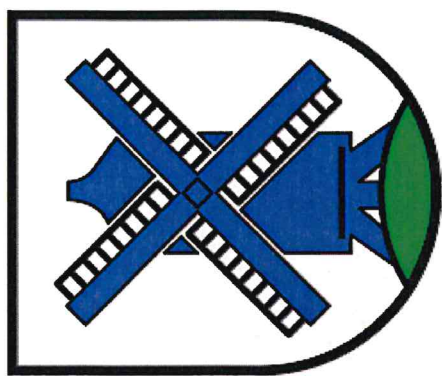




Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 9, 5. Änderung – Am Tannenkamp

– Satzungsbeschluss –

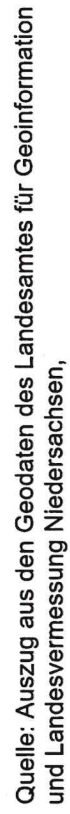
im Verfahren nach § 13a BauGB

Bauausschuss am 08.04.2024

Luftbild



Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff: August 2023)



Textliche Festsetzungen

- WA mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Ausschluss von Staffelgeschossen
- Begrenzung der Gebäudelängen: EH 18 m, DHH 14 m
- Mindestgrundstückgröße: 400 qm
- Zahl der Wohneinheiten:
 - Pro Wohngebäude max. 2 WE
 - Pro volle 300 qm Grundstücksfläche max. 1 WE
 - Abweichend: zwischen 400 und 600 qm Grundstücksfläche max. 2 WE
- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
- Begrenzung der Zufahrtsbreiten
- Extensive Dachbegrünung auf Garagen / Nebenanlagen
- Pflanzvorschrift: 1 Baum pro 500 qm angefangener Grundstücksfläche bei Umsetzung von Bauvorhaben
- PV gemäß NBauO

Örtliche Bauvorschriften

- Einstellplätze: mind. 2 pro WE auf den Baugrundstücken
- Dächer:
 - Neigung mind. 35 Grad
 - Rote, rotbraune, schwarzgraue, anthrazitfarbene Ton- oder Betonziegel
 - Begrenzung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster
- Einfriedung:
 - Höhe von max. 1,20 m
 - Hecken, Mauern, Holz- und Metallzäune, Stabmattenzäune ohne Sichtschutzstreifen
- Ausschluss von sog. „Schottergärten“

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

BUND Kreisgruppe Ammerland

BUND begrüßt Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung von Gärten, zu Photovoltaik, Dachbegrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze → wird zur Kenntnis genommen

Anregung: Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auch für Zufahrten → wird in der Begründung als Empfehlung ergänzt

Anregung: insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung → wird in der Begründung als Empfehlung ergänzt

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖBs (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Landkreis Ammerland

Hinweise zur Entwässerungssituation	Wird auf Umsetzungsebene beachtet
Hinweise zur Anbindung an den ÖPNV	Redaktionelle Anpassung der Begründung
Redaktionelle Hinweise	Hinweise werden beachtet

Ordnungsamt zum abwehrenden Brandschutz

Löschwasserversorgung ist gegeben	Wird zur Kenntnis genommen
-----------------------------------	----------------------------

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Luftbilddauswertung empfohlen	Wird auf Umsetzungsebene beachtet
-------------------------------	-----------------------------------

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH

Hinweis zur Anbindung an den ÖPNV	Redaktionelle Anpassung
-----------------------------------	-------------------------

Leitungsträger: Vodafone GmbH, Telekom Deutschland GmbH

Hinweise für die Umsetzungsebene	Wird zur Kenntnis genommen
----------------------------------	----------------------------

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖBs (§ 4 Abs. 2 BauGB)

OOwV

Hinweise zur Versorgungssicherheit, zum Versorgungsdruck, zur Löschwasserversorgung und zur Bauphase	Wird für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen
--	--

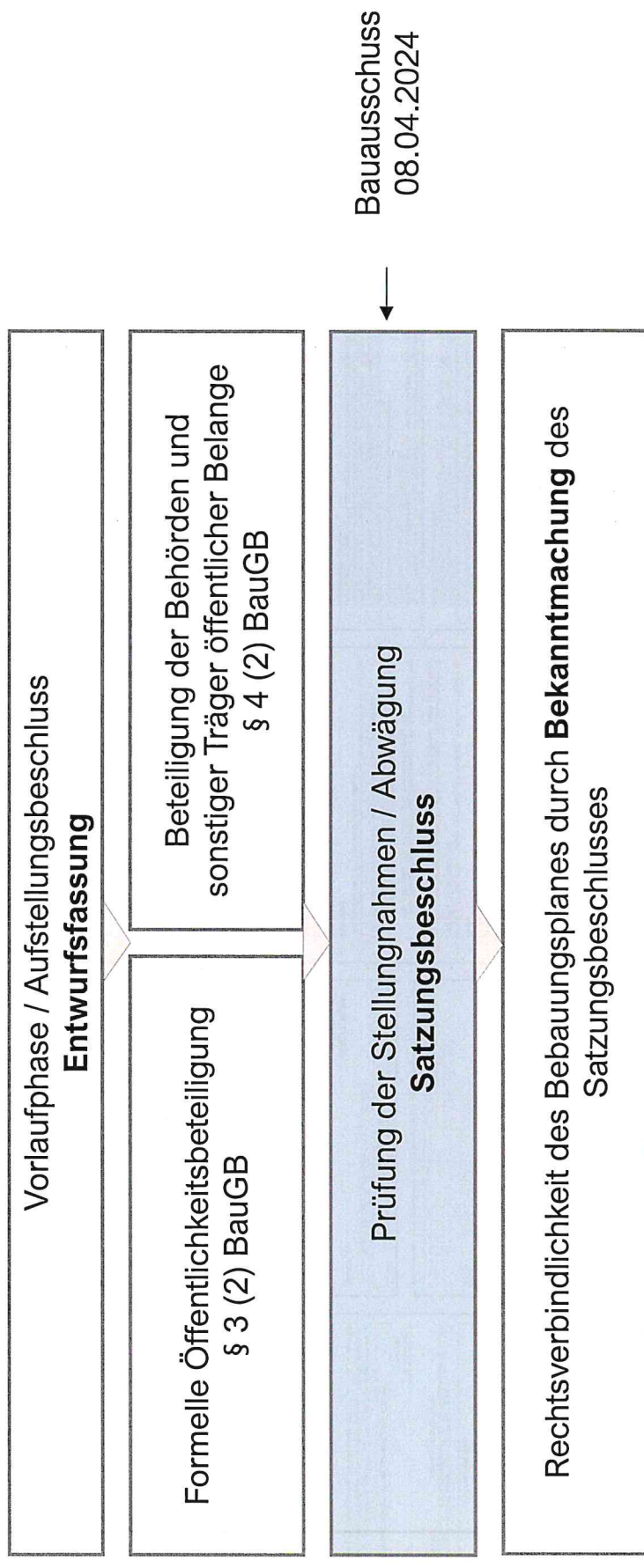
Ammerländer Wasseracht

Hinweise zum Einzugsbereich der Verbandsgewässer, zur Oberflächenentwässerung und zu Schadensersatzansprüchen	Wird für Kenntnis genommen
---	----------------------------

Keine Hinweise oder Bedenken:

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Weiteres Verfahren



ANHANG

[illegible]

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

1. Art der baulichen Nutzung

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

Gemäß § 1 Abs. 6 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 „Am Tannenkamp“, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Für Baugrundstücke, die an die Straße „Im Plaggen“ grenzen, ist abweichend davon die Straße „Im Plaggen“ als unterer Bezugspunkt heranzuziehen.

(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 Einebnung der Baugrundstücke (Geländemodellierung) bis zu einer Höhe der Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Am Tannenkamp“ zulässig. Für Baugrundstücke, die an die Straße „Im Plaggen“ grenzen, ist abweichend davon die Straße „Im Plaggen“ als unterer Bezugspunkt heranzuziehen.

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

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 Straßen „Am Tannenkamp“ und „Im Plaggen“ 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.

(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.

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

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 8 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 a) 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, Ostfriesischer Striebling, für Birnenbäume: Gute Graue, Köstliche von Charnau, 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.

Örtliche Bauvorschriften (Endfassung)

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

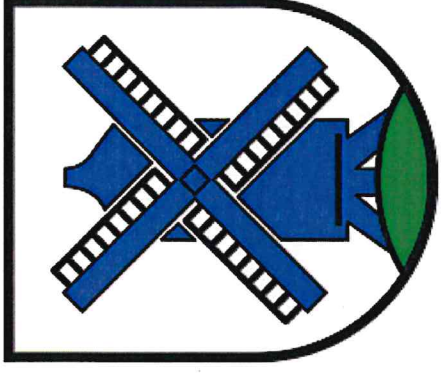
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO sind als Grundstückseinfriedung im Vorgartenbereich entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen in den allgemeinen Wohngebieten nur Einfriedungen bis in eine Höhe von 1,20 m zulässig.

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.



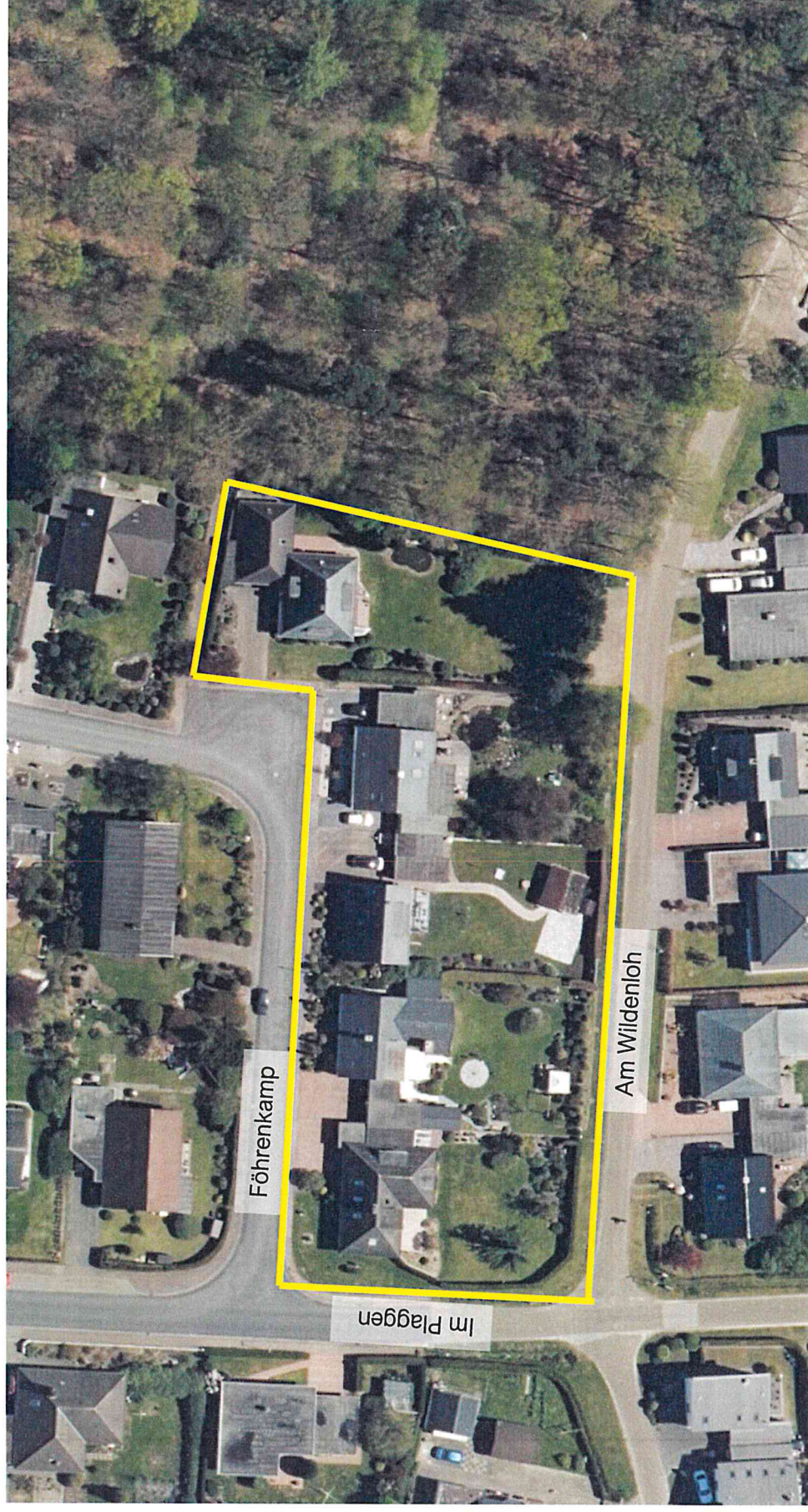
Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 9, 6. Änderung – Föhrenkamp

– Satzungsbeschluss –
im Verfahren nach § 13a BauGB

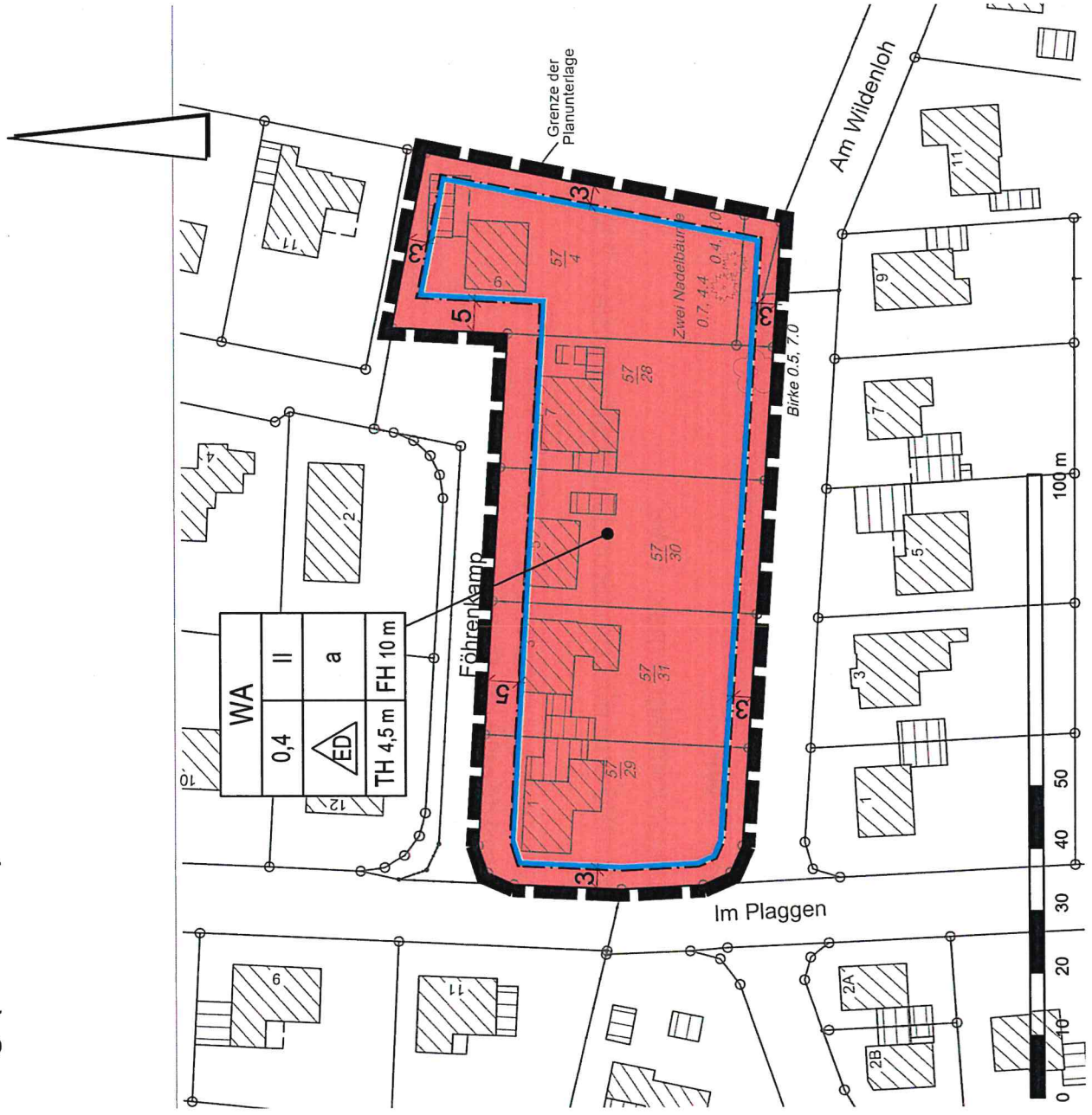
Bauausschuss am 08.04.2024

Luftbild



Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff: August 2023)

Planzeichnung (Entwurf)



Textliche Festsetzungen

- WA mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Ausschluss von Staffeldigeschosson
- Begrenzung der Gebäudelängen: EH 18 m, DHH 14 m
- Mindestgrundstückgröße: 400 qm
- Zahl der Wohneinheiten:
 - Pro Wohngebäude max. 2 WE
 - Pro volle 300 qm Grundstücksfläche max. 1 WE
 - Abweichend: zwischen 400 und 600 qm Grundstücksfläche max. 2 WE
- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
- Begrenzung der Zufahrtsbreiten
- Extensive Dachbegrünung auf Garagen / Nebenanlagen
- Pflanzvorschrift: 1 Baum pro 500 qm angefangener Grundstücksfläche bei Umsetzung von Bauvorhaben
- PV gemäß NBauO

Örtliche Bauvorschriften

- Einstellplätze: mind. 2 pro WE auf den Baugrundstücken
- Dächer:
 - Neigung mind. 35 Grad
 - Rote, rotbraune, schwarzgraue, anthrazitfarbene Ton- oder Betonziegel
 - Begrenzung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster (2/3 der Trauflänge)
- Einfriedung:
 - Höhe von max. 1,20 m
 - Hecken, Mauern, Holz- und Metallzäune, Stabmattenzäune ohne Sichtschutzstreifen
- Ausschluss von sog. „Schottergärten“

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

BUND Kreisgruppe Ammerland

BUND begrüßt Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung von Gärten, zu Photovoltaik, Dachbegrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze → wird zur Kenntnis genommen

Anregung: Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auch für Zufahrten → wird in der Begründung als Empfehlung ergänzt

Anregung: insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung → wird in der Begründung als Empfehlung ergänzt

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖBs (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Landkreis Ammerland

Hinweise Wald

- Unterschreitung Waldabstand erfordert Eintragung einer Grunddienstbarkeit
- Anregung: Verschieben der Baugrenze um 2 m nach Westen

Gemeinde trägt Sorge für Eintragung der Grunddienstbarkeit
3 m Abstand wird beibehalten

Hinweise zu Verkehrsmengen auf der Landesstraße L 828

Keine Hinweise auf störende Lärmimmissionen, Abschirmwirkung der Bestandsbauten

Hinweise zur Entwässerungssituation

Wird auf Umsetzungsebene beachtet

Redaktioneller Hinweise

Hinweise werden beachtet

Ordnungsamt zum abwehrenden Brandschutz

Löschwasserversorgung ist gegeben

Wird zur Kenntnis genommen

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Luftbilddauswertung empfohlen

Wird auf Umsetzungsebene beachtet

Leitungsträger: Vodafone GmbH, Telekom Deutschland GmbH

Hinweise für die Umsetzungsebene

Wird zur Kenntnis genommen

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖBs (§ 4 Abs. 2 BauGB)

OOVV

Hinweise zur Versorgungssicherheit, zum Versorgungsdruck, zur Löschwasserversorgung und zur Bauphase	Wird für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen
--	--

Ammerländer Wasseracht

Hinweise zum Einzugsbereich der Verbandsgewässer, zur Oberflächenentwässerung und zu Schadensersatzansprüchen	Wird für Kenntnis genommen
---	----------------------------

Keine Hinweise oder Bedenken:

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

Planzeichnung (Endfassung)

Es gilt die BauNVO 2017



Katasteramt Westerstede

[illegible]

Örtliche Bauvorschriften

- [illegible]

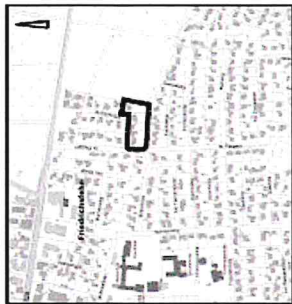
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | <p>Antisemitismus-Motiv</p> <p> Allgemeine Vorurteile</p> | |
| 2. | <p>Motiv des religiösen Hasses</p> <p> 2,4</p> <p> 2,4</p> <p>2,4 ist der häufigste und ist moralisch</p> <p>2,4 ist eine der häufigsten Motive im Antisemitismus</p> | <p>1940: Vorurteile
1945: Vorurteile
1946: Vorurteile</p> |
| 3. | <p>Business, Rassen, Biogenese</p> <p> Antisemitismus-Motiv</p> <p> Antisemitismus-Motiv</p> <p> Antisemitismus-Motiv</p> | |
| 4. | <p>Strategie</p> <p> Antisemitismus-Motiv</p> <p> Antisemitismus-Motiv</p> <p> Antisemitismus-Motiv</p> | |
| 5. | <p>Strategie</p> <p> Antisemitismus-Motiv</p> <p> Antisemitismus-Motiv</p> <p> Antisemitismus-Motiv</p> | |

Textliche Festsetzungen

- [illegible]

Hinweise

[illegible]

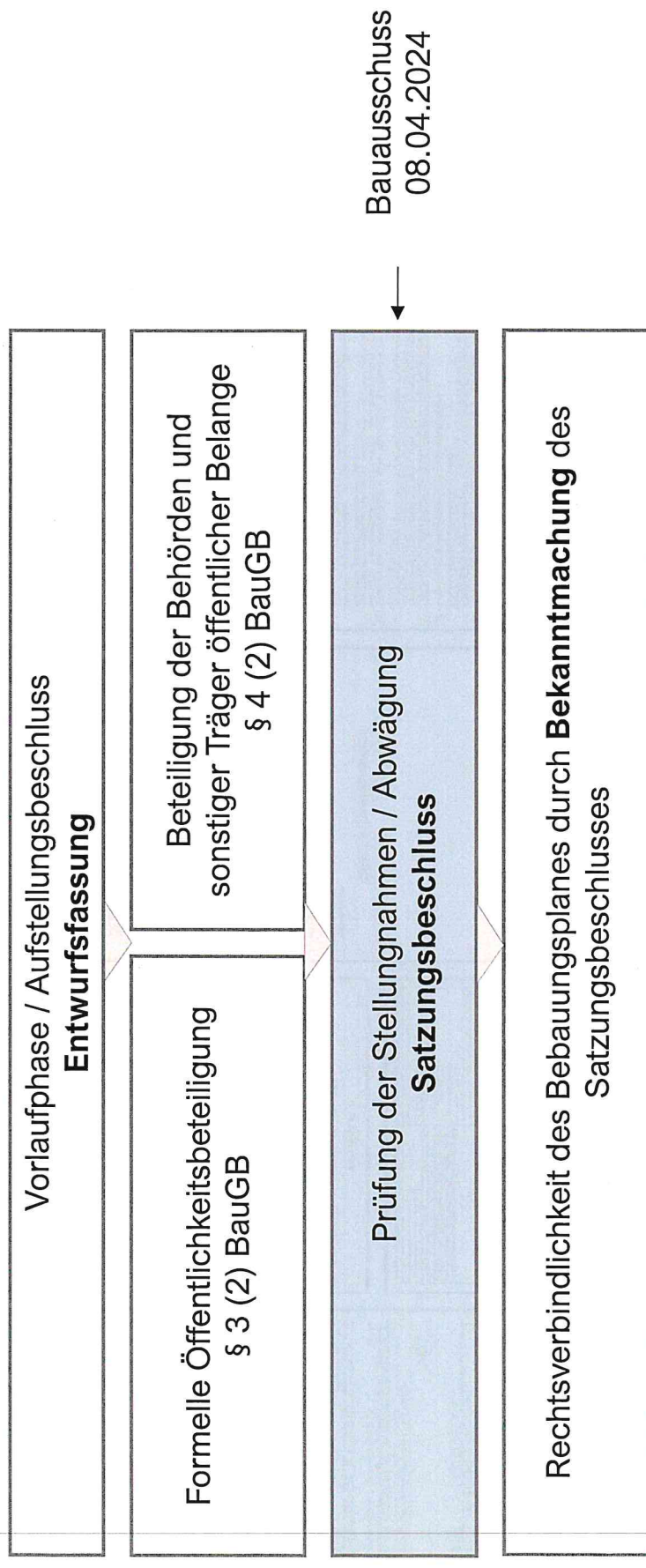
Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 9, ö. Änderung
"Föhrenlampe"

Endfassung

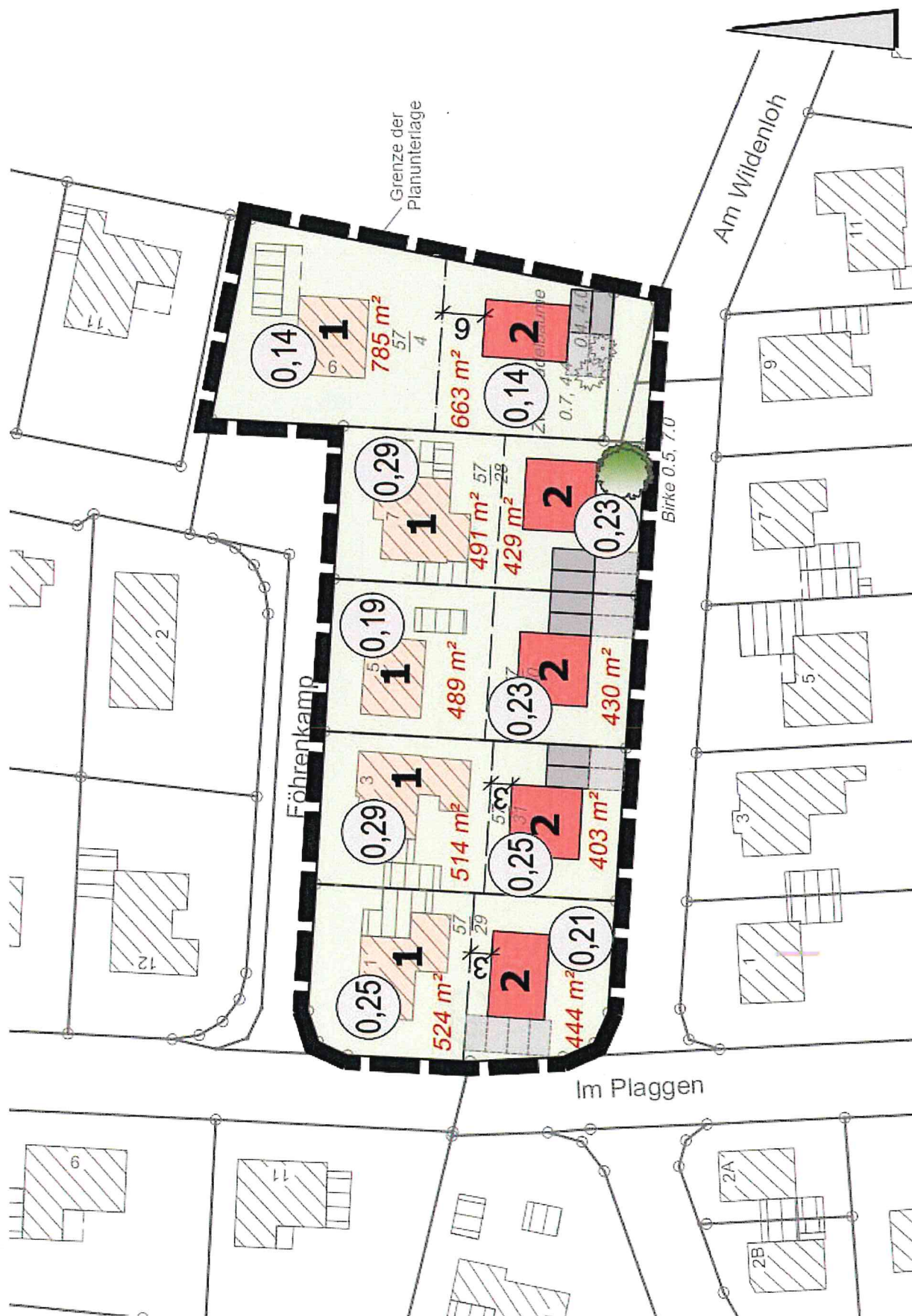
1: 1050 Stand März 2004

Weiteres Verfahren



ANHANG

Städtebauliches Konzept



Textliche Festsetzungen (Endfassung)

1. Art der baulichen Nutzung

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

Gemäß § 1 Abs. 6 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 „Am Wildenloh“, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse 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 Einebnung der Baugrundstücke (Geländemodellierung) bis zu einer Höhe der Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Föhrenkamp“ 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.

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

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 Straßen „Föhrenkamp“ und „Am Wildenloh“ 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.

(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.

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

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 8 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 a) BauGB ist bei der 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, Vogelkirsche, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Geeignete Arten für Obstbäume sind für Apfelbäume: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, für Birnenbäume: Gute Graue, Köstliche 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.

Örtliche Bauvorschriften (Endfassung)

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

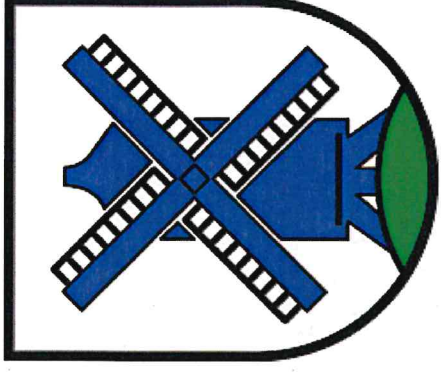
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO sind als Grundstückseinfriedung im Vorgartenbereich entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen in den allgemeinen Wohngebieten nur Einfriedungen bis in eine Höhe von 1,20 m zulässig.

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.



Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung – Roggenkamp

– Satzungsbeschluss –

im Verfahren nach § 13a BauGB

Bauausschuss am 08.04.2024



Planzeichnung (Entwurf)



Textliche Festsetzungen

- WA mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Ausschluss von Staffeldeschnitten
- Begrenzung der Gebäudelängen: EH 18 m, DHH 14 m
- Mindestgrundstücksgröße: 400 qm
- Zahl der Wohneinheiten:
 - Pro Wohngebäude max. 2 WE
 - Pro volle 300 qm Grundstücksfläche max. 1 WE
 - Abweichend: zwischen 400 und 600 qm Grundstücksfläche max. 2 WE
- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
- Begrenzung der Zufahrtsbreiten
- Extensive Dachbegrünung auf Garagen / Nebenanlagen
- Pflanzvorschrift: 1 Baum pro 500 qm angefangener Grundstücksfläche bei Umsetzung von Bauvorhaben
- PV gemäß NBauO

Örtliche Bauvorschriften

- Einstellplätze: mind. 2 pro WE auf den Baugrundstücken
- Dächer:
 - Neigung mind. 35 Grad
 - Rote, rotbraune, schwarzgraue, anthrazitfarbene Ton- oder Betonziegel
 - Begrenzung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster (2/3 der Trauflänge)
- Einfriedung:
 - Höhe von max. 1,20 m
 - Hecken, Mauern, Holz- und Metallzäune, Stabmattenzäune ohne Sichtschutzstreifen
- Ausschluss von sog. „Schottergärten“

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

BUND Kreisgruppe Ammerland

BUND begrüßt Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung von Gärten, zu Photovoltaik, Dachbegrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze → wird zur Kenntnis genommen

Anregung: Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auch für Zufahrten → wird in der Begründung als Empfehlung ergänzt

Anregung: insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung → wird in der Begründung als Empfehlung ergänzt

Private Stellungnahme 2

Frage nach Flächeninanspruchnahme in Bezug auf Bevölkerungsentwicklung → Wird zur Kenntnis genommen, Erforderlichkeit ergibt sich aus Prognoseberechnungen für den Landkreis Ammerland und Trends in der Wohnraumentwicklung

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖBs (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Landkreis Ammerland

Hinweise zu Verkehrsmengen auf der Landesstraße L 831	Keine Hinweise auf störende Lärmimmissionen, Abschirmwirkung der Bestandsbauten
Hinweise zur Entwässerungssituation	Wird auf Umsetzungsebene beachtet
Redaktioneller Hinweis zur Rechtsgrundlage	Hinweis wird beachtet

Ordnungsamt zum abwehrenden Brandschutz

Löschwasserversorgung ist gegeben	Wird zur Kenntnis genommen
-----------------------------------	----------------------------

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Luftbilddauswertung empfohlen	Wird auf Umsetzungsebene beachtet
-------------------------------	-----------------------------------

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH

Hinweis zur Anbindung an den ÖPNV	Redaktionelle Anpassung der Begründung
-----------------------------------	--

Leitungsträger: Vodafone GmbH, Telekom Deutschland GmbH

Hinweise für die Umsetzungsebene	Wird zur Kenntnis genommen
----------------------------------	----------------------------

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖBs (§ 4 Abs. 2 BauGB)

OOVV

Hinweise zur Versorgungssicherheit, zum Versorgungsdruck, zur Löschwasserversorgung und zur Bauphase	Wird für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen
--	--

Ammerländer Wasseracht

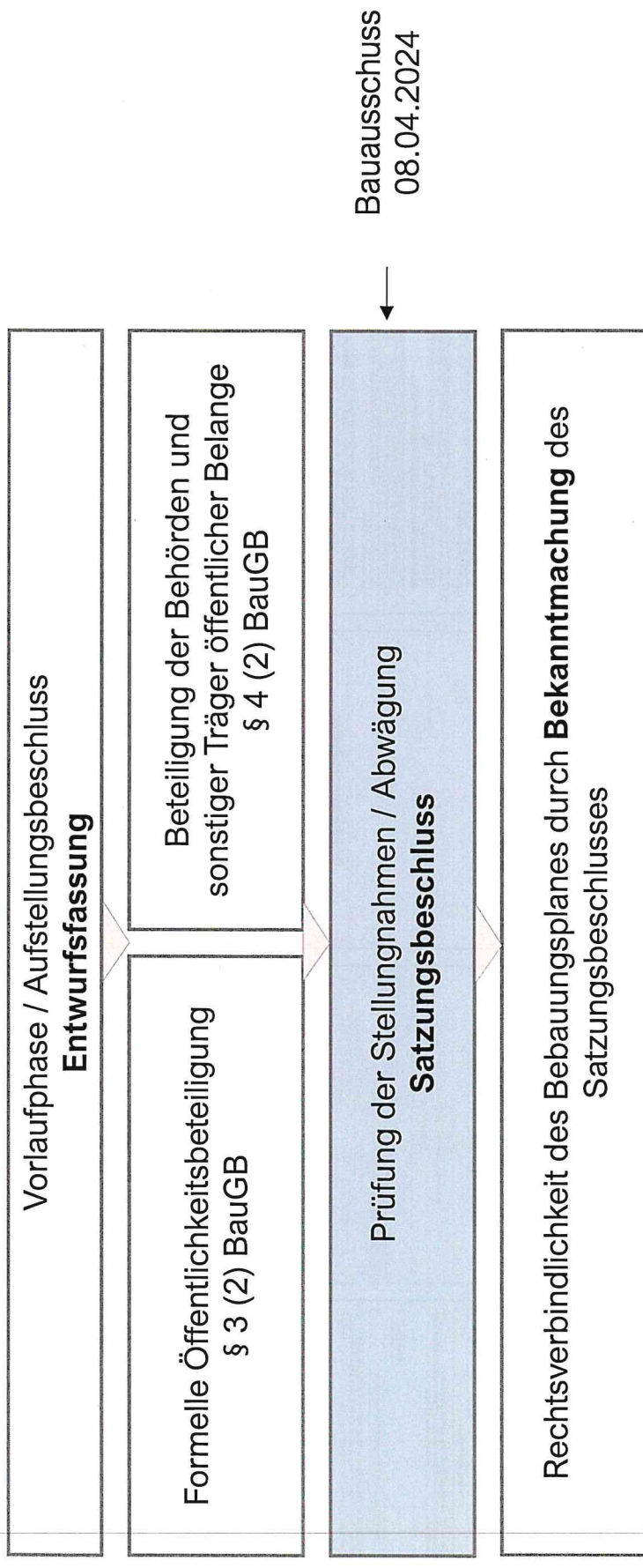
Hinweise zum Einzugsbereich der Verbandsgewässer, zur Oberflächenentwässerung und zu Schadensersatzansprüchen	Wird für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen
---	--

Keine Hinweise oder Bedenken:

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

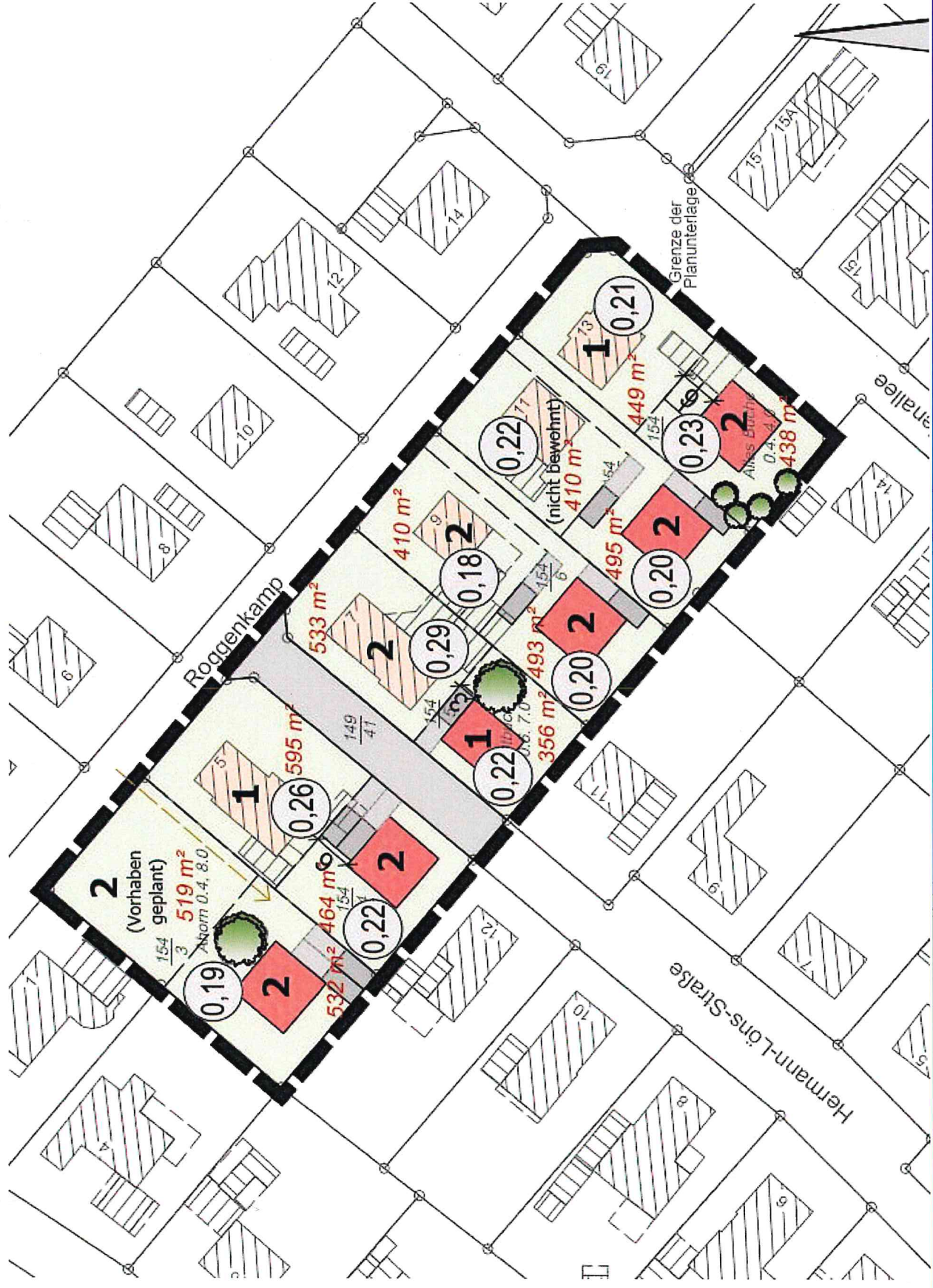
[illegible]

Weiteres Verfahren



ANHANG

Städtebauliches Konzept



Textliche Festsetzungen (Endfassung)

1. Art der baulichen Nutzung

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

Gemäß § 1 Abs. 6 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 Straßenachse 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 Einebnung 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.

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

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.

(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.

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

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 8 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 a) 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, Ostfriesischer Striebling, für Birnenbäume: Gute Graue, Köstliche 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.

Örtliche Bauvorschriften (Endfassung)

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 Traufhöhe 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.