

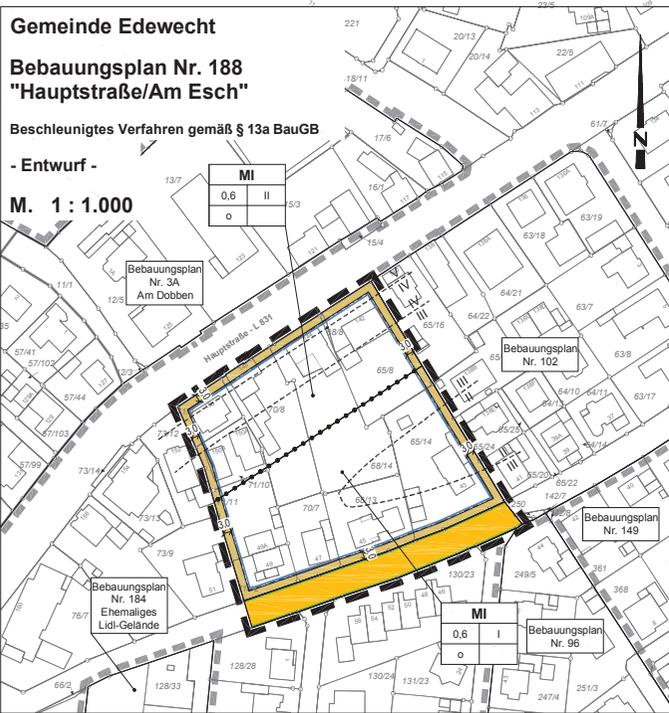
# Gemeinde Edewecht

## Bebauungsplan Nr. 188 "Hauptstraße/Am Esch"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

M. 1 : 1.000



### Planzeichenerklärung

#### 1. Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
Baugrenze

##### 4. Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze benachbarter Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

1.1 In dem Mischgebiet MI sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“, „Tierehaltung“ sowie „Vergnügungsbetriebe“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO);  
1.2 In dem Mischgebiet MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetrieben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Einstellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

#### 3. Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

3.1 Für die Baulflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenseitigen Seiten und die senkrecht zur Straßenseite stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Betriebs- und Geschäftsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

3.2 Die Fenster von Schlafräumen sind an der lärmabgewandten Seite anzurorden oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), insbesondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallschutzeffizienz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgedämmten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgedämmten Bauteilen erreicht werden.

3.3 Die Aufenthaltsräume im Freien von Wohngebäuden (wie Terrassen und Balkone) dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen. Alternativ sind diese einzuhäuschen.

3.4 Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallschutzes muss die abschirmende Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

### Hinweise

#### 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

#### 2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Hüttenkieserleinlagen, Schächeln sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landes sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.  
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 3. Altlasten

Nutzungen und bauliche Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche, dürfen nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landes Anmerkung durchgeführt werden.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

#### 4. DIN - Vorschriften

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) können bei der Gemeinde Edewecht eingesehen werden.

### Nachrichtliche Übernahme

#### 1. Emissionen von der Landesstraße 831

Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf die L 831 ausgehenden Emissionen (Schall, Schadstoffe) belastet. Aus dem Plangebiet bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 831 keine Ansprüche hinsichtlich Immissionserschützes.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (KomVG) hat der Rat der Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 188 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Edewecht, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeisterin (Siegel)

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Edewecht, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin I.A.

#### 2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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

© 2016 LGL/LA

Die Planunterlagen entsprechen 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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westenstede, den \_\_\_\_\_  
Katasteramt Westenstede

(Unterschrift) \_\_\_\_\_ (Siegel)

#### 3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux

Technische Mitarbeit: D. Nordhoffen

Oldenburg, den 01.02.2016



#### 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich in der Nordwest-Zeitung bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Edewecht, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin I.A.

#### 5. Eingeschränkte Beteiligung

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.

Edewecht, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin I.A.

#### 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin I.A.

#### 7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Edewecht, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin I.A.

#### 8. Verletzung von Vorschriften

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin I.A.

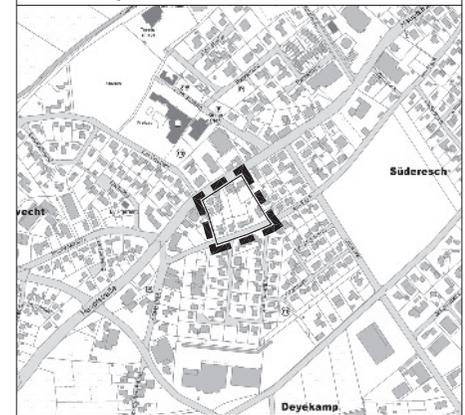
#### 9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Gemeinde Edewecht  
Die Bürgermeisterin I.A.

### Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



## Gemeinde Edewecht

### Bebauungsplan Nr. 188 "Hauptstraße/Am Esch"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

M. 1 : 1.000