

GEMEINDE EDEWECHT
Bebauungsplan Nr.52
Jeddelloh I



Textliche Festsetzungen

- 1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2 – 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 2. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.
- 3. 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.
- 4. In der abweichenden Bauweise (a) 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.
- 5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 6. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (PF 1, PF 2) sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatG zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft entsprechend den Inhalten des Kap. 3.6 (Belange von Natur und Landschaft) der Begründung vorzunehmen.
- 7. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (PF 1) sind Strauchhecken mit Einzelbäumen aus standortgerechten Gehölzen entsprechend den Inhalten des Kap. 3.6 (Belange von Natur und Landschaft) der Begründung anzulegen.
Vorgeschlagene Pflanzenarten: Rotbuche, Eberesche, Esche, Feldahorn, Hainbuche, Moorbirke, Stieleiche, Weißbirke, Faulbaum, Hasel, Heidelbeere, Holunder, Hundrose, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn
Qualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- 8. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (PF 2) sind Pflanzstreifen aus standortgerechten Sträuchern entsprechend den Inhalten des Kap. 3.6 (Belange von Natur und Landschaft) der Begründung anzulegen. Vorgeschlagene Pflanzenarten und Qualitäten siehe textliche Festsetzung Nr. 7.
- 9. Pro angefangener 200 qm neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
Vorgeschlagene Pflanzenarten und Qualitäten:
Laubbäume: Arten: siehe textl. Festsetzung Nr. 7
Hochstamm, 3 x v., 12 – 14 cm
Qualität:
Obstbäume: Äpfel: "Boskoop", "Gröninger Krone", "Jacob Fischer", "Klarapfel"
Birnen: "Gute Graue", "Köstliche von Charneau", "Gellerts Butterbirne"
Qualität: Hochstamm, Stammumfang min 8 – 10 cm
- 10. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Nachrichtliche Hinweise

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3. Die unmittelbar an der L 828 (Jeddelloher Damm) liegenden Baugrundstücke außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt mit Ausnahme der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Einfahrtsbereiche sind mit einer lückenlosen, festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 NStrG i. V. m. Nr. 2 d. Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.
- 4. Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen etc.) freizuhalten. Ausgenommen davon ist der hier innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Einzelbaum (Buche).
- 5. Innerhalb des Plangebietes ist mit bisher unbekannten archäologischen Fundstellen zu rechnen, bei denen es sich grundsätzlich um Bodendenkmale i. S. d. Nds. Denkmalschutzgesetzes handelt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher bei der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege, Heiligengeiststr. 26, 26121 Oldenburg, Tel. 0441-799-2120, schriftlich anzuzeigen, damit eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten und ggf. anschließend eine Ausgrabung erfolgen kann.
Die Angabe es genauen Zeitpunktes (Tag und Uhrzeit) kann kurzfristig vorher (mind. zwei Werktage) telefonisch erfolgen.
Der Abtrag des Mutterbodens ist mit einem Bagger mit zahnlöser Schaufel in Absprache und nach Maßgabe der Archäologischen Denkmalpflege vorzunehmen. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. V. m. §§ 40, 72 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Edewecht diesen Bebauungsplan Nr.52, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Edewecht, den 26.06.2001 (Siegel)
Bürgermeister Stv. Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 12.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.52 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Edewecht, den 26.06.2001 Stv. Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.04.1999). 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 (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Jade, den Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 11.12.2000 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 20.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.12.2000 bis 29.01.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-gelegen.
Edewecht, den 26.06.2001 Stv. Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Edewecht, den 26.06.2001 Stv. Gemeindedirektor

BEITRIITBSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Edewecht ist den in der Verfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigestimmt. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Edewecht, den Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Edewecht, den Stv. 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.
Edewecht, den Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.
Edewecht, den Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Plan V 1990)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet
GEE Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,3
Zahl der Vollgeschosse I
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung)
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtsbereich
- 5. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses
- 6. GRÜNFLÄCHEN
private Grünflächen
- 7. LANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Umgrenzung von 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
zu erhaltender Einzelbaum
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers (Gemeinde Edewecht) zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen für Anpflanzungen (Pflanzflächen)
Sichtdreieck
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN

GEMEINDE EDEWECHT
- Landkreis Ammerland -

BEBAUUNGSPLAN NR. 52
Jeddelloh I

Übersichtsplan M. 1: 5000

