

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Edewecht diesen Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung „Roggenkamp“, 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 : 1.000 (im Original)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.06.2023).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Westerstede, den Siegel Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg - Katasteramt Westerstede -

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. 2, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Edewecht, den Bürgermeisterin Im Auftrage

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Edewecht, den Bürgermeisterin Im Auftrage

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung 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 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung ist damit am in Kraft getreten.

Edewecht, den Bürgermeisterin Im Auftrage

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

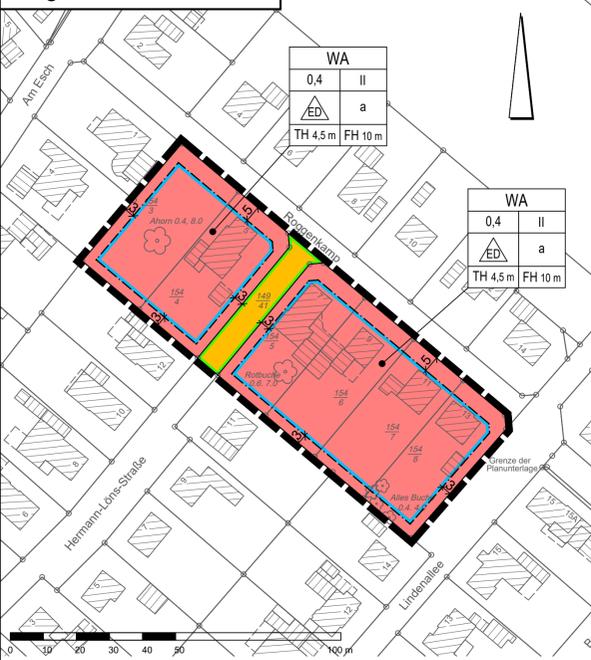
Edewecht, den Bürgermeisterin Im Auftrage

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den GEMEINDE EDEWECHT Die Bürgermeisterin Im Auftrage

Es gilt die BauNVO 2017



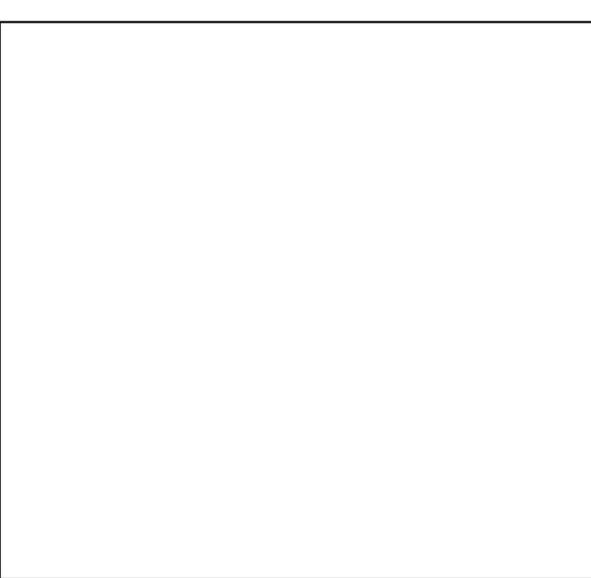
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Katasteramt Westerstede

Planunterlage
Gemeinde Edewecht - B-Plan Nr.2. Änderung
- "Roggenkamp" -

| | | | | | |
|--|------------|--|--|---|--|
| Gemarkung Edewecht | | Flur 13 | | Maßstab 1 : 1000 | |
| Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg - Katasteramt Westerstede | | | | | |
| Vorgang | Datum | Name | | | |
| örtliche Überprüfung | 06.06.2023 | Schlörmann | | | |
| Bearbeitung | 13.06.2023 | Schlörmann | | | |
| | | Wilhelm-Geller-Straße 11 26655 Westerstede | | | |
| | | Tel.: 04488/76324-0 Fax: 04488/76324-10 | | | |
| | | Grundlage sind die Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung | | | |
| | | Projekt: 65370 | | | |
| Antrag: LA-23/2023 | | Ers. f.: NWP GmbH | | Ers. d.: Schlörmann Tel. 04488/76324-54 | |



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5 m FH 10 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 und 3 NBauO gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung.

2. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 NBauO i.V.m § 47 Abs. 1 NBauO sind in dem allgemeinen Wohngebiet 2 Einstellplätze pro Wohneinheit auf den Baugrundstücken herzustellen.

3. Dächer

(1) Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von mindestens 35 Grad auszubilden.

(2) 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 sowie Dachaufbauten sind von der Regelung ausgenommen.

(3) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf insgesamt höchstens zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.

4. Einfriedung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO sind als Grundstückseinfriedung im Vorgartenbereich entlang der angrenzenden und festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in den allgemeinen Wohngebieten nur Einfriedungen bis in eine Höhe von 1,20 m zulässig.

Zulässig sind lebende Hecken mit standortgerechten, heimischen Arten, Holz- und Metallzäune, (mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen), Stabmattenzaun nur ohne Sichtschutzstreifen, gemauerte Einfriedungen sowie entsprechende Kombinationen. Zulässig sind Materialarten auch, wenn sie eine ähnliche gestalterische Wirkung wie die aufgeführten Materialien erzeugen.

Zulässig sind Einfriedungen mit Solarmodulen, sofern diese vertikal sowie horizontal gegliedert werden.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO müssen die Vorgartenflächen der privaten Baugrundstücke (entspricht dem Bereich zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße und der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Hauptgebäudes) als Vegetationsflächen ausgebildet werden; unzulässig sind Schüttungen von z. B. Kies, Schotter oder Steinen. Ausgenommen von der Regelung ist die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gelten eine Firsthöhe von 10,00 m und eine Traufhöhe von 4,50 m jeweils als Höchstmaß.
(2) Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenhaut des Daches.

Der untere Bezugspunkt für die First- und die Traufhöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Roggenkamp“, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenseite auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

(3) Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO dürfen die maximale Firsthöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

(4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes teilweise oder allumseitig zurückversetzt sind.

(5) Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Abgrabungen oder Aufschüttungen nur zum Zweck der Einhebung der Baugrundstücke (Geländemodellierung) bis zu einer Höhe der Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Roggenkamp“ zulässig.

3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gilt in der abweichenden Bauweise die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass für Einzelhäuser Gebäudelängen bis maximal 18,00 m und für Doppelhaushälften bis maximal 14,00 m zulässig sind. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

4. Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m².

5. Anzahl der Wohneinheiten

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist pro volle 300 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig. Abweichend davon sind bei Grundstücksgrößen zwischen mindestens 400 m² und 600 m² Grundstücksfläche 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Nicht überbaubare Flächen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind entlang der Straße „Roggenkamp“ in einem Abstand von 3,00 m von der Grenze des Geltungsbereiches aus Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Kies, o.ä.) anzulegen. Flächen, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, sind bei der Ermittlung der Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO vollständig einzuzurechnen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten je Baugrundstück eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 4 m Breite von der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrten für mehrere Gebäude ist eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie die Dächer von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 6 m² mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu realisieren. Zu verwenden sind standortgerechte Kräuter und Gräser. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind von der Regelung ausgenommen. Die Regelung gilt nicht für Wintergärten, Eingangsvorbauten und überdachte Terrassen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB ist bei Umsetzung von Bauvorhaben je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) oder ein Obstbaum (Sorte beliebig; Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildapfel, Birke oder Vogelkirsche, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Geeignete Arten für Obstbäume sind für Apfelbäume: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesscher Striebling, für Birnenbäume: Gute Graue, Kostliche von Charneu, Gellerts Butterbirne, für Kirschbäume: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer, Hochstamm, 8 bis 10 cm Stammumfang.

9. Photovoltaik- und andere Solaranlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind bei der Errichtung von Gebäuden i.S. des § 32a NBauO Dachflächen mit mehr als 50 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

Hinweise Anlage 3

Altablagerungen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

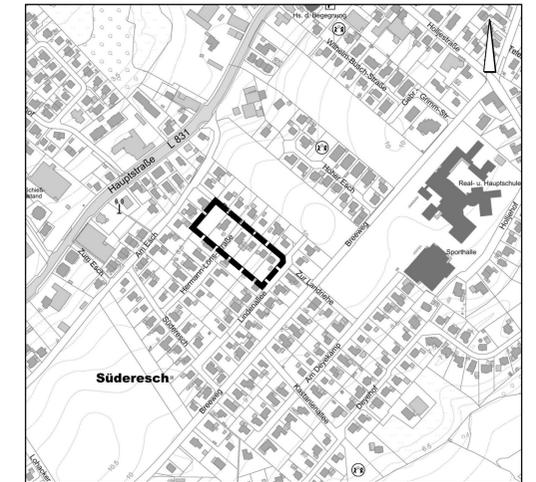
Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeistelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbesetzungszentrum direkt.

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.

Nicht überbaute Flächen: Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten (o.ä.) unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

| | | | | | | |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|--|--|
| gezeichnet: | U. E. | U. E. | U. E. | M. Witting | | |
| Projektleiter: | D. Janssen | D. Janssen | D. Janssen | D. Janssen | | |
| Projektbearbeiter: | N. Schraad | N. Schraad | N. Schraad | N. Schraad | | |
| Datum: | 11.09.2023 | 13.09.2023 | 01.11.2023 | 09.01.2024 | | |



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung "Roggenkamp"

Entwurf

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung

M. 1 : 1000

Stand: Januar 2024