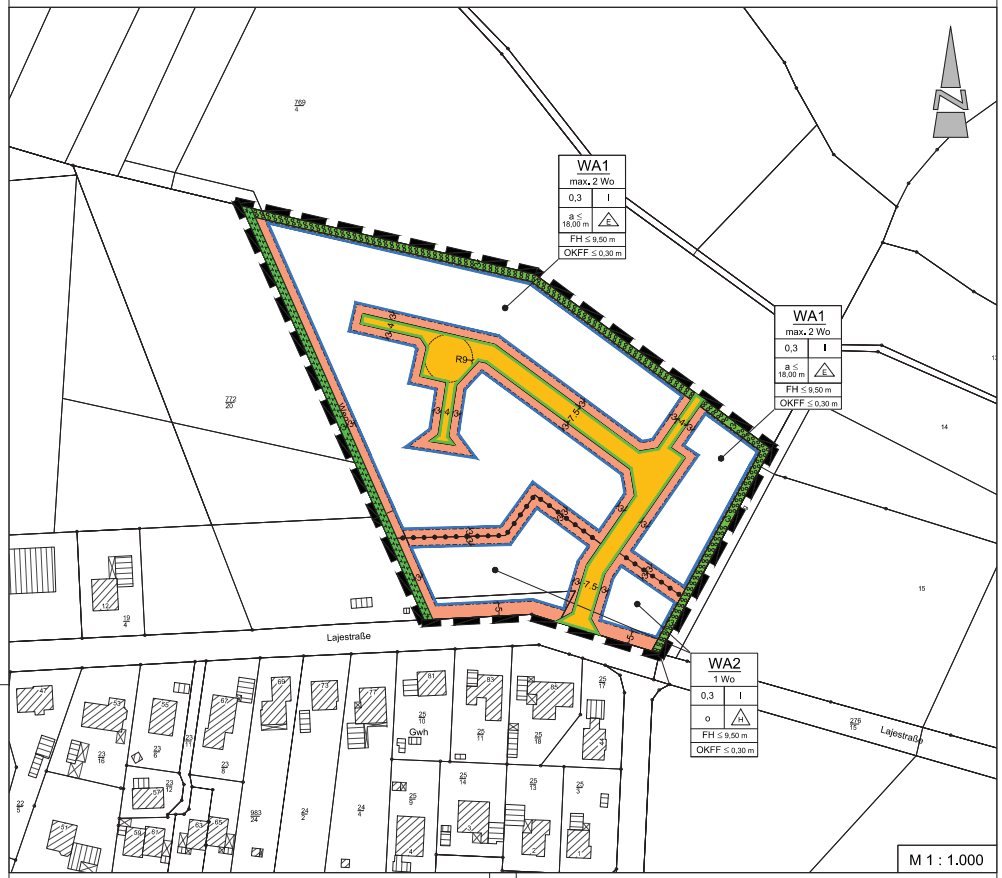
Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 178 "Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. In den allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA2) ist gem.§ 9 (1) Nr. 6 BauGB je Reihenhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: a) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
   b) Oberkante Fertigfußboden: Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

5. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

6. Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Wallheckenschutzstreifen) sind zum Schutz der Wallhecken Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

8. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangener 250 m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

   vorgeschlagene Pflanzenarten:
   Laubbäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildapfel, Birke, Vogelkirsche
   Obstbäume: Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
   Birne: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne
   Kirsche: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer

   Gehölzqualitäten:
   Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
   Obstbäume: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang

9. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

   vorgeschlagene Pflanzenarten:
   Bäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Birke, Schwarzerle
   Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

   Qualitäten:
   Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
   Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

3. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 178 "Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Edewecht, ...

.....
Bürgermeisterin (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1,000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2013 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

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.

Westerstede, ...
.....
Katasteramt Westerstede

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 178 "Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Rastede, ...
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 "Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Edewecht, ...
.....
Bürgermeisterin
Im Auftrage

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178 "Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178 und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, ...
.....
Bürgermeisterin
Im Auftrage

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 178 "Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II" sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Edewecht, ...
.....
Bürgermeisterin
Im Auftrage

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 178 "Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 178 "Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Edewecht, ...
.....
Bürgermeisterin
Im Auftrage

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 178 "Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Edewecht, ...
.....
Bürgermeisterin
Im Auftrage

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 178 "Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, ...
.....
Bürgermeisterin
Im Auftrage

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 178 "Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II" stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, ...
.....
Bürgermeisterin
Im Auftrage

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)
- max. 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- private Grünfläche

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen)

7. Sonstige Planzeichen

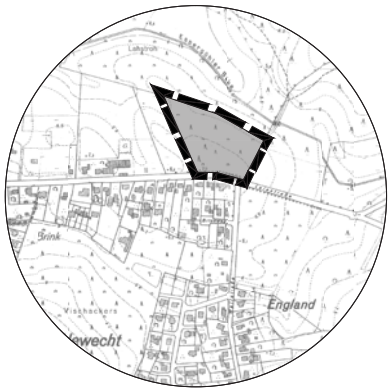
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 178
"Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf 18.01.2013

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

An Lage Nr. 2