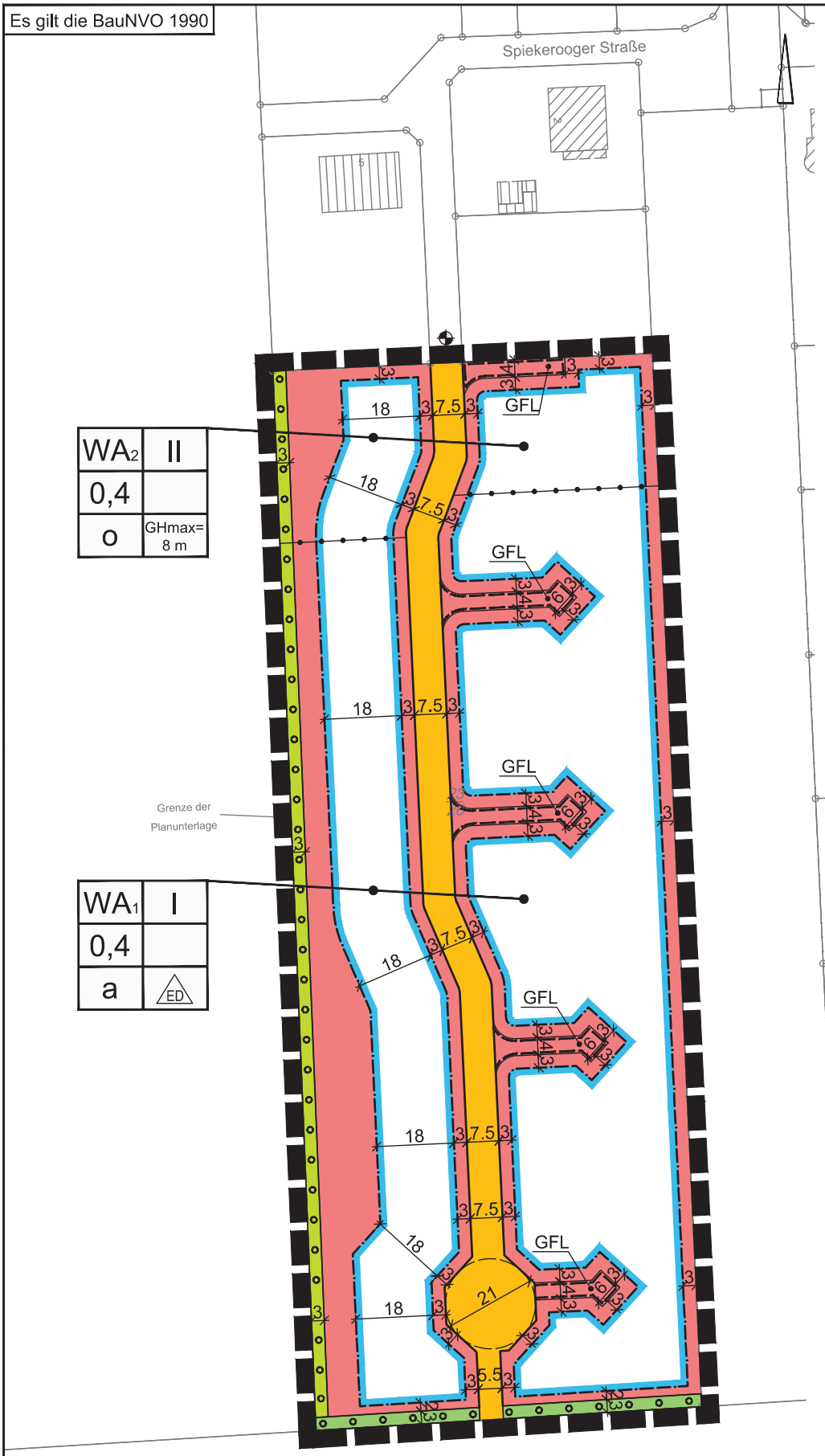
Anlage

Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max= 8 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gesamthöhe)

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

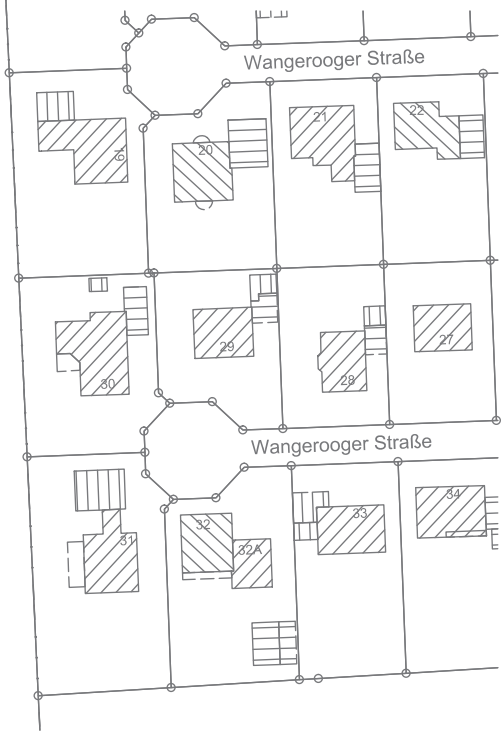
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 192

"Spiekerooger Straße"

Katasteramt Westerstede

Planunterlage

Gemeinde Edewecht - B-Plan Nr. 192

- "Friedrichsfehn, Spiekerooger Straße" -

Gemarkung Edewecht

Flur 42

Maßstab 1 : 1000

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionalbereich Oldenburg - Dienstsitz

Katasteramt Westerstede

Wilhelm-Geiler-Straße 11

26655 Westerstede

Tel.: 04488/76204 - Fax: 04488/76204-10

Grundlage sind die Geobasisdaten der

Bezirksamtlicher Vermessungs- und Katasternachweis

LGLN

Entwurf	Datum	Name
Fertigung	00.00.0000	
Anerkennung	00.00.0000	

Gezeichnet	Geprüft

Projekt-Nr.

Blatt-Nr. 00 - 0000

Blatt-Größe DIN A 0 Lange Seite DIN A0 Kurze Seite

0 50 100m

Februar 2017 Vorentwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten 500 m². Ausnahmsweise ist eine geringere Grundstücksgröße zulässig, wenn ein Doppelhaus durch eine reale Grundstücksgrenze geteilt wird.

3. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1je 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. Sockelhöhen

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite nicht mehr als 0,30 m über der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) liegen.

5. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 auf 8,00 m begrenzt:

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in der Spiekerooger Straße, gemessen mittig vor dem Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

6. 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.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Fläche entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist eine Bepflanzung aus heimischen Gehölzen der unten stehenden Liste zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

7.2 Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Birke, Eberesche oder Weißdorn als Hochstämme 2 x v. m. B. mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm oder Hochstämme 3 x v. m. B. mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden. Alternativ können Obstbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

Gehölzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sandbirke	Betula pubescens
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra