

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.



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 Verwaltungsausschuss 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.

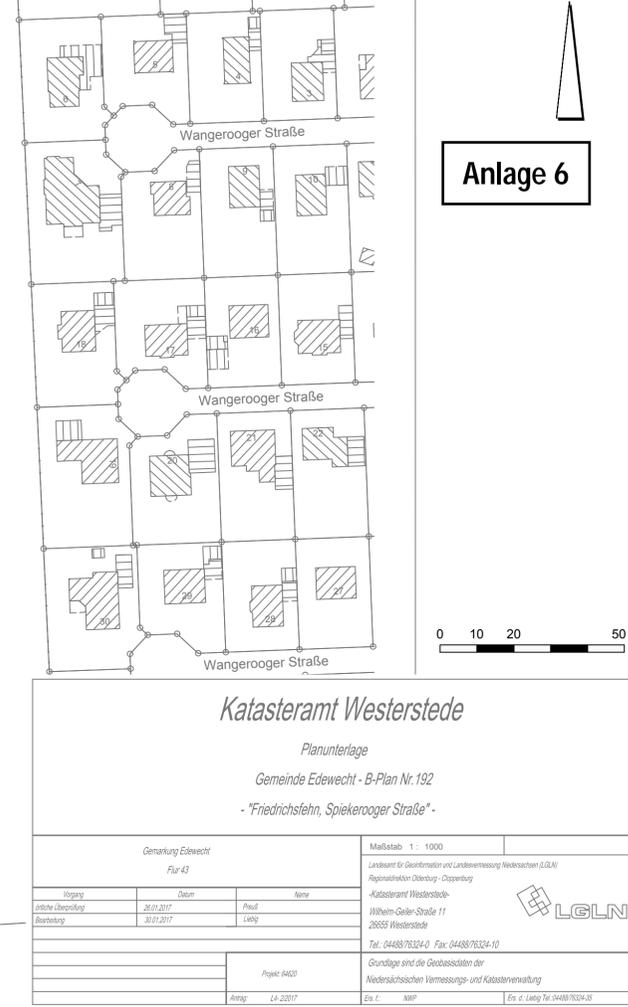
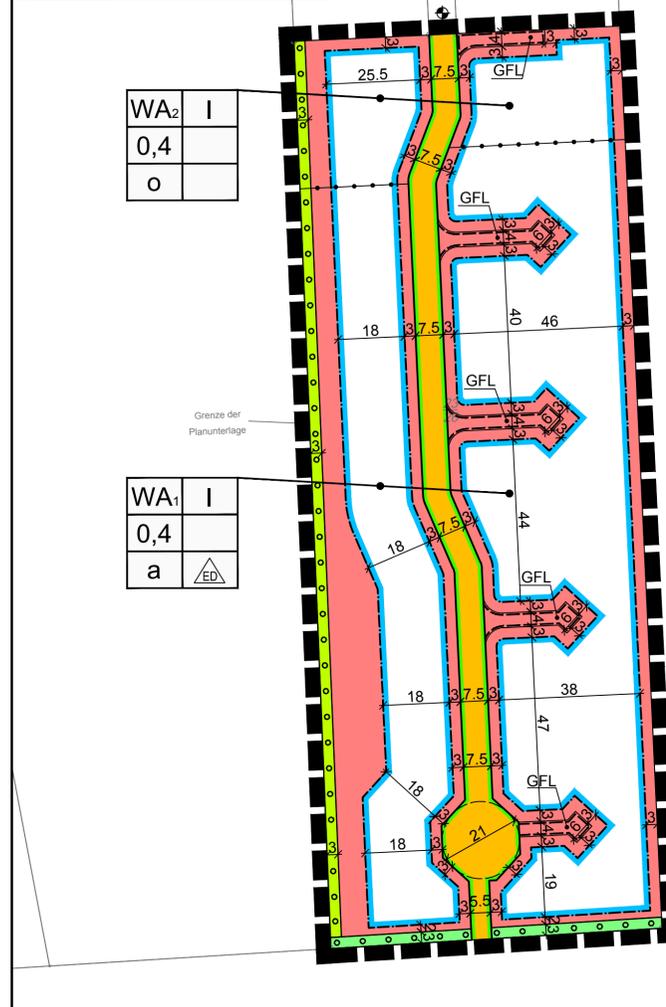
Edewecht, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den GEMEINDE EDEWECHT
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 1990



Gemarkung Edewecht Flur 43		Maßstab 1 : 1000 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Katasteramt Westerstede Wilhelm-Göbel-Straße 11 26055 Westerstede Tel.: 04489/76324-0 Fax: 04489/76324-10 Grundlage sind die Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Vorgang	Datum	Plan
Ärliche Überprüfung	28.07.2017	Lok
Änderung	30.07.2017	Lok
Projekt 6400		Bl. Nr. 1007
Datum: 14.09.2017		Ein. Nr. 1007
		Ein. Nr. 1007

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
☩ Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsräume**
Offentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
Private Grünfläche
Offentliche Grünfläche
- 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

- Sonstige Planzeichen**
GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
Ausnahmsweise ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn eine Gebäudehöhe von 8 m (Oberer Bezugspunkt ist der First bei geneigten Dächern und die Attika bei Flachdächern) nicht überschritten wird. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie bspw. Antennen und Schornsteine.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ 500 m². Ausnahmsweise ist eine geringere Grundstücksgröße zulässig, wenn im WA₁ Doppelhäuser durch eine reale Grundstücksgrenze geteilt werden.
- Anzahl der Wohneinheiten**
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 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.
- 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

- Nutzung einer Brauchwasseranlage**
Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisternen, Hausbrunnen, Grundwasserentwurf) 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.
- 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.



Übersichtspl. M. 1 : 5.000

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 192
"Spiekerooger Straße"

M. 1 : 1000 Stand: August 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	
--	--	--	--