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. 103, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / ~~nebenstehenden~~ / ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen ~~sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung,~~ als Satzung beschlossen:

Edewecht, den 21.07.1998

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat /~~ Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Edewecht, den 21.07.1998

Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 August 1997). 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 26.10.1998

i.A. Auftrage

VKB Oldenburger Land
Katasteramt Westerstede

(Unterschrift)

Kom. Direktor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... angezeigt 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.

....., den .....

Aufsichtsbehörde .....

(Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

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 bekanntgemacht.

....., den .....

Unterschrift

Inkrafttreten

~~Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des~~ Der Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 14.08.1998 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 14.08.1998 rechtsverbindlich geworden.

Edewecht, den 14.10.1998

Unterschrift

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

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Tel. 0441/97174-0 • Fax 0441/9717473

Oldenburg, den 20.07.1998

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat /~~ Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.12.1997 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 09.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.01.1998 bis 18.02.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, den 21.07.1998

Unterschrift

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

....., den .....

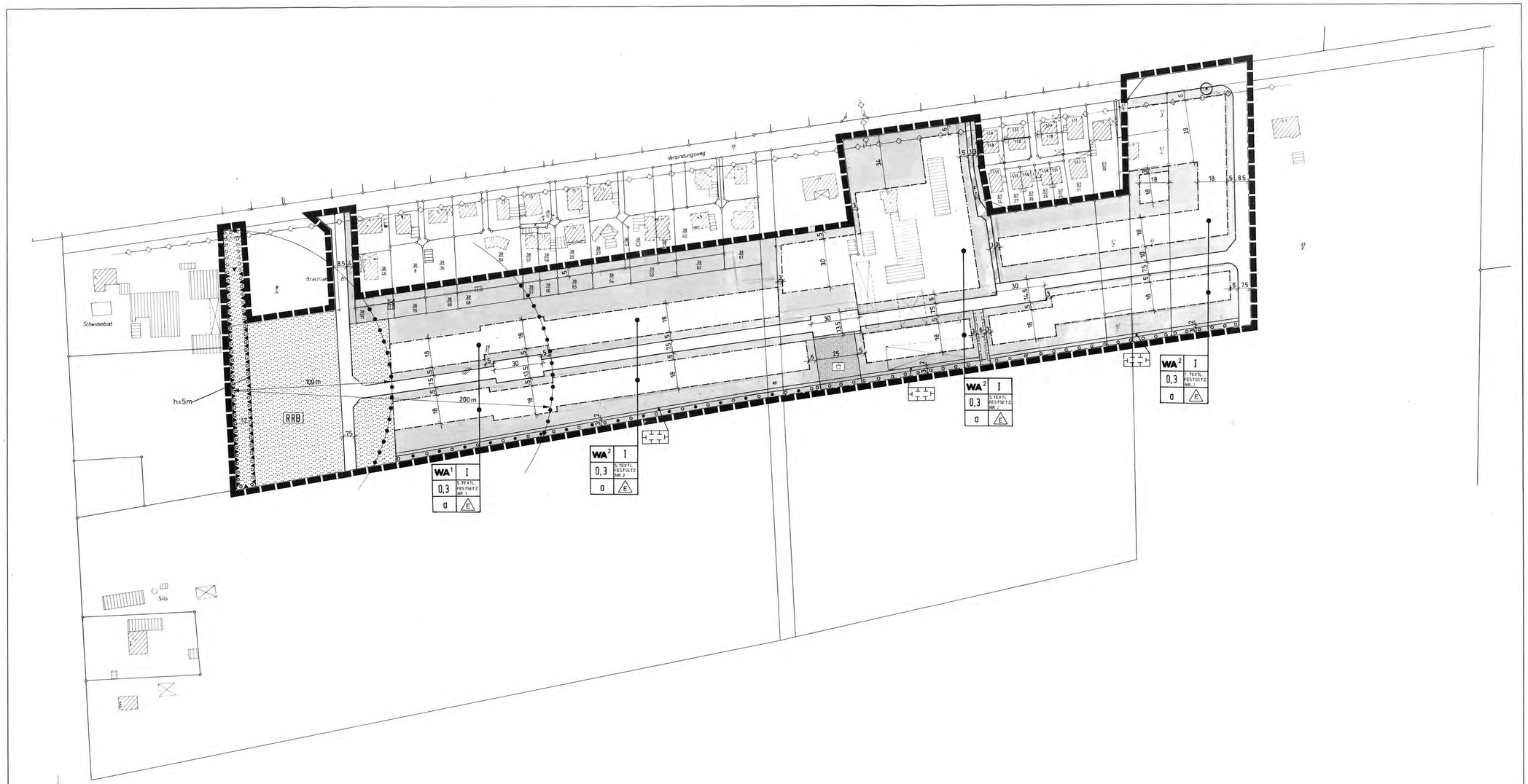
Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den 21.07.1998

Unterschrift



——— ——— geplante Begrenzungslinie der Planungsunterlage

Gemeinde	Edewecht
Flur	28
Maßstab	1 1000
Stand	August 1997
V	2023 /97

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind nicht zulässig:
   - gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 und 5 BauNVO,
   - gemäß § 1 (9) BauNVO Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind nicht zulässig:
   - gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 und 5 BauNVO.
3. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
4. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
5. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.
6. Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB als Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie gekennzeichnete Fläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind die vorhandenen Birken zu erhalten und zu ergänzen. Für eine weitere Bepflanzung sind heimische und dorftypischen Straucharten zu verwenden. Als Pflanzware für die Strauchanpflanzungen sind z.B. Berberitze, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Wildapfel, Mispel, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Holunder, Gemeiner Scheeball, Forsythie, Strauchhortensie, Flieder, Himbeere, Brombeere zu verwenden. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Die Anpflanzungsmaßnahmen sind ebenfalls auf den als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen beim Spielplatz und bei den Grundstücksrändern der südöstlich gelegenen Grundstücken vorzunehmen.
7. Jegliche Versiegelung ist auf den Baugrundstücken an der südlichen Plangebietsgrenze im Abstand von mind. 2 m an den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB unzulässig.
8. Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen auf dem Wall ist mit immergrünen Gehölzen entsprechend der Eingriffsregelung zu bepflanzen und zu unterhalten. Es ist Pinus mugo, 3 x v., m. B. einreihig auf der Krone und 5reihig auf der Westseite des Walles zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1 m. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.
9. Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen nördlich der Wattanlage ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Pflanzware sind Sträucher 2 x v. o. B. und 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.

   Als Pflanzware für die Strauchanpflanzungen sind z.B. Feldahorn, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Holunder, Gemeiner Scheeball zu verwenden. Als Pflanzware für die Baumanpflanzungen sind Spitzahorn, Bergahorn, Winterlinde oder Stieleiche zu verwenden. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.
10. 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F + R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

Private Grünfläche

RRB — Fläche zur Regenrückhaltung

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

6. Planungen, 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 Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern undmit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Anliegers des südlich angrenzenden Flurstückes

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, Wall in 5 m Höhe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Leitung des OOWV (DN 100 PVC)

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.

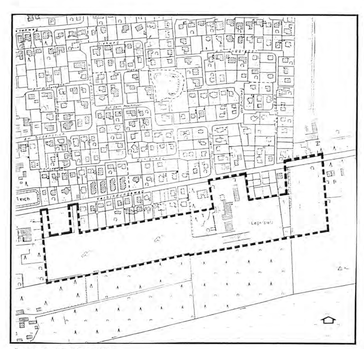
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische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

Altablagerungen

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

Versorgungsleitung

Die im Bebauungsgebiet nachrichtlich übernommene Versorgungsleitung DN 100 darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände sind einzuhalten (DVGW Arbeitsblatt W 403). Eine Überpflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig (gemäß DIN 1998, Punkt 5).



Übersichtsplan M. 1:5000

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 103

in Friedrichsfehn

Maßstab 1:1000

Stand: Juli 1998

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3907 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73