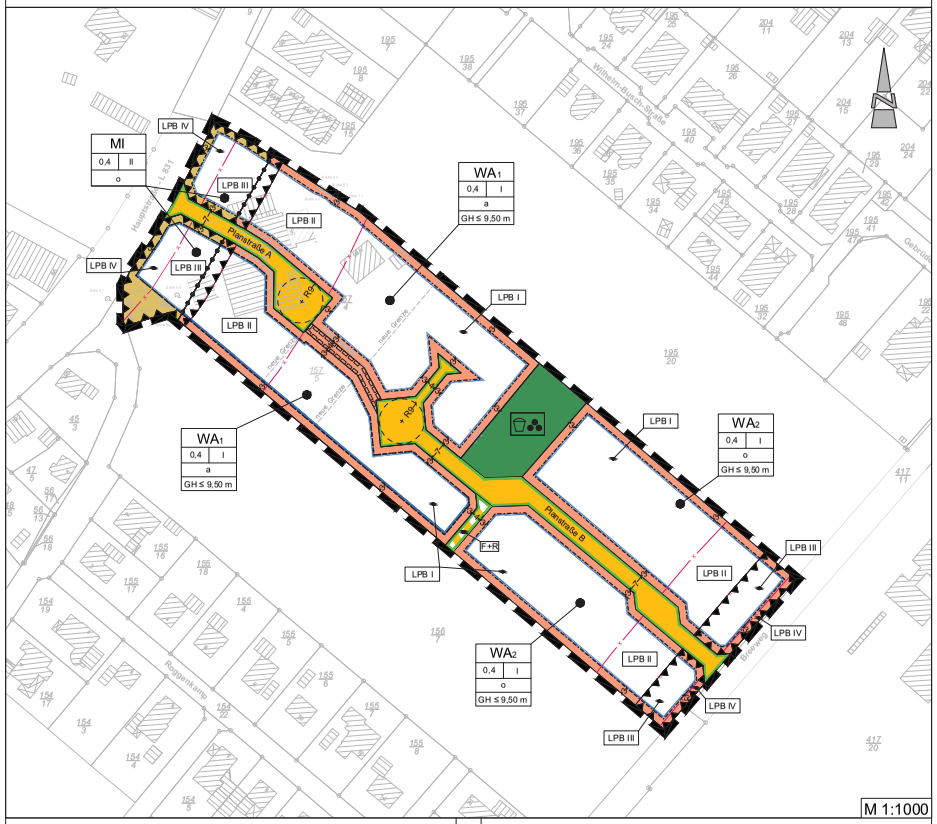
Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 185 "Esch - Edewecht"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) 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).

4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

5. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO 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. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

6. 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. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg". Allerdings ist ein Mindestabstand von 1 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

7. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche I, II und III (LPB I, II und III) gem. DIN 4109, Tab. 8, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R´w,res durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

   Lärmpegelbereich I:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 30 dB

   Lärmpegelbereich II:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 30 dB
   Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 30 dB

   Lärmpegelbereich III:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 35 dB
   Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 30 dB

   Lärmpegelbereich III:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 40 dB
   Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 35 dB

   Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle (hier: Breeweg, Hauptstraße) abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden (d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe).

8. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II , III und IV (LPB IV) gem. DIN 4109, Tab. 8 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle (hier: Breeweg, Hauptstraße) zugewandten Gebäudeseite mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an der zur Lärmquelle abgewandten bzw. abgeschirmten Gebäudeseite angeordnet werden.

9. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III (LPB III) (zum Breeweg) und Lärmpegelbereich (LPB IV) gem. DIN 4109, Tab. 8 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite (im Nordwesten am Breeweg bzw. im Südosten zur Hauptstraße) zulässig.

10. 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. Abgänge und Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

    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, Moellenfeuer

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

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. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

4. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 185 "Esch-Edewecht" treten die vorher für das Plangebiet wirksamen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Süder-Esch" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 "Esch-Edewecht" außer Kraft.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl S.2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl S. 1748) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 185 "Esch-Edewecht" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Edewecht,.....

.....
Bürgermeisterin (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2015 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)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 185 "Esch-Edewecht" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Rastede, ...
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 "Esch-Edewecht" 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. 185 "Esch-Edewecht" 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 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 185 und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom .....bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 185 "Esch-Edewecht" sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 185 "Esch-Edewecht" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 185 "Esch-Edewecht" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 185 "Esch-Edewecht" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 185 "Esch-Edewecht" stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — allgemeines Wohngebiet (WA)
- MI — Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I
- GH ≤ 9,50 m — Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z. B. ≤ 9,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise (o)
- a — offene Bauweise (a)
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage/Kultur/Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen

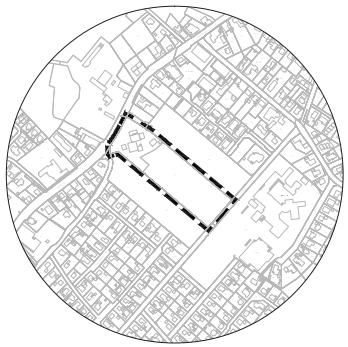
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

B-Plan Nr. 185 "Esch-Edewecht"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf Stand: 23.07.2015

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