Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

3. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO). Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind (nutzungsbezogener Einzelhandel).

Nahversorgungsrelevante (und zentrenrelvante) Sortimente

Lebensmittel	Lebensmittelspezial-, Reformwaren	Sanitätswaren, Orthopädie
Getränke, Spirituosen, Tabak	Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren	Schnittblumen
Backwaren	Pharmazeutische Artikel	Zeitschriften
Fleisch, Fleischwaren		

Zentrenrelevante Sortimente

Optik, Hörgeräteakustik	Lederwaren, Taschen, Koffer	Bild- und Tonträger
Zoobedarf, Tiernahrung	Kleinteilige Sportartikel	Computer und Zubehör
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	Fahrräder und Zubehör	Kommunikationselektronik
Bastelbedarf	Spielwaren	Foto
Bücher	Musikinstrumente	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
Bekleidung, Schuhe	Waffen, Jagdbedarf	Geschenkartikel
Sportbekleidung, Sportschuhe	Elektrokleingeräte	Haus-, Heimtextilien
Uhren, Schmuck	Unterhaltungselektronik	

4. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

5. Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 1 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 2, 3 & 4 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei oder mehr selbstständig benutzbaren Gebäuden (Doppelhäuser oder Hausgruppen) ist je Gebäude maximal eine Wohnung zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

6. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
   Oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
   c) Oberkante (OK): Obere Gebäudekante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

7. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ≥ 600 m². Sofern zwei oder mehr Wohngebäude als Doppelhaus oder Hausgruppe aneinandergebaut werden, beträgt die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke jeweils ≥ 300 m².

8. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 20,00 m (WA 1) bzw. 15,00 m (WA 2 - WA 4) zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtgebäudelänge von max. 20,00 m zulässig (WA 1 - WA 4). Sofern mehrere Wohngebäude als Hausgruppe aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtgebäudelänge von max. 32,00 m zulässig (WA 1 & WA 4). Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

9. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

10. Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und zum Erhalt der Entwässerungsfunktion des Grabens Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

11. Innerhalb der mit MF 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das geplante Regenrückhaltebecken naturnah herzurichten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungsneigungen sind möglichst flach zu modellieren. Das Gewässer soll sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten.

12. Die mit MF 2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der gem. 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sowie der neu anzulegenden Wallhecken als halbruderale Gras- und Staudenflur/artenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln (Wallheckenschutzstreifen). Innerhalb dieser Fläche sind Überbauungen, Versiegelungen, Verdichtungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art unzulässig.

13. Innerhalb der mit MF 3 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die vorhandene gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke durch Bepflanzung von gebietseigenen Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 sowie Erneuerung des Wallkörpers durch Bodenmaterial in ihrer Ausprägung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde aufzuwerten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

    Qualitäten:
    Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm,
    Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

14. Innerhalb der mit MF 4 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Wallhecken in einer Breite von mindestens 2,00 m in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzulegen. Für die Anlage der Wallhecke sind gebietseigene Gehölze gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

    Qualitäten:
    Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
    Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

15. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Anpflanzungen mit gebietseigene Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 und 2 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

    Qualitäten:
    Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
    Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

16. Innerhalb des Plangebietes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 200 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein groß- bzw. zwei kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 oder mindestens zwei Obstbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
    Qualitäten:
    Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
    Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

17. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen mit der Bezeichnung Planstraßen ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangener 300 m² versiegelter Verkehrsfläche ein Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 8 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 8 m² für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben)) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

    Qualitäten:
    Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

18. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

19. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

20. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den mit LPB II bis LPB V (Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V) gekennzeichneten Bereichen beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden gesamt bewerteten Schalldämm-Maße (R`w,ges) durch die gesamten Außenbauteile (Massivwand, Fenster, ggf. Lüftungsöffnungen, Dachkonstruktion etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R`w,ges = 30 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,ges = 30 dB
Lärmpegelbereich III:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R`w,ges = 35 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,ges = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R`w,ges = 40 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,ges = 35 dB
Lärmpegelbereich V:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R`w,ges = 45 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,ges = 40 dB

    Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Zulassungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten gesamt bewerteten Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

21. Innerhalb der Beurteilungspegel zur Tageszeit (s. Beikarte) von > 55 - 60 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten sowie von > 60 - 65 dB(A) in den Mischgebieten sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) zukünftig zur geräuschabgewandten Seite zu planen bzw. auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

22. Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Tageszeit (s. Beikarte) von > 60 - 65 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten sowie > 65 - 70 dB(A) in den Mischgebieten sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB zu künftigen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) nur zulässig, wenn sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so geplant werden, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

23. Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Nachtzeit (s. Beikarte) von > 45 - 50 dB(A) sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder alternativ schallgedämmte Lüftungsanlagen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

24. Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Nachtzeit (s. Beikarte) von > 50 - 55 dB(A) sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungsanlagen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

25. Innerhalb der Beurteilungspegelbereiche zur Nachtzeit (s. Beikarte) von > 55 dB(A) sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB Schlafräume nur zulässig, wenn sie zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet und mit schallgedämmten Lüftungssystemen so ausgestattet sind, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

Pflanzlisten

Pflanzliste I Gebietseigene Gehölze	Pflanzliste II Gebietseigene Sträucher	Pflanzliste III Obstbäume
Großkronige Bäume	Faulbaum	Äpfel
Sandbirke	Gemeiner Schneeball	Boskoop
Stieleiche	Gewöhnliche Hasel	Groninger Krone
Bergahorn	Schwarzer Holunder	Jacob Fischer
Spitzahorn	Eingriffliger Weißdorn	Ostfriesischer Striepling
Schwarzerle	Blutroter Hartriegel	Birnen
Silberweide	Pfaffenhütchen	Gute Graue
Winter-Linde	Schlehe	Köstliche von Charneau
Hainbuche	Grauweide	Neue Pointeau
Kleinkronige Bäume	Korbweide	Kirschen
Vogelkirsche		Oktavia
Traubenkirsche		Dörnissens Gelbe Knorpelkirsche
Eberesche		Morellenfeuer
Feldahorn		Zwetschen
Bruchweide		Hauszwetsche
Salweide		Wangenheims Frühzwetsche

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" befindet sich eine gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke.

2. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Für die Schleiereule ist ein artspezifischer Nistkasten in einem in der Nähe des Plangebietes befindlichen geeignetem Gebäude von einer fachkündigen Person anzubringen und zu erhalten. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit von einer fachkündigen Person umzusetzen. Darüber hinaus sind mindestens 20 Fledermauskästen in kleinen Gruppen zu je fünf Kästen an den zu erhaltenden Bäumen und/oder an verbleibenden Gebäuden der Hofstelle im Geltungsbereich von einer fachkündigen Person anzubringen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten 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.

3. Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials ist im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten im Bereich der Flurstücke 54/53 und 199/48 durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Im Übrigen wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen 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.

4. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen. Die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 (veröffentlicht im Amtsbl. Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 46 v. 14.11.2003) ist zu berücksichtigen.

5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

6. Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche wird der Immissionswert gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie von 10% für Wohngebiete um bis zu ein Prozentpunkt überschritten. Es wird auf den Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 147 verwiesen.

7. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

8. Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder gem. RASt 06 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

9. Von der Landesstraße 824 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

10. Gemäß § 9 (2) NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf den straßenseitigen, nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht gem. § 19 (4) BauNVO versiegelt werden dürfen, Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen unzulässig.

11. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten

12. Die in den textlichen Festsetzungen angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.

13. Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan sind:
    Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
    Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S.64)
    Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786)
    Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
    Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S.384)

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147.

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 & WA 3) sind die Dachformen der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 28° und maximal 47° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

3. Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:

   Zu verwendende Pflanzenarten:
   Sträucher: Feldahorn, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder.

   Qualitäten:
   Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

   Alternativ sind offene Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Hecken nicht übersteigen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50 000 € geahndet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 (3) Nr. 1, 3 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 19.07.2021 als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, ... (Siegel)

....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
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 02/2020). 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 05.05.2022 (Siegel)

Dipl. Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, 30.09.21

(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 20.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 10.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede, ... Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 03.05.2021 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 06.05.2021 ortsüblich durch die Tageszeitung und auf der Internetseite der Gemeinde Wiefelstede bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 14.05.2021 bis zum 14.06.2021 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Wiefelstede einsehbar.

Wiefelstede, ... Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2021 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Wiefelstede, ... Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am 17.12.21 im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 147 ist damit am 17.12.21 rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede, ... Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, ... Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, ... Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 – zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4
- (0,6) – zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß , z.B. II
- TH ≤ 4,50 m – maximal zulässige Traufhöhe
- FH ≤ 9,50 m – maximal zulässige Firsthöhe
- OK ≤ 12,00 m – maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- RRB – Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Private Grünfläche

7. Wasserflächen
- Wasserflächen, hier: Graben

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- 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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzen von Einzelbäumen

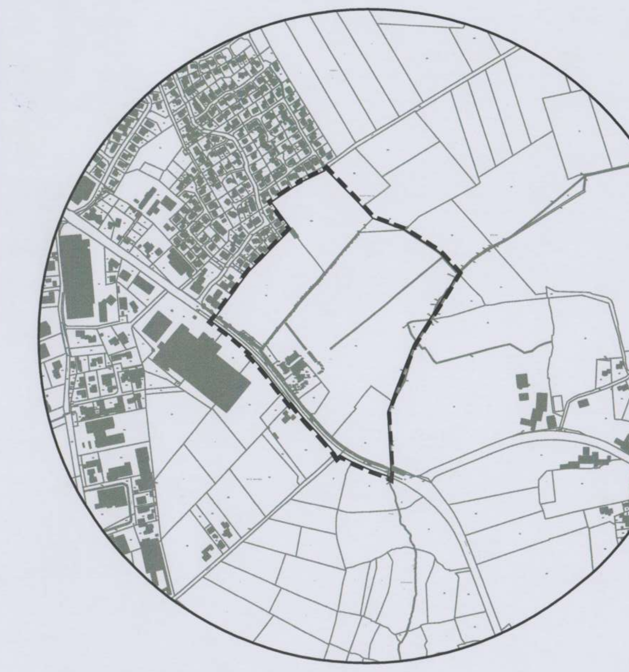
9. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
- LPB III – Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III

10. Darstellungen
- geplanter Radweg
- Überschreitung des Immissionswertes für Allgemeine Wohngebiete gem. Geruchsimmissionsrichtlinie (siehe Hinweis Nr. 6)
- Sichtfelder (siehe Hinweis Nr. 8)

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 147
"Wiefelstede, Grote Placken"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



2. Ausfertigung

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40