Anlage 2

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Edewecht diesen Bebauungsplan Nr. 203 „Grüner Anger in Friedrichsfehn“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den ....

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Westerstede -

Westerstede, den ....

Katasteramt Westerstede

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Edewecht, den ....

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 203 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, den ....

Bürgermeisterin

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Muster hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB ist der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 203 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom .... bis .... erneut im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: erneute öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Edewecht, den ....

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 203 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den ....

Bürgermeisterin

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 203 der Gemeinde Edewecht wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Edewecht im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Edewecht, den ....

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Edewecht ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 203 ist damit am .... in Kraft getreten.

Edewecht, den ....

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 203 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 203 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, den ....

Bürgermeisterin

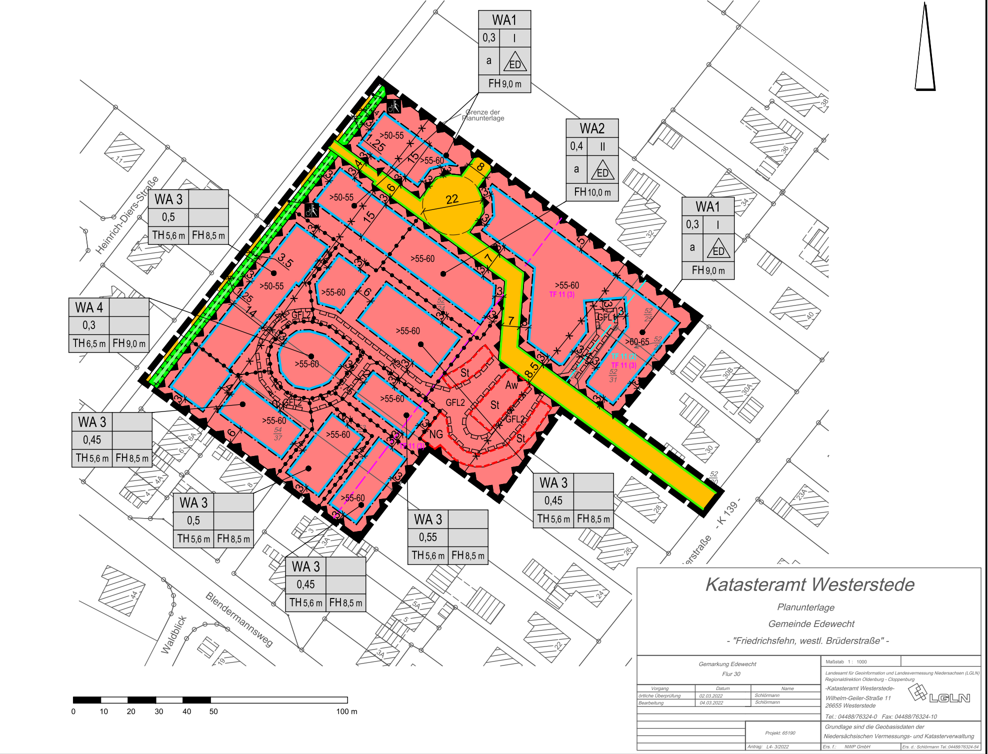
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den ....

GEMEINDE EDEWECHT
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



Katasteramt Westerstede

Planunterlage

Gemeinde Edewecht

- "Friedrichsfehn, westl. Brüderstraße" -

Gemarkung Edewecht
Flur 30

Vorgang	Datum	Name
örtliche Überprüfung	02.03.2022	Schlörmann
Bearbeitung	04.03.2022	Schlörmann

Projekt: 65190
Antrag: L4- 3/2022

Maßstab 1 : 1000

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg
-Katasteramt Westerstede-
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede
Tel.: 04488/76324-0 Fax: 04488/76324-10

Grundlage sind die Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Ers. f.: NWP GmbH
Ers. d.: Schlörmann Tel.:04488/76324-54

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

1. Art der baulichen Nutzung

🟥 WA	Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH 5,6 m FH 8,5 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 Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

🟩	Öffentliche Grünflächen

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

🟩	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

15. Sonstige Planzeichen

▭	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung:
St	Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
NG	Nebengebäude
Aw	Abfallwertstoffbehälter
GFL1	mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Bewohner und Besucher des WA1
GFL2	mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Bewohner und Besucher des WA3 und WA4
>50-55	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
—x—x—x—	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
— — —	Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen für Außenwohnbereiche
— — —	Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen für Schlafräume
TF 11 (2)	Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 11 (2) – Außenwohnbereiche
TF 11 (3)	Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 11 (3) – Schlafräume
—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

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

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

2. Höhe baulicher Anlagen

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

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Brüderstraße, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt in der Brüderstraße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Sockelhöhen

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite nicht mehr als 0,30 m über der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) liegen.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern = 500 qm,
b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften = 350 qm,

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt.

a) Im WA 1 max 2 Wohnungen je Gebäude,
b) Im WA 2 max 6 Wohnungen je Gebäude,
c) Im WA 3 max 1 Wohnung je Gebäude,

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung.

a) Im WA 1 und WA 2 max 15 m,
b) Im WA 3 max. 13 m

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zugeordnet.

8. Festsetzungen zum Klimaschutz

a) Gemäß § 9 (1) Nr. 23 a) BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

b) Gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 mindestens 50 % der Dachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus emeuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird.

c) Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie von Quergiebeln und Gauben mit einer Dachneigung < 5° flächendeckend zu begrünen Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm oder einer bindemittelfreien Wachstumsmatte (z.B. Steinwolle) zu versehen und zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z. B. Gräser, bodenbedeckende Stauden, Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln, wenn sie dem Nutzungszweck der baulichen Anlage dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen. Die Regelung gilt nicht für Wintergärten, Eingangsvorbauten und überdachte Terrassen.

Die Vegetation auf den Gründächern ist regelmäßig zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

9. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

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

Geeignete Arten für Obstbäume sind für Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, für Birne: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne Kirsche: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer, Hochstamm, 8 bis 10 cm Stammumfang.

10. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche ist eine Mulde herzustellen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Geeignete Arten sind:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Rhamnus frangula
Geißblatt	Lonicera periclymenum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Grauweide	Salix cinerea
Moorbirke	Betula pubescens
Öhrchenweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Zitterpappel	Populus tremula

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegen Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Passiver Schallschutz:

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von 54 dB(A) < L_a < 63 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau- Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $_{A'w,ges}$ für Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
≤ 55	30	30
60	30	30
65	35	30

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB - Schritten herangezogen werden.

(2) Außenwohnbereiche:

Zur Einhaltung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) > L_{rTag} >55 dB(A) so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

(3) Schlafräume:

In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) > $L_{r\ Nacht}$ > 45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

(4) Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /16/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

(5) Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschriften gelten für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

2. Dachgestaltung

Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.

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 sind von der Regelung ausgenommen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.

Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

5. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Boden-verfärbungen 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 – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441 / 205766-15), – 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, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 45 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten. Auf § 146 Abs. 2 Satz 3 TKG wird hingewiesen.

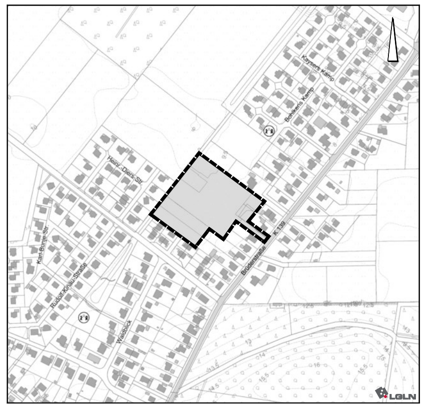
4. Verkehrslärm

Der Geltungsbereich ist durch die vom Verkehr auf der Kreisstraße 139 „Brüderstraße“ ausgehenden Emissionen belastet. Aus dem Gebiet der o.g. Bauleitplanung können keine Ansprüche aufgrund der von der Kreisstraße 139 „Brüderstraße“ ausgehenden Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger gemacht werden.

5. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

gezeichnet:	K. Klostermann	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel
Datum:	14.05.2024	23.05.2024	27.06.2024	28.06.2024	01.07.2024	17.07.2024



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 203

"Grüner Anger in Friedrichsfehn"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Erneuter Entwurf

M. 1 : 1000

Stand: Juli 2024

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de
NWP