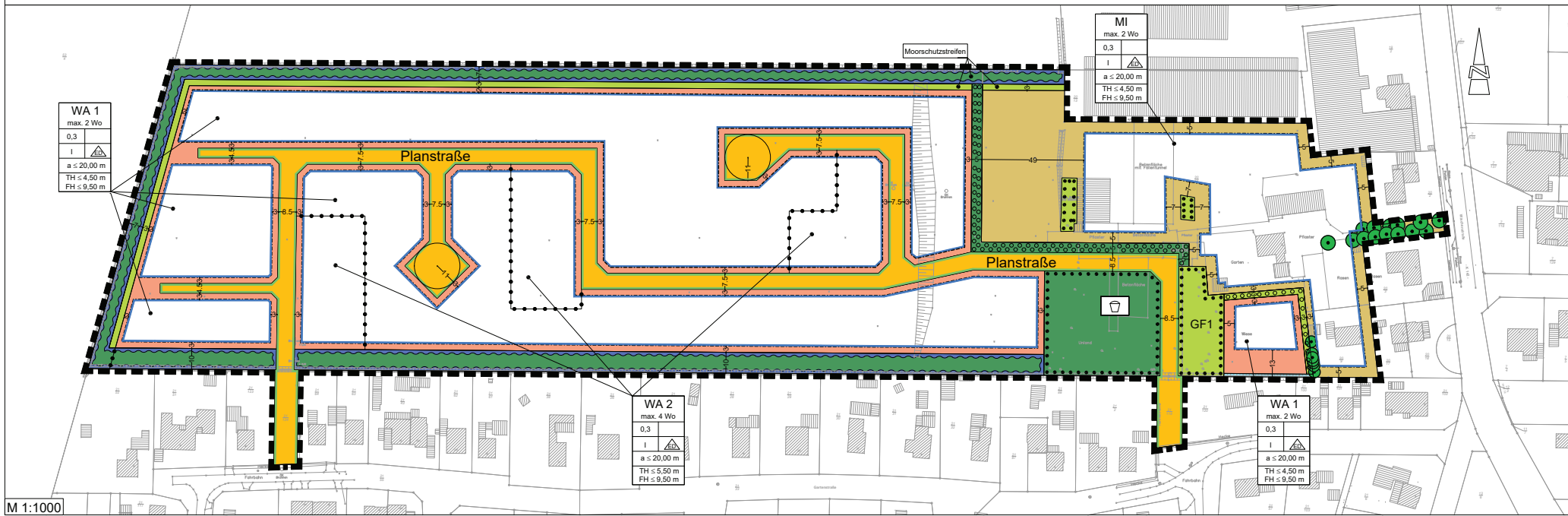


Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddelloh II" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1, WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der festgesetzten Mischgebiete gem. § 6 BauNVO sind die gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO und des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergewandert werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO sind je Gebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergewandert werden, sind je Gebäude zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innere des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH); Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 Firshöhe (FH); Obere Freisante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandene Gebäudeseite.
 Eine Überschreitung der Firshöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig. Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firshöhe als oberere Höchstmaße.
- Innere des festgesetzten Mischgebietes gem. § 6 BauNVO ist bei der Errichtung zusätzlicher Hauptgebäude zur ordnungsgemäßen Oberflächenwasserentsorgung ein Regenrückhaltebecken anzulegen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sowie von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innere der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Moorschutzstreifen sind jegliche Aufschüttungen, Abgrabungen oder Versiegelungen unzulässig.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-2 (WA 1/2) ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig (§ 9 (1) Nr. 23 a) BauGB).
- Gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB müssen mindestens 50 % der Dächfläche von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorwiegend Photovoltaik oder Solarthermie) dienen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dächflächen, bereitgestellt wird.
- Innere des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 durchzuführen.
 Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w gem. DIN 4109-1:2018-01 ist in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109-2:2018-01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.
 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A): Außenlärbäume in Wohnräumen; R_w ges = 30 dB; Büroräume u. ähnliches; R_w ges = 30 dB
 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) 65: Außenlärbäume in Wohnungen; R_w ges = 35 dB; Büroräume u. ähnliches; R_w ges = 30 dB
 Die aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.
 Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.
 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekassetten, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Zulassungsverfahren erfolgt.

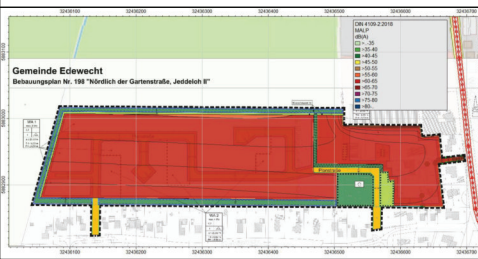
- Innere des Geltungsbereiches ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von $L_{A,n}$ bis 60 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innere der Fläche mit L_n Nacht > 50 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.
 Innere der Fläche mit L_n Nacht > 45 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.
 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenwännebereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 mit L_n Tag > 55 dB(A) nach Anlage 3, sind Außenwännebereiche im Schallschatten der jeweils zugerechneten Gebäude oder mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.
 Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.
- Innere des Geltungsbereiches sind die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie von Quergebäu und Gärten mit einer Dachneigung $\le 5^\circ$ flächendeckend zu begrünen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB). Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm oder einer bindemittelfreien Wachstumsmatte (z. B. Steinwolle) zu versehen und zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, inkompetensresistente Pflanzen (z. B. Gräser, bodendeckende Stauden, Wildäuter). Grundständig sind standortgerechte Baum- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln, wenn sie dem Nutzungszweck der baulichen Anlagen dienen und ortsgenau sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffswirksamacher nachzupflanzen. Die Regelung gilt nicht für Wintergärten, Eingangsvorbauten und überdeckte Terrassen.
- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB je angefangene 250 m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück ein standortgerechter hochstämmiger Laubbäum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Pflanzabstand in der Reihe sowie der Reihenabstand haben in einem Abstand von bis zu einem Meter zu gelten. Bei Abgang sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks nachzupflanzen.
 Zu verwendende Pflanzarten:
 Laubbäume: Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildpappel, Birke, Vogelei-Kirsche
 Obstbäume: Apfel, Boskoop, Gröninger Kone, Jacob Fischer, Ostfriesische Streibling
 Birne: Güla Graue, Köstliche von Chameu, Geleter Butterbirne
 Kirsche: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer
 Qualitäten:
 Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
 Obstbäume: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang
- Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind Anpflanzungen mit gebietseigenen Gehölzen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
 Zu verwendende Pflanzarten:
 Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
 Sträucher: Weißdorn, Hainbuche, Faulbaum, Haselnuss, Schötche, Hartriegel, Pfaffenhütchen
 Gehölzqualitäten:
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innere der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB mit überlagerter Festsetzung einer privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist der vorhandene Grabenschnitt sowie der Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgabe oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist adäquat vom Eingriffswirksamacher zu ersetzen. Innere der Grünfläche mit der Kennzeichnung "GF 1" ist zudem der Anlegung einer Grundstückszufahrt in das WA 1 ein Durchbruch mit einer Breite von 5,00 m zulässig.
- Innere der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB überlagerter Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist der vorhandene Grabenschnitt sowie der Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu

- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Vertiefungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureinrichtung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RP - L4 und DIN 19520 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Vertiefungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureinrichtung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RP - L4 und DIN 19520 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddelloh II".
- Innere des Geltungsbereiches sind als Dachform von Gebäuden ausschließlich Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\le 75,00 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergebäu, Dachzuben, Terrassenüberdachungen und Wintergärten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Als Material für die Dachdeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten) sind innerhalb des Geltungsbereiches nur rote bis rotbraune, antrazit oder schwarze Tone sowie nicht stark reflektierende Tonziegel oder Betonziegel (max. Glanzgrad "Seidenmat") zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtonen zulässig, die sich an den Rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder Schwarzantrazit (Nr. 7009, 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 600-MR (mat) orientieren. Die Verwendung von Rotel als Dachmaterial ist zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Die Dachflächen von Hauptgebäuden sollen mit energieeffizienten Anlagen versehen werden. Die Ausgestaltung der Anlagen muss sich an die Geometrie der jeweiligen Dachform anpassen. Dabei sind die Module parallel zur Dachfläche, lückenlos und mit mindestens 0,50 m Abstand von Dachrändern, Dachzuben oder Dachschritten anzuordnen. Eine über die tragende Dachkonstruktion hinausgehende oder von der Dachfläche optisch losgelöste energetische Anlage (Überdachung) ist nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Innere des Geltungsbereiches sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlatteranzugeln, Mauerwerk oder Metallbauweise lediglich für Toranlagen zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
 Zu verwendende Pflanzarten:
 Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stachelpalm (Ilex aquifolium)
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung (z. B. Bepflanzung mit Rasen/Gras) anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Gesteins-, Kies-, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbauten Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
- Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:
 Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungsgemäß, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

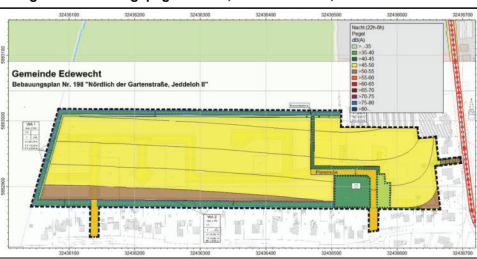
Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 4,80m



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDStSG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Olener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/7392120) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDStSG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten Bodenvoruntersuchungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabgraben bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfaule, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Das Kompensationsflächendeckelungsmaß des Bebauungsplans Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddelloh II" wird auf dem Flurstück 18/8, der Flur 39, der Gemarkung Edewecht (Gesamtfläche: 35.122 m²) anteilig auf 15.500 m² ausgeglichen. Ein weithin verbleibendes Kompensationsflächendeckelungsmaß in Höhe von 153.716 Werteneinheiten wird über den gemeindeeigenen Flächenpool Flurinsand kompensiert.
- Die Baufeldräumung/Baufeldreinigung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgebrochen, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die genannten DIN Vorschriften sind beim Bausamt der Gemeinde Edewecht einzusehen.
- Gemäß § 9 (2) NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Kunststoffsflächen und großflächige Kieserschüttungen unzulässig.
- Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan sind:
 • Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147).
 • Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 630).
 • Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1862).
 • Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).
 • Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1602).

Anlage 2: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 4,80m



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddelloh II", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, in seiner Sitzung am als Sitzung beschlossen.

Edewecht,

Bürgermeisterin (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2021 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.04.21). 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.

Westerode,

Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddelloh II" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann - Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede,

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddelloh II" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann - Mosebach & Partner, Rastede.

Edewecht,

Bürgermeisterin Im Auftrage

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddelloh II" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 198 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Edewecht,

Bürgermeisterin Im Auftrage

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddelloh II" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beifolgt.

Edewecht,

Bürgermeisterin Im Auftrage

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddelloh II" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddelloh II" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Edewecht,

Bürgermeisterin Im Auftrage

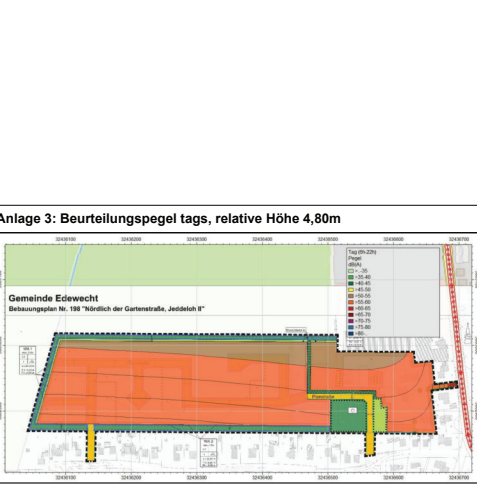
VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddelloh II" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht,

Bürgermeisterin Im Auftrage

Anlage 3: Beurteilungspegel tags, relative Höhe 4,80m



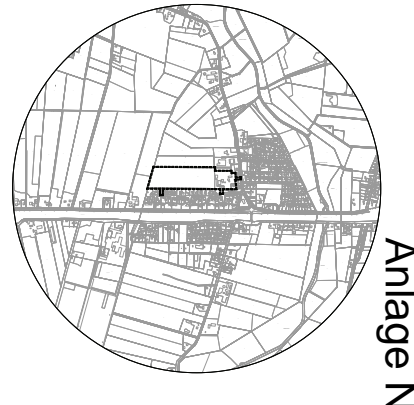
PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 (WA) Allgemeines Wohngebiet (WA)
 (MI) Mischgebiet (MI)
 max. 2 Wo Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z. B. max. 2 Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
 i maximal zulässige Vollgeschosse
 TH $\le 4,50 \text{ m}$ maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 4,50 m
 FH $\le 9,50 \text{ m}$ maximal zulässige Firshöhe (FH), z. B. 9,50 m
- Bauweise, Baugrenzen**
 a abweichende Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrflächen**
 öfentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßengrenzungsfinie
- Grünflächen**
 öfentliche Grünfläche
 private Grünfläche
- Moorschutzstreifen** Zweckbestimmung: Moorschutzstreifen
 Zweckbestimmung: Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Wasserflächen
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 zu erhaltender Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gemeinde Edewecht Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße, Jeddelloh II" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung 17.05.2022

Diekmann - Mosebach & Partner
 Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement
 Oldenburger Straße 66 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Anlage Nr. 17.05.2022