

Gemeinde Edewecht

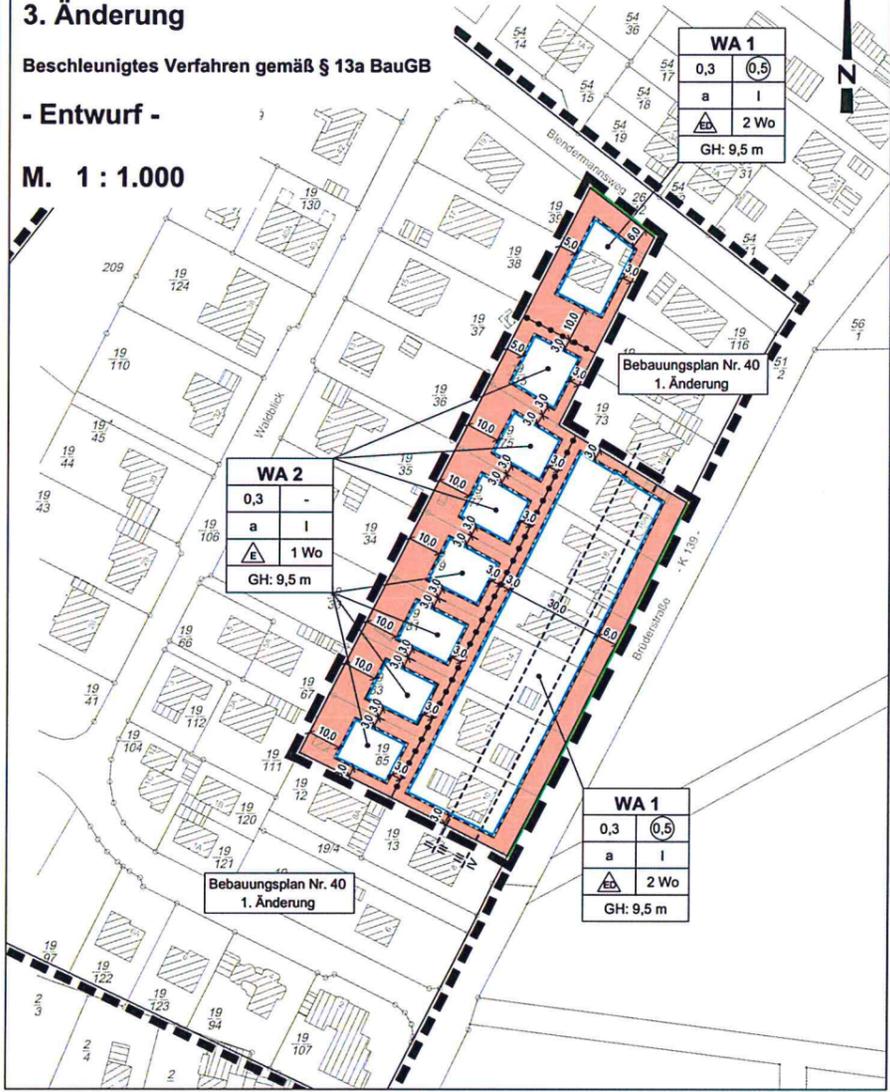
Bebauungsplan Nr. 40

3. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO**
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Mindestgrundstücksgröße**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 2500 qm. Ausnahmsweise ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine geringere Grundstücksgröße zulässig, wenn ein Doppelhaus durch eine reale Grundstücksgrenze geteilt ist.
- Bauweise - Gebäudehöhen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
Es gilt im Plangebiet die abweichende Bauweise. Es 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.
- Einzel- und Doppelhäuser**
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur Einzelhäuser zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Als Einzelhaus sind mehrere aneinander gebaute Gebäude unzulässig. Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist höchstens 1 Wohneinheit zulässig.
- Höhen gemäß § 18 BauNVO**
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OkFF – gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante) beträgt max. 0,30 m bezogen auf die Fahrbahnmittelle der nächstliegenden Erschließungsstraße. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen rechtwinklig von der Fassade.
- Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
7.1 Für die Baufächern wird, gemessen von der Straßenmitte der „Brüdenstraße“ (K 139), passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßennachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Außenbalkontüren in Wohnungen, Überdachungsräumen von Behälterbehältern sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.
7.2 Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone dürfen in den Lärmpegelbereichen LPB II bis LPB IV nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen. Ansonsten müssen sie durch bauliche Maßnahmen (Wand, Loggia, ...) vor den Einwirkungen des Verkehrslärm durch die K 139 abgeschirmt werden.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 04. Mai 2017.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldespflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. 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.
- Altlasten**
Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen gefunden werden, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**
Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 40 - 1. Änderung sowie einen Teilbereich der 2. Änderung. Diese überlagerten Teilbereiche treten mit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 außer Kraft.
- DIN-Vorschriften**
Die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Gemeinde Edewecht einsehbar.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Edewecht die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Edewecht, den _____
Die Bürgermeisterin _____ (Siegel)

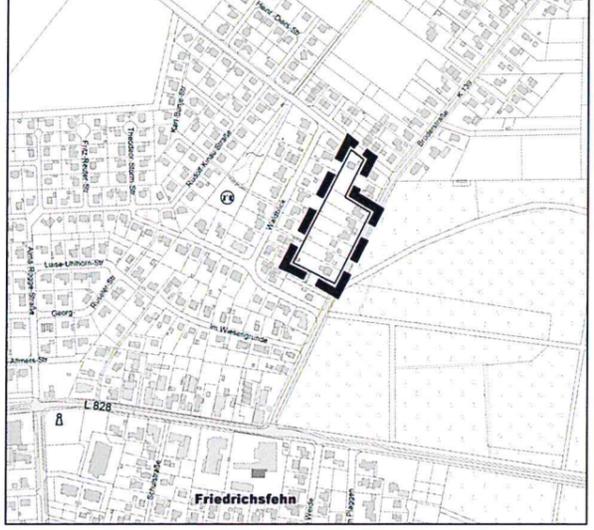
Verfahrensmerkmale

- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
Edewecht, den _____
Die Bürgermeisterin I.A. _____
- Plangrundlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 LGLN
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, den _____
Katasteramt Westerstede _____ (Siegel)
(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen
Oldenburg, den 22.05.2017
lux planung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 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 Bebauungsplan mit der Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
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 die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 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 der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 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**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 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



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH: 9,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Ea nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 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 Baugeländs
 - Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7)

Gemeinde Edewecht
Bebauungsplan Nr. 40
3. Änderung
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Entwurf -
M. 1 : 1.000