

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 40

3. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. 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).

2. Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 500 qm. Ausnahmsweise ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine geringere Grundstücksgröße zulässig, wenn ein Doppelhaus durch eine reale Grundstücksgrenze geteilt ist.

3. Bauweise - Gebäudelängen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt im Plangebiet die abweichende Bauweise. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbegrenzung 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. 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.

5. 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.

6. Höhen gemäß § 18 BauNVO

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF – gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante) beträgt max. 0,30 m.
Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (oberer Bezugspunkt).
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen rechteckig von der Fassade.

7. Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Für die Bauflächen wird, gemessen von der Straßenmitte der „Brüderstraße“ (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 Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übermachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben 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

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2. 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) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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.

3. Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 – 1. Änderung sowie einen Teilbereich der 2. Änderung. Diese überlagerten Teilbereiche treten mit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 außer Kraft.

5. DIN-Vorschriften

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Gemeinde Edewecht einsehbar.

6. Verkehrslärm

Es wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaursträger, hier der Landkreis Ammerland, wegen den von der K 139 ausgehenden Emissionen ausgeschlossen sind.

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 Bebauungsplanes Nr. 40 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Edewecht, den _____

Die Bürgermeisterin _____ (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 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. _____

2. 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

(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Oldenburg, den 08.08.2017

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 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. _____

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. 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

-  überbaubare Grundstücksflächen
-  nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze

4. Verkehrsfläche

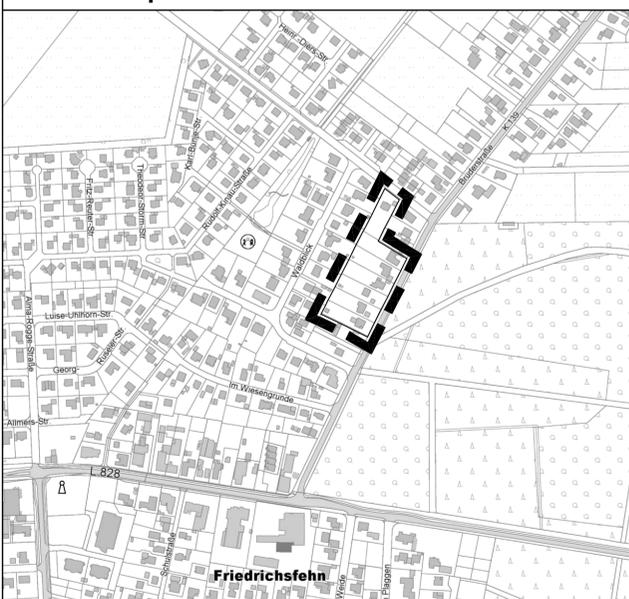
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Grenze benachbarter Bebauungspläne
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
-  Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 40

3. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000