BEBAUUNGSPLAN NR. 200 "GEWERBE NÖRDLICH DER OLDENBURGER STRAßE"

M. 1 : 1.000

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

GH: 12,00 m — maximal zulässige Gesamthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Grünanlage

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

60 / 45 dB (A) / m² — maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel tags/nachts

LPB IV — Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Nachrichtliche Übernahmen

vorhandener Graben

W / G — unterirdische Wasserleitung / Gasleitung

Baubeschränkungszone

Bauverbotszone

Moorwegtrasse

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. Archäologische Bodenfunde

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt (s. nachrichtliche Übernahme Nr. 4).
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten an anderen Stellen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ur- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlearsammlungen, 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 gebäudeinternen 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Edewechter Sortimentsliste

Zentren- / Nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, sonstig. Lebensmittel)
- Körperpflege
- Drogeriewaren
- Parfümerie / Kosmetik
- Pharmazeutische Artikel
- Sanitätswaren / Orthopädie
- Optik
- Hörgeräte
- Blumen
- Zoobedarf und Tiernahrung
- Zeitschriften und Zeitungen
- Papier-, Büro-, Schreibwaren
- Bastelartikel
- Bücher
- Bekleidung und Schuhe
- Uhren und Schmuck
- Lederwaren
- Fahrräder und Zubehör
- Kleinteilige Camping- und Sportartikel
- Freizeit- / Spielwaren
- Kinder / Babyartikel
- Musikalien
- Waffen und Jagd
- Elektrokleingeräte -haushaltswaren (inkl. Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Telefone)
- Leuchten / Lampen
- Foto / Film
- Hausrat, GPK, Haushaltswaren
- Haus- /Heimtextilien
- Gardinen und Zubehör
- Spiegel
- Bilder, Rahmen (Einrichtungszubehör)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Kunst / Antiquitäten
- Kunstgewerbe

Nicht Zentrenrelevante- / Nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente:

- Großteilige Camping- und Sportgeräte
- Elektrogroßgeräte
- Bettwaren, Matratzen und Lattenroste
- Möbel (ohne Küchen) und Küchen
- Baumarktsortiment (Eisenwaren, Bodenbeläge, Farben, Tapeten Sanitär, Kamine, Installationsmaterial)
- Maschinen
- Werkzeuge, Baustoffe und Bauelemente
- Sicht- und Sonnenschutz
- Gartenartikel und -geräte
- Pflanzengefäße, Pflanzen und Samen Outdoor
- Kfz Zubehör

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.

4. Moorwegtrasse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans verläuft eine ehemalige Moorwegtrasse (Edewecht, FSNr. 123 (Vis 002)). Darüber hinaus sind im näheren Umfeld dieser Trasse weitere Fundstellen bekannt. Bei archäologischen Moorfunden handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Vor jeglichen Erdarbeiten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist vom Vorhabenträger eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu treffen. Nötigenfalls ist eine denkmalrechtliche Genehmigung (§13 NDSchG) einzuholen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 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.

1.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten angegebene Emissionskontigente L_{EK} (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten. Die zulässige Höhe der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist von den Planwerten an den maßgeblichen Immissionsorten abhängig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens ist im bau- oder Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren o. ä. nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen. Hiervon unberührt bleiben Betriebszustände, welche die Voraussetzungen für seltene Ereignisse im Sinne von Abschnitt 7.2 der TA Lärm erfüllen. In diesem Fall sind die Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.3 der TA Lärm maßgebend.

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:
Als Gebäudehöhe 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.

5. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Hier werden maßgebliche Außenlärmpegel (MALP) von 68 dB (A) < $L_a \leq$ 72 dB (A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB aufgeführt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB
		Büroräume
IV	70	35
V	75	40

Auf der Ebene nachfolgender Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren o. ä. können für die Berechnung der Schalldämm-Maße lesimen in 1 dB Schritten herangezogen werden. Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.
Von den obgen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL I S.3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 20.12.2023 (BGBL. 2023 I NR. 394) I. V. M. § 58 UND § 98 ABS. 1 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 29.01.2025 (NDS. GVBL. 2025 NR. 3) HAT DER RAT DER GEMEINDE EDEWECHT DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 200 "GEWERBE NÖRDLICH DER 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)

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)

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

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 10.000

GEMEINDE

GEMEINDE EDEWECHT

PLANINHALT M

BEBAUUNGSPLAN NR. 200 1
"GEWERBE NÖRDLICH DER OLDENBURGER STRAßE"

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

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2026_04_02_11232_BP_200_E.vwx	02.04.2026	Entwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
Sitz der Gesellschaft: Unwoldstr. 39 26340 Neuenburg Tel 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 101 E-Mail: info@thalen.de
INGENIEURE · ARCHITEKTEN · STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG

Anlage Nr. 2