von 15,00 m vorzunehmen. Abgabe oder Beseitigung sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Flächen unterhalb der Bäume sind als Sträucher mit gleichwertigen Saatgut zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
Zu verwendende Pflanzarten:
Bäume: Stieleiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Bergahorn, Spitzahorn
Zu verwendende Gehölzqualitäten:
Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
18. Innere der gekennzeichneten Flächen sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß Pwges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß Pw ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.
Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 55 dB(A):
Aufenthaltsräume in Betriebsleiter-Wohnungen: RW.ges = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: RW.ges = 30 dB
Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 60 dB(A):
Aufenthaltsräume in Betriebsleiter-Wohnungen: RW.ges = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: RW.ges = 30 dB
Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 65:
Aufenthaltsräume in Betriebsleiter-Wohnungen: RW.ges = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: RW.ges = 30 dB
Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 70:
Aufenthaltsräume in Betriebsleiter-Wohnungen: RW.ges = 40 dB
Büroräume u. ähnliches: RW.ges = 35 dB
Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 75:
Aufenthaltsräume in Betriebsleiter-Wohnungen: RW.ges = 45 dB
Büroräume u. ähnliches: RW.ges = 40 dB
Die aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße Pw.ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) einen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschreiten werden.
Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei

PRÄAMBEL UND AUSFÜHRUNG

Edewecht, (Siegel) Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maststab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterring-Coppinger

Die Planunterlagen entsprechen 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 gemächlicherweise.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Orthofoto ist einwandfrei möglich.

Westerstede, (Siegel) Bürgermeisterin
Dipl.-Ing. Alfred Mengler
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 204 "Gewerbegebiet Westerscheps" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, (Siegel) Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 204 "Gewerbegebiet Westerscheps" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauNVO am öffentlich bekannt gemacht worden.

Edewecht, (Siegel) Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am nach Erläuterung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 204 "Gewerbegebiet Westerscheps" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauNVO beschlossen. Der Entwurf wurde gem. § 3 (2) BauNVO am öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 204 "Gewerbegebiet Westerscheps" und der Begründung ist in der Sitzung am gem. § 10 BauNVO als Sitzung beschlossene Beschlüsse bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 204 "Gewerbegebiet Westerscheps" ist ab dem bis zum öffentlich ausgestellt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Edewecht, (Siegel) Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 204 "Gewerbegebiet Westerscheps", bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Unterlagen gem. § 3 (2) BauNVO sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 (7) BauNVO in seiner Sitzung am gem. § 10 BauNVO als Sitzung beschlossene Beschlüsse bekannt gemacht und diesen Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauNVO beigefügt.

Edewecht, (Siegel) Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 204 "Gewerbegebiet Westerscheps" ist gem. § 10 (3) BauNVO am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 204 "Gewerbegebiet Westerscheps" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Edewecht, (Siegel) Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innere der einen Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 204 "Gewerbegebiet Westerscheps" ist gem. § 215 BauNVO die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, (Siegel) Bürgermeisterin

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten oder frühgeschichtliche Bodenreste (das können u.a. auch Grabungen, Grabhügel, Gräber, Schächel sowie archaische Bodenverfärbungen u. Sinterkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDöSchG) melderpflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Odenburg, Odenr. Str. 15, 26121 Odenburg (Tel. 0441/7992120) unverzüglich gemeldet werden. Melderpflicht ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmher der Arbeiten. Bodenreste und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDöSchG 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.
- Sollten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen. Melderpflicht ist der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Anfallende Sonderfälle sind vom Abfallzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Innere der Plangebiete legen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschützte Baudenkmäler. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDöSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
- Bei Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes ist regional angepasstes Saatgut zu verwenden.
- Die Baueinfriedung/Baueinfriedung ist während des Fortführungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist es unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgebrochen, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Rücksicht zurückgelassen oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen die auch bei der Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Teile des Geltungsbereiches entlang der Westerscheps Straße (L 82) befinden sich innerhalb der Barverbot- und Baubeschränkungszone gem. § 24 (1) und (2) NStRG. Gem. § 24 (1) NStRG dürfen außerhalb der Geltungsbereiche längs der Landes- oder Kreisstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschaltungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weiter gehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Gem. § 24 (2) NStRG ergehen Baugesamtrugungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Betrieben mit der Straßenbau- behörde, wenn 1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen, 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die über Art der Ortsdurchfahrten, über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Satz 1 gilt nicht für Werbeanlagen. Weiter gehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- Die genannten DIN Vorschriften sind beim Bau der Gemeinde Edewecht einzuhalten.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).
- Planzieneverordnung (PlanVz) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiete (GE)
 - GI Industriegebiet (GI)
 - SO sonstige Sondergebiete (SO) "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
 - OK ≤ 18 m Gebäudeoberkante (OK) als Höchstmaß, z.B. ≤ 18,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Fuß- und Radweg
- Grünflächen
 - private Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - Flächen für die Landwirtschaft
- 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
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturmerkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Mosaik-Bildgruppe von Erkudun
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Gewässerräumstreifen
 - Lärmemissionskontingent, Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
 - Richtungssektoren A / B für Zusatzkontingente nach DIN 45691
- Nachrichtliche Übernahmen
 - Sichtdreieck
 - Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStRG

Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 204 "Gewerbegebiet Westerscheps"

Übersichtsplanausschnitt
WMS TopPlus Open
Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2022

Vorentwurf 20.07.2023

Diekmann + Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede • Odenburger Str. 86 • Tel. (04402) 979930-0 • www.diekmann-mosebach.de