

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Edewecht diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den

Verfahrensvermerke

Planunterlage	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2025	

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-Coppenburg
- Katasteramt Westerstede -
Westerstede, den

Katasteramt Westerstede

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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am Ortsüblich bekannt gemacht.

Edewecht, den

Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit 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 Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am Ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Edewecht, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Edewecht hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 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
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 der Gemeinde Edewecht wird hiermit ausfertigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Edewecht zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Edewecht, den

Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Edewecht ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 ist damit am in Kraft getreten.

Edewecht, den

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 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



© GeoBasis-DE/LGLN (2025)

Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO**
Das sonstige Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung. Zulässig sind
(a) Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 0,255 m² je Baugrundstückfläche (= max. 2.750 qm VK),
(b) Backshop mit Sitzbereich mit einer Verkaufsfläche bis zu 0,006 m² je Baugrundstückfläche (= max. 75 qm VK).
Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet wird auf 11,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Gehwegs an der Friedrichstehner Straße, gemessen mittig der straßenseitigen Gebäudeanfänge und rechtwinklig zur Fahrbahnachse. Obere Begrenzung der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches.
Ausnahmen: Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
In dem Sonstigen Sondergebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen i.S.v. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO**
Im Sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise (a). Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudeanlagen über 50 m zulässig.
- Garagen und überdachte Einstellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO**
Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Scherben sowie aufaltige Bodenverleihen) gefunden werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Bodenschutzeschutzes zu melden. Die Meldung ist an das zuständige Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

220 kV-Leitung
Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen Bauvorhaben zur Einhaltung der Mindestsicherheitsabstände nach der DIN EN 50341 einer Begrenzung. Die maximal zulässige Breite des Leitungsschutzbereiches auf 2,5 m begrenzt. Bei Überm mit einer Übermündung größer 15' unterliegen Bauvorhaben einer 2. Ebene. Die Planung von Gebäuden im Leitungsschutzbereich ist mit der Tennet TSO GmbH abzustimmen.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles - der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Die maximal zulässige Arbeitshöhe beträgt im Leitungsschutzbereich 14,0 m ü. NN.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit der Tennet TSO GmbH abzustimmen.
Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenanlagen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung nur bis zu einer von der Tennet TSO GmbH zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.

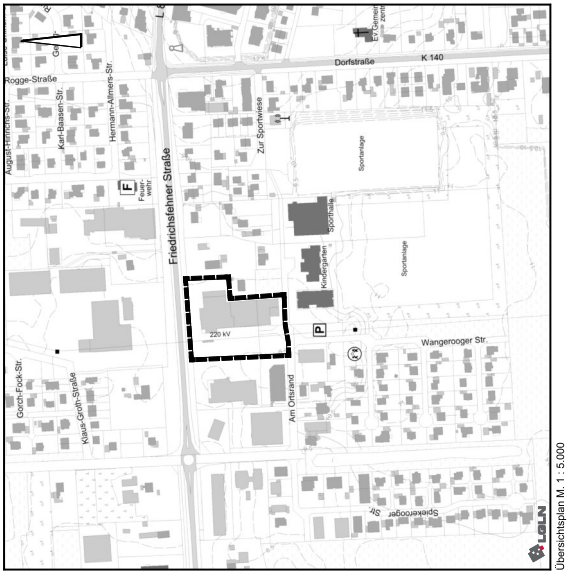
Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Erhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterselen einhalten.

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 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
Bauabstandsverordnung (BauABVO) 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)
Planungsabstandsverordnung 1990 (PlanABVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1892)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung
	Sonstiges Sondergebiet
	Zweckbestimmung: Einzelhandel
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 11,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
8.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
	oberirdische Leitung (220 kV)
15.	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gezeichnet:	A. Kampen
Projektleiter:	D. Janssen
Projektbearbeiter:	R. Abel
Datum:	23.04.2025
	30.04.2025
	05.05.2025
	22.05.2025
	18.06.2025



Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 182, 1. Änderung

Vorentwurf

M 1 : 1000

Stand: Juni 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für bauliche Planung und Erschließung
Eschenweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26433 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-old.de
Internet www.nwp-old.de