

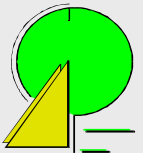


Gemeinde Edewecht

TOP 5

89. Flächennutzungsplanänderung + Bebauungsplan Nr. 178 „Nördlich der Lajestraße - Nord Edewecht II“

Sitzung des Bauausschusses
15.04.2013



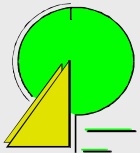
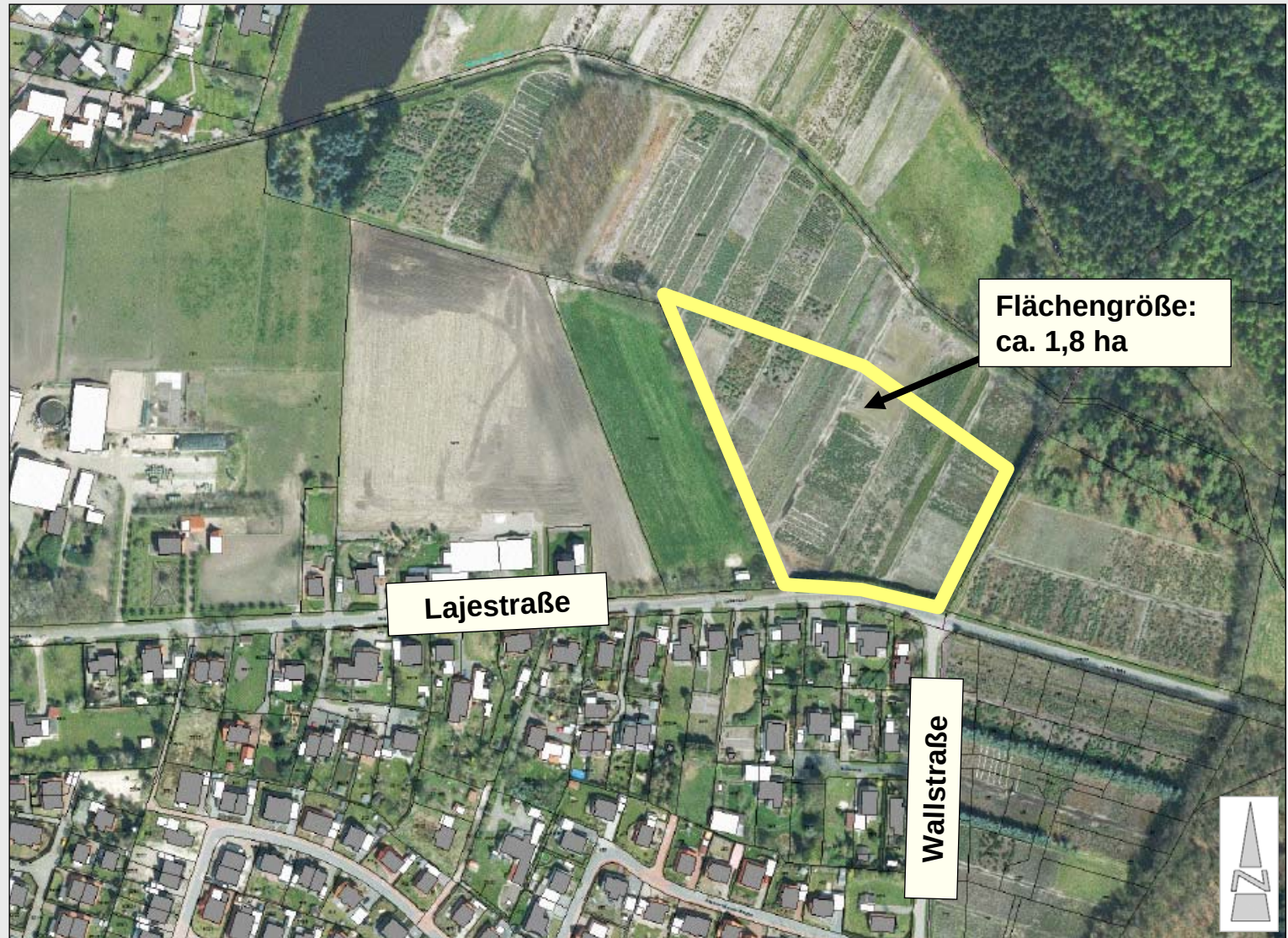
89. Flächennutzungsplanänderung + Bebauungsplan Nr. 178

Übersicht zum Plangebiet

2

Anlass und Ziel

Weiterentwicklung
der Wohnnutzung
im Bereich der
Lajestraße



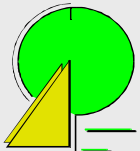
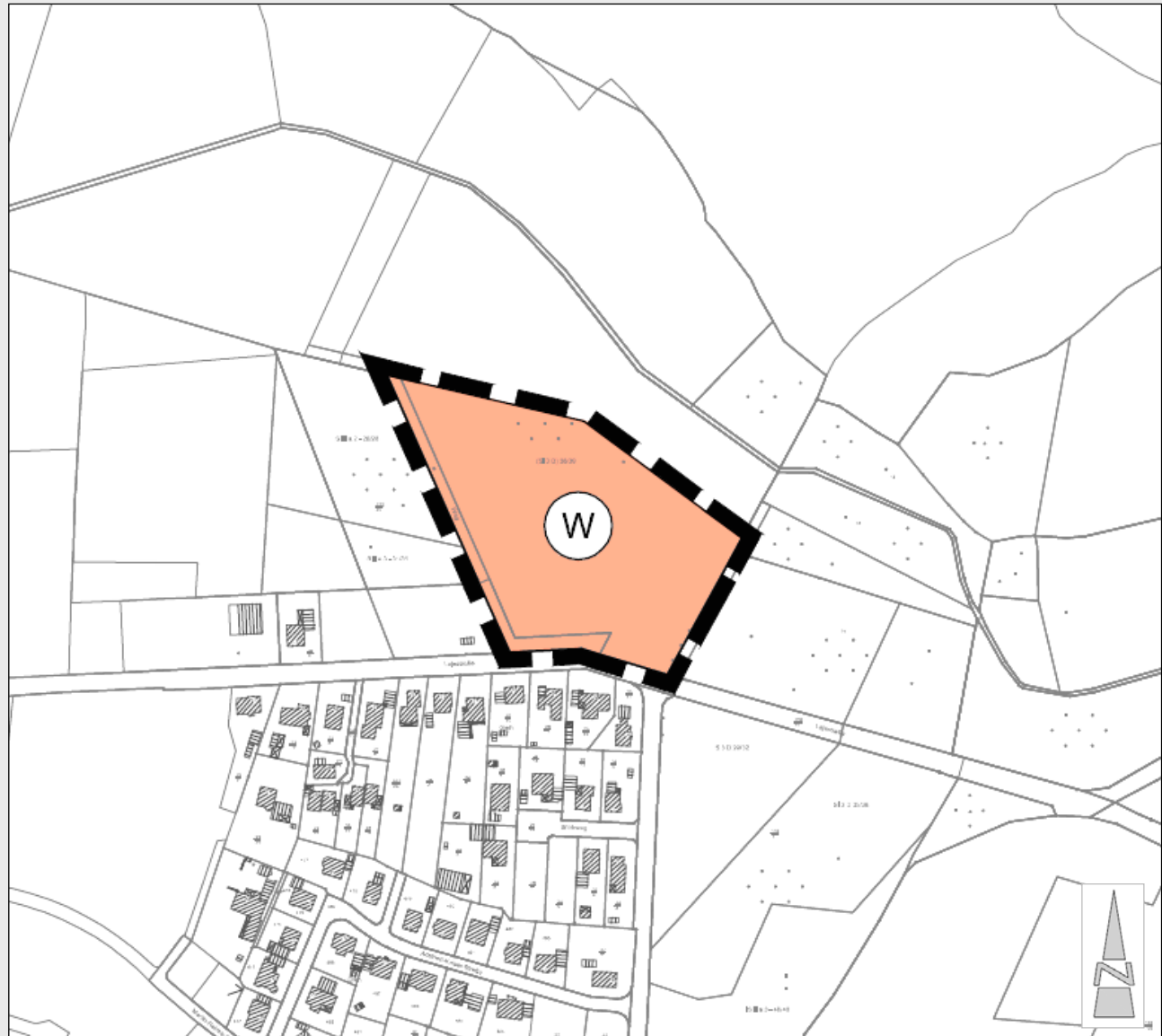
89. Flächennutzungsplanänderung + Bebauungsplan Nr. 178

3

Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung

Verfahren gem.
§ 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

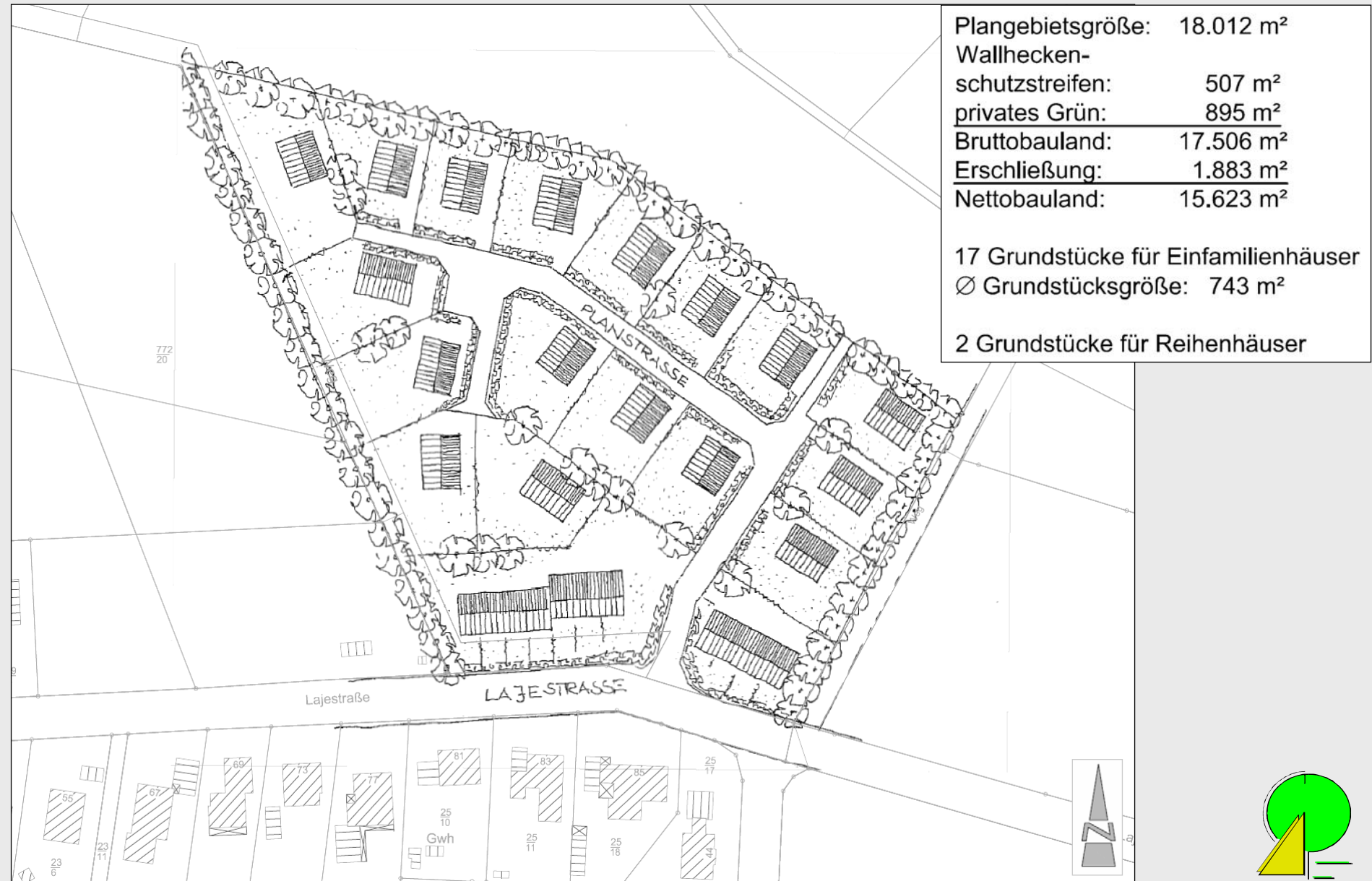
Frühzeitige Beteiligung



89. Flächennutzungsplanänderung + Bebauungsplan Nr. 178

4

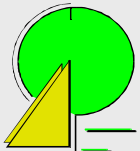
Städtebauliches Entwicklungskonzept



89. Flächennutzungsplanänderung + Bebauungsplan Nr. 178

Abwägungsvorschläge

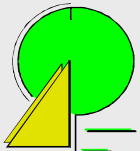
zu den im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen



Abwägungsvorschläge

TÖB/
Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland</u>	
Wallheckenschutz nicht ausreichend	Folgende Regelungen gewährleisten künftig einen ausreichenden Wallheckenschutz: 1) Da der Wallheckenschutzstreifen in öffentliches Eigentum übernommen wird, wird er neben der Festlegung als Maßnahmenfläche zusätzlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt 2) Durch Auszäunung wird der Schutzstreifen künftig zum geplanten Wohngebiet abgegrenzt 3) Das bestehende Geländeniveau der Wallhecke wird künftig beibehalten



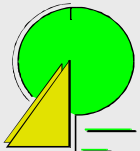
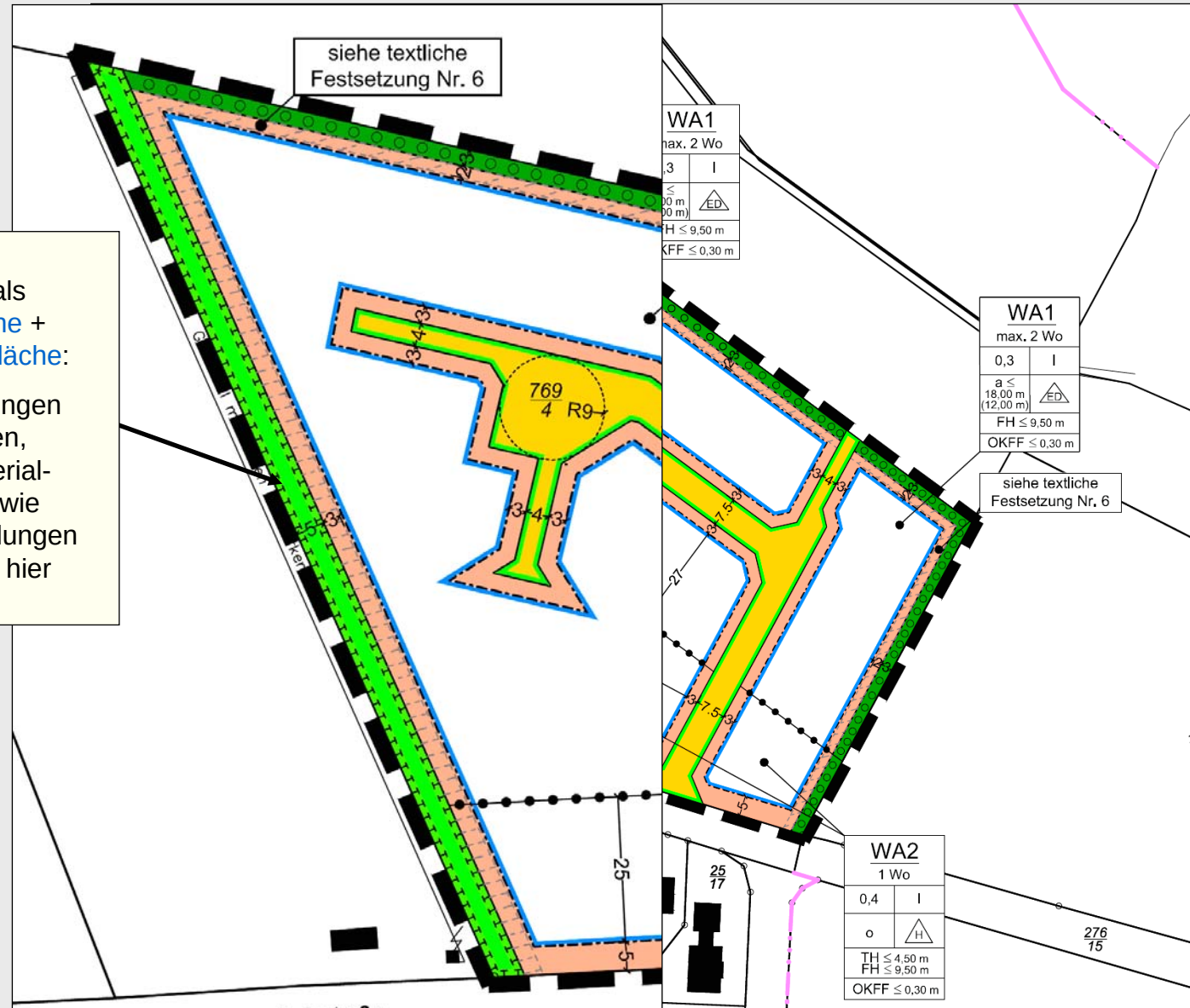
89. Flächennutzungsplanänderung + Bebauungsplan Nr. 178

Abwägungsvorschlag zum Wallheckenschutz

8

Festsetzung des
Schutzstreifens als
Maßnahmenfläche +
öffentliche Grünfläche:

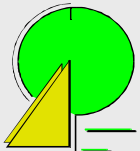
Bodenaufschüttungen
und -abgrabungen,
Boden- und Material-
ablagerungen sowie
Flächenversiegelungen
jeglicher Art sind hier
unzulässig



Abwägungsvorschläge

TÖB/
Behörden

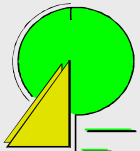
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland</u>	
Es ist ein Waldabstand von 25 – 30 m zwischen der Bebauung und der nordöstlich angrenzenden privaten Waldfläche einzuhalten	Innerhalb der Waldfläche befinden sich in einem Abstand von 20 m zum Baugebiet 13 Einzelbäume. Zum Waldschutz wurden zwischen der Gemeinde und dem Waldbesitzer folgende Regelungen vereinbart: - Die Bäume werden im Zuge der Waldbewirtschaftung beseitigt - Der Bereich wird ersatzweise durch Pflanzung von Sträuchern als Waldsaum entwickelt Durch diese Maßnahmen wird zwischen der geplanten Bebauung und den nächststehenden hohen Bäumen ein Mindestabstand von 25 m eingehalten. Hierzu erfolgte die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.



89. Flächennutzungsplanänderung + Bebauungsplan Nr. 178

Abwägungsvorschlag zum **Waldschutz**

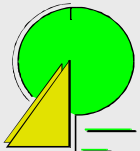
10



Abwägungsvorschläge

TÖB/
Behörden

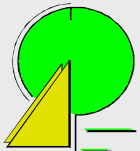
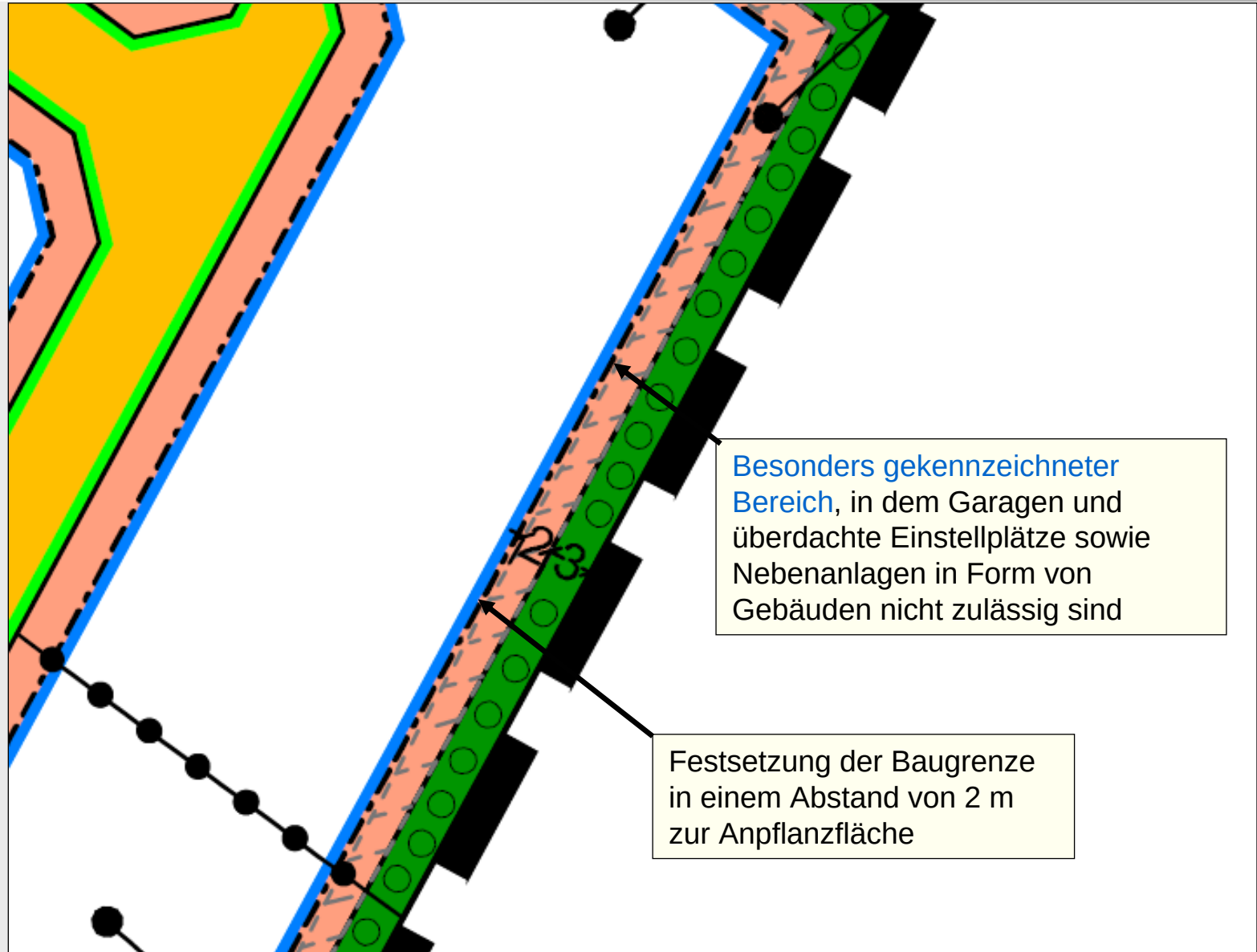
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland</u>	
Zwischen den geplanten Anpflanzflächen und der Bebauung ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten	Der Anregung wird gefolgt und die Baugrenze in einem Abstand von 2 m zu den Anpflanzflächen festgesetzt Für die an die Anpflanzflächen angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird geregelt, dass hier Garagen und überdachte Einstellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind



89. Flächennutzungsplanänderung + Bebauungsplan Nr. 178

Abwägungsvorschlag zur Anpflanzfläche

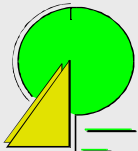
12



Abwägungsvorschläge

TÖB/
Behörden

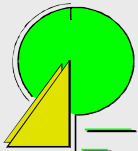
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland</u>	
Aufgrund der angrenzenden Pferdehaltung sowie der ca. 250 m westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle ist die Geruchsimmissionssituation zu prüfen	Gemäß Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird der nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) anzusetzende Immissionswert von 10 % im gesamten Plangebiet eingehalten
Die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Wohnungen in den Hausgruppen (Reihenhäusern) ist zu konkretisieren	Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung in Abstimmung mit dem Landkreis wie folgt eindeutiger formuliert: „In dem allgemeinen Wohngebiet (WA2) ist innerhalb einer Hausgruppe (mindestens drei aneinandergebaute Gebäude) je aneingergebautem Gebäude maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)“



Abwägungsvorschläge

TÖB/
Behörden

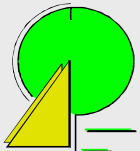
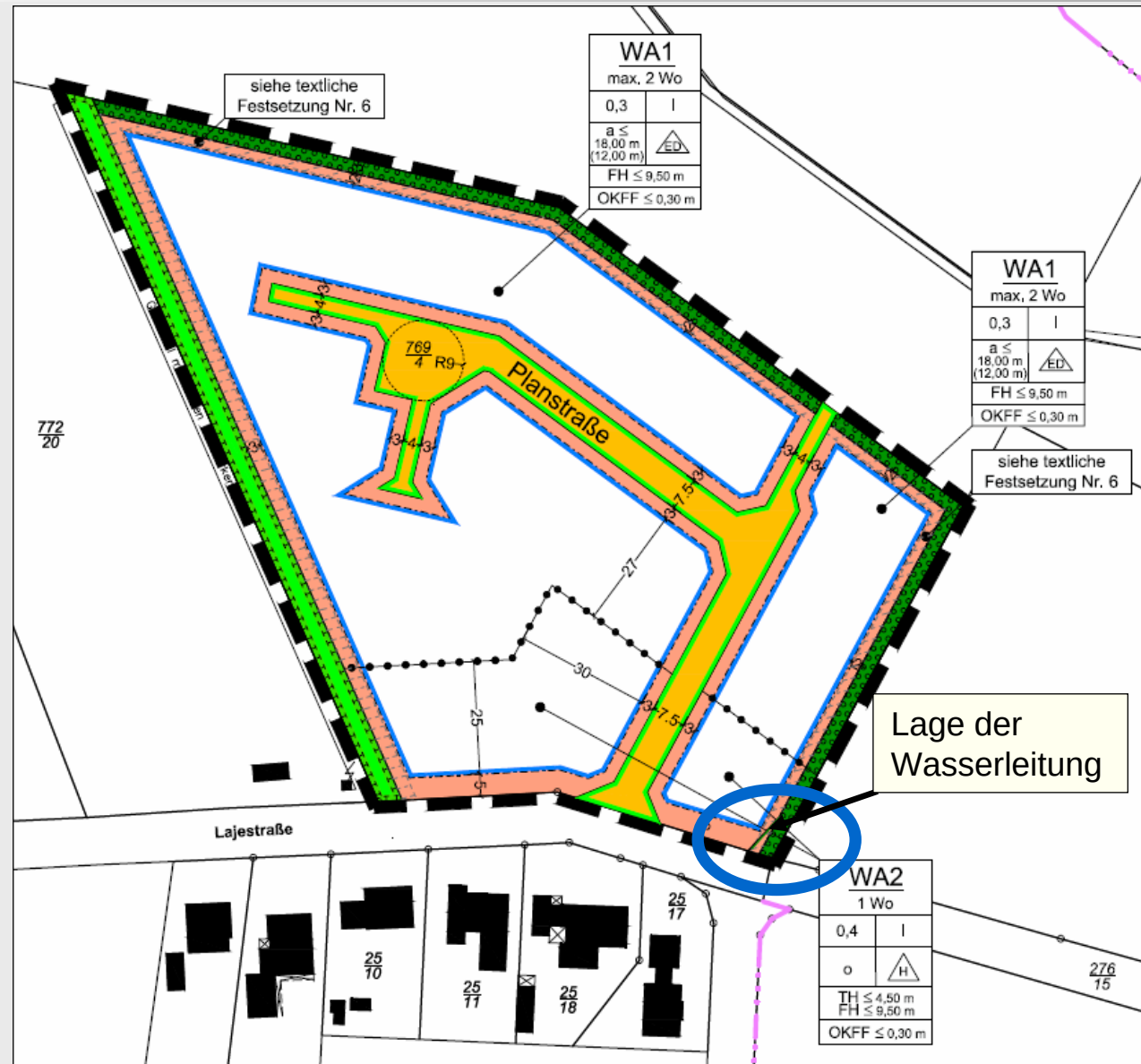
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland</u>	
Zur bestmöglichen Nutzung regenerativer Energien sollten Festsetzungen zur Firstrichtung getroffen und die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung optimiert werden	Planungsziel der Gemeinde ist es, den Bauherren die Wahlfreiheit zwischen den verschiedenartigen Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien zu belassen (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)) Über die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung (30° bis 50°) wird der Ausbildung von Flachdächern bereits vorgebeugt
<u>Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)</u>	
Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine Wasserversorgungsleitung des OOWV	Ein Hinweis zu der Wasserversorgungsleitung und den Schutzbestimmungen des OOWV wird in die Planunterlagen aufgenommen Eine Überbauung der Leitung wird über die Festlegung der Baugrenzen und den Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vermieden



89. Flächennutzungsplanänderung + Bebauungsplan Nr. 178

Abwägungsvorschlag zur Wasserversorgungsleitung

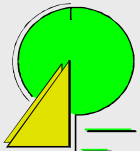
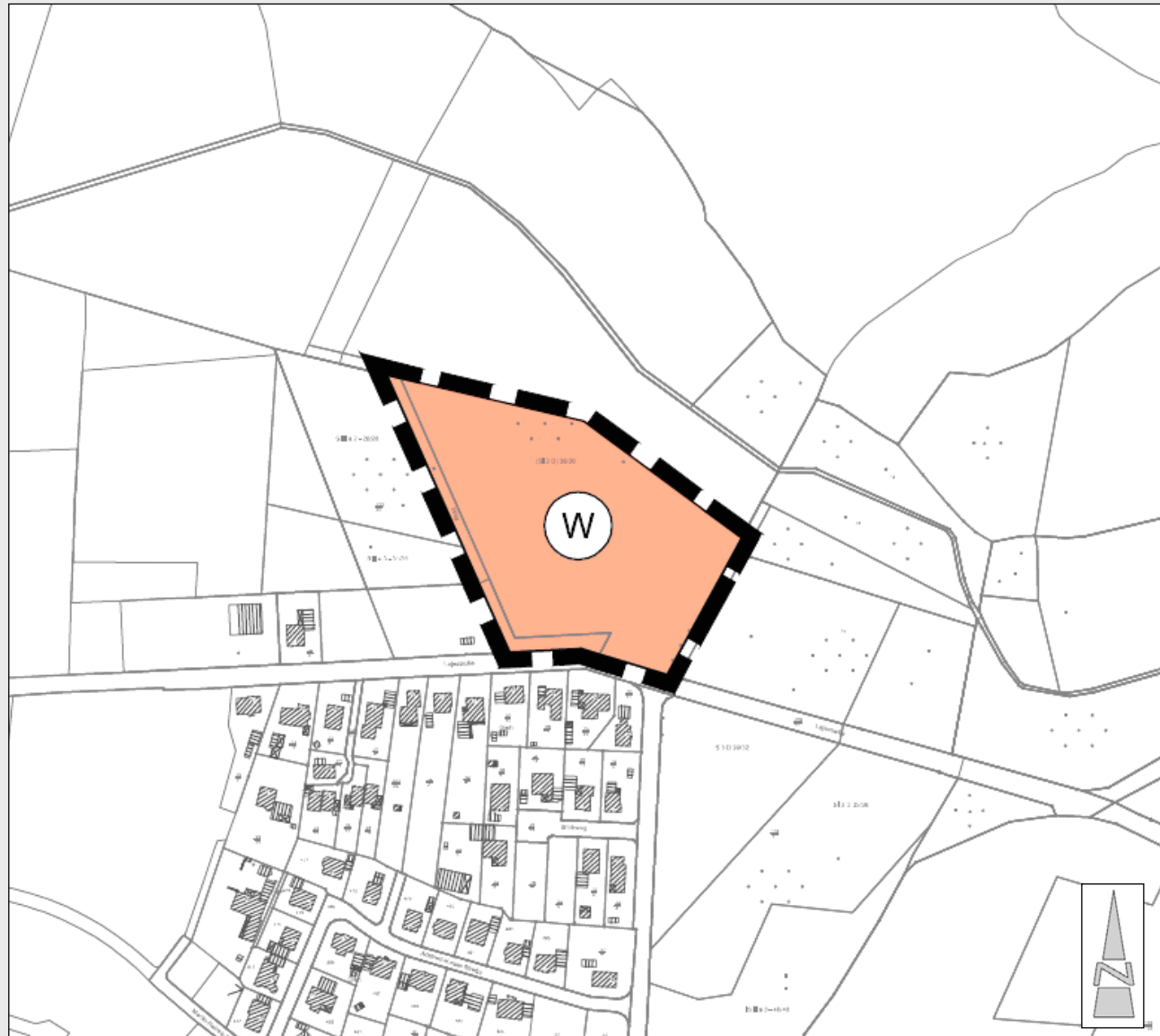
15



Entwurf der Flächennutzungsplanänderung

Verfahren gem.
§ 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

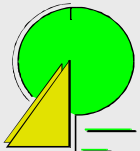
Öffentliche Auslegung



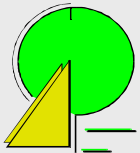
Bebauungsplan Nr. 178 „Nördlich der Lajestraße“

18

Vorentwurf – Entwurf



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



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 dem allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit 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 innerhalb einer Hausgruppe (mindestens drei aneinandergebaute Gebäude) je aneinandergedautem Gebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.
4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

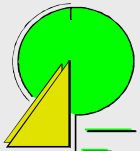
Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut
b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
c) Oberkante Fertigfußboden: Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
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 für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
6. Auf den straßenseitigen sowie besonders gekennzeichneten, 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

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



Bebauungsplan Nr. 178 - Textliche Festsetzungen

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:

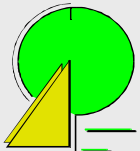
Bäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Birke, Schwarzerle

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



Örtliche Bauvorschriften und nachrichtliche Hinweise

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das im Bebauungsplan Nr. 178 festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA2).
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) sind die Hauptgebäude mit einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$ bis 50° zu errichten.
Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile,

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. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft im straßenseitigen, nicht überbaubaren Bereich im Südwesten eine Versorgungsleitung (DN 80) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Bauliche Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
4. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

