

Bebauungsstudie Hauptstrasse 123 in 26188 Edewecht



Anlage Nr. 2

Ansicht Süd-West

Bebauungsstudie mit 3er Mehrfamilienhaus
(3 Module) mit 27 WE und Tiefgarage
in Hauptstrasse 123, 26188 Edewecht

PLAN	Ansicht Süd-West
STAND	Gesamtkonzept für Änderung B-Plan
INDEX	Vorentwurf
DATUM	30.07.2018
MAßSTAB	1 : 200
PLAN-NR.	ED- 200-04.3
Prüfermarke	
gez. AS	

von Kottwitz VPA GmbH
In de Bahren 45
D-22587 Hamburg
Tel.: 040 8662 1042 Mobil: 0160 90 141 511
e-mail: Hain.vonkottwitz@K-VPA.de



AS Archite
Dipl.-Ing. Archite
D - 22926 Ahrens
fon 04102 7795
e-Mail: as@as-archite.de



Bebauungsstudie Hauptstrasse 123 in 26188 Edewecht



Bebauungsstudie mit 3er Mehrfamilienhaus
(3 Module) mit 27 WE und Tiefgarage
in Hauptstrasse 123, 26188 Edewecht

PLAN	Lageplan
STAND	Gesamtkonzept für Änderung B-Plan
INDEX	Vorentwurf
PROJEKTEUR	DATUM
GRZ AS	MAßSTAB
	PLAN-NR.
	PROJEKTEUR
	ED 500-01.5



von Kottwitz VPA GmbH
In de Bergen 45
D-22587 Hamburg
Tel.: 040 8682 1042 Mobil: 0160 90 141 511
e-Mail: Hain.vonKottwitz@vk-vpa.de



AS Arch
Dipl.-Ing. Arch.
D - 22526 Ahrens-
feld
Tel.: 04102 77
e-Mail: as@as-arch.de



Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 12 Abs. 3a des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Edewecht diesen vorliegenden „Hauptstraßenplan“, bestehend aus der Planzeichnung und den notwendigen Erläuterungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses und wird hiermit ausgestellt.

Planunterlage
Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018  LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Odenburg-Donaukreis

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bebaubaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.12.08). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen nicht abschließend einzuordnen!

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die öffentliche Vermessungsabteilung Alfred u. Dirk Mangel
Öffentl. best. Vermessungsangehörige
Westerstede, den 22.11.2022

planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 03.05.2019 das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 28.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BaugB am 03.05.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edwacht hat in seiner Sitzung am 21.08.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.05.2019 bis zum 13.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edwiewitz hat den vorherbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom 17.02.2018, 18.02.2018 und 20.02.2018 mit dem Beschluss, den Bebauungsplan nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschließen.

05.11.2013

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Edewecht ist gemäß § 10 (3) BauGB am <u>04. Sep. 2023</u> rechtskräftig und damit an der Öffentlichkeit bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am <u>04. Sep. 2023</u> in Kraft getreten.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorbehaltsbezogenen Baugebungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorbehaltsbezogenen Baugebungsplanes bei der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

.....
Soweit den

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3604)

Baumtätigkeitsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3766)
 (Nds. GVB. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVB. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. März 2017 (BGBI. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung
- (1) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur Mehrfamilienwohnanlagen und hierzu zweigeteilte bauliche Anlagen zulässig.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 Bauplg. in Verbindung mit § 12 Abs. 3a Bauplg. sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensteller im Durchfluchtungsvertrag verpflichtet, Änderungen des Durchfluchtungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchfluchtungsvertrags sind zulässig.

- Maß der äußeren Nutzung**
- Gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sind die maximale Gebäuhöhe auf 10,00 m begrenzt. Das Maß auf Oberarme Erschließungsarmaturen der Hauptstraße (L 831) (nichtgehörender Punkt zum Gebäude), Erschließungsarmaturen des Gebäudes durch untergeordnete Bauteile (z.B. schmale Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Aufhängelichter etc.) sind um bis zu 1,00 m überhöht. Die maximale Gebäuhöhe ist auf 11,00 m begrenzt. Die maximale Gebäuhöhe überschreiten, wenn dies aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.
- Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze**
- In den vorliegenden Flächen (TGA) sind Stellplätze und Garagen nur in Tiefgaragen zulässig. Von der Tiefgarage ist eine Zufahrt zur Hauptstraße zulässig.
- Wohnflächen**
- Im Unterschied zu den Wohnflächen des Nachbarzwecks (z. B. Wohnflächen) sind die Wohnflächen

5. **Vorkehrungen zum Lärmschutz**

5.1 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

(1) Lärmpegelbereiche

Für die Lärmpegelbereiche III bis V und die in der nachfolgenden Tabelle genannten Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der jeweils gesamten Außenbauteile (einschließlich bestehender Massivwand, Dachkonstruktion, Fenster und ggf. Lüftungsoffnungen) einzuhalten. Die Dimensionierung der Bauteile ist im Zuge der Ausführungsplanung zu detaillieren.

	Leitungsgebiet	Außenleitungsstämme von Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
III	erf. RW, gas = 35 dB	erf. RW, gas = 30 dB	
IV	erf. RW, gas = 40 dB	erf. RW, gas = 35 dB	
V	erf. RW, gas = 45 dB	erf. RW, gas = 40 dB	

Die Berechnung der konkreten Schalddämmwerte ist im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4105-Normen) durchzuführen. Die aufgetragenen Bewertungen, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen von Luftschall-dämm-Maße der gesamten Außenbauteile

(2) **Außenwohnbereiche**
 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitt A 1 angeschlossen werden, sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder durch bauliche Maßnahmen so abzusichern, dass die Orientierungswerte für ein Mischgebiet im jeweiligen Außenwohnbereich eingehalten werden.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) (die im in der Planzeichnung gekennzeichneten Ab-

3) Schlafraum, deren Außenwände sich jeweils einer Abstands- von bis zu 2 m zur Stützbaugrenzlinie der Haupttrakte befinden, und nach Möglichkeit zu vermindern oder mit sonst-gedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspogel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Bodenfunde

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten oder fußgängerrechtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßreste, Holzbohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen in Stenkonzentrationen auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes mündlich und müssen der Bezirksarchäologie Oldenburg, Oberstr. 59-15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2, 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum

Abgaben
Die Abgaben sind nach Art. 10 Abs. 1 Nr. 1 des Grundgesetzes (GG) zu tragen, wenn nicht die zuständige Denkmalgeschütztebehörde vorher die Befreiung der Arbeiten gestattet.

Altlasten
Altlastungen sind nach Art. 10 Abs. 1 Nr. 1 des Grundgesetzes (GG) zu tragen, wenn nicht die zuständige Denkmalgeschütztebehörde vorher die Befreiung der Arbeiten gestattet.

Telekommunikationsgesetz

Sollen bei Entwürfen Kampfmittel (Bomben, Granaten,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzknotenpunkten mit

Leitlinien
Die Lage der Versorgungsbereitungen der Leitungsträger ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsentnehmen zu entnehmen. Die erforderlichen Räumlichkeiten sind rechtzeitig vor Beginn mit den jeweiligen Leitungsfähigen abzustimmen und zu koordinieren.

Verkehrsmittel
Für die neu gewählten Nutzungen bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaustat der L 831 keine Ansprüche auf Immunschutzmaßnahmen.

6. Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen
Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird ein vom Bauordnungsgesetz vorgeschriebenes Mindestmaß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H festgesetzt.

Tiefe der Abstandsfächer von 0,25 H festgesetzt.

Hinweise

Besondere und Fundstellen sind nach § 4 Abs. 2, 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, vor, für ihren Schutz, die Sorge zu tragen, wenn nicht die zuständige Denkmalbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Alltagsdenkmale

Altanlagen und nach Altertümern im Placatbuch nicht bekannt. Sollten bei den gezielten Raubgrabungen und nach Altertümern im Placatbuch nicht bekannt. Sollten bei den gezielten Raub-

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind verbunden bis zu den Netzabschlussstellen der hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzstrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17, TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven Gebäudeinternen Netzkomponenten anzuschließen.

Verkehrslärm

Für die neu geplanten Nutzungen bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 831 keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen.

1.	Art der baulichen Nutzung		Mehrfamilienwohnhäuser
2.	Maß der baulichen Nutzung		

0,45	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Hochmaß

GH ≤ 10,0 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß	GH+ Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		

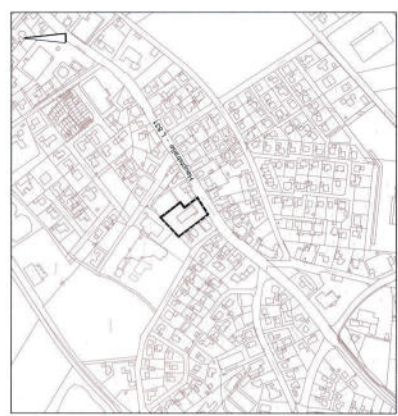
o Offene Bauweise

Baugrenze

	nicht überbaubare Fläche
15.	Sonstige Planzeichen

und Gemeinschaftsanliegen, hier: Teilgenosse
 Ungewissung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz
 gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Abgrenzung der Festsetzung für Außenwahrnehmung mit Kennzeichnungen
 gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5.12)


 LPS II
 Lampenlebensbereich
 Abgrenzung unterschiedlicher Lampenlebensbereiche
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 des verfahrenbezogenen Geltungsbereiches



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1000

Stand: Dezember 2019

