

**Reiner Knorr**

**Von:** Planungsbeteiligung Gemeinde Edewecht [mailto:planungsbeteiligung.de]  
**Gesendet:** Freitag, 18. Januar 2013 08:43  
**An:** knorr@edewecht.de  
**Cc:** kahlen@edewecht.de; r.abel@nwp-ol.de  
**Betreff:** Stellungnahme zum Planfall Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht (Reg.-Nr. 1825)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht" ist am 18.01.2013 eingegangen:

Registriernummer: 1825

Behörde / TÖB: Landkreis Ammerland  
 Anrede: Herr  
 Name: H. Schmidt  
 Strasse: Ammerlandallee 12  
 PLZ/Ort: 26655 Westerstede

eMail: h.schmidt@ammerland.de  
 Telefon: 04488/56-1720

**Stellungnahme:**

Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht; Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Ich rege an, zu prüfen, in welcher Häufigkeit und mit welchen Lärmpegeln die Nutzung des sich zurzeit in Neugestaltung befindlichen Marktplatzes zu erwarten ist, um schon jetzt dem Grunde nach sicherzustellen, dass kein unverträgliches Nebeneinander zu den beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet entstehen kann.

Trotz der Ausführungen im Kapitel 3.2.2 der Begründung zum Umgang mit dem Lärm durch den Schützenhof mit Schießstand hält meine Untere Bauaufsichtsbehörde eine Untersuchung der zu erwartenden Lärmimmissionen wegen der Vorbelastung des Plangebietes durch Gewerbelärmemissionen für erforderlich. Das in diesem Kapitel angesprochene Lärmschutzgutachten liegt den Unterlagen zu diesem Beteiligungsverfahren nicht bei, so dass mir vor dem Hintergrund der Stellungnahme meiner Unteren Bauaufsichtsbehörde eine abschließende Beurteilung des Umgangs dieser Planung mit Gewerbelärm nicht möglich ist.

Im direkt südlich angrenzenden, im Jahre 2007 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 156 ist die Gemeinde von höheren durchschnittlichen täglichen Verkehrswerten und einem höheren LKW-Anteil ausgegangen, was seinerzeit zur Festsetzung des Lärmpegelbereiches V entlang der Hauptstraße geführt hat. Vor diesem Hintergrund empfehle ich, die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche auf Plausibilität zu überprüfen und auch den Umgang mit Verkehrslärm im Kapitel 3.2.2 der Begründung, Seite 8, redaktionell zu überarbeiten (bei einem Beurteilungspegel von 51,2 dB(A) nahe der Baugrenze zur Rathausstraße werden die Orientierungswerte von 50 dB(A) nahe für Mischgebiete nicht eingehalten). Ich vermissem eine Planzeichenerklärung zur Abgrenzung der Lärmpegelbereiche.

Die südwestliche Baugrenze soll laut Planentwurf bis unmittelbar an den Stamm des auf dem Flurstück 167/144 als zu erhalten festzusetzenden Einzelbaumes - einer Kastanie mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,80 m und einer Krone mit einem Radius von mindestens 6,00 m auf einer zurzeit als Scherrasen gärtnerisch gepflegten Fläche - heranreichen. Da bei einer Bebauung in diesem Abstand ein Erhalt der Krone und des Wurzelbereiches - somit des gesamten Baumes - nicht möglich wäre, ist aus naturschutzfachlicher Sicht die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 5,00 m zwischen Stamm und Bebauung/Versiegelung zum Schutz des Baumes festzusetzen, ergänzt durch eine festzusetzende Nachpflanzungsgebot mit einem Laubbaum bei Abgang des Baumes. Rechtsgrundlage für das Erhaltungsgebot ist § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB. Ich empfehle, Kapitel 4, Seite 11 der Begründung redaktionell entsprechend zu überarbeiten.

Ich schließe mich der Stellungnahme des VBN zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr an.

Abschließend rege ich an, die Planzeichenerklärung zur Zulässigkeit von nur Einzel-

und Doppelhäusern entsprechend dem Planzeichen in der Planschablone zu signieren.

Im Auftrage

Wolke



**Niedersächsische Landesbehörde  
für Straßenbau und Verkehr**  
Geschäftsbereich Oldenburg

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg, Postfach 24 43, 26014 Oldenburg

Gemeinde Edewecht  
Rathausstr. 7

26188 Edewecht

Gemeinde Edewecht			
Eing.: 22. JAN. 2013			
I	II	III	Stab

Bearbeitet von  
**Frau Holste**

E-Mail  
Monika.Holste@nlstbv-ol.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
FB III, 19.12.2013

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
21/21102, B-Plan 179

Durchwahl (04 41) 21 81-  
154

Oldenburg  
18.01.2013

**Bauleitplanung;  
Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht  
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB  
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Bezug: Mein Schreiben vom 05.04.2012, Az: 21-22/31301-L 831

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet umfasst einen Teil des Kreuzungsbereiches L 831/L 828/Rathausstraße innerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortdurchfahrt Edewecht. Vorgesehen ist u.a. der Ausbau der Gemeindestraße „Rathausstraße“ mit Anpassung der bestehenden Lichtsignalanlage.

Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) als Träger öffentlicher Belange sind betroffen.

Folgendes ist zu beachten:

1. Für den geplanten Ausbau der Gemeindestraße „Rathausstraße“ und den daraus resultierenden Maßnahmen innerhalb des Kreuzungsbereiches L 831 (Anpassung der Entwässerungsanlagen, der Geh- und Radwege, der Lichtsignalanlage und der Fahrbahnmarkierungen) hat es bisher Vorabstimmungen zwischen dem von der Gemeinde beauftragten Planungsbüro und der NLStBV-OL gegeben. Das Sicherheitsaudit eines zertifizierten Auditors liegt der NLStBV-OL bereits vor, endgültig abgestimmte Unterlagen jedoch nicht.

Ich bitte, die für den Abschluss der Vereinbarung erforderlichen Unterlagen (Erläuterungsbericht, Übersichtsplan, Lageplan, Deckenhöhenplan, Querschnitt) der Straßenbauverwaltung zur Überprüfung vorzulegen. Für die Vereinbarung werden die von der Gemeinde aufzustellenden Unterlagen in 5-facher Ausfertigung benötigt.

Vor Baubeginn der Straßenbaumaßnahme muss zwischen der Gemeinde und den Land Niedersachsen eine ergänzende Vereinbarung zu der am 25.2/28.2.1991 abgeschlossenen Vereinbarung über den damaligen Kreuzungsausbau abgeschlossen werden.

Ob die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Verkehrsflächen dem Ergebnis der bisherigen Abstimmung entsprechen und sämtliche für den Ausbau erforderlichen Flächen berücksichtigt werden, kann von der NLStBV-OL nicht überprüft werden. Dies obliegt der Gemeinde.

2. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs können im unmittelbaren Kreuzungsbereich keine Zufahrten zugelassen werden. Gemäß Ziff. 3.2.1 ist dementsprechend eine Erschließung über Zufahrten von der Rathausstraße vorgesehen. Um dies auch in der Planzeichnung eindeutig darzustellen bitte ich, entlang der L 831 und in der Rathausstraße im Bereich der geplanten Fahrbahnaufweitung das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) festzusetzen.
3. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 828 und der L 831 ausgehenden Emissionen belastet.  
Für die neu geplanten Nutzungen bestehen aus dem Plangebiet gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der Landesstraßen keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz. Ich bitte, einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrage



Holste



Verkehrsverbund  
Bremen/Niedersachsen

Verkehrsverbund  
Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)  
Willy-Brandt-Platz 7  
28215 Bremen  
Haltestelle: Hauptbahnhof  
Ausgang: Bürgerweide  
Tel.: 0421/59 60-0  
Fax: 0421/59 60-199  
E-Mail: info@vbn.de  
Internet: www.vbn.de  
VBN-24h-Serviceauskunft: 0421/59 60 59

VBN · Willy-Brandt-Platz 7 · 28215 Bremen

Gemeinde Edewecht  
Herr Knorr  
Rathausstr. 7  
26188 Edewecht



Ihre Zeichen/Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Telefon	Fax	E-Mail	Datum
	Edewecht B-Plan 179.doc	Andrea Beu	-184	-199	beu@vbn.de	14.01.2013

**Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht  
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB;  
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Knorr,

wir haben keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.

Wir begrüßen die Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr.

Für die fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen wird laut dem VBN-Haltestellenkonzept im ländlichen Raum und in Außenbereichen von Städten ein Einzugsradius von 600 m angesetzt, in innerstädtischen Bereichen ein Radius von 300 m.

Um diese Werte zu etablieren, möchten wir Sie bitten, den von Ihnen angegebenen Wert von 500 m zu löschen oder auf 600 m zu ändern.

Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

  
Anja Behrmann  
(Verkehrsangebot)

  
Andrea Beu  
(Verkehrsangebot)

Sitz der Gesellschaft Bremen	Vorsitzender des Aufsichtsrates Hans Joachim Müller	Geschäftsführer Rainer Counen	Registergericht Amtsgericht Bremen HRB 17148	USt-IdNr.: DE185129339 Steuer-Nr. 7159705131 Finanzamt Bremen-Mitte	Bankverbindung Sparkasse Bremen BLZ 290 501 01 Kto.-Nr. 103 29 29
---------------------------------	---	----------------------------------	--	---	--

LGLN, Regionaldirektion Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Marienstraße 34, 30171 HannoverGemeinde Edewecht  
Rathausstr. 7  
26188 EdewechtBearbeitet von Frau Neuenfeld  
e-mail: kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.deIhr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
20.12.2012, B-Pl. 179

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl 0511/106-3000  
Telefax 0511/106-3095Hannover  
07.01.2013**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**Anlagen : - 1 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Bleicher

Anlage zur Stellungnahme vom 20.12.2012 - Az.: B-Pl. 179-

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB, Anlage 17 VV-BauGB)

Träger des öffentlichen Belanges: LGLN, RD Hannover

Öffentlicher Belang: Kampfmittelbeseitigung

**Vorbemerkung:**

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Planende Gemeinde: Edewecht

Verfahren: B-Pl. Nr 179

**Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:**

- Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.
- Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.

**Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:**

- Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht.  
Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.
- Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht.  
Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.

- Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer | 26015 Oldenburg

Gemeinde Edewecht  
Rathausstraße 7  
26188 Edewecht



Ihre Zeichen/Nachricht vom  
20.12.2012  
Ihr/Ihre Ansprechpartner/in  
Sebastian Gutschow  
E-Mail  
gutschow@oldenburg.ihk.de  
Tel.  
0441 2220-310  
Fax  
0441 2220-5310

16. Januar 2013  
Hv/Gt

**Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht**  
**Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**  
**hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Edewecht verfolgt mit der Planänderung das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Kornbrennerei mit Wohn- und Geschäftshäusern zu schaffen. Dafür sollen Mischgebiete festgesetzt werden.

Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Planänderungsverfahren wie folgt Stellung:

Wir begrüßen die städtebauliche Entwicklung in zentraler Lage. Gegen die kleinteilige Ansiedlung von Wohn- und Geschäftshäusern haben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Sebastian Gutschow  
Referent

## Reiner Knorr

---

**Von:** Planungsbeteiligung Gemeinde Edewecht [mailto:planungsbeteiligung.de]  
**Gesendet:** Montag, 21. Januar 2013 15:53  
**An:** knorr@edewecht.de  
**Cc:** kahlen@edewecht.de; r.abel@nwp-ol.de  
**Betreff:** Stellungnahme zum Planfall Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht (Reg.-Nr. 1829)



UL1829.pdf (45  
KB)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht" ist am 21.01.2013 eingegangen:

Registriernummer: 1829

Behörde / TÖB: EWE WASSER GmbH  
Anrede: Herr  
Name: Frank Osterhues  
Strasse: Humphry-Davy-Straße 41  
PLZ/Ort: 27472 Cuxhaven  
Land: Niedersachsen

eMail: frank.osterhues@ewe.de  
Telefon: 04721 / 59 26 234

Stellungnahme:  
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 179 "Alte Kornbrennerei"

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Knorr,

hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 179 "Alte Kornbrennerei" abgeben.

Aus den uns vorliegenden Planunterlagen und den schriftlichen Begründungen, ergeben sich keinerlei Sachverhalte, die aus abwassertechnischer Sicht grundsätzlich gegen den Bebauungsplan sprechen.

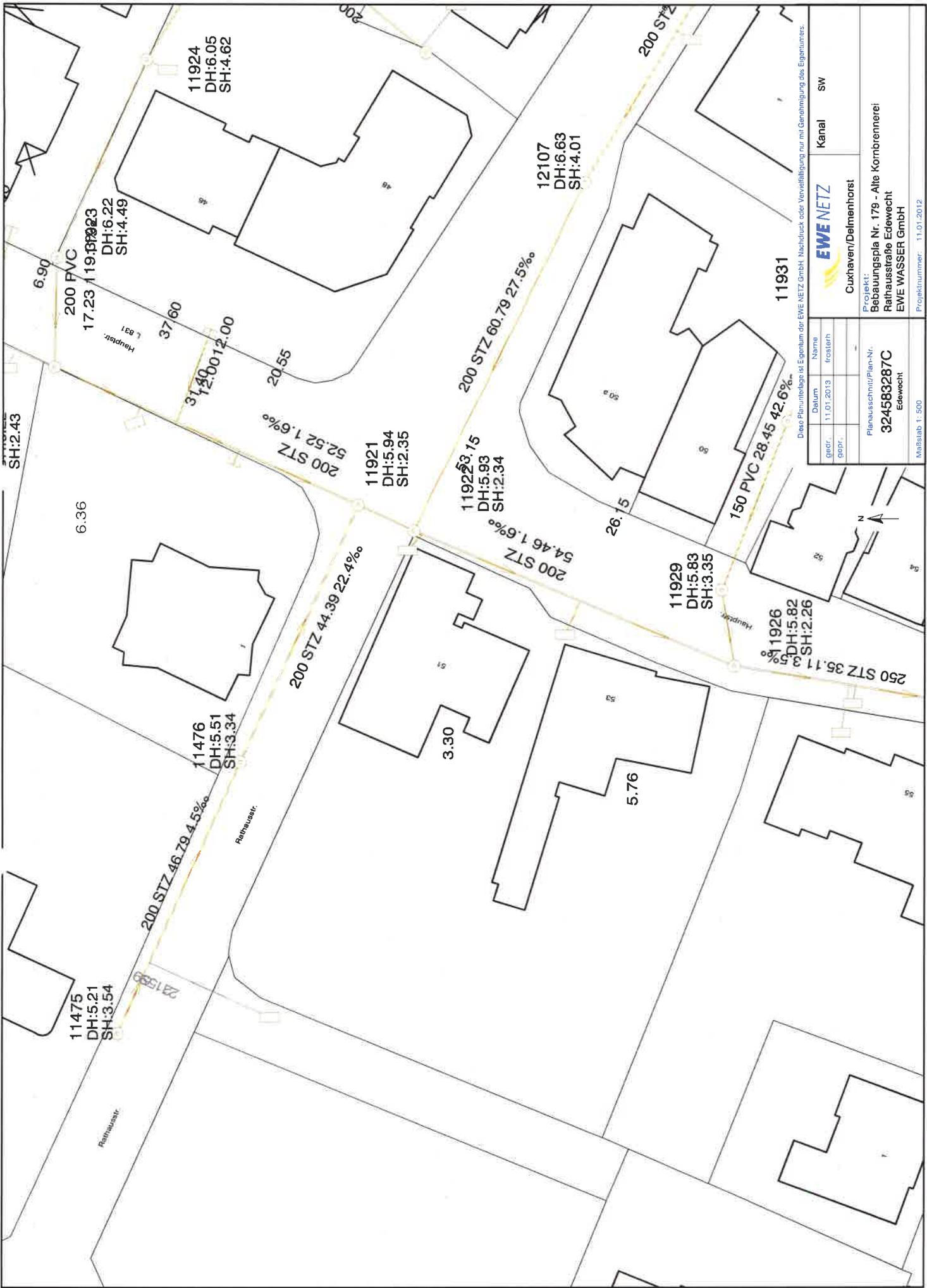
Das vorhandene Gebäude ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen und verfügt über einen Hausanschlussschacht (siehe auch Übersichtsplan in der Anlage). Der vorhandene Anschluss an die Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße kann weiter genutzt werden. Der Hausanschlussschacht liegt mit seinem derzeitigen Standort in der Verkehrsfläche und muss ggf. versetzt oder auf dem Grundstück neu errichtet werden.

Bei Fragen zur baulichen Ausgestaltung wenden Sie sich bitte an das Bau- und Betriebsbüro Ammerland in Westerstede.

Mit freundlichen Grüßen  
EWE WASSER GmbH

i.A. Frank Osterhues

Der Stellungnahme wurde eine PDF-Datei (44,9 KB) beigelegt.



Diese Planunterlage ist Eigentum der EWE NETZ GmbH. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

Datum	Name
geodr. 11.01.2013	frostfrei
geodr.	

**EWE NETZ**  
Cuxhaven/Delmenhorst

Kanal SW

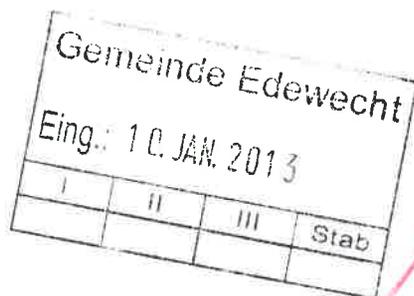
Planauschnitt/Plan-Nr.  
**324583287C**  
Edeweicht

Projekt:  
Bebauungspla Nr. 179 - Alte Kombrenerei  
Rathausstraße Edeweicht  
EWE WASSER GmbH

Projektnummer: 11.01.2012

Maßstab 1: 500

Gemeinde Edewecht  
Herrn Knorr  
Rathausstraße 7  
26188 Edewecht



Ihr Ansprechpartner:  
**Siegfried Sandhorst**  
T la – 21/13/Sa/Ski  
Telefon: 04401 916-3312  
Telefax: 04401 6233  
E-Mail: sandhorst@oowv.de

08.01.2013

Nachrichtlich: Landkreis Ammerland, Ammerlandallee 12, 26655 WST

## **Bebauungsplan Nr. 179 „Alte Kornbrennerei“, der Gemeinde Edewecht Ihr Schreiben vom 20.12.2012**

Sehr geehrter Herr Knorr,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

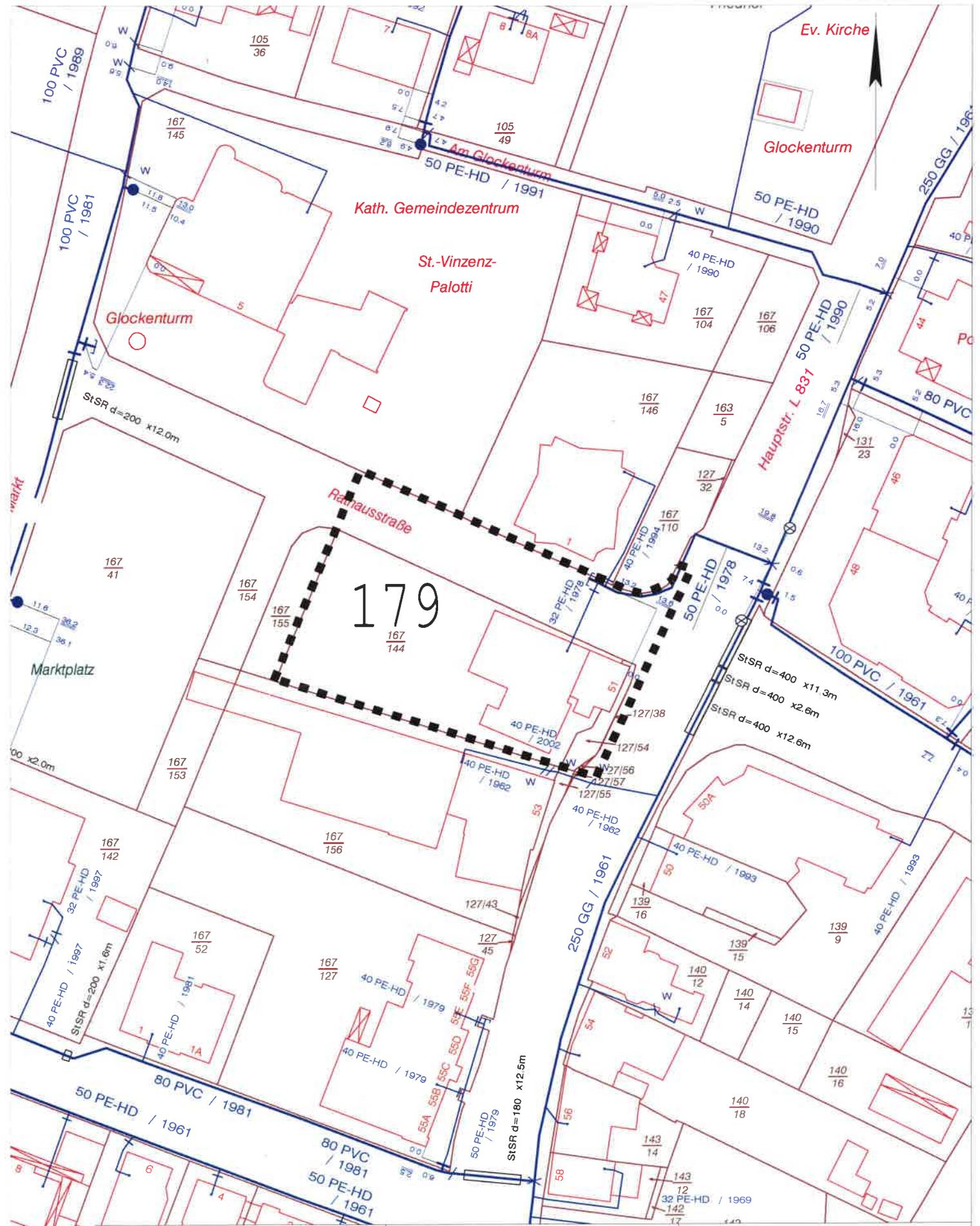
Mit freundlichem Gruß

In Vertretung



Manfred Janssen

**Anlage**  
2 Pläne



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



© 2012

Maßstab 1: 1000  
Druckdatum 20.12.2012

Unterschrift



Hauptverwaltung

Planausschnitt/Plan-Nr.

34583288A

Wasser

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i V m § 58 (2) Satz 1 Nr 2 des Niedersächsischen Kommuneverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 179 umfassend aus der Planzeichnung und den nebensitzenden textlichen Festsetzungen sowie den nebensitzenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen

Edewecht, den \_\_\_\_\_ Die Bürgermeisterin

# Verfahrensvermerke

Planunterlage  
Kartengrundlage Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000

Landschaft für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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 Ortskarte ist einwandfrei möglich

Landschaft für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg Katastralamt Westerstede

Westerstede, den \_\_\_\_\_ Katastralamt Westerstede

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1 26121 Oldenburg

Oldenburg, den \_\_\_\_\_ (Unterschrift)

## Aufstellungsbefehl

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_

Edewecht, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin im Auftrage

## Örtlichkeitsabfertigung

Die Befolgung der betroffenen Öffentlichkeitsabfertigung erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i V m § 3 (2) BauGB vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_

Edewecht, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin im Auftrage

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 179 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 ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 179 ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Edewecht, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin im Auftrage

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 179 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 179 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Edewecht, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin im Auftrage

## Beglaubungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den \_\_\_\_\_ GEMEINDE EDEWECHT Die Bürgermeisterin im Auftrage

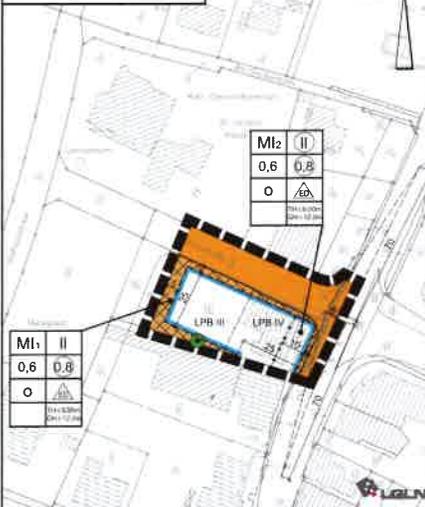
## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bezeichnung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

# Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete nicht zulässig Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO Im Mischgebiet M 2 sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO)

- Hohe baulicher Anlagen**  
(1) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Traufhöhen und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind technische Anlagen wie z.B. Fahrsühne, Antennen, Schornsteine etc.  
(2) Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante Gehweg in der Rathausstraße  
(3) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwandflächen des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen

- Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkerkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf den der Hauptstraße zugewandten Seiten bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Vorkerker, Schiefer und Außenputzflächen in Wohngebäuden so auszubilden, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lampenbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
(2) Die Fenster von Schlaftäumen sind an der lüftungsbegrenzten Seite anzuordnen oder mit schallbestimmten Lüftungseinrichtungen auszustatten  
(3) Schutzbesturftige Freibereiche (Balkone, Terrassen etc.) sind zulässig wenn diese auf der straßenabgewandten Seite angeordnet oder wenn sie durch eine Abschirmmaßnahme gegen Verkehrslärm geschützt werden

Hinweis: Die DIN-Vorschrift wird zur Einsicht bei der Gemeinde Edewecht bereitgelegt.

## Örtliche Bauvorschriften

- Dachausbildung**  
Zulässig sind nur Sattel-, Wal-, Krüppel- und Mansarddächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. Bei Mansarddächern sind auch Mindestdachneigungen bis 25° bzw. für die steilen Dachflächen Neigungen bis zu 80° zulässig. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.  
Bei Gebäuden gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.  
Die Dächer von Dachterrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## Hinweise

- Bodenfundus**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzlebenssammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen) auch geringe Spuren solches Fundes gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland 26655 Westerstede sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Robert-Archäologie, Stolperweg, Oldenburg, Osterstraße 15 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden.  
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gesteht.

- Abtätigerungen**  
Jedem bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abtätigerungen gefolgt werden, ist unverzüglich das Landes-Archivamt zu informieren.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
Geschossflächenzahl  
0,8  
Grundflächenzahl  
II  
Zahl der Vollgeschosse als Hochmaß  
II  
Zahl der Vollgeschosse zweigeteilt  
Tiefenbau = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
Tiefenbau = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Offene Bauweise  
mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig  
Bauweise  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenverkehrsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Landschaftsbau
- Sonstige Planzeichen**  
Schwaben (1:5)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



## Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 179  
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

M 1 : 1000  
Stand: Dezember 2012  
Landschaft für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg  
Eschenweg 1 26121 Oldenburg  
Telefon 04191 7114 23  
Telefax 04191 7114 22  
E-Mail: info@lgl-n.de

## Reiner Knorr

---

**Von:** Hubert.Nordlohne@telekom.de  
**Gesendet:** Mittwoch, 9. Januar 2013 09:11  
**An:** knorr@edeweicht.de  
**Betreff:** Stellungnahme: BBPI Nr. 179; Alte Kornbrennerei

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 65 50, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

**i. A. Hubert Nordlohne**

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest  
PTI 12 PPB 3  
Hubert Nordlohne  
Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg  
+49 441 234-6550 (Tel.)  
+49 431 71632952 (Fax)

E-Mail: [Hubert.Nordlohne@telekom.de](mailto:Hubert.Nordlohne@telekom.de)  
<http://www.telekom.de>

Erleben, was verbindet.

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)  
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190  
Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IdNr. DE 814645262

**Große Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.**

## Reiner Knorr

---

**Von:** Planungsbeteiligung Gemeinde Edewecht [mailto:planungsbeteiligung.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 9. Januar 2013 12:20  
**An:** knorr@edewecht.de  
**Cc:** kahlen@edewecht.de; r.abel@nwp-ol.de  
**Betreff:** Stellungnahme zum Planfall Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht (Reg.-Nr. 1818)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht" ist am 09.01.2013 eingegangen:

Registriernummer: 1818

Behörde / TÖB: LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL Nord  
Anrede: Herr  
Name: Ralf Dallmann  
Strasse: Im Dreieck 12  
PLZ/Ort: 26121 Oldenburg

eMail:  
Telefon: 0441-34010-156

Stellungnahme:  
Sehr geehrte Damen und Herren,

aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 keine Bedenken.

MfG

R. Dallmann

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Im Dreieck 12 • 26127 Oldenburg

Gemeinde Edewecht  
FB Bauen, Planen, Umwelt  
Rathausstraße 7  
26188 Edewecht



Forstamt Weser-Ems  
Geschäftsstelle Oldenburg  
Im Dreieck 12  
26127 Oldenburg  
Telefon: 0441 34010-340  
Telefax: 0441 34010-370

Internet: [www.lwk-niedersachsen.de](http://www.lwk-niedersachsen.de)

Bankverbindung  
Landessparkasse zu Oldenburg  
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner   in	Durchwahl	E-Mail	Datum
	72-5.05.4.4.1	Jens Wolken	320	<a href="mailto:jens.wolken@lwk-niedersachsen.de">jens.wolken@lwk-niedersachsen.de</a>	09.01.2013

**Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht**  
**Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**  
**hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Bau GB**

Sehr geehrter Herr Knorr,

zu dem o.a. Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.  
Wald ist nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Wolken

## Reiner Knorr

---

**Von:** Planungsbeteiligung Gemeinde Edewecht [ma.l@planungsbeteiligung.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 9. Januar 2013 10:02  
**An:** knorr@edewecht.de  
**Cc:** kahlen@edewecht.de; r.abel@nwp-ol.de  
**Betreff:** Stellungnahme zum Planfall Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht (Reg.-Nr. 1817)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht" ist am 09.01.2013 eingegangen:

Registriernummer: 1817

Behörde / TÖB: Ammerländer Wasseracht  
Anrede: Herr  
Name: Richard Eckhoff  
Strasse: An der Krömerei 6a  
PLZ/Ort: 26655 Westerstede

eMail: awa@ammerlaender-wasseracht.de  
Telefon: 04488-84840

Stellungnahme:  
WASSER- UND BODENVERBAND  
LANDSCHAFTSPFLEGEVERBAND  
AMMERLÄNDER WASSERACHT  
Postfach 1308 26643 Westerstede  
An der Krömerei 6a 26655 WESTERSTEDE &#61655;  
Tel. (0 44 88) 84 84 0 Fax (0 44 88) 84 84 20

E-Mail: awa@ammerlaender-wasseracht.de

Ihr Zeichen und Nachricht vom: Amt IV  
Aktenzeichen: Eck  
Durchwahl: (04488) 848411  
Datum: 09.01.2013

Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht  
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gegen den Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht bestehen seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken.

gez. Eckhoff

Eckhoff  
Geschäftsführer

## Reiner Knorr

---

**Von:** Planungsbeteiligung Gemeinde Edewecht [mailto:planungsbeteiligung.de]  
**Gesendet:** Donnerstag, 3. Januar 2013 09:44  
**An:** knorr@edewecht.de  
**Cc:** kahlen@edewecht.de; r.abel@nwp-ol.de  
**Betreff:** Stellungnahme zum Planfall Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht (Reg.-Nr. 1814)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht" ist am 03.01.2013 eingegangen:

Registriernummer: 1814

Behörde / TÖB: EWE NETZ GmbH  
Anrede: Herr  
Name: Wilfried Eiting  
Strasse: Zum Stadtpark 2  
PLZ/Ort: 26655 Westerstede

eMail: wilfried.eiting@ewe.de  
Telefon: 04488 57-241

Stellungnahme:  
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre oben genannte Information.

Wir haben keine Einwände zum B-Plan Nr. 179 in Edewecht.

Für Aussagen über voraussichtlich mögliche DSL-Versorgung und/oder möglichen Bandbreiten kontaktieren Sie bitte das Breitbandbüro der EWE TEL GmbH (breitbandbuero@ewe.de).

Für Fragen stehe ich Ihnen selbstverständliche gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

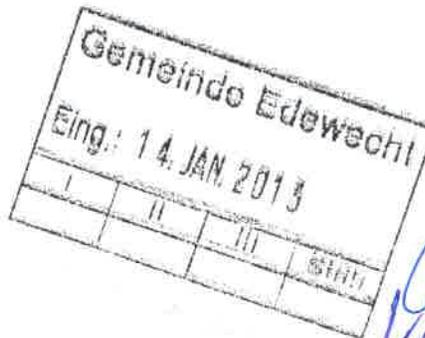
Wilfried Eiting  
Netzmeister E/TK  
Netzregion Oldenburg/Varel

Telefon: (04488) 57-241  
Telefax: (04488) 57-219  
Mobil: (0162) 133 02 31  
mailto:wilfried.eiting@ewe.de  
EWE NETZ GmbH  
Netzregion Oldenburg/Varel  
Zum Stadtpark 2  
26655 Westerstede  
E-Mail: info-netz@ewe.de  
Internet: www.ewe-netz.de

Handelsregister Amtsgericht Oldenburg, HRB 5236  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Timo Poppe  
Geschäftsführer: Torsten Maus (Vorsitzender), Heiko Fastje, Mans-Joachim Iken, Jörn Machheit

E.ON Netz GmbH · Betriebszentrum Lehrte  
Eisenbahnlängsweg 2a · 31275 Lehrte

Gemeinde Edewecht  
- FB III Bauen, Planen, Umwelt –  
Rathausstraße 7  
26188 Edewecht



**E.ON Netz GmbH**  
**Betriebszentrum Lehrte**  
Leitungen  
Eisenbahnlängsweg 2a  
31275 Lehrte  
www.eon-netz.com

Sven Steinkopf  
T 0 51 32-88-26 31  
F 0 51 32-88-23 45  
fremdplanung-zn.eon-netz  
@eon-energie.com

9. Januar 2013

**Lfd.-Nr.: 13-000242**

**Bebauungsplan Nr. 179 in Edewecht**

**Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB;**

**Hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 20.12.2012**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Dr. Thomas König

Geschäftsführer:  
Andreas Fricke  
Branko Rakidzija  
Dr. Egon Westphal

Sitz: Bayreuth  
Amtsgericht Bayreuth  
HRB 4900