

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Edewecht diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 in Edewecht, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Edewecht, den Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2016  LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Westerstede -

Westerstede, den Katasteramt Westerstede

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Edewecht, den Bürgermeisterin
Im Auftrage

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, den Bürgermeisterin
Im Auftrage

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den Bürgermeisterin
Im Auftrage

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 ist damit am in Kraft getreten.

Edewecht, den Bürgermeisterin
Im Auftrage

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 83 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 83 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

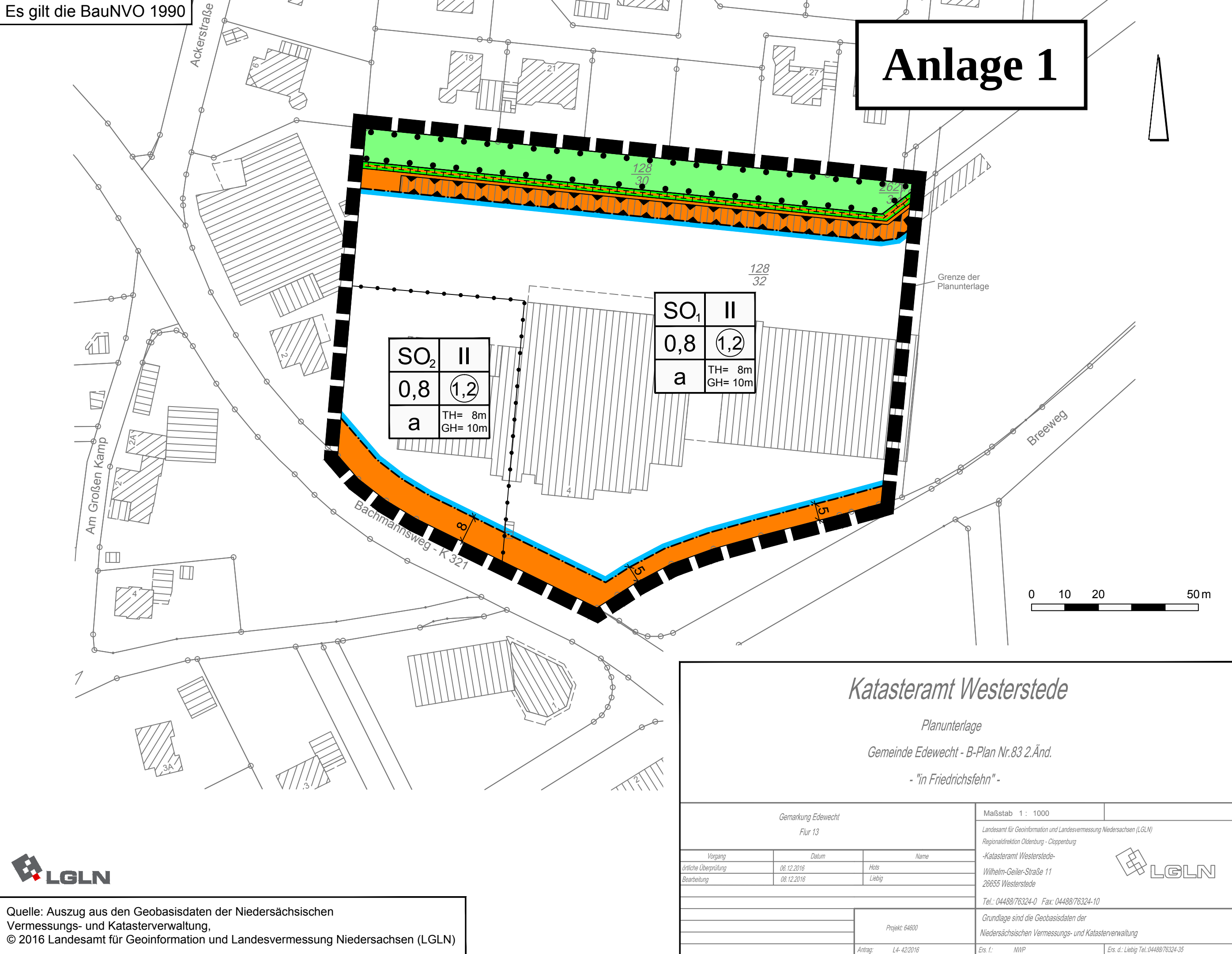
Edewecht, den Bürgermeisterin
Im Auftrage

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den GEMEINDE EDEWECHT
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 1990



 LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

-  Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Bau- und Heimwerkermarkt
-  Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Gartenfachmarkt

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschosßflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH= 8 m
GH=10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe, TH = Traufhöhe)

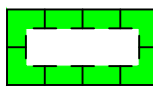
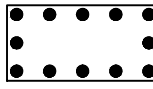
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise
-  Baugrenze
-  überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

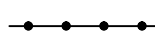
9. Grünflächen

-  Öffentliche Grünfläche

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

-  Umgrenzung von 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 der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes - hier: Lärmschutzwand
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	M. Witting	M. Witting		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	A. Taudien	A. Taudien		
Datum:	23.11.2016	24.11.2016	12.12.2016	16.12.2016		

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Textliche Festsetzungen

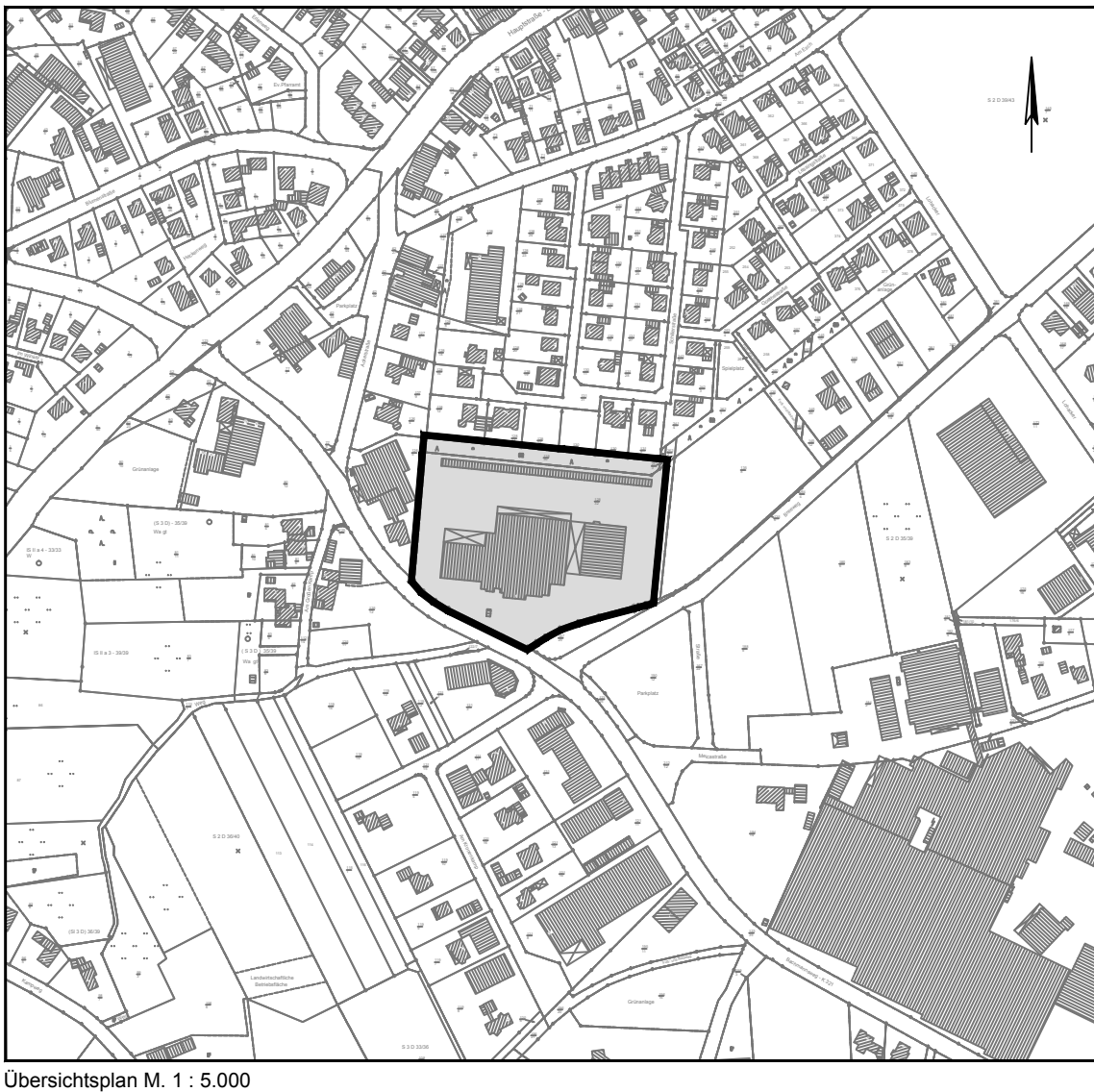
- Sonstiges Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt und Gartenfachmarkt“ gemäß § 11 BauNVO**
 - Im Sonstigen Sondergebiet **SO 1 „Bau- und Heimwerkermarkt“** sind pro qm Baugrundstücksfläche maximal 0,1143 qm (= **maximal 2.000 qm**) Verkaufsfläche für Sortimente des Bau- und Heimwerkermarktes zulässig. Davon sind pro qm Baugrundstücksfläche maximal 0,0114 qm (= **maximal 200 qm**) Verkaufsfläche für das Sortiment „Spielwaren“ zulässig.
 - Im Sonstigen Sondergebiet **SO 2 „Gartenfachmarkt“** sind pro qm Baugrundstücksfläche maximal 0,0486 qm (= **maximal 850 qm**) Verkaufsfläche für Sortimente des Gartenfachmarktes zulässig.
Die Baugrundstücksfläche ist das gesamte Sonstige Sondergebiet (17.489 qm).
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
 - Die zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt maximal 8,00 m.
Unterer Bezugspunkt zur Traufhöhe ist die Oberkante des Bachmannsweg, mittig vor dem Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Für den Fall, dass die Außenwand den ermittelten Traufpunkt überschreitet, gilt die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwälm.
 - Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 10,00 m.
Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Bachmannsweg, mittig vor dem Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist die äußere Schnittlinie der Dachhaut, jeweils gemessen in Fassadenmitte.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO**

Im Sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise (a). Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Garagen und überdachte Einstellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO**

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO), Garagen und überdachte Einstellplätze (gemäß § 12 BauNVO) nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen, die zu Werbezwecken dienen.
- Grünordnungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB**
 - Auf den Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Bedarf Ersatzpflanzungen durch landschaftsgerechte Gehölze wie z.B. Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Bergahorn, Zitterpappel, Eberesche, Faulbaum, Hundsrose, Aschweide, Salweide und Holunder vorzunehmen.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist jegliche Versiegelung auf Baugrundstücken im Abstand von mind. 2 m an Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist eine Lärmschutzwand mit einer Teilüberdachung (Überdachung zum Sondergebiet offen) zu errichten. Für die Oberkante der Teilüberdachung ist eine Höhe von mindestens 13,90 m über NN maßgebend. Die Traufe im Übergangsbereich von der Wand zur Dachfläche ist ohne verbleibende Fugen auszubilden. Das bewertete Schalldämm-Maß der Wand- und Dachflächen muss mindestens 25 dB betragen. Dieses Maß kann z.B. durch folgende Bauteile erreicht werden:

 - Faserzementplatten mit m' = 10 kg/qm
 - Stahltrapezbleche mit d > 1 mm
 - Wellfaserzementplatten mit d > 6 mm
 - Gasbetonplatten mit d > 7,5 cm



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 83, 2. Änderung in Edewecht

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

M. 1 : 1000

Entwurf

Stand: Dezember 2016

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

