Anlage 3

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Edewecht diesen Bebauungsplan Nr. 192 "Spiekerooger Straße", 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.

© 2017 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
- 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 des Bebauungsplanes Nr. 192 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

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 beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 192 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 192 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 192 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 192 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 192 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den .....

GEMEINDE EDEWECHT
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

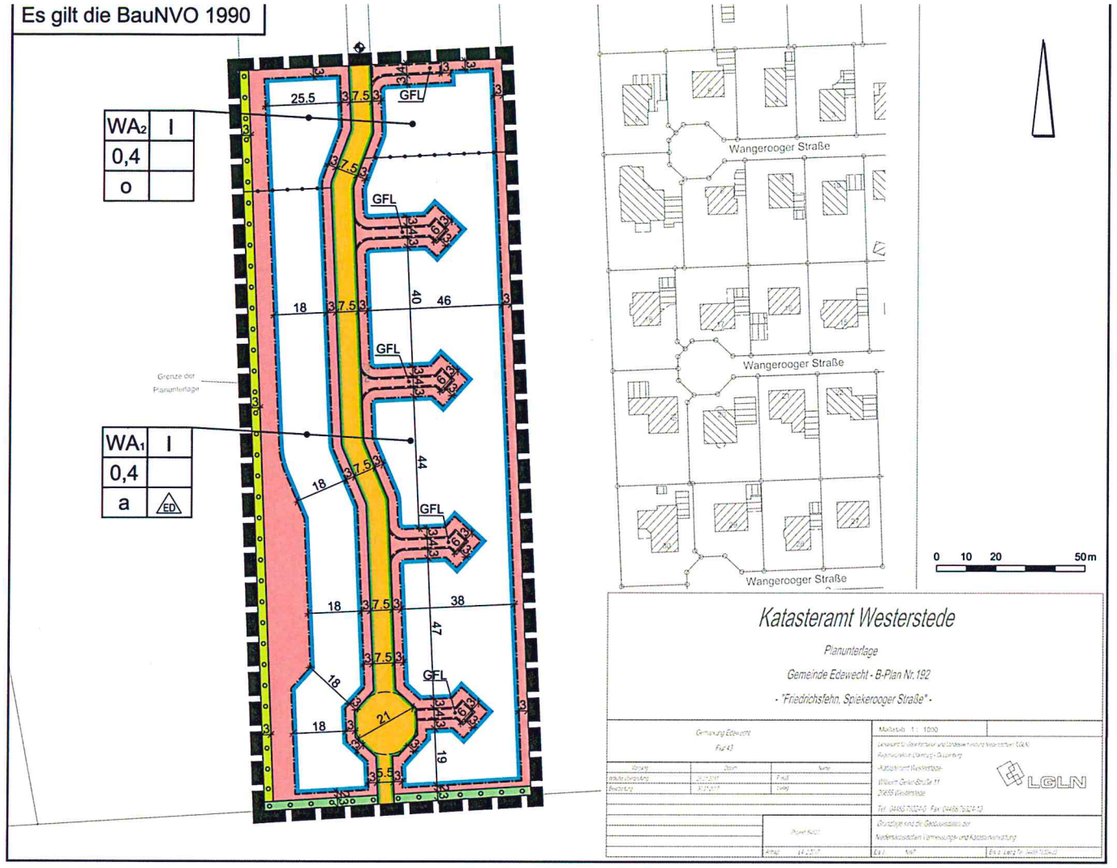
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 1990



Katasteramt Westerstede

Planunterlage

Gemeinde Edewecht - B-Plan Nr.192

- "Friedrichsfehn, Spiekerooger Straße" -

Gemeinde Edewecht
Flur 43

Maßstab 1 : 1000

LGLN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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 sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

   Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in den Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

   Ausnahmsweise ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn eine Gebäudehöhe von 8 m nicht überschritten wird.

3. **Mindestgröße der Baugrundstücke**

   Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2 500 m². Ausnahmsweise ist eine geringere Grundstücksgröße zulässig, wenn im WA_1 Doppelhäuser durch eine reale Grundstücksgrenze geteilt werden.

4. **Anzahl der Wohneinheiten**

   Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 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.

5. **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.

6. **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.

7. **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.

8. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

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

8.2 Pro 200 qm 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, Wildapfel, Hainbuche, Baumhasel, Feldahorn 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
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sandbirke	Betula pendula
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

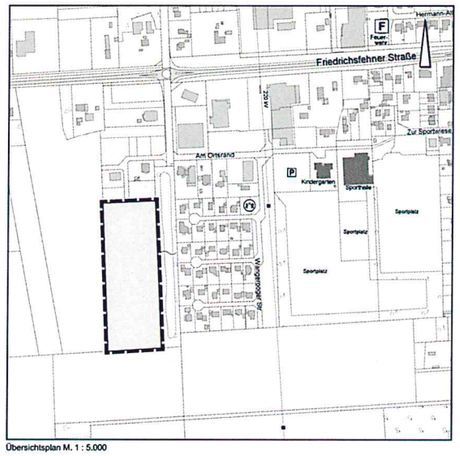
Hinweise

1. **Nutzung einer Brauchwasseranlage**

   Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisternen, Hausbrunnen, Grundwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlagen/ öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

2. **Sicherheitsabstände bei Versorgungsanlagen**

   Bei der Erstellung von Bauwerken sind gem. DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Die Versorgungsanlagen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 192

"Spiekerooger Straße"

M. 1 : 1000 | Entwurf | Stand: Mai 2017

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