BEBAUUNGSPLAN NR. 200 "GEWERBE NÖRDLICH DER OLDENBURGER STRAßE"

M. 1 : 1.000

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176)

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, 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. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Ammerland umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland ist hierüber sofort zu informieren.

4. Abfälle und überschüssiger Boden

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ammerland in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Edewecht zu benachrichtigen.

6. Tatsächliche Lage von Leitungen

Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

7. Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

8. Telekommunikation

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. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

9. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO, sind innerhalb der Bauverbotszone Hochbauten nicht zulässig.

1.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe angegebene Emissionskontingente Lex (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

2. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage:
Bezugspunkt für die Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung festgesetzten Höhe über Normalhöhennull (NHN).

2.2 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
Als Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o. g. unterem Bezugspunkt.

3. Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen wie in der offenen Bauweise mit einer maximalen Länge bis 80 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE EDEWECHT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VEROFFENTLICHT.

EDEWECHT, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTERIN
IM AUFTRAGE

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE EDEWECHT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 200 "GEWERBE NÖRDLICH DER OLDENBURGER STRAßE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

EDEWECHT, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTERIN
IM AUFTRAGE

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS DURCH DIE GEMEINDE EDEWECHT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AMMERLAND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 200 "GEWERBE NÖRDLICH DER OLDENBURGER STRAßE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

EDEWECHT, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTERIN
IM AUFTRAGE

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

EDEWECHT, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTERIN
IM AUFTRAGE

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL I S 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 26.04.2022 (BGBL I S. 674) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.03.2022 (NDS. GVBL. S. 191) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESTZES VOM 10.11.2021 (NDS. GVBL. S. 739) HAT DER RAT DER GEMEINDE EDEWECHT DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 200 "GEWERBEGEBIET NÖRDLICH OLDENBURGER STRAßE" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

EDEWECHT, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTERIN (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 10.000

GEMEINDE

GEMEINDE EDEWECHT

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 200
"GEWERBE NÖRDLICH DER OLDENBURGER STRAßE"

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11232	Bottenbruch	Röben		970 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2025_06_03_11232_BP_200_V.vwx	03.06.2025	Vorentwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STA
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG

Anlage Nr. 2

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH: 12,00 m — maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünflächen
Zweckbestimmung: .....

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:

Räumstreifen / Unterhaltsstreifen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
Zweckbestimmung: Fläche für die Regenrückhaltung

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Nachrichtliche Übernahmen

vorhandener Graben

W / G — unterirdische Wasserleitung / Gasleitung

Baubeschränkungszone

Bauverbotszone

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sortimentsliste Edewecht (Landkreis Ammerland)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich auch zentrenrelevant):

- Lebensmittel
- Reformwaren
- Drogerie - / Parfümerieartikel
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas -Porzellan - Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik, Uhren, Schmuck
- Heimtextilien bzw. Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HIFI, CD)

Nicht - zentrenrelevante Sortimente:

- Möbel
- Großelektronik (Weiße Ware)
- Beleuchtung
- Tapeten
- Bodenbeläge, Teppiche
- Raumausstattung
- Farben und Lacke,
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge
- Eisenwaren
- Autozubehör und Reifen
- Büromaschinen und Organisation
- Zoobedarf
- Gartenbedarf

2. Bauverbotszone

Gemäß § 24 Abs.1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

3. Baubeschränkungszone

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen im Sinne der NBauO längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen, und
2. bauliche Anlagen im Sinne der NBauO auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen..

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE EDEWECHT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BP NR. 200 "GEWERBE NÖRDLICH DER OLDENBURGER STRAßE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

EDEWECHT, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTERIN
IM AUFTRAGE

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1: 1.000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG

© 2024 LGLN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 04.10.2023). 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.

EDEWECHT, DEN _____

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSER

_____
(UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)