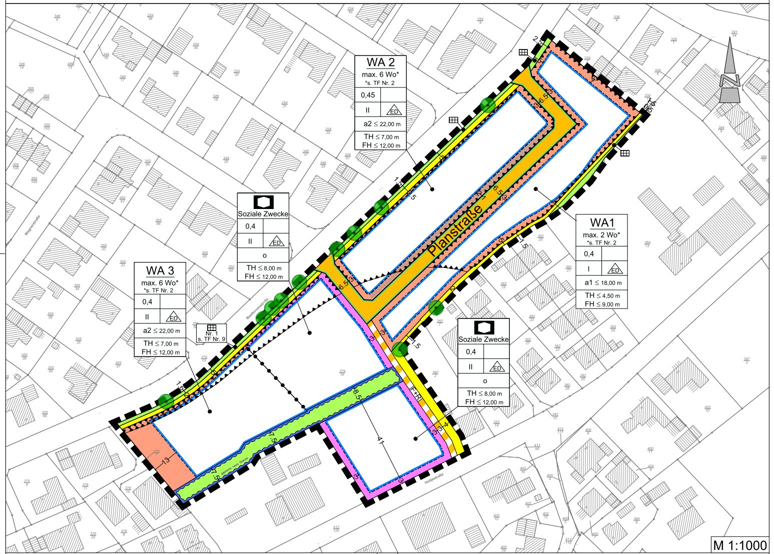
Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände"

gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) und 3 (WA3) gem. § 4 BauNVO sind je Gebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergebaut werden, sind je Gebäude nur drei Wohneinheiten zulässig, bei drei aneinandergebauten Gebäuden sind je maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 3 Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO errichtet werden, ist die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).

3. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
   Oberer Bezugspunkt:
   Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   Firsthöhe (FH): Obere Firstkante

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

   Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig. Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.

4. In der festgesetzten abweichenden Bauweise 1 (a1) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). In der festgesetzten abweichenden Bauweise 2 (a2) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 22,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die besonders gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche.

6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind festgesetzte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radwege (F + R)" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteín, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB sind die nicht für die Oberflächenentwässerung (Muldenrinne) zu befestigenden Flächen gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung (z.B. Bedeckung mit Rasen/Gras) anzulegen und zu unterhalten.

8. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § (1) Nr. 16 BauGB sind Regenwassermulden anzulegen und bis auf notwendige technische Anlagen (z.B. Schächte) mit einer vollflächigen Bepflanzung (z.B. Bedeckung mit Rasen/Gras) anzulegen und zu unterhalten.

9. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privatgarten Nr. 1 gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind notwendige Zufahrten zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes 3 und der Gemeinbedarfsfläche mit einer Gesamtlänge je Baugrundstück von 12,00 m zulässig.

10. Gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB müssen mindestens 50 % der Dachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird.

11. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

    Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

    Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 55 dB(A):
    Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 30 dB
    Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

    Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 60 dB(A):
    Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 30 dB
    Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

    Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 65:
    Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 35 dB
    Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

    Die aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

    Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

    Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Zulassungsverfahren erfolgt.

12. Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

    Innerhalb der Fläche mit *Lr*, Nacht > 50 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.

    Innerhalb der Fläche mit *Lr*, Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.

    Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

13. Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Flächen des Geltungsbereiches mit *Lr*, Tag > 55 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3 nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder auf der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen.

    Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

14. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie von Quergiebeln und Gauben mit einer Dachneigung ≤ 5° flächendeckend zu begrünen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB). Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm oder einer bindemittelfreien Wachstumsmatte (z.B. Steinwolle) zu versehen und zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z. B. Gräser, bodenbedeckende Stauden, Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln, wenn sie dem Nutzungszweck der baulichen Anlage dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen. Die Regelung gilt nicht für Wintergärten, Eingangsvorbauten und überdachte Terrassen.

15. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a) 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. Abgänge und Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

    zu verwendende 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

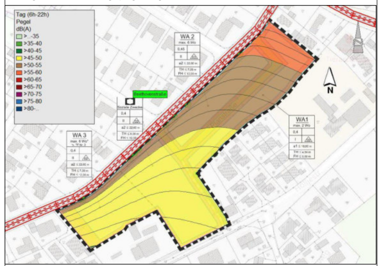
    Qualitäten: Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
    Obstbäume: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang

16. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zu erhaltenden festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Um Beeinträchtigungen oder nachhaltige Schädigungen der zu erhaltenen Einzelbäume zu vermeiden, sind umfangreiche Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren im Bereich von Baustellen" (RAS-LP 4) dem derzeitigen Stand der Technik entsprechend erforderlich: Im Kronentraufbereich der zu erhaltenen Einzelbäume sind die notwendigen Arbeiten (Abgrabungen und Ausschachtungen) nur in Handschachtung und/oder Absaug-/Spültechnik auszuführen. Die Beschädigungen oder Entfernung der für die Standsicherheit der Bäume essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Bei Bäumen, die durch Bauarbeiten Teile vom Wurzelwerk verloren haben, ist ein Kronenrückschnitt durchzuführen und auch ein Wurzelvorhang zu erstellen. Alle zu erhaltenden Einzelbäume sind mit einem mindestens 2,00 m hohen Brettermantel (Bohlenummantelung) für den Zeitraum der Baumaßnahmen auszustatten. Bei Abgängen sind die Bäume in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch Neuanpflanzungen auf dem Grundstück zu ersetzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für den jeweiligen Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen.

Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 4,80m

Anlage 2: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 4,80m

Anlage 3: Beurteilungspegel tags, relative Höhe 4,80m



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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/7992120) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 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. Im Plangebiet ist daher neben dem bereits bekannten Fundplatz zusätzlich mit bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. In allen Fällen handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen hier einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden mit Auflagen verbunden sein. Zwecks Minimierung zu erwartender Schäden an Bodendenkmalen ergeben sich folgende Notwendigkeiten:
   - Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
   - Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile sind anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.
   - Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
   - Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologi-schen Denkmalpflege getragen werden.
   - Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorge-hen abzusprechen.

3. Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreis Ammerland zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt der Gemeinde Edewecht oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

6. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

8. Die genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Edewecht einzusehen.

9. Gemäß § 9 (2) NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen unzulässig.

10. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände" treten die vorher für das Plangebiet wirksamen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21A beziehungsweise dessen 2. und 5. Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 "Ahlersgelände" außer Kraft.

11. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

12. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

13. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

14. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).

15. Planzeichenverordnung (PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, in seiner Sitzung am .... als Satzung beschlossen.

Edewecht, ...

....
Bürgermeisterin (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2022

LGLN
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 ....). 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.

Westerstede, ...

....
Dipl. Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, ...
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am .... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ....ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom .... bis zum .... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am .... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am .... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs. 3 NBauo)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände".

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 sind als Dachform von Gebäuden ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

3. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten) sind innerhalb des Geltungsbereiches nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt") zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Die Verwendung von Reet als Dachmaterial ist zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

4. Die Dachflächen von Hauptgebäuden sollen gem. textlicher Festsetzung Nr. 10 innerhalb des Geltungsbereiches mit energetischen Anlagen versehen werden. Die Ausgestaltung der Anlagen muss sich an die Geometrie der jeweiligen Dachform anpassen. Dabei sind die Module parallel zur Dachfläche, lückenlos und mit mindestens 0,50 m Abstand von Dachrändern, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten anzuordnen. Eine über die tragende Dachkonstruktion hinausgehende oder von der Dachfläche optisch losgelöste energetische Anlage (Überdachung) ist nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

5. Innerhalb des Geltungsbereiches sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

   Zu verwendende Pflanzenarten:
   Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxycantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium)

6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung (z.B. Bedeckung mit Rasen/Gras) anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO sind die überbaubaren Flächen, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
   - WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)
   - max. 2 WO — Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. max. 2 Wohngebäude
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   - 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
   - I — maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II
   - TH ≤ 4,50 m — maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 4,50 m
   - FH ≤ 9,00 m — maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 9,00 m
3. **Bauweise, Baugrenzen**
   - o — offene Bauweise
   - a — abweichende Bauweise
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
   - überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche
4. **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
   - Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Sozialen Eichrichtungen dienende Gebäude und Einrichtungen
5. **Verkehrsflächen**
   - öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
   - Straßenbegrenzungslinie
6. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
   - Flächen für die Abwaserbeseitigung
7. **Grünflächen**
   - private Grünfläche
   - Zweckbestimmung: Privatgarten
   - Zweckbestimmung: Regenwassermulde, s. textliche Festsetzung Nr. 8
8. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
   - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
9. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
   - zu erhaltender Einzelbaum
10. **Sonstige Planzeichen**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
   - Besonders gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche, in der Nebenanlagen zulässig sind
   - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 201 "Ida-Ahlers-Gelände"

gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

Anlage Nr. 1

Endfassung 27.03.2023

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40