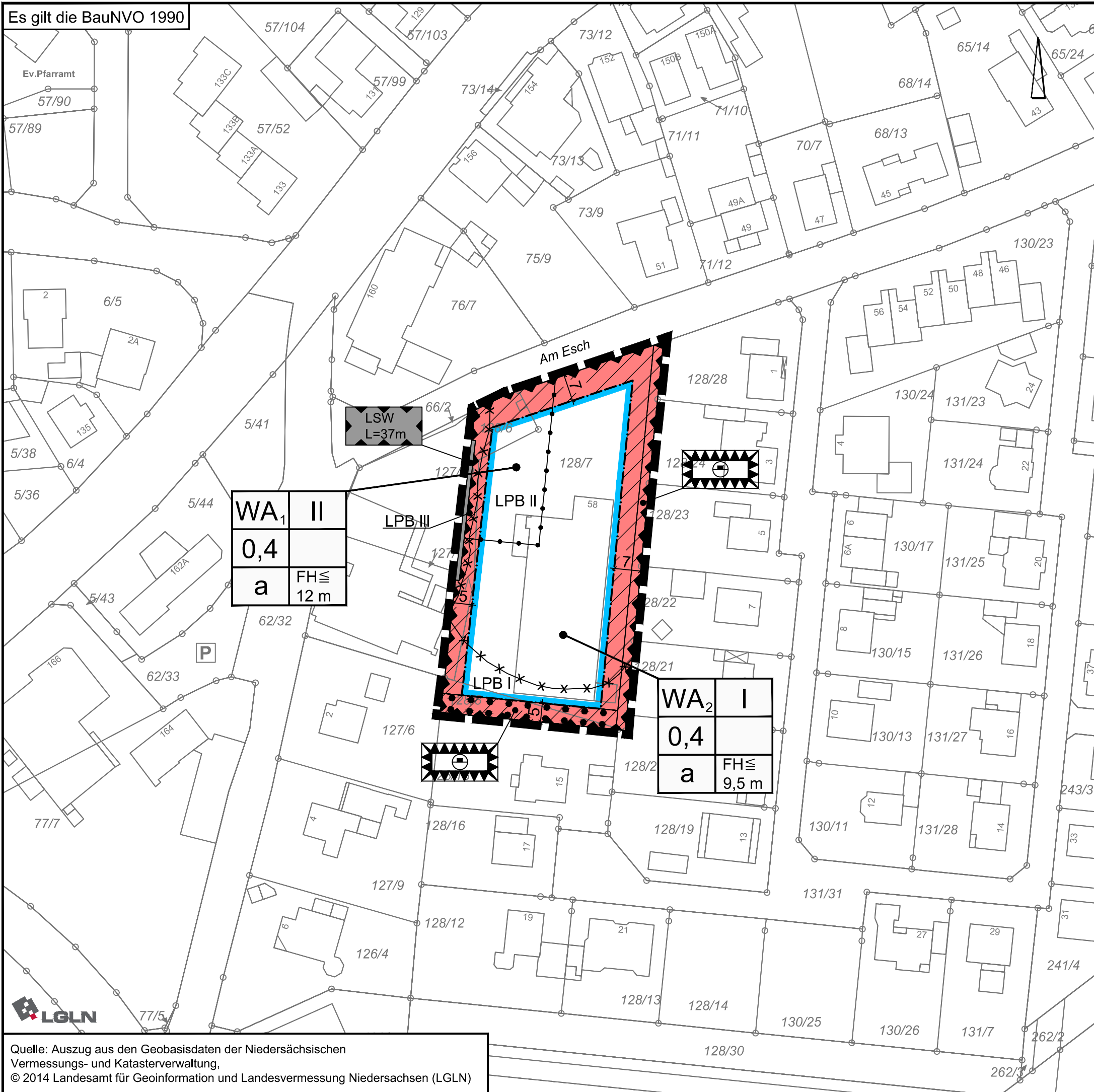


Es gilt die BauNVO 1990



WA <sub>1</sub>	II
0,4	
a	FH ≤ 12 m

WA <sub>2</sub>	I
0,4	
a	FH ≤ 9,5 m

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
 0,4 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH ≤ 12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 a Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche
11. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**  
 Flächen für Aufschüttungen
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. **Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 LPB II Lärmpegelbereich  
 \* \* \* \* \* Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Gemeinde Edewecht

### Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 184

### "Ehemaliges Lidl-Gelände"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

November 2014 Entwurf M. 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 75 von Hundert überschritten werden.

## 3. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 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. Abweichende Bauweise

In der 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 gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

## 4. Firsthöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im WA 1 auf 12 m und im WA 2 auf 9,50 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Erschließungsfläche der Straße Am Esch. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.

## 5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

## 6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Anpflanzungen zu ergänzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

## 7. Flächen für Aufschüttungen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen ist die vorhandene Geländeerhöhung zu erhalten.

## **8. Schutz vor Verkehrslärm**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf den der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseiten die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

## **9. Schutz vor Gewerbelärm**

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung LS ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand herzustellen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem südlich angrenzenden Flächen des WA 2 sind die Fenster von besonders schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) an der lärmabgewandten Seite im Osten anzuordnen oder die betreffenden Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

**Hinweis: Die DIN-Vorschrift wird zur Einsicht bei der Gemeinde Edewecht bereitgelegt.**