

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Edewecht diesen Bebauungsplan Nr. 105 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden / textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden / örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Edewecht, den 20.01.1999

*J. Janssen*  
Bürgermeister



*J. Janssen*  
Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Edewecht, den 20.01.1999

*J. Janssen*  
Gemeindedirektor

## Planunterlage

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.11.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den 17.02.1999

VdB Oldenburger Land  
Katasteramt Westerstede



*M. Janssen*  
Im Auftrage  
Unterschrift  
Bm. Direktor

## Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Aufsichtsbehörde, den (Unterschrift)

## Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.: ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

den Unterschrift

## Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 18.06.1999 im Amtsblatt f.d. Reg.-Bez. Ver.-L. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.06.1999 rechtsverbindlich geworden.

Edewecht, den 18.06.1999

*J. Janssen*  
Unterschrift  
Gemeindedirektor

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

den Unterschrift

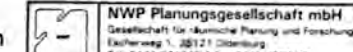
## Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

den Unterschrift

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von



Oldenburg, den 20.01.1999

*D. Janssen*  
Planverfasser

## Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.07.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 31.07.1998 bis 31.08.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, den 20.01.1999

*J. Janssen*  
Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3-Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

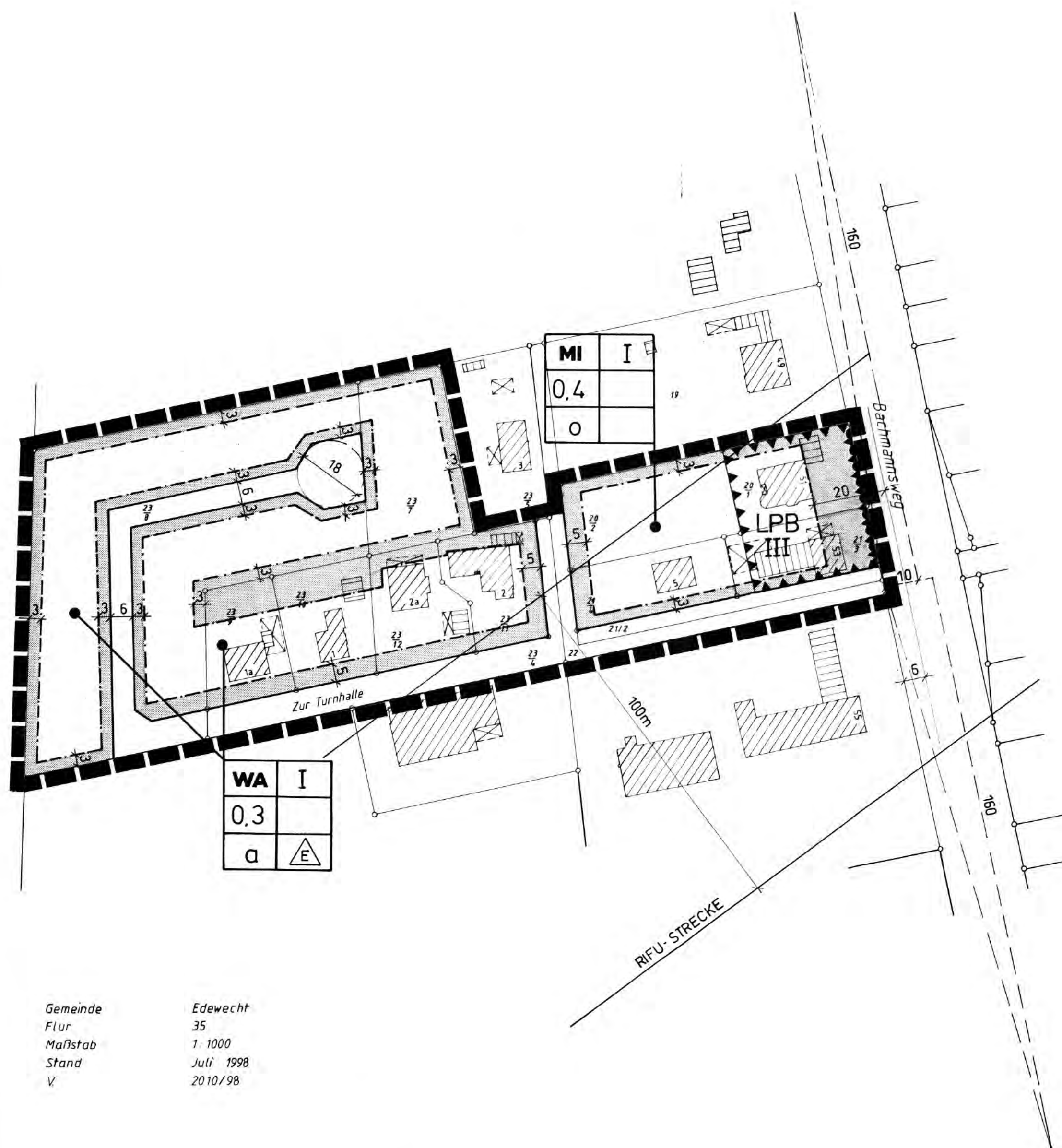
den Unterschrift

## Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.11.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den 20.01.1999

*J. Janssen*  
Gemeindedirektor



Gemeinde Edewecht  
Flur 35  
Maßstab 1:1000  
Stand Juli 1998  
V 2010/98

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise
  - E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - LPB III Lärmpegelbereich
  - Sichtdreieck
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den Straßenbegrenzungslinien der Kreisstraße K 321, der Straße „Zur Turnhalle“ sowie der Planstraße sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Pro 200 qm neu 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. Als Pflanzware für Laubbäume sind Eiche, Birke, Eberesche, 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 Apfel-, Birnen-, Süß- oder Sauerkirschenbäume oder Pflaumen bzw. Zwetschen diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.
- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die zum Bachmannsweg (K 321) ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, daß sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, und Balkone etc.) nur auf der zur K 321 abgewandten Seite zulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nimmt die Untere Denkmalschutzbehörde entgegen.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

### Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

### Leitungen der Deutschen Telekom AG

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe von 35 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

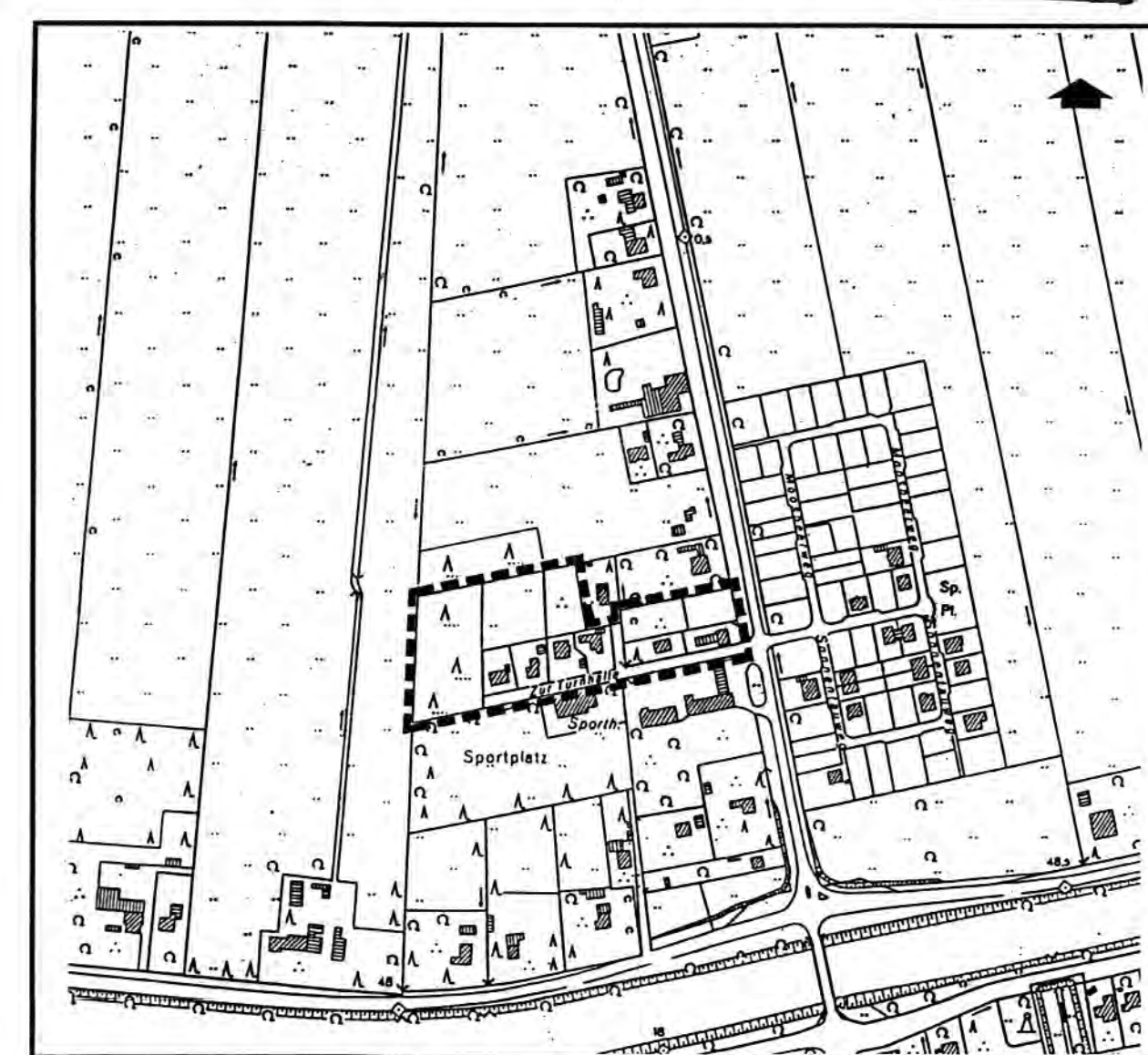
### Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der Straße „Zur Turnhalle“ in die Kreisstraße 321 sind Sichtdreiecke zur berücksichtigen. Die Schenkellängen der Sichtdreiecke betragen in der Fahrtrichtung der übergeordneten Straße 160 m, in der untergeordneten Straße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.

### Zufahrten

Für die bestehenden Zufahrten entlang der Kreisstraße 321 dürfen im Sinne des Bestandsschutzes weiter genutzt werden, sofern keine Nutzungsänderung erfolgt. Die bestehenden Zufahrten dürfen in ihrer jetzigen Lage nicht verändert werden.

## Urschrift



Übersichtsplan M. 1:5000

## Gemeinde Edewecht

### Bebauungsplan Nr. 105

in Husbäke

Maßstab: 1 : 1 000

Stand: November 1998

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Eschenweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3967 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

