

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

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2025



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 21.05.2025). 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 Verwaltungsausschuss 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

Im Auftrage

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. Der Entwurf ist ab dem ortsüblich bekannt gemacht. 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

Im Auftrage

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

Im Auftrage

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

Im Auftrage

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

Im Auftrage

Vertretung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 ist die Vertretung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, den

Bürgermeisterin

Im Auftrage

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

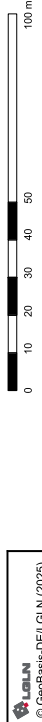
Edewecht, den

GEMEINDE EDEWECHT

Bürgermeisterin

Im Auftrage

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 0,2553 m² je Baugrundstückfläche (= max. 2.750 qm VK),
(b) Backshop mit Sitzbereich mit einer Verkaufsfläche bis zu 0,0069 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 Gebäudefassade 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 0,95 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 Gebäudehöhen 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung: Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 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



8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

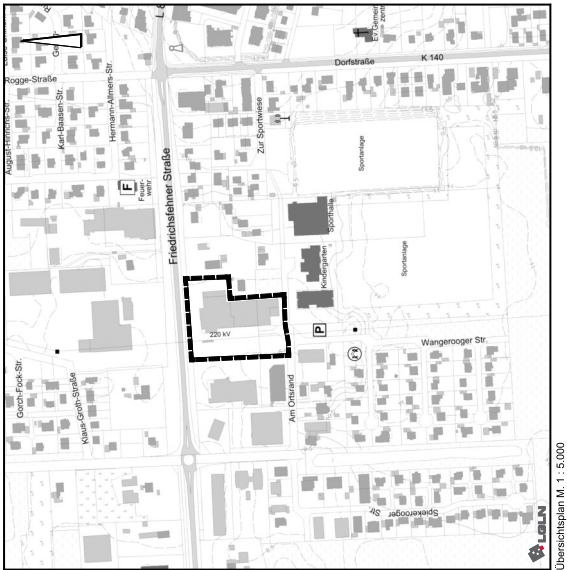
oberirdische Leitung (220 kV) mit Schutzbereich

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	M. Witting		
Projektleiter:	D. Janssen		
Projektkoordinator:	R. Abel		
Datum:	08.10.2025	13.10.2025	



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 182, 1. Änderung

Entwurf

M. 1 : 1000

Stand: Oktober 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26143 Oldenburg

E-Mail: info@nwp-old.de
Internet: www.nwp-old.de

