# N i e d e r s c h r i f t

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 20.02.2017, 17:00 Uhr, Ratssaal des Rathauses, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

**Anwesend:**

**Vom Bau- und Umweltausschuss**

| | | |
|---|---|---|
| **Ausschussvorsitzender** | | |
| Jens Nacke | CDU | |
| **Ausschussmitglied** | | |
| Timo Broziat | SPD | |
| Hartmut Bruns | FDP | |
| Lutz Helm | SPD | |
| Enno Kruse | UWG | |
| Ralf Küpker | CDU | außer zu TOP 11 und TOP 12 |
| Bärbel Osterloh | CDU | |
| Dirk Schröder | SPD | |
| Helmut Stalling | CDU | |
| Günter Teusner | B 90/Grüne | |
| Jörg Weden | SPD | |
| **von der Verwaltung** | | |
| Jörg Pieper | | Bürgermeister |
| Hans-Günter Siemen | | Fachbereichsleiter Bauen und Planen |
| Bernd Quathamer | | Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführer |
| **Gäste** | | |
| Rita Abel | | NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 8 bis TOP 14 |
| Claus Stölting | | Nordwestzeitung |
| Wolfgang Wittig | | Der Wiefelsteder |

zeitweise bis zu 13 Zuhörer/-innen.

- - - - - - - - - - - - - - -

## 1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden sowie die Zuhörerinnen und Zuhörer und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

## 2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

BM Pieper erklärt, dass sich die Sprecherin der Agende-Gruppe, Frau Kuper, zur heutigen Sitzung abgemeldet habe.

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

## 3. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

## 4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

BM Pieper erklärt, dass der TOP 7 „Genehmigung der Niederschrift vom 26.09.2016“ entfallen kann, da es sich hier um eine Sitzung der abgelaufenen Wahlperiode handele und eine Genehmigung daher nicht notwendig sei.

Die Tagesordnung wird in der geänderten Fassung festgestellt.

## 5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

Es wird kein Bedarf für eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung festgestellt.

## 6. Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnerinnen und Einwohnern werden keine Fragen vorgetragen.

## 7. Genehmigung der Niederschrift vom 26.09.2016

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt, da die Genehmigung von Niederschriften aus der abgelaufenen Wahlperiode entfallen kann.

**8. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/ Ofenerfelder Straße";**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite**
**b) Satzungsbeschluss**
**Vorlage: B/0772/2017**

Frau Abel, NWP, erläutert den überarbeiteten Satzungsentwurf und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation. Die im Gestaltungskonzept enthaltene Rad- und Fußwegverbindung zur Straße „Am Sportplatz“ und das geplante Regenrückhaltebecken müssen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt Frau Abel, dass der Rad- und Fußweg auch nicht in den angrenzenden Bebauungsplänen aufgenommen werden müsste.

FBL Siemen fügt hinzu, dass sich die Sportplätze im unbeplanten Innenbereich befinden würden. Er kündigt an, dass die Trasse für den Weg bis Ende des Monats freigeschnitten werde.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt FBL Siemen, dass eine private Anbindung an die Ofenerfelder Straße nicht zulässig sei. Das Widmungsverfahren sei bereits angestoßen und der Ortsbürgerverein um Vorschläge für die Straßenbenennung gebeten worden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Helm erklärt FBL Siemen, dass die Größe des Regenrückhaltebeckens bekannt und die Lage mit dem Sportverein abgestimmt worden sei..

**a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**

**b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

**9. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung";**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
**Vorlage: B/0771/2017**

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt FBL Siemen, dass es durchaus häufiger Hinweise auf Ablagerungen von Müll und Bauschutt auf dem Gelände Am Ostkamp gebe. Diese seien jedoch selten konkret. Bislang sei man lediglich auf unproblematische Schuttablagerungen gestoßen. Dennoch werde man vorsorglich Haushaltsmittel für die Beseitigung von Problemstoffen einplanen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse berichtet FBL Siemen, dass mit den betroffenen Vereinen schon vor einigen Jahren Gespräche geführt worden seien. In den Nutzungsverträgen seien Kündigungsfristen von bis zu einem Jahr enthalten. Man werde noch weitere Gespräche mit den Vereinen führen.

Ausschussmitglied Schröder möchte wissen, ob das Geruchsgutachten mit dem betroffenen Landwirt besprochen worden sei und ob die Festsetzungen für den Gewerbebetrieb Plömacher noch verbindlich seien. Weiter fragt er nach einem sachlichen Grund für die vorgesehene Breite der Erschließungsstraße von 8 m.

Frau Abel, NWP, geht davon aus, dass die Landwirtschaftskammer vor dem Erstellen des Gutachtens den Landwirt befragt hat. Zudem werden die zulässigen Grenzwerte deutlich unterschritten. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 (VHB 8) seien seinerzeit zur Einhaltung der Richtwerte Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Die geplante Bebauung rücke nicht näher heran als die bereits vorhandene.

FBL Siemen erklärt, dass das Gewerbeaufsichtsamt und der Landkreis bei einem Ortstermin nach dem Brand erklärt hätten, dass die hier geltenden Bebauungspläne weiterhin gültig seien.

Frau Abel, NWP, fügt hinzu, dass das Gewerbeaufsichtsamt im nächsten Verfahrensschritt beteiligt werde.

Ausschussmitglied Schröder verweist auf die geplanten gesetzlichen Neuerungen zur Förderung des Tierwohls in der Landwirdschaft. Es müsse daher genauestens geprüft werden, ob dem betroffenen Landwirt die dann eventuell erforderlichen Baumaßnahmen aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung überhaupt noch möglich sind.

FBL Siemen weist noch einmal darauf hin, dass die Grenzwerte deutlich unterschritten werden. Die Landwirtschaftskammer sehe in der Planung keinerlei Probleme. Zur angesprochenen Straßenbreite erklärt er, dass diese auch wegen der erforderlichen Parkplätze und dem verkehrsberuhigten Ausbau gewählt wurde. 7 m seien auch nach Aussage des Planungsbüros zu wenig.

Ausschussmitglied Helm verweist auf die verdichtete Bebauung und vorgesehene Zweigeschossigkeit im Bebauungsplangebiet Nr. 29 I und hält eine solche Festsetzung auch hier für sinnvoll.

FBL Siemen entgegnet, dass eine durchgehende Zweigeschossigkeit bislang politisch nicht gewollt war.

Ausschussmitglied Teusner spricht sich erneut dafür aus, für den Betrieb Plömacher einen Alternativstandort zu suchen. Da sich die Bürgerinnen und Bürger eine Kompensation vor Ort wünschen würden schlägt er vor, die Restfläche des Alten Sportplatzes als Ausgleichsfläche zu verwenden.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

**a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**

**b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

## 10. 110. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I);
## hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
## b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
## Vorlage: B/0770/2017

Aufgrund der bereits zu TOP 9 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung“) erhaltenen Informationen und der dort geführten Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

**a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**

**b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

**11. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 I "Heidkamp - Erweiterung";**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
**Vorlage: B/0766/2017**

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation.

FBL Siemen berichtet, dass die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken zur Sicherheit von bisher 3 m auf nunmehr 4 m verbreitert wurde, um die Erreichbarkeit auch mit größeren Gerätschaften zu verbessern und Beschädigung an möglichen Zaunanlagen beidseitig des Weges zu verhindern.

Ausschussmitglied Schröder bittet auch hier zu prüfen, ob das Geruchsgutachten mit dem betroffenen Landwirt besprochen wurde. Weiter möchte er wissen, warum hier im Gegensatz zur Planung Am Ostkamp eine geringere Fahrbahnbreite von nur 7 m gewählt wurde.

Frau Abel, NWP, erklärt, dass auf der Fläche Am Ostkamp ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten sei. Zu dem angesprochenen Geruchsgutachten weist Sie darauf hin, dass die Landwirtschaftskammer in solchen Fällen stets die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe vertrete.

Ausschussmitglied Weden hält die Begründung für die geringere Fahrbahnbreite angesichts der höheren Verdichtung bei der Bebaubarkeit für nicht schlüssig.

FBL Siemen weist darauf hin, dass im Baugebiet Am Ostkamp mehrere Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu 8 Wohneinheiten möglich seien.

Ausschussmitglied Helm geht noch einmal auf die Anfänge der Planung ein. Ursprünglich sei von 10 Grundstücken gesprochen worden. Laut Aussage des Investors sollten pro Jahr 2 - 3 Häuser errichtet werden, auch um die Arbeitsplätze im Unternehmen zu sichern. Die jetzt vorgesehene Planung mit 15 Grundstücken und einer Zweigeschossigkeit habe ihn doch sehr überrascht.

BM Pieper hält entgegen, dass man mit Bauland sparsam umgehen sollte. Eine verdichtete Bebauung sollte daher gefördert werden.

Ausschussvorsitzender Nacke weist darauf hin, dass die jetzige Planung der des Aufstellungsbeschlusses entspreche.

Ausschussmitglied Weden erklärt, dass seine Fraktion nicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sei, auch wegen der Erweiterungsoption. Der Bedarf an kleineren Grundstücken um 500 m² sei vorhanden. Kritisiert werde lediglich die Informationspolitik zu Beginn des Verfahrens.

Ausschussmitglied Teusner erklärt, dass seine Fraktion dem Bebauungsplan nicht zustimmen werde, da diese Planung in die Landschaft hineinrage und eine weitere Bebauung nach sich ziehen werde. Es sollten zunächst die innerörtlichen Flächen entwickelt werden. Die Begründung, dass mit kleineren Grundstücken bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könne, sei für ihn nicht schlüssig. Dies funktioniere nur mit der Gemeinde und nicht mit einem Investor.

Ausschussmitglied Stalling hält die jetzige Diskussion für überflüssig. Man wisse, dass der Bedarf vorhanden sei.

*Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Osterloh.*

Ausschussmitglied Nacke hält die Kritik am Verfahren für überzogen. Es habe in der Vergangenheit vergleichbare Verfahren gegeben. Entscheidend sei allein die Beschlusslage. Es sei zu begrüßen, dass hier ein privater Investor tätig werde. Die Planung sei zudem mit der vorhandenen Infrastruktur verträglich. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 sei an eine Erweiterungsmöglichkeit gedacht worden. Insgesamt handele es sich hier um eine vernünftige Planung.

*Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.*

*Die Sitzung wird unterbrochen, um den anwesenden Investor die Gelegenheit zu geben, sich zu der Planung zu äußern.*

Herr Küpker macht deutlich, dass sich die Anzahl der Grundstücke gegenüber seinem Ursprungsantrag von vor ca. 4 Jahren nicht geändert habe, und bittet die Verwaltung, dies anhand der Aktenlage zu überprüfen.

*Ende der Sitzungsunterbrechung.*

BM Pieper sagt zu, den Ursprungsantrag inklusive Grundstücksplan dem Protokoll als Anlage beizufügen.

> *<u>Anmerkung</u>: Der Antrag vom 03.02.2014 inklusive Grundstücksplan ist in der Anlage beigefügt.*

Bei einer Nein-Stimme ergeht anschließend mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

**a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**

**b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

**12. 109. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I);**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
**Vorlage: B/0767/2017**

Aufgrund der bereits zu TOP 11 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I „Heidkamp - Erweiterung“) erhaltenen Informationen und der dort geführten Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache bei einer Nein-Stimme mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

**a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**

**b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

**13. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 I "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung";**
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
**Vorlage: B/0768/2017**

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation.

Ausschussmitglied Weden erklärt, dass die Erweiterungsmöglichkeit für die Bauerschaft Bokel von der SPD-Fraktion begrüßt werde. Auf eine Erschließung über den Worther Weg sollte aufgrund der von der Verwaltung genannten erheblichen Mehrkosten verzichtet werden. Aus der Bürgerschaft seien keine Bedenken vorgetragen worden. Positiv sei auch, dass die Gemeinde Eigentümerin der Fläche sei.

Ausschussmitglied Stalling weist darauf hin, dass eine zu geringe Straßenbreite zu Problemen beispielsweise bei Einsätzen der Feuerwehr führen könne.

Ausschussmitglied Bruns erklärt, dass die Planung dem Ziel der FDP-Fraktion einer sanften Entwicklung auch in den Bauerschaften entspreche.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

**a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**

**b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

## 14. 113. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I);
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
**Vorlage: B/0769/2017**

Aufgrund der bereits zu TOP 13 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 I „Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung“) erhaltenen Informationen und der dort geführten Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

**a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**

**b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

## 15. Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnerinnen und Einwohnern werden keine Fragen vorgetragen.

## 16. Anfragen und Anregungen

### 16.1. Baumbeseitigungen Am Auebach

Ausschussmitglied Kruse weist auf Baumpflegearbeiten an der Straße Am Auebach hin bei der die Bäume auf einer Höhe von ca. 100 cm abgesägt worden seien und fragt nach den näheren Umständen dieser Aktion.

FBL Siemen erklärt, dass der Bauhof hier unterständigen Bewuchs entfernt habe. Die Bäume seien auf 1 m Höhe abgesägt worden, damit man sie später leichter entfernen kann.

## 16.2. Gewerbegebiet Herrenhausen

BM Pieper berichtet, dass entgegen der bisherigen Ankündigung erst in der Bau- und Umweltausschusssitzung spätestens am 29.05.2017 oder in einer noch anzuberaumenden früheren Sondersitzung über die Bauleitplanverfahren zum Gewerbegebiet Herrenhausen beraten werden könne.

## 17. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 18.24 Uhr.

| | |
|---|---|
| gez. Jens Nacke | gez. Hans-Günter Siemen |
| Ausschussvorsitzender | Fachbereichsleiter |

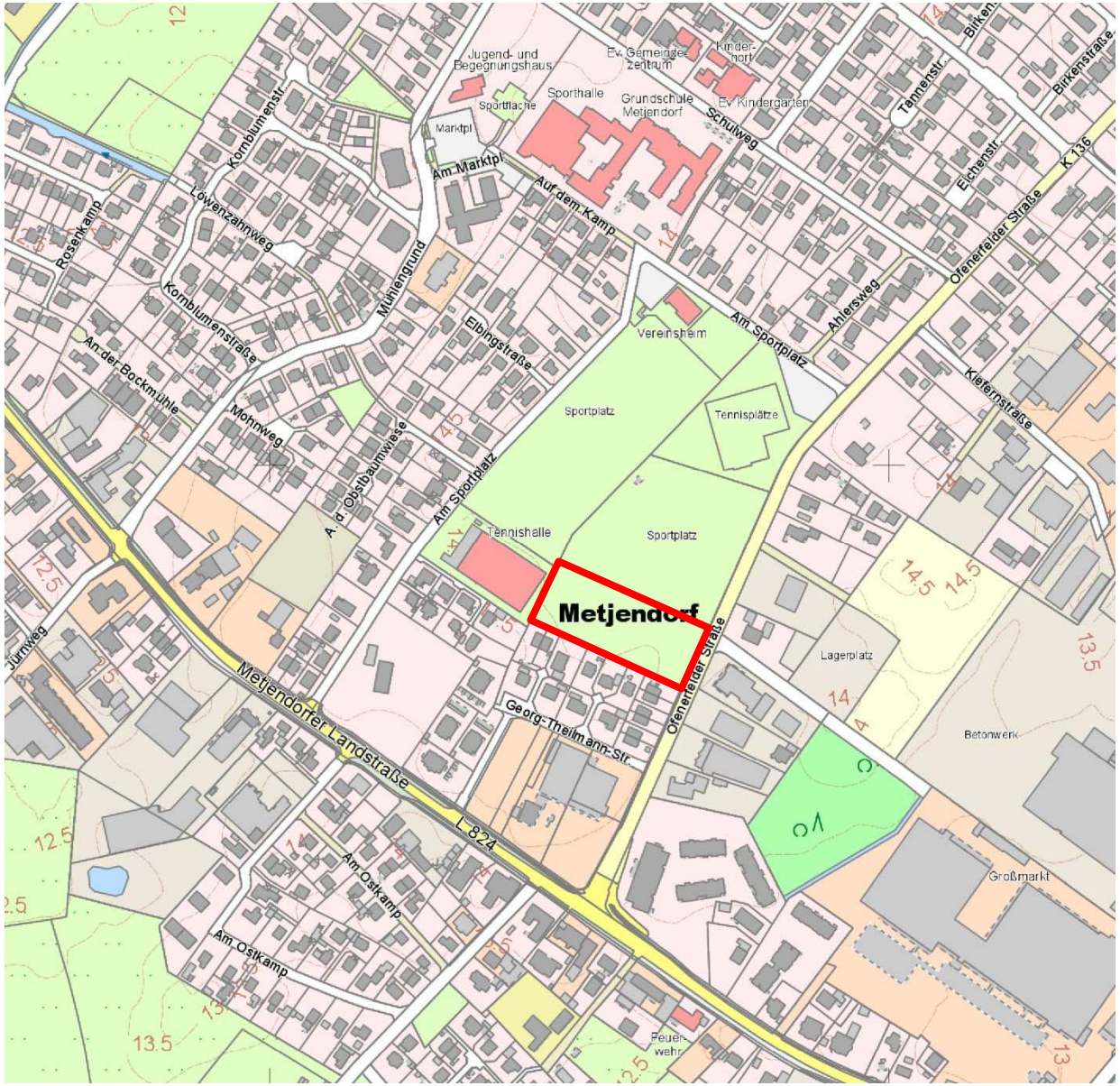
gez. Bernd Quathamer
Protokollführung

NWP Planungsgesellschaft mbH

# Gemeinde Wiefelstede

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122

## Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße


Metjendorf
Jugend- und Begegnungshaus
Ev. Gemeinde-zentrum
Kinder-hort
Sportfläche
Sporthalle
Grundschule Metjendorf
Ev. Kindergarten
Marktpl.
Am Marktpl.
Auf dem Kamp
Schulweg
Tannenstr.
Birkenstraße
Eichenstr.
K 136
Ofenerfelder Straße
Kornblumenstr.
Löwenzahnweg
Rosenkamp
Mühlengrund
Kornblumenstraße
An der Bockmühle
Mohnweg
Elbingstraße
Vereinsheim
Am Sportplatz
Ahlersweg
Sportplatz
Tennisplätze
Kiefernstraße
A. d. Obstbaumwiese
Tennishalle
Sportplatz
Jürnweg
Metjendorfer Landstraße
L 824
Georg-Theilmann-Str.
Lagerplatz
Betonwerk
Großmarkt
Am Ostkamp
Feuer-wehr



Übersicht

# Übersicht Luftbild

Legende:

- Straße
- Parkplätze (62)
- F+R Fuß- und Radweg
- Wall
- Wallhecke
- Grundstücke
- Gebäude
- Grünfläche
- Anpflanzung

**Gemeinde Wiefelstede**
Landkreis Ammerland

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122**
"Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße"

Gestaltungskonzept

Dezember 2016 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

0,6
II
o
FH ≦ 11 m
LPB II
LPB III
36
18
F+R
P
Lärmschutzwall H=2,50m
Fußballplatz - Seitenlinie
Fußballplatz - Grundlinie
Georg-Thellmann-Straße
Ofenerfelder Straße - K 136

**Landkreis Ammerland**
Kompensation Wallheckenneuanpflanzung
Anlage Regenrückhaltebecken – außerhalb auf Grünfläche Sportplatz
Hinweise zur Entwässerung und zum Denkmalschutz

**Haaren-Wasseracht**
Hinweise zur Entwässerung – Abstimmung ist erfolgt, Detailregelung in Erschließungsplanung

**Nds. Landesbehörde Straßenbau/Verkehr**
Hinweise zum Anschluss Planstraße an K 136
Sichtfelder
Hinweise zur Verbreiterung Nebenanlage

**VBN, OOWV, EWE Wasser EWE Netz, LGLN**
(Kampfmittel**)**
Hinweise

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH≤11m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

**4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindergarten / Kinderkrippe)

**6. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

F+R Fuß- und Radweg

**9. Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallhecke)

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)

**15. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereich

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

**1. Maß der baulichen Nutzung**

Die Höhe baulicher Anlagen darf 11 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

**2. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen**

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Abschirmung des Sportplatzes eine freiwachsende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Laubgehölzen nachstehender Pflanzlisten anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung erfolgt zweireihig, versetzt, mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

| **Pflanzliste 1: Laubbäume** | | | |
|---|---|---|---|
| Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm | | | |
| *Betula pendula* | Sandbirke | *Quercus robur* | Stieleiche |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche | *Salix aurita* | Ohrweide |
| *Fagus sylvatica* | Rotbuche | *Sorbus aucuparia* | Eberesche |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche | *Tilia cordata* | Winterlinde |

| **Pflanzliste 2: Sträucher** | | | |
|---|---|---|---|
| Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm | | | |
| *Acer campestre* | Feldahorn | *Cornus mas* | Kornel-Kirsche |
| *Corylus avellana* | Haselnuss | *Cornus sanguinea* | Roter Hartriegel |
| *Crataegus monogyna* | Eingriffeliger Weißdorn | *Rosa canina* | Hundsrose |

**3. Wallheckenschutz**

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden.

**4. Maßnahmen zum Schutz gegen Sportlärm**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes ist der Lärmschutzwall in mindestens 2,50 m Höhe zu erhalten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes im südlich angrenzenden Mischgebiet.

**5. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes sind die zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Die DIN Vorschriften liegen zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede aus.

# Hinweise

**Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

**Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

**Wasserschutzgebiet**

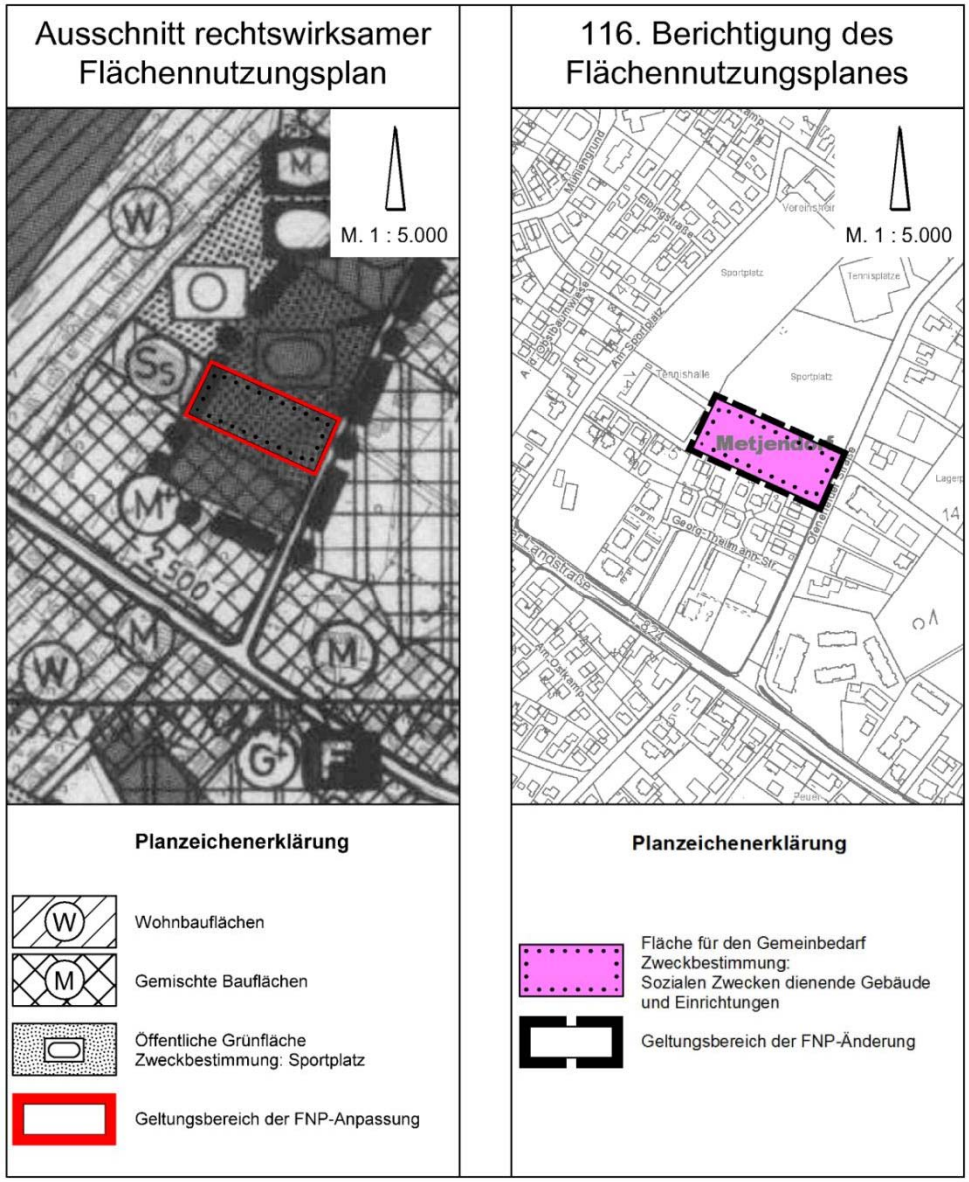
Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Die Nutzung von Erdwärmesonden in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes ist verboten. Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten. Informationen hierzu können beim Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde, erfragt werden.

**Verkehrslärm**

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 und der K 136 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

**Sichtfelder**

In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.


Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan
116. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
M. 1 : 5.000
M. 1 : 5.000
Metjendorf
Planzeichenerklärung
Wohnbauflächen
Gemischte Bauflächen
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Sportplatz
Geltungsbereich der FNP-Anpassung
Planzeichenerklärung
Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Geltungsbereich der FNP-Änderung

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*

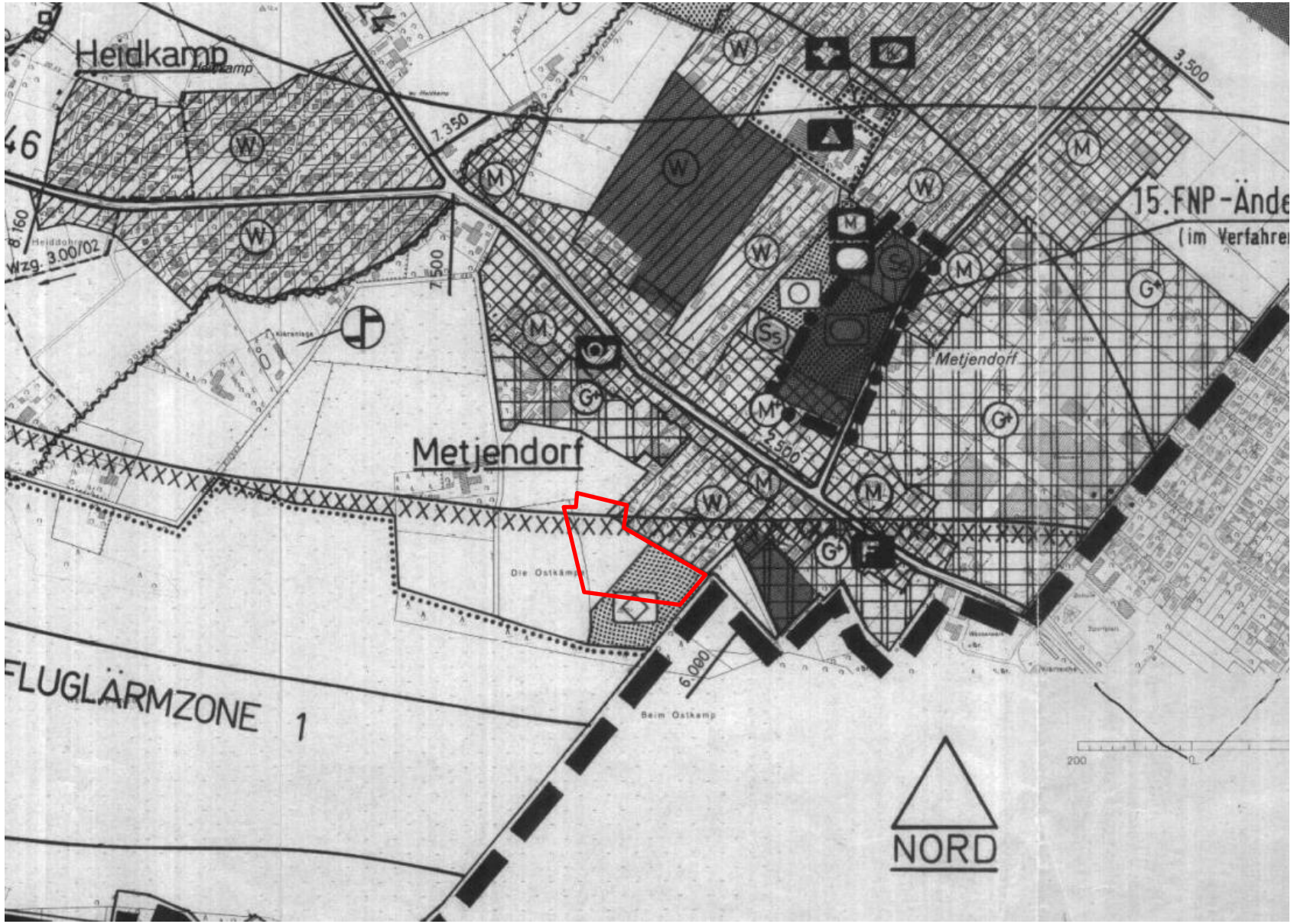
# Gemeinde Wiefelstede

## Bebauungsplan Nr. 103 I

### „Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung“

### und 110. FNP-Änderung

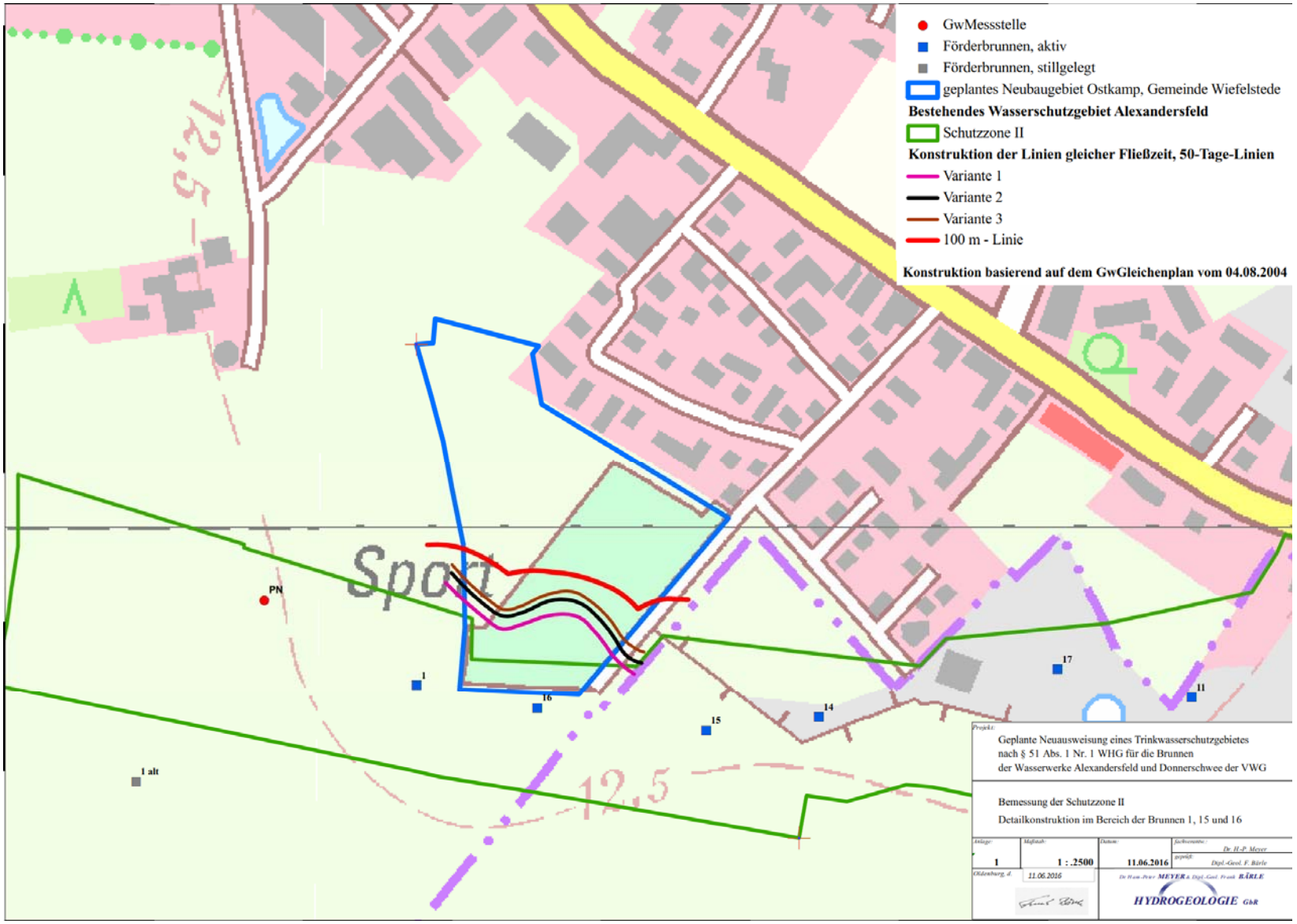
NWP Planungsgesellschaft mbH

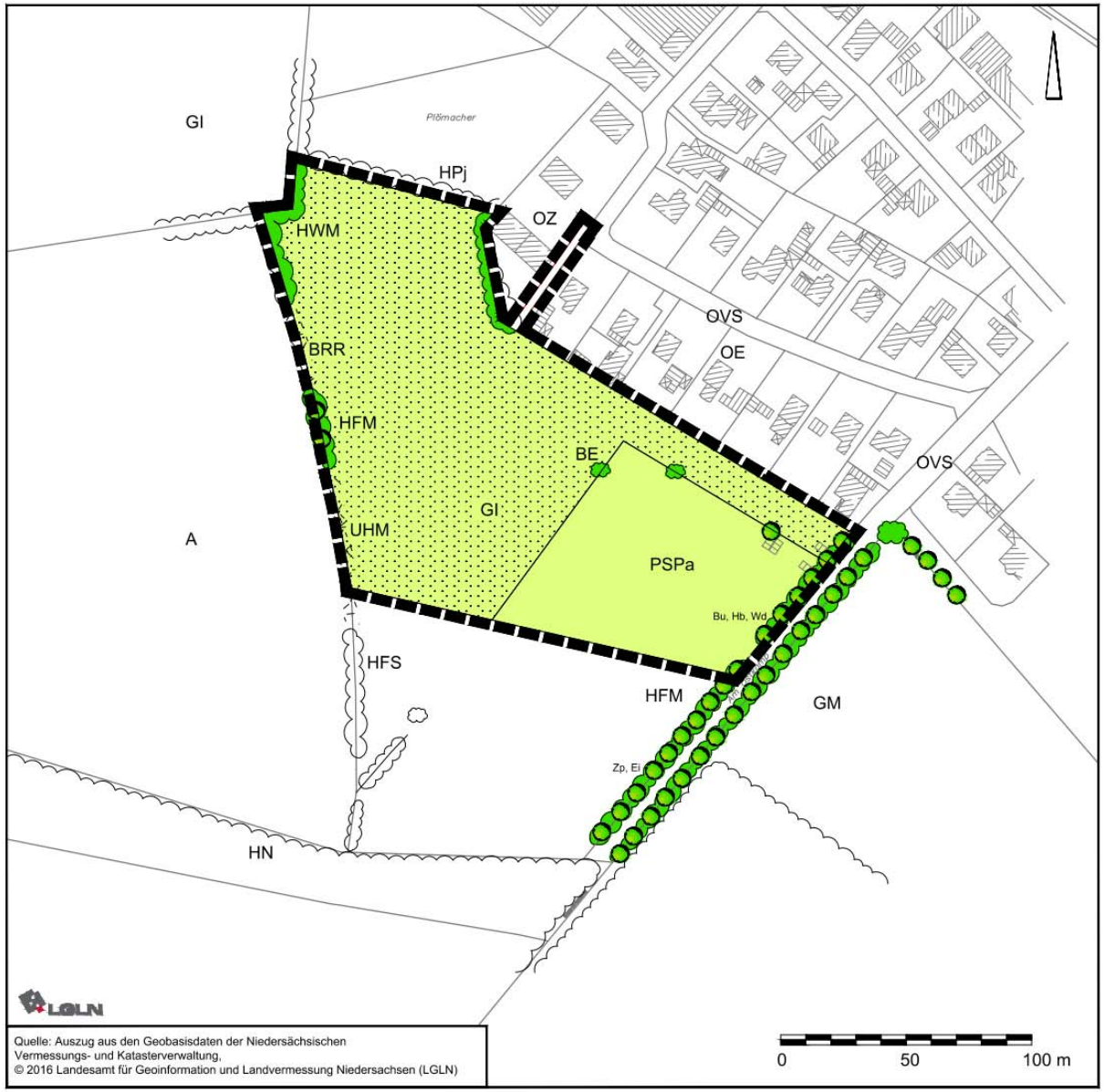



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1989

An den Eichen
Jürnweg
Deutsche Post
Metjendorfer Landstraße
Georg-Theilmann-Straße
K136
Hummel
Apotheke e. K.
Köhncke's Hotel
L824
Am Ostkamp
Metjendorfer Landstraße
L824
Am Fliegerhorst
2,4 ha

*Luftbild*


GwMessstelle
Förderbrunnen, aktiv
Förderbrunnen, stillgelegt
geplantes Neubaugebiet Ostkamp, Gemeinde Wiefelstede
Bestehendes Wasserschutzgebiet Alexandersfeld
Schutzzone II
Konstruktion der Linien gleicher Fließzeit, 50-Tage-Linien
Variante 1
Variante 2
Variante 3
100 m - Linie
Konstruktion basierend auf dem GwGleichenplan vom 04.08.2004
Sport
PN
1
1 alt
16
15
14
17
II
12,5
Geplante Neuausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes
nach § 51 Abs. 1 Nr. 1 WHG für die Brunnen
der Wasserwerke Alexandersfeld und Donnerschwee der VWG
Bemessung der Schutzzone II
Detailkonstruktion im Bereich der Brunnen 1, 15 und 16
1
1 : .2500
11.06.2016
11.06.2016
HYDROGEOLOGIE GbR




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

**Biotoptypen/Nutzungen**

**Landwirtschaftliche Flächen**

| | | |
|---|---|---|
| GM | Mesophiles Grünland |
| GI | Artenarmes Grünland |
| A | Acker |
| UHM | Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Brennnessel) |
| HPj | Sonstiger Gehölzbestand/Gehölzpflanzung |

**Siedlungsbiotope**

| | |
|---|---|
| BE | Einzelstrauch |
| BRR | Brombeergebüsch |
| HFM | Strauch-Baumhecke |
| HFS | Staruchhecke |
| HN | Naturnahes Feldgehölz |
| OZ | Zeilenbebauung |
| OE | Einfamilienhausgebiet |
| OVS | Straße (Verkehrsfläche) |
| PSPa | Sportplatz (a= aufgelassene Nutzung) |

**Sonstiges**

Gehölzarten

| | |
|---|---|
| Bu | Birke |
| Ei | Eichen |
| Hb | Hainbuche |
| Wd | Weißdorn |
| Zp | Zitterpappel |

Grenze des Geltungsbereichs

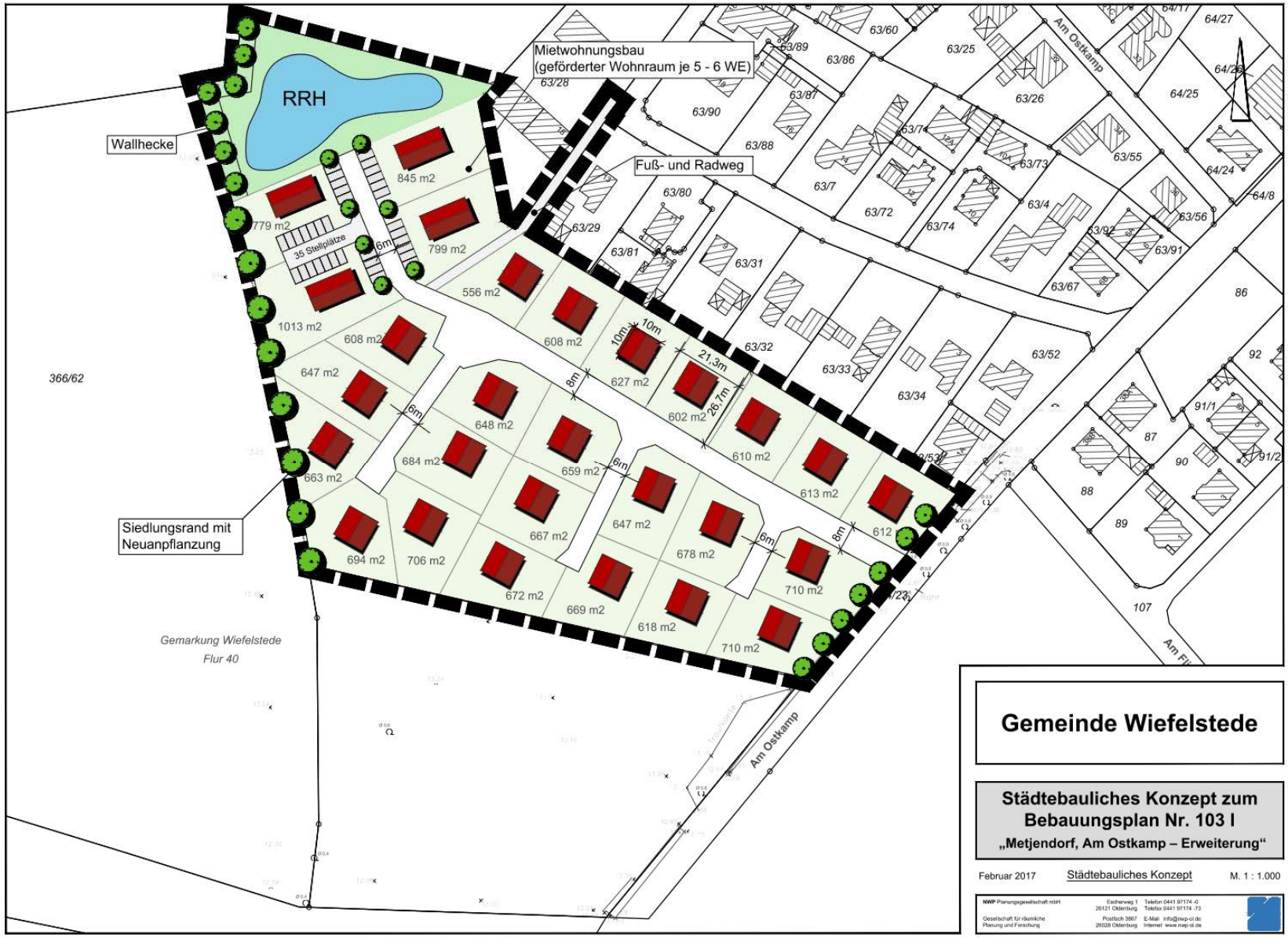
**Gemeinde Wiefelstede**
Landkreis Ammerland

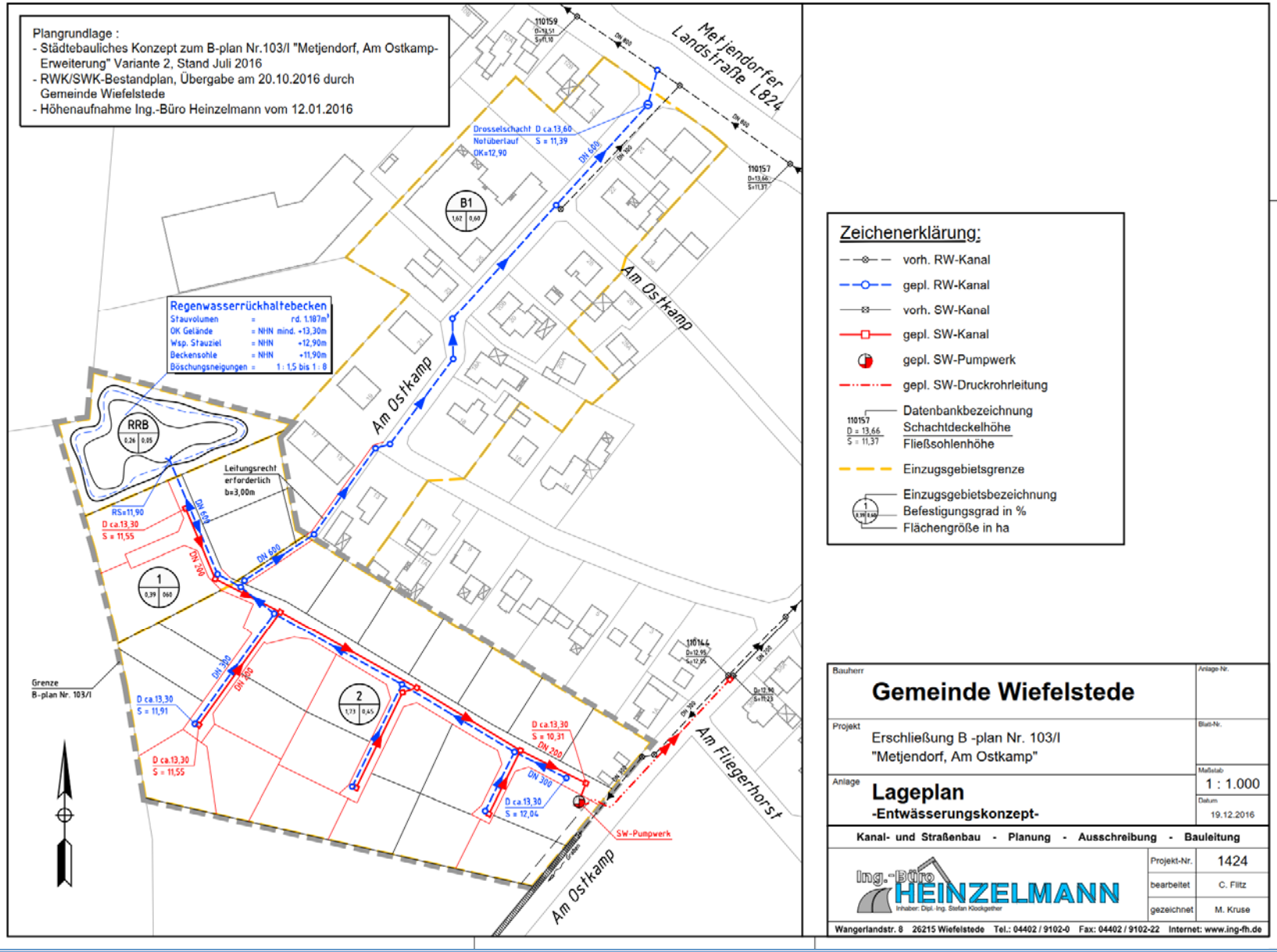
**Bebauungsplan Nr. 103 I**
"Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung"

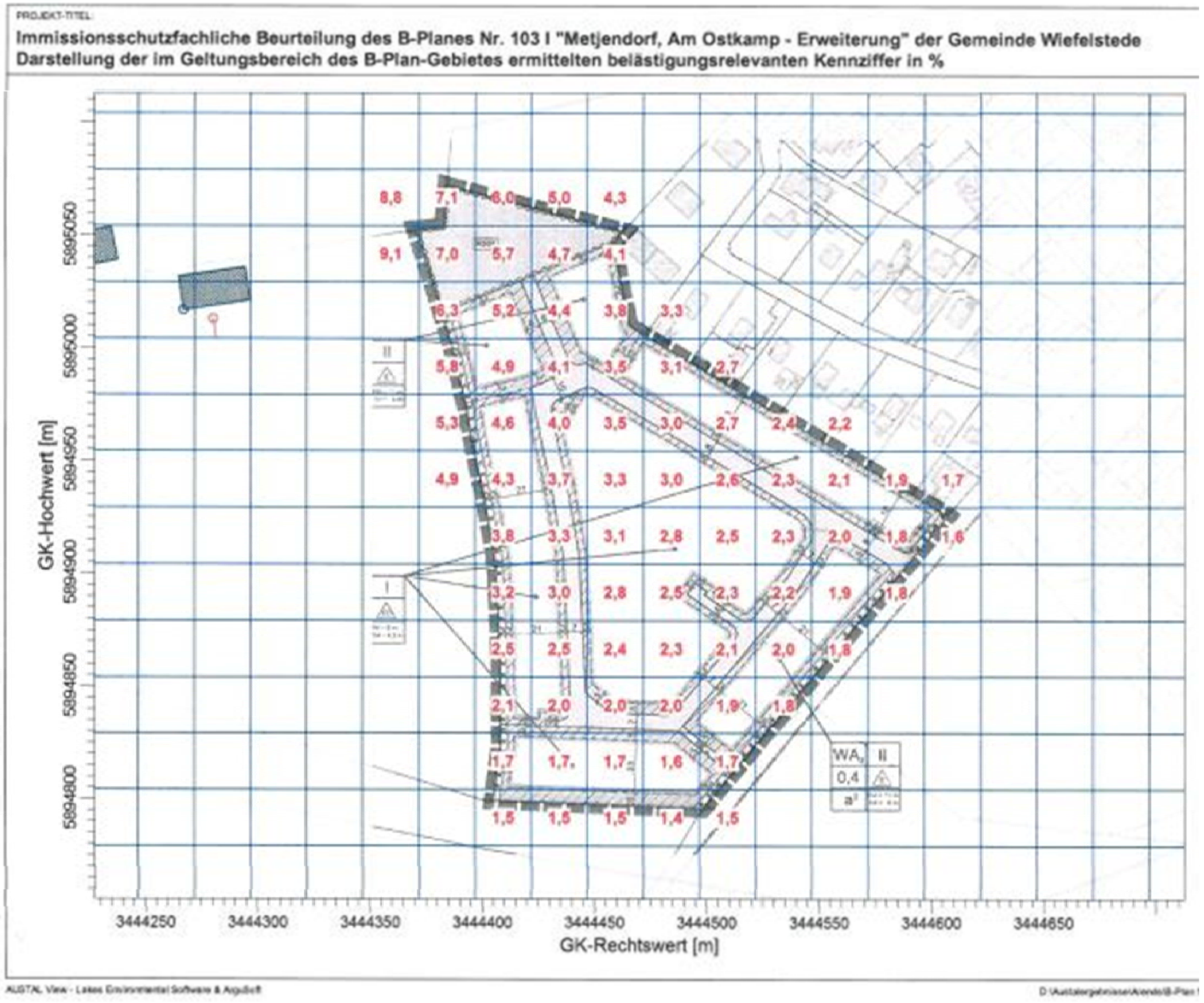
*Bestand Natur und Landschaft*

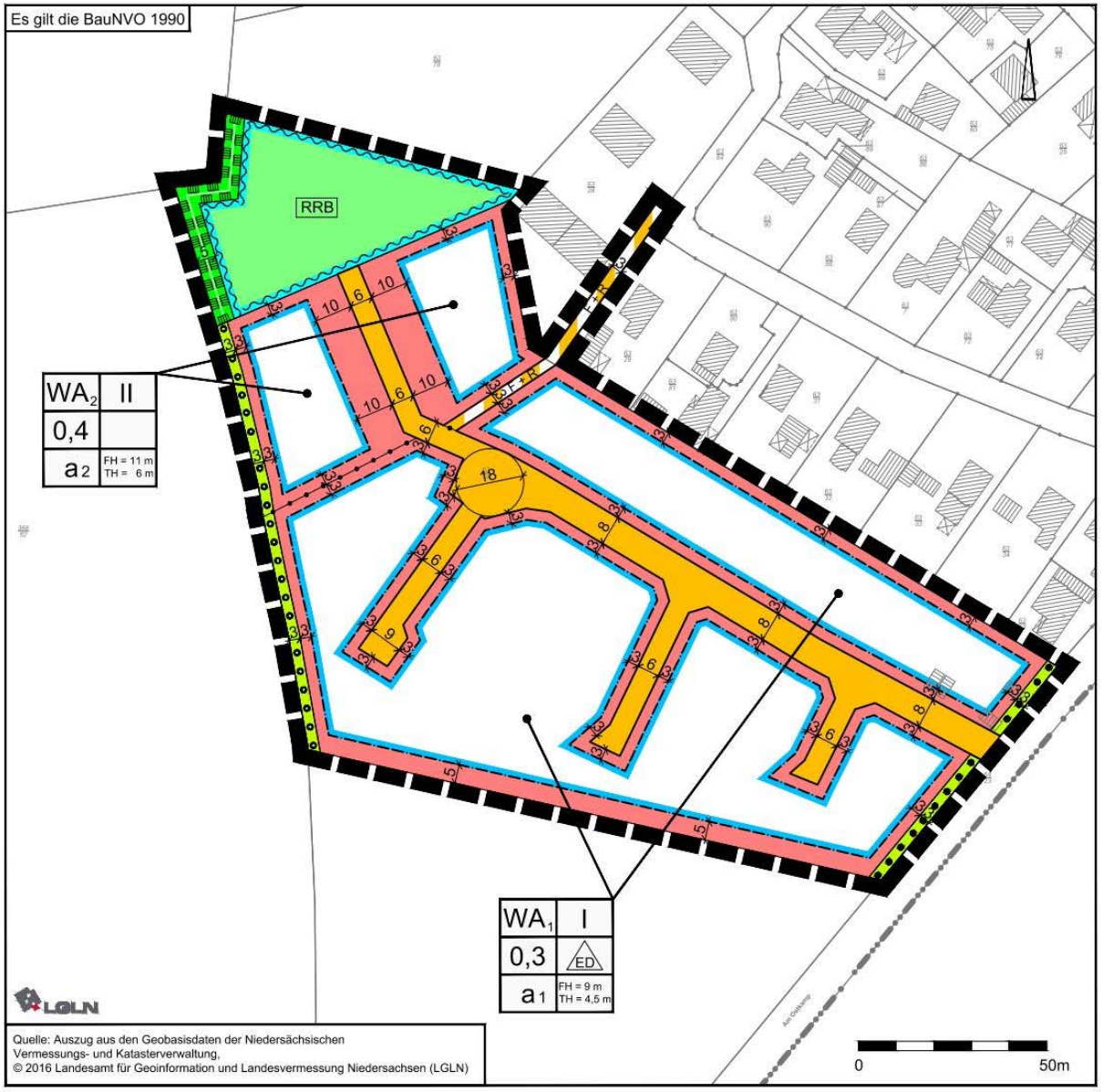
Dezember 2016 Vorentwurf M. 1 : 1.500

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Eschenweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de


RRH
Wallhecke
Mietwohnungsbau
(geförderter Wohnraum je 5 - 6 WE)
Fuß- und Radweg
Siedlungsrand mit
Neuanpflanzung
35 Stellplätze
Am Ostkamp
366/62
Gemarkung Wiefelstede
Flur 40
845 m2
779 m2
799 m2
556 m2
1013 m2
608 m2
608 m2
647 m2
627 m2
602 m2
663 m2
684 m2
648 m2
659 m2
610 m2
613 m2
694 m2
706 m2
667 m2
647 m2
678 m2
612
672 m2
669 m2
618 m2
710 m2
710 m2
6m
8m
10m
21,3m
26,7m
Gemeinde Wiefelstede
Städtebauliches Konzept zum
Bebauungsplan Nr. 103 I
„Metjendorf, Am Ostkamp – Erweiterung“
Februar 2017
Städtebauliches Konzept
M. 1 : 1.000


Plangrundlage :
- Städtebauliches Konzept zum B-plan Nr.103/I "Metjendorf, Am Ostkamp-Erweiterung" Variante 2, Stand Juli 2016
- RWK/SWK-Bestandplan, Übergabe am 20.10.2016 durch Gemeinde Wiefelstede
- Höhenaufnahme Ing.-Büro Heinzelmann vom 12.01.2016
Metjendorfer Landstraße L824
Am Ostkamp
Am Fliegerhorst
Drosselschacht D ca.13,60
Notüberlauf S = 11,39
OK=12,90
Regenwasserrückhaltebecken
Stauvolumen = rd. 1.187m³
OK Gelände = NHN mind. +13,30m
Wsp. Stauziel = NHN +12,90m
Beckensohle = NHN +11,90m
Böschungsneigungen = 1 : 1,5 bis 1 : 8
RRB
B1
1
2
Leitungsrecht erforderlich b=3,00m
RS=11,90
D ca.13,30
S = 11,55
D ca.13,30
S = 11,91
D ca.13,30
S = 10,31
D ca.13,30
S = 12,04
SW-Pumpwerk
Grenze B-plan Nr. 103/I
DN 600
DN 300
DN 200
110159
110157
110144
Zeichenerklärung:
vorh. RW-Kanal
gepl. RW-Kanal
vorh. SW-Kanal
gepl. SW-Kanal
gepl. SW-Pumpwerk
gepl. SW-Druckrohrleitung
Datenbankbezeichnung
Schachtdeckelhöhe
Fließsohlenhöhe
Einzugsgebietsgrenze
Einzugsgebietsbezeichnung
Befestigungsgrad in %
Flächengröße in ha
Bauherr
Gemeinde Wiefelstede
Projekt
Erschließung B -plan Nr. 103/I
"Metjendorf, Am Ostkamp"
Anlage
Lageplan
-Entwässerungskonzept-
Anlage-Nr.
Blatt-Nr.
Maßstab
1 : 1.000
Datum
19.12.2016
Kanal- und Straßenbau - Planung - Ausschreibung - Bauleitung
Ing.-Büro HEINZELMANN
Projekt-Nr. 1424
bearbeitet C. Flitz
gezeichnet M. Kruse
Wangerlandstr. 8 26215 Wiefelstede Tel.: 04402 / 9102-0 Fax: 04402 / 9102-22 Internet: www.ing-fh.de


PROJEKT-TITEL
Immissionsschutzfachliche Beurteilung des B-Planes Nr. 103 I "Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung" der Gemeinde Wiefelstede
Darstellung der im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes ermittelten belästigungsrelevanten Kennziffer in %
GK-Hochwert [m]
5895050
5895000
5894950
5894900
5894850
5894800
GK-Rechtswert [m]
3444250
3444300
3444350
3444400
3444450
3444500
3444550
3444600
3444650
WA
II
0,4
AUSTAL View - Lakes Environmental Software & Applied




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - FH= 11m TH= 6m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - a — Abweichende Bauweise
   - Baugrenze
   - überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen
   - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
9. Grünflächen
   - Öffentliche Grünfläche
   - Private Grünfläche
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    - RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
    - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Wallhecke
15. Sonstige Planzeichen
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Gemeinde Wiefelstede**
Landkreis Ammerland

**Bebauungsplan Nr. 103 I**
"Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung"

Vorentwurf

Dezember 2016 — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH — Escherweg 1, 26121 Oldenburg — Telefon 0441 97174 -0 — Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung — Postfach 3867, 26028 Oldenburg — E-Mail: info@nwp-ol.de — Internet: www.nwp-ol.de

# Textliche Festsetzungen- B 103 I

**1. Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 9 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 11 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichung gekennzeichnete Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp". *Ist noch in der Örtlichkeit aufzunehmen*. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf eine Traufhöhe von 6 m nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp" und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

**3. Oberkante Erdgeschossfußboden**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

**4. Mindestgrundstücksgrößen**

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 qm,
b) für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 qm je Doppelhaushälfte.

**5. Anzahl der Wohneinheiten**

a) Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

— bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude,
— bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude.

b) Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf höchstens 6 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

**6. Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Abweichung:

a1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt eine Längenbegrenzung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

a2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine Längenbegrenzung von 20 für ein Einzelhaus.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

**7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

**8. Anpflanzungen von Bäumen**

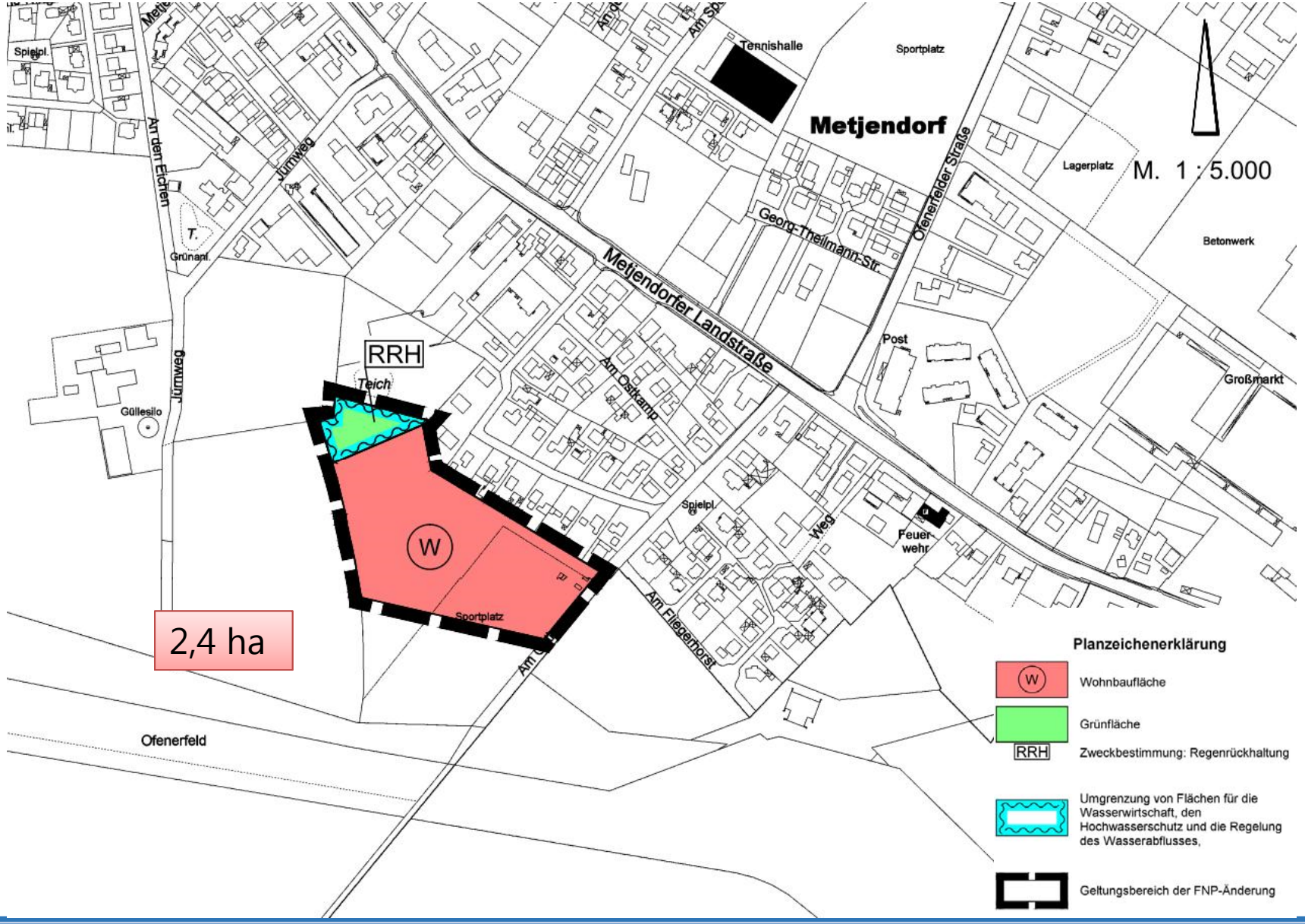
a) Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

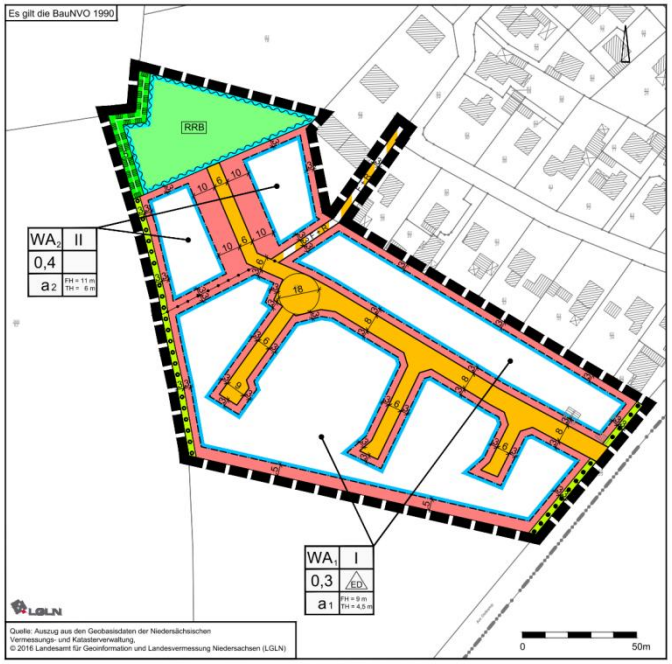
Geeignete Arten für Laubbäume sind Sandbirke (Betula pendula), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildapfel (Malus domestica), Rotdorn (Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus aria), Elsbeere (Sorbus torminalis), Hainbuche (Carpinus betulus), Bergahorn (Acer pseudacorus) und Stieleiche (Quercus robur). Alternativ können Obstbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

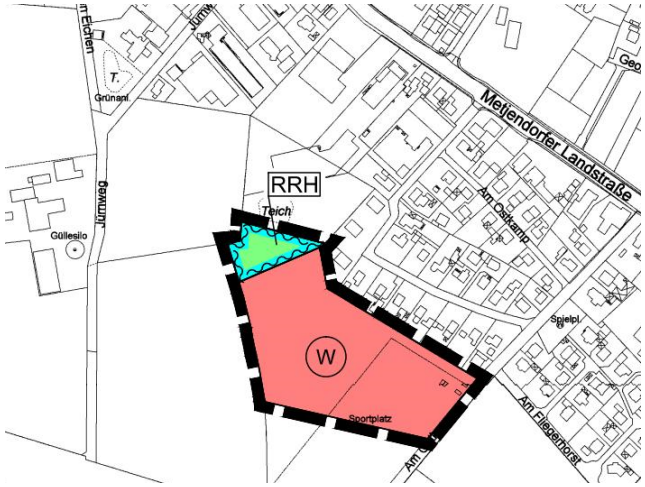
Alternativ ist eine straßenseitige Einfriedung des Baugrundstücks mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.

*b)* Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a ist zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft in Ergänzung des Bestandes ein zweireihiges Feldgehölz standortgerechter Arten nachfolgender Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

| Baumarten | | Sträucher / niedere Bäume | |
|---|---|---|---|
| Spitzahorn | Acer platanoides | Feldahorn | Acer campestre |
| Sandbirke | Betula pendula | Hasel | Corylus avellana |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Weißdorn | Craetaegus monogyna |
| Rotbuche | Fagus sylvatica | Heckenkirsche | Lonicera periclymenum |
| Stieleiche | Quercus robur | Schlehe | Prunus spinosa |
| | | Faulbaum | Rhamnus frangula |
| | | Hundsrose | Rosa canina |
| | | Eberesche | Sorbus aucuparia |
| | | Schneeball | Viburnum opulus |


Metjendorf
M. 1 : 5.000
Tennishalle
Sportplatz
Lagerplatz
Betonwerk
Post
Großmarkt
Feuer-wehr
Spielpl.
Metjendorfer Landstraße
Georg-Theilmann-Str.
Ofenerfelder Straße
Am Ostkamp
Am Fliegerhorst
Jümweg
An den Eichen
Grünanl.
Güllesilo
Teich
RRH
W
Sportplatz
2,4 ha
Ofenerfeld
Planzeichenerklärung
Wohnbaufläche
Grünfläche
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses,
Geltungsbereich der FNP-Änderung




**Landkreis Ammerland**
Konfliktbewältigung Gewerbe – Wohnen
Bebauung rückt nicht näher ran als vorhandene Bebauung
(hierzu Konfliktbewältigung IN VHB 8)
RROP - Vorranggebiet Trinkwassergewinnung,
Vorsorgegebiet Landwirtschaft - Ergänzung Begründung
Kompensation – Auffüllung Ökokonto geplant
Nachrichtliche Übernahme Wasserschutzzone
RRB = Fläche für Maßnahmen

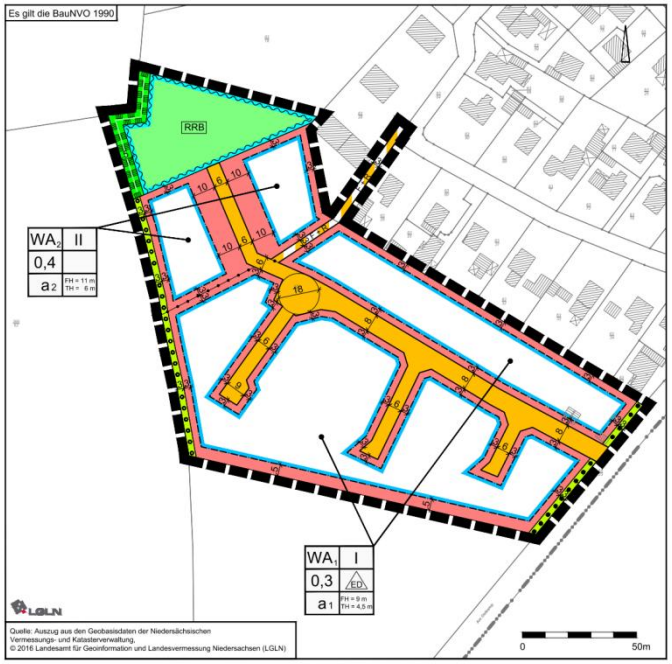
**Landwirtschaftskammer**
Konfliktbewältigung Landwirtschaft – Wohnen
Gutachten mit Erweiterung Betrieb -
Immissionsgrenzwerte GIRL werden deutlich unterschritten

**Haaren-Wasseracht** – Hinweise zur Entwässerung

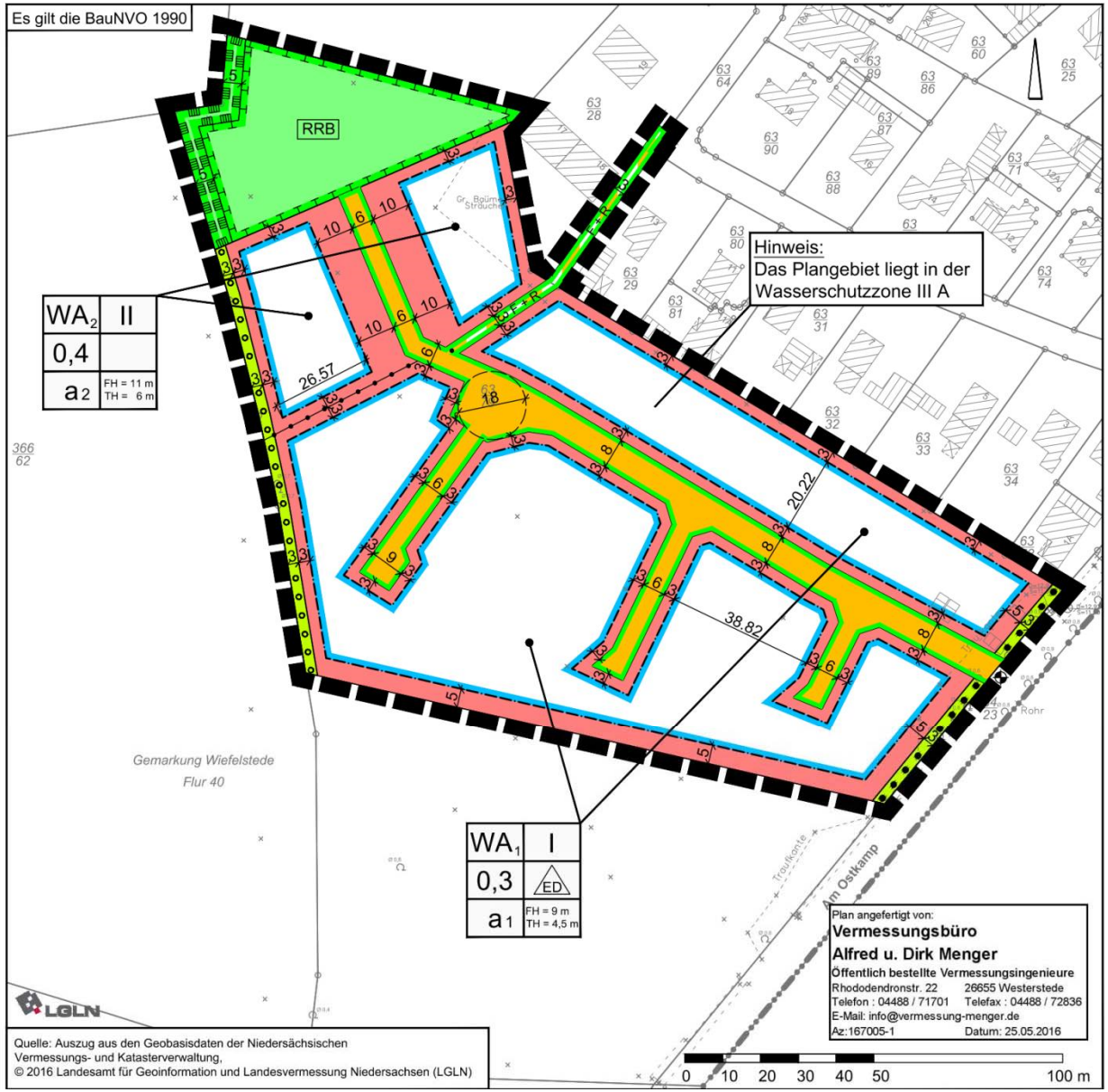
**LGLN** – Hinweis auf Kampfmittelerforschung

**LA Denkmalpflege- Archäologie** – keine Fundstellen, allgemeine Hinweise zu Bodenfunden

**OOVW, EWE Netz, Vodafone Kabel Deutschland**
Allgemeine Hinweise zur Ver- und Entsorgung



**NABU Wiefelstede**
Einstufung Bestandsfläche (Biotoptyp Sportplatz)
Gestaltung des Ortsrandes
Umgang mit verbleibender Festwiese – Umwandlung in FNP als Abstandsfläche Wasserschutz
Ausnutzung der Bauflächen – dringender Wohnbedarf
Schutz Baumreihe (Ole Karkpadd) – 5 m Abstand
Festsetzungen zur privaten Grüngestaltung
Vorschlag- Mehrgenerationenbebauung mit Verdichtung – im WA 2 Erhöhung von 6 auf 8 Wohneinheiten und Erhöhung von 20 auf 25 m Gebäudelänge
Kompensation - Auffüllung Ökokonto




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH= 11m TH= 6m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe)

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**9. Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Private Grünfläche

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Wallhecke

**15. Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Gemeinde Wiefelstede**
Landkreis Ammerland

**Bebauungsplan Nr. 103 I**
"Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung"

Entwurf

Februar 2017 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

# Textliche Festsetzungen- B 103 I

**1. Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 9 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 11 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichung gekennzeichnete Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp". Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf eine Traufhöhe von 6 m nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp" und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

**3. Oberkante Erdgeschossfußboden**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

**4. Mindestgrundstücksgrößen**

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 qm,
b) für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 qm je Doppelhaushälfte.

**5. Anzahl der Wohneinheiten**

a) Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

- bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude,
- bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude (Doppelhaushälfte)

b) Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf höchstens 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

**6. Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Abweichung:

a1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt eine Längenbegrenzung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

a2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine Längenbegrenzung von 25 m für ein Einzelhaus.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

**7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

**8. Anpflanzungen von Bäumen**

a) Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Sandbirke (Betula pendula), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildapfel (Malus domestica), Rotdorn (Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus aria), Elsbeere (Sorbus torminalis), Hainbuche (Carpinus betulus), Bergahorn (Acer pseudacorus) und Stieleiche (Quercus robur). Alternativ können Obstbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

Alternativ ist eine straßenseitige Einfriedung des Baugrundstücks mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.

*b)* Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a ist zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft in Ergänzung des Bestandes ein zweireihiges Feldgehölz standortgerechter Arten nachfolgender Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

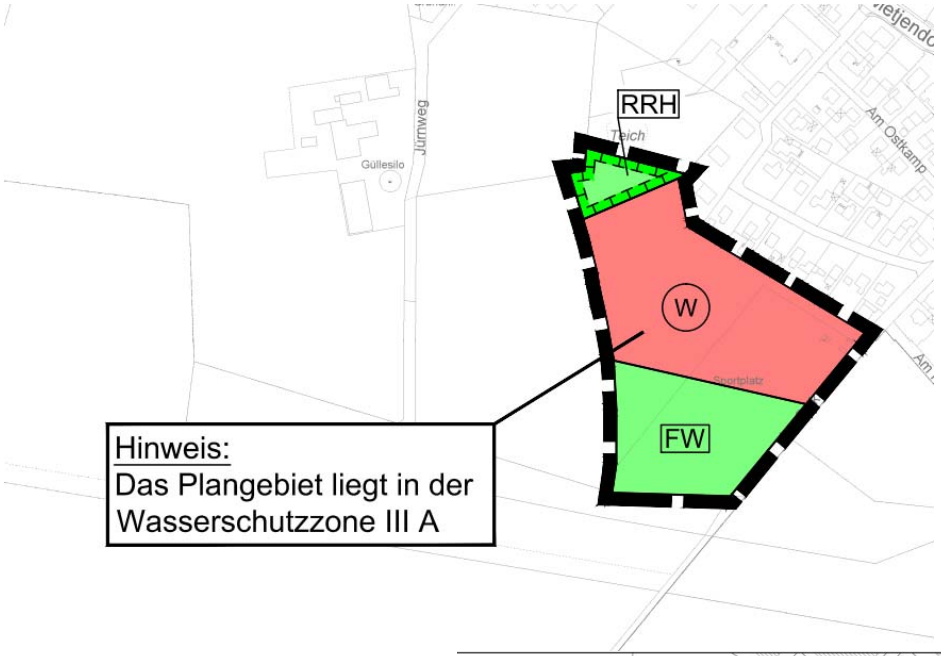
| Baumarten | | Sträucher / niedere Bäume | |
|---|---|---|---|
| Spitzahorn | Acer platanoides | Feldahorn | Acer campestre |
| Sandbirke | Betula pendula | Hasel | Corylus avellana |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Weißdorn | Craetaegus monogyna |
| Rotbuche | Fagus sylvatica | Heckenkirsche | Lonicera periclymenum |
| Stieleiche | Quercus robur | Schlehe | Prunus spinosa |
| | | Faulbaum | Rhamnus frangula |
| | | Hundsrose | Rosa canina |
| | | Eberesche | Sorbus aucuparia |
| | | Schneeball | Viburnum opulus |

**9. Erhaltung von Bäumen**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

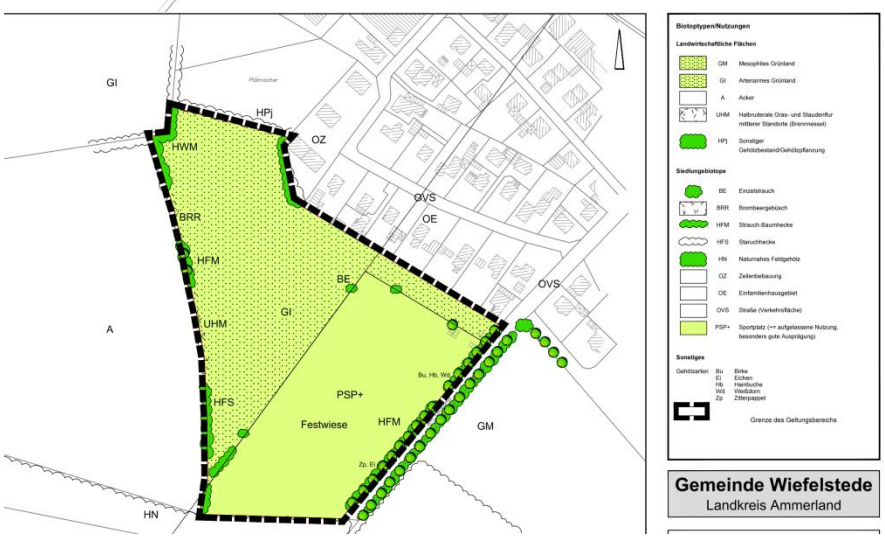
**10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen anzulegen. Der Randbereich ist naturnah zu gestalten.




**Planzeichenerklärung**

- W — Wohnbaufläche
- Grünfläche
- RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- FW — Freifläche Wasserschutz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Geltungsbereich der FNP-Änderung




**Gemeinde Wiefelstede**
Landkreis Ammerland

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*

NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH

# Gemeinde Wiefelstede

## Bebauungsplan Nr. 29 I

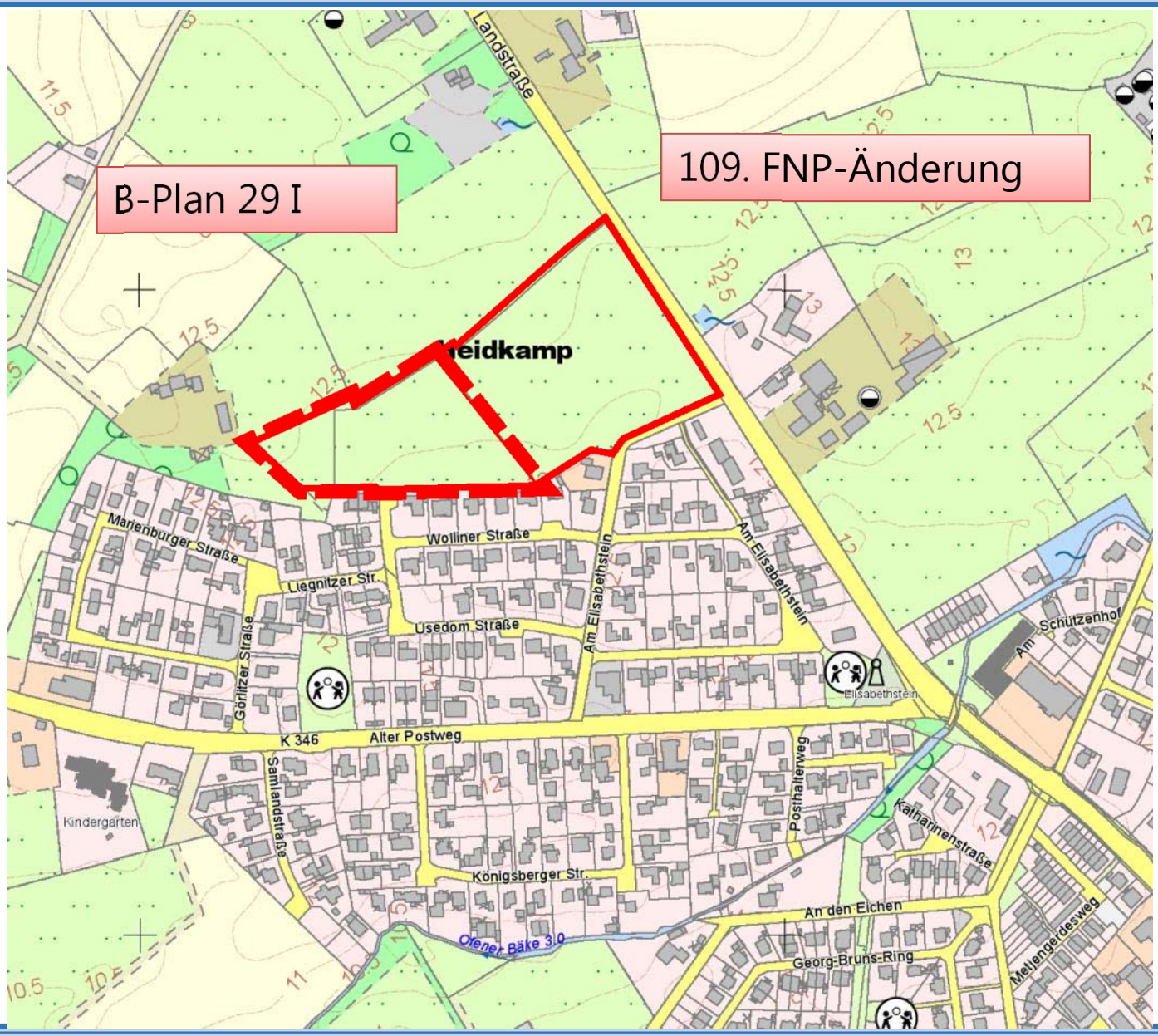
## und 109. FNP-Änderung

## Erweiterung des Wohngebiets Heidkamp

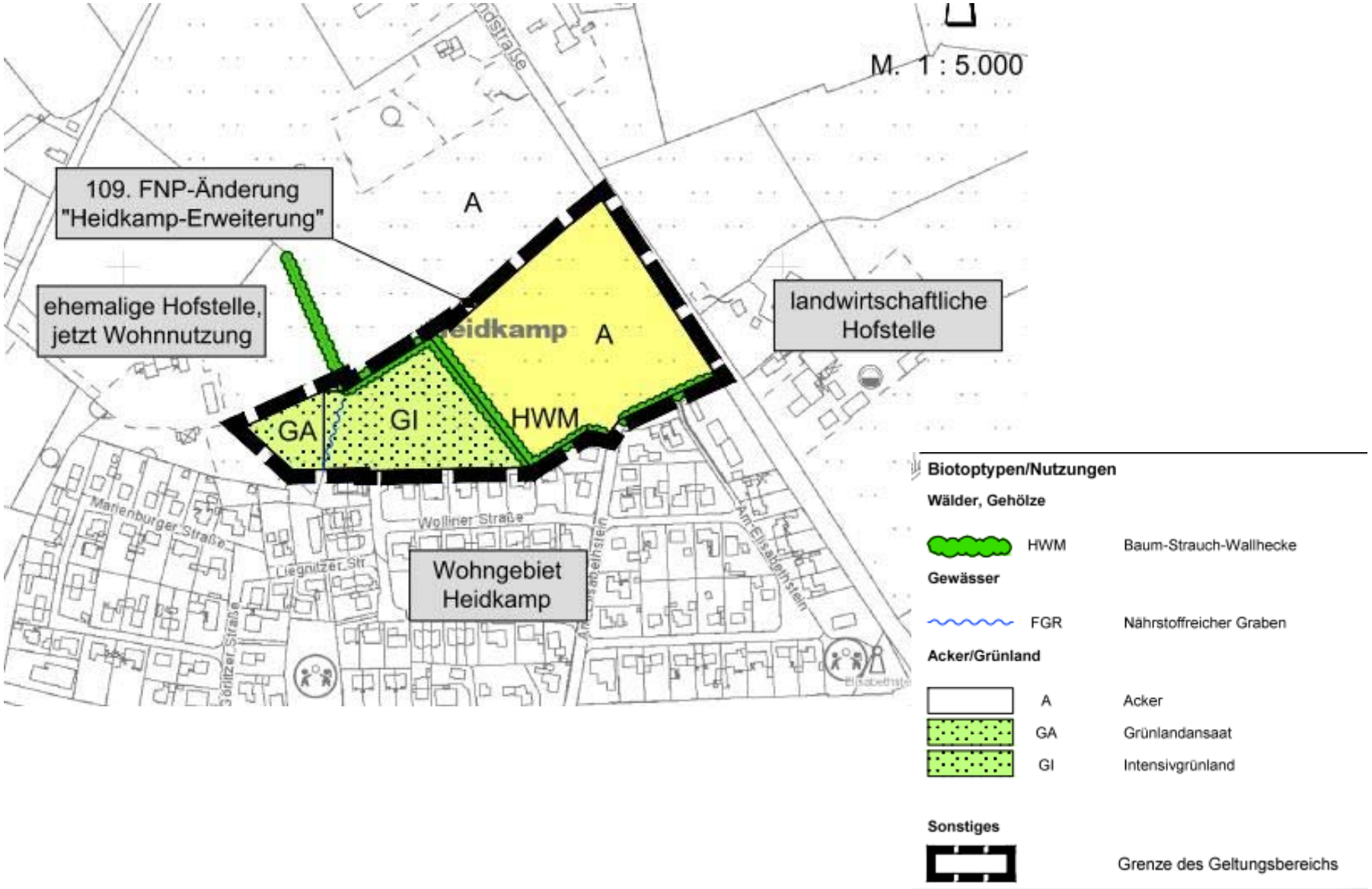
DIE GEMEINDE Wiefelstede

Bau- und Umweltausschuss am 20.02.2017

NWP Planungsgesellschaft mbH




*Übersicht Geltungsbereich*






*Biotoptypen 109. FNP-Änderung*

NWP Planungsgesellschaft mbH

**Biotoptypen/Nutzungen**

**Wälder, Gehölze**

| | | |
|---|---|---|
| | HWM | Baum-Strauch-Wallhecke |
| | HBE | Einzelbaum |

**Gewässer**

| | | |
|---|---|---|
| | FGR | Nährstoffreicher Graben |

**Acker/Grünland**

| | | |
|---|---|---|
| | A | Acker |
| | GA | Grünlandansaat |
| | GI | Intensivgrünland |
| | GRR | Scherrasen |

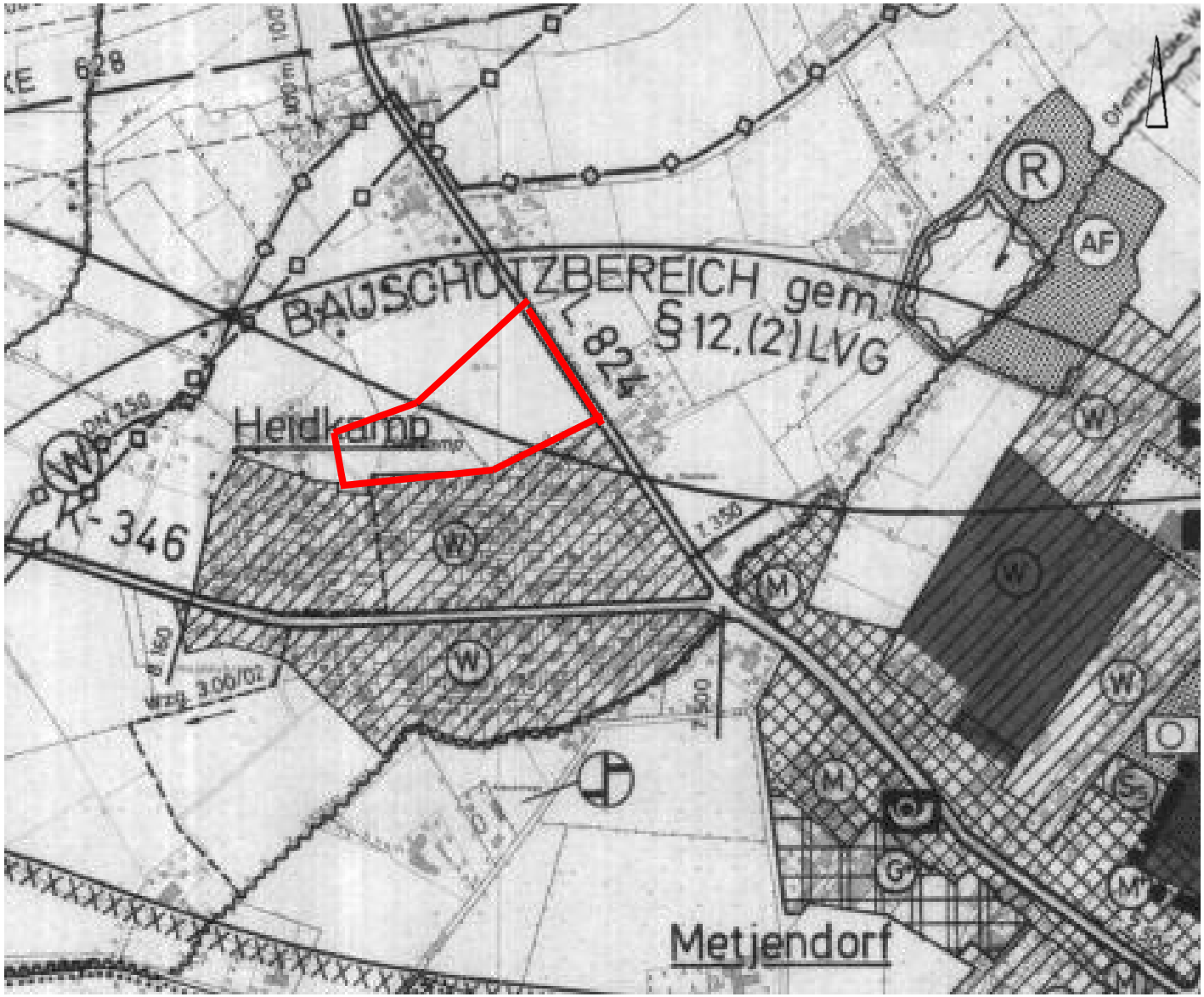
**Siedlungsbiotope**

| | | |
|---|---|---|
| | PHZ | Neuzeitliche Gärten |
| | OVS | Straße (Verkehrsfläche) |
| | OVW | Fußweg |
| | OEL | Einzelhausgebiet |

**Sonstiges**

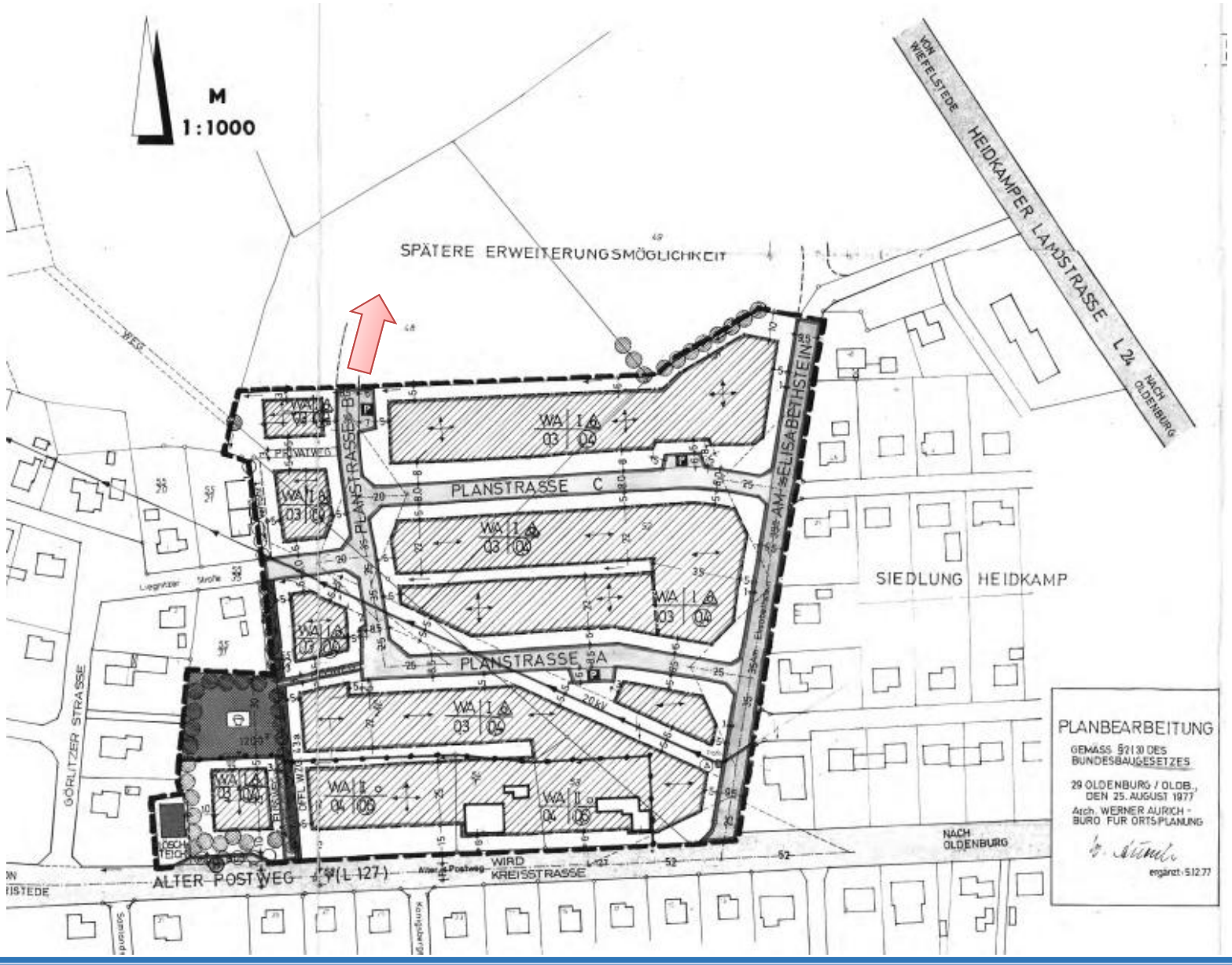
Grenze des Geltungsbereichs

# *Biotoptypen Bebauungsplan Nr. 29 I*



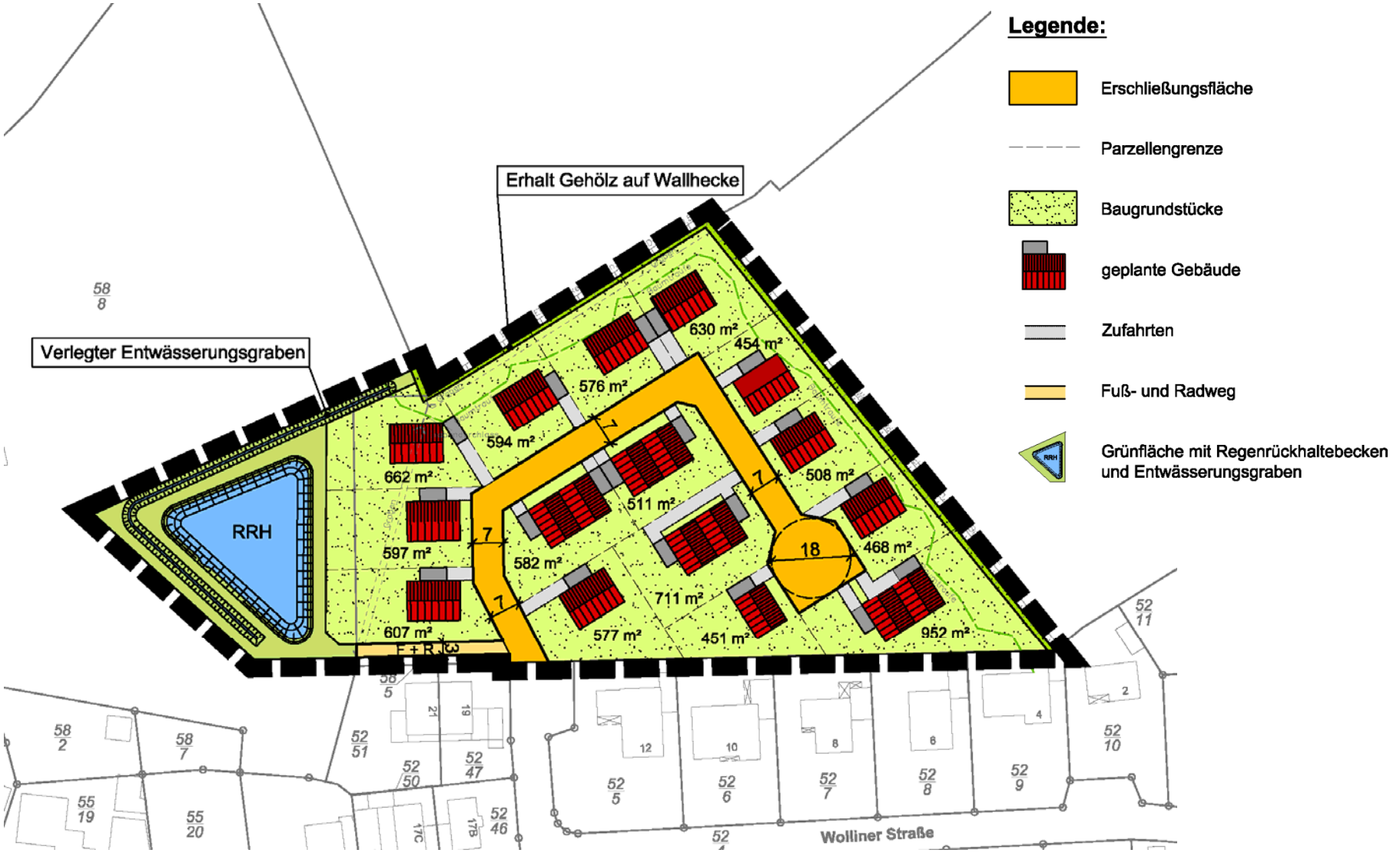

*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan*

NWP Planungsgesellschaft mbH



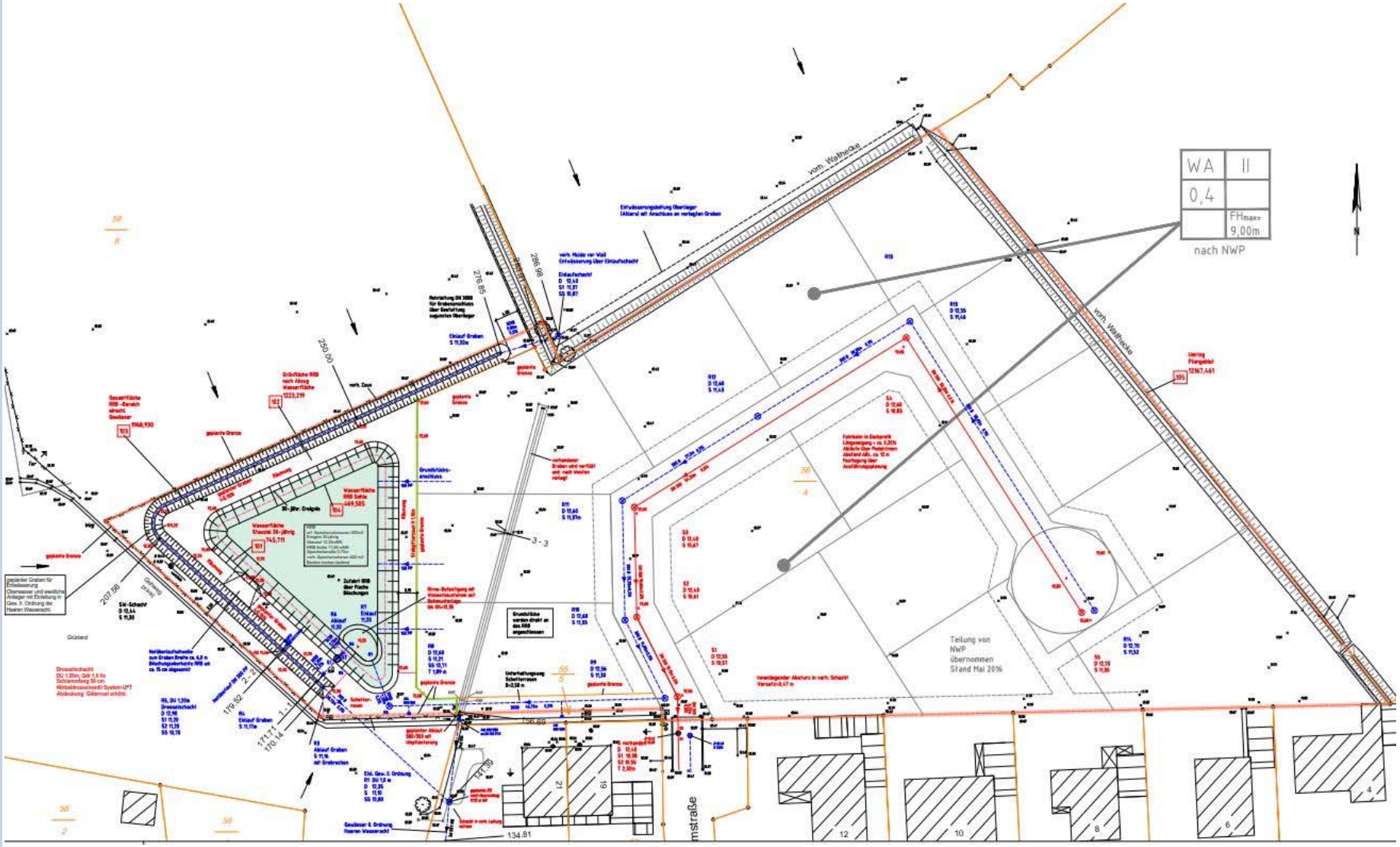

*Anschlussplan Nr. 29 „Heidkamp“*

NWP Planungsgesellschaft mbH

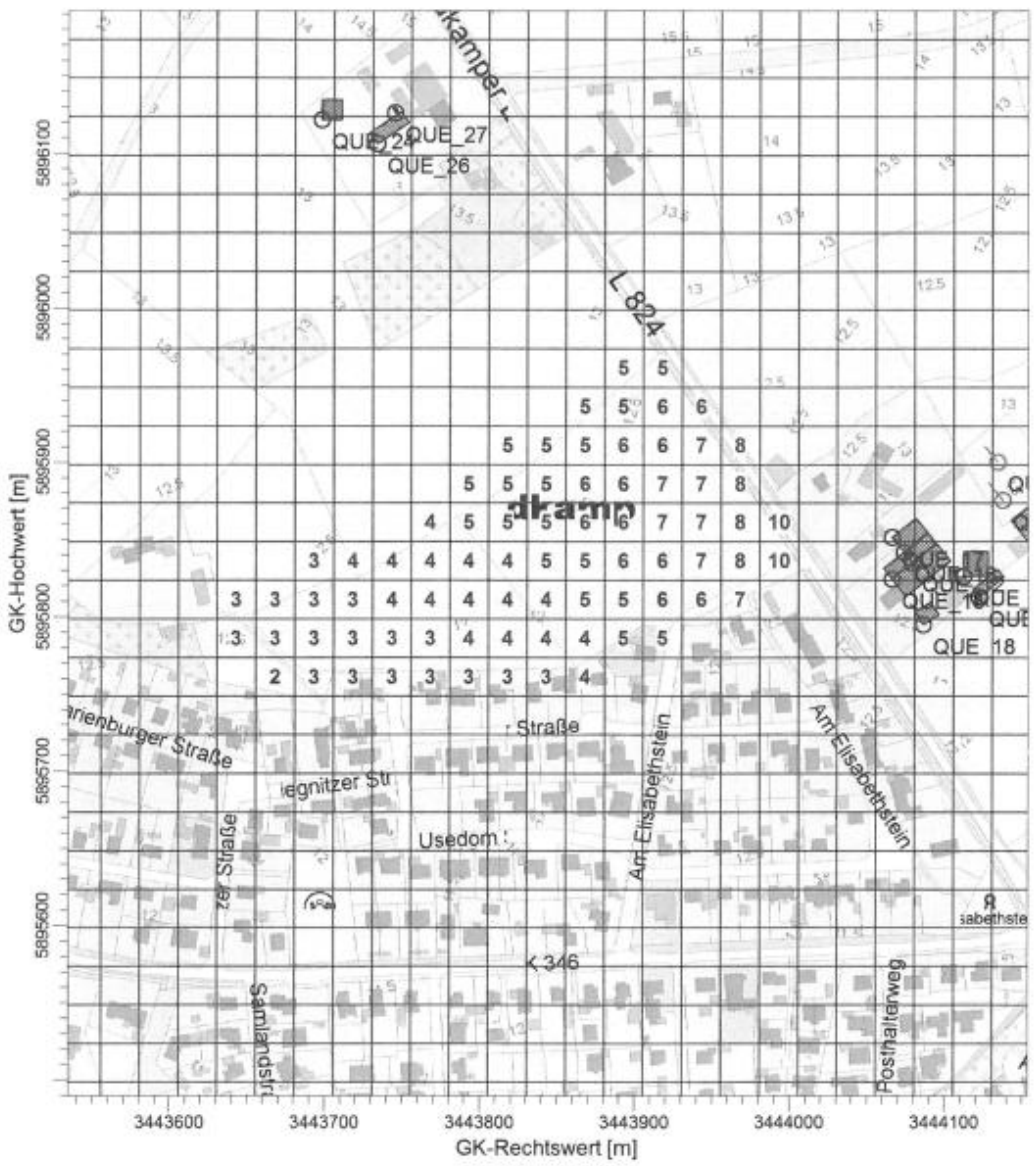



# *Erschließungskonzept (11 Einzelhäuser & 4 Doppelhäuser)*

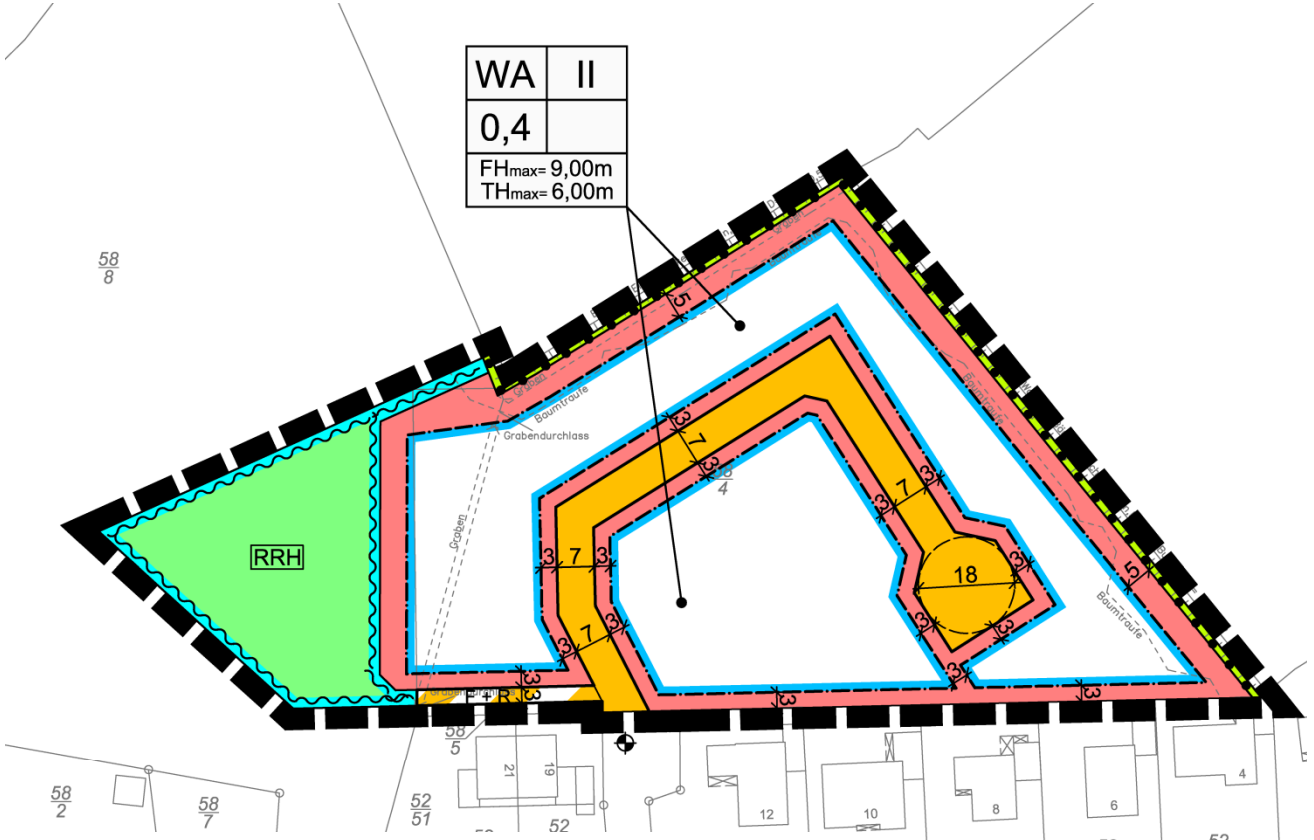
NWP Planungsgesellschaft mbH




# Entwässerungskonzept


GK-Hochwert [m]
GK-Rechtswert [m]
3443600
3443700
3443800
3443900
3444000
3444100
5896100
5896000
5895900
5895800
5895700
5895600
L 824
QUE_27
QUE_26
QUE_18
Usedom
Am Elisabethstein
Posthalterweg
Samlandstr
K 346

NWP Planungsgesellschaft mbH




| | |
|---|---|
| Gesamt | 12.079 m² |
| **Allgemeines Wohngebiet WA** | **8.618 m²** |
| **Verkehrsflächen** | **1.244 m²** |
| **Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung F+R** | **102 m²** |
| **Private Grünfläche / Erhaltung Gehölze** | **261 m²** |
| **Öffentliche Grünfläche / Regenrückhaltung** | **1.854 m²** |

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max=9,00m/ TH max=6,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe TH= Traufhöhe

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß und Radweg

**9. Grünflächen**

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenrückhaltung

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**15. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

*B-Plan-Vorentwurf*

**1. Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

**3. Oberkante Erdgeschossfußboden**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

**4. Mindestgrundstücksgrößen**

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 qm
b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

**5. Anzahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

**6. Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

**7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

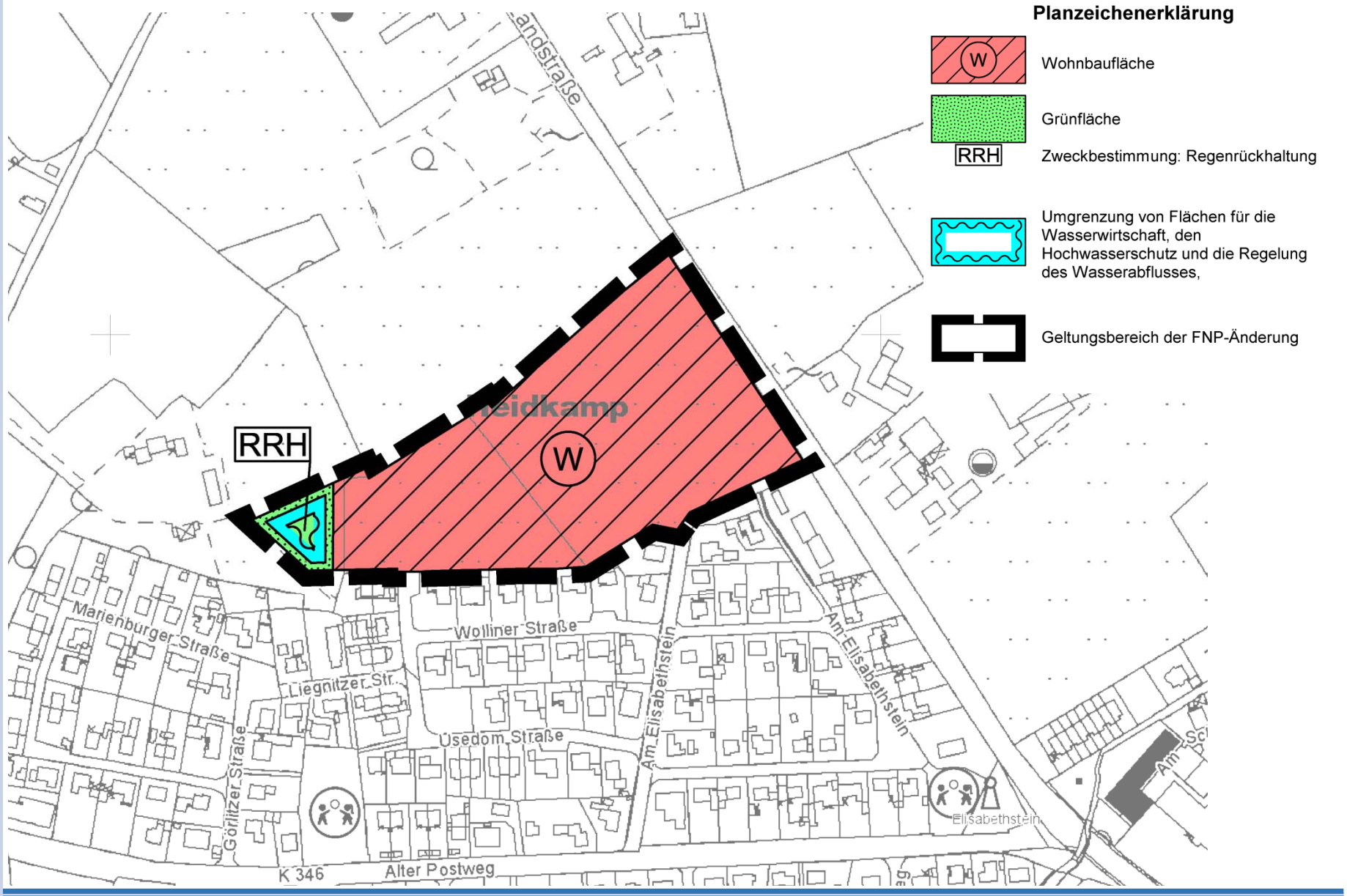
**8. Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze auf der Wallhecke zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sidn Nachpflanzungen vorzunehmen.

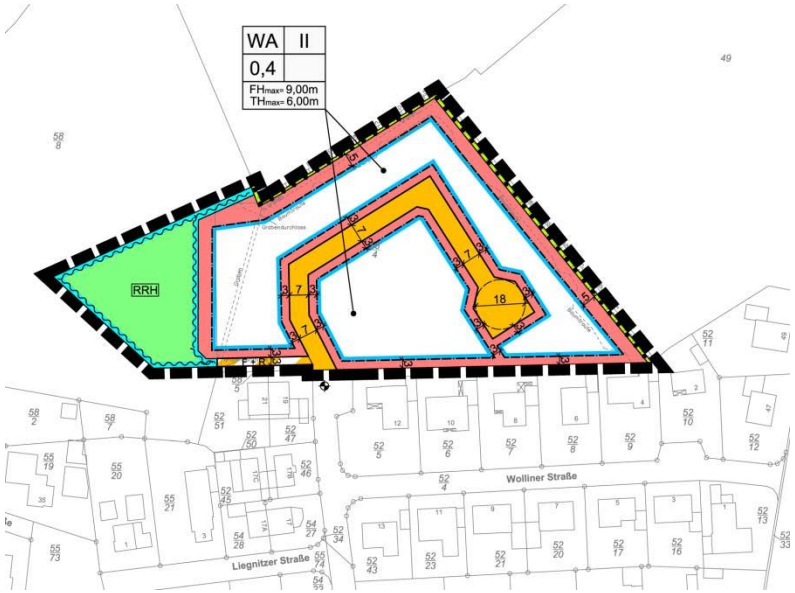
**9. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**

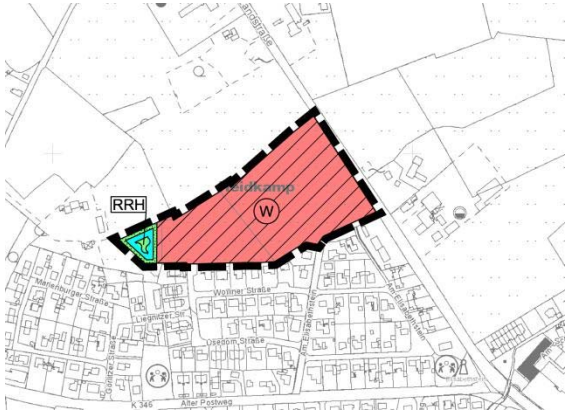
Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken und ein Entwässerungsgraben einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen.

NWP Planungsgesellschaft mbH




# 109. FNP-Änderung Vorentwurf




**Landkreis Ammerland**
Übergang freie Landschaft/angrenzendes WA _ Anregung I Vollgeschoss – II bleibt + örtliche Bauvorschrift Dachform / Hecken + Reduzierung Höhe
Hinweis auf Spielplatz
Hinweis Nachpflanzungen
Ausführungen Wasserschutzzone anpassen
Wasserrechtlicher Antrag wird rechtzeitig gestellt
Kompensation – Auffüllung Ökokonto geplant

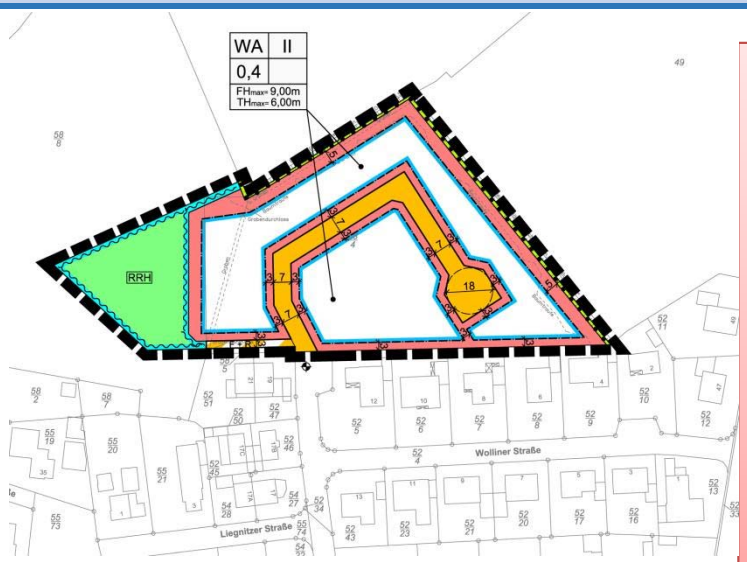
**Landesbehörde Straßenbau/Verkehr**
Baustellenzufahrt – über vorh. Zufahrt Am Elisabethstein

**Landwirtschaftskammer**
Konfliktbewältigung Landwirtschaft – Wohnen
Gutachten mit Erweiterung Betrieb -
Immissionsgrenzwerte GIRL werden deutl. unterschritten

**LGLN** – Hinweis auf Kampfmittelerforschung

**LA Denkmalpflege- Archäologie** – keine Fundstellen, allgemeine Hinweise zu Bodenfunden

**OOVW, EWE Netz, Vodafone Kabel Deutschland, Deutsche Telekom, Gascade**
Allgemeine Hinweise zur Ver- und Entsorgung



**NABU Wiefelstede**

Standards an Grünplanung werden nicht erfüllt-maximale Ausnutzung der Bauflächen – dringender Wohnbedarf

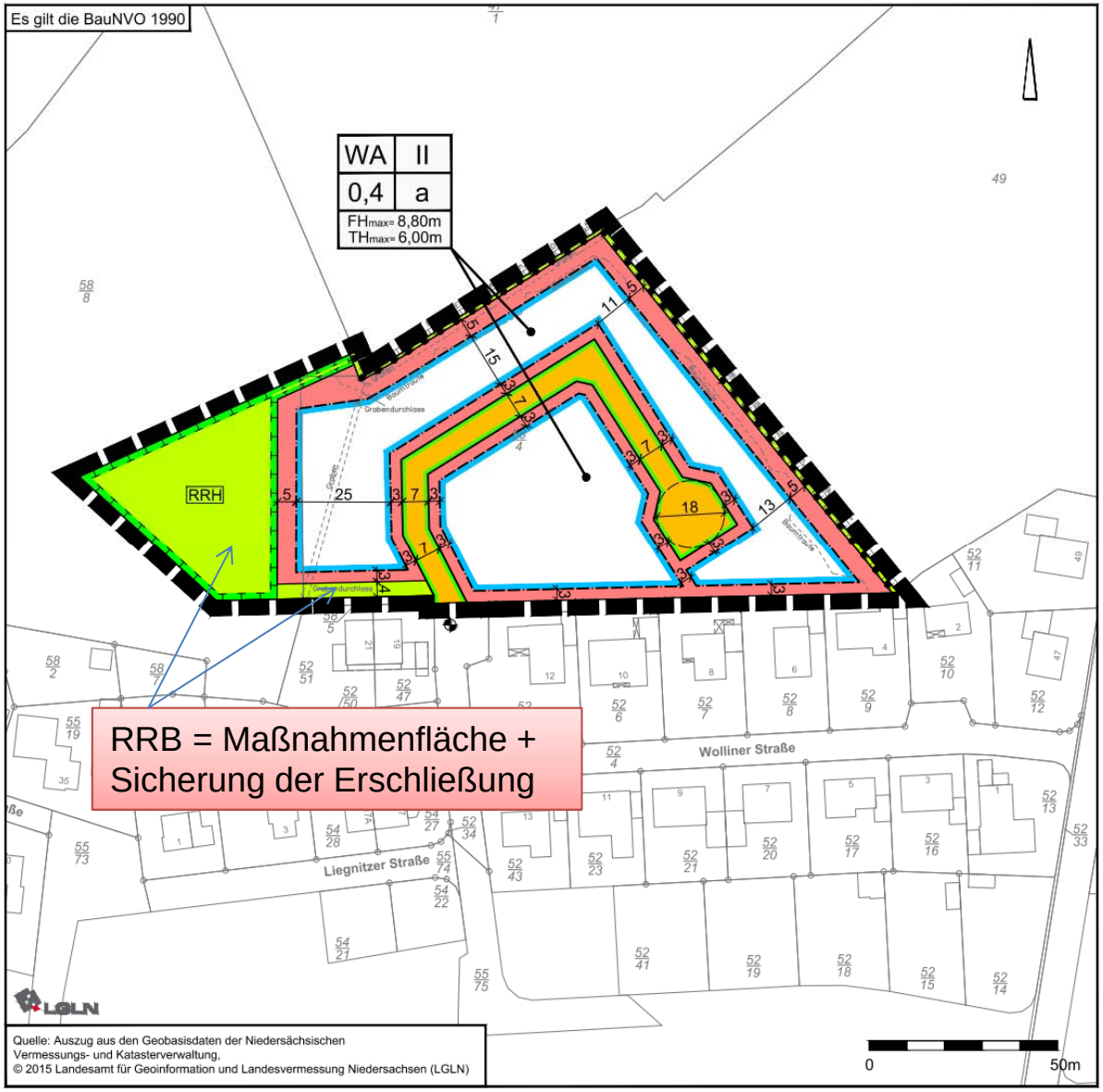
Berücksichtigung Wallhecken – Erhalt Gehölze

Schutz Kronentraufbereich – Abstand Baugrenze ausreichend

Kompensation Wallhecke + versiegelungsbedingter Eingriff

Bestandsanalyse Wohnraumbedarf – Bedarf nachgewiesen

Bezahlbarer Wohnraum knapp – wirtschaftliche Grundstücke für Familien mit geringerem Einkommen




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max=9,00m TH max=6,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß. FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Fläche

Nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**9. Grünflächen**

Private Grünfläche

RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**15. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Gemeinde Wiefelstede**
Landkreis Ammerland

**Bebauungsplan Nr. 29I**
**"Heidkamp-Erweiterung"**

Februar 2017 | Entwurf | M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail: info@nwp-ol.de
Internet: www.nwp-ol.de

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

**Legende:**

- Erschließungsfläche
- Parzellengrenze
- Baugrundstücke
- geplante Gebäude
- Zufahrten
- Fuß- und Radweg
- Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben

**Gemeinde Wiefelstede**
Landkreis Ammerland

**Bebauungsplan Nr. 29I "Heidkamp-Erweiterung"**

Erschließungskonzept

Februar 2017 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



*Entwurf Städtebauliches Konzept*

## 1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 8,80 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

## 3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

## 4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 qm
b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

**5. Anzahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

**6. Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

**7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

**8. Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze auf der Wallhecke zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

**9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche sind ein Rückhaltebecken und ein Entwässerungsgraben einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

## 1. Dachgestaltung

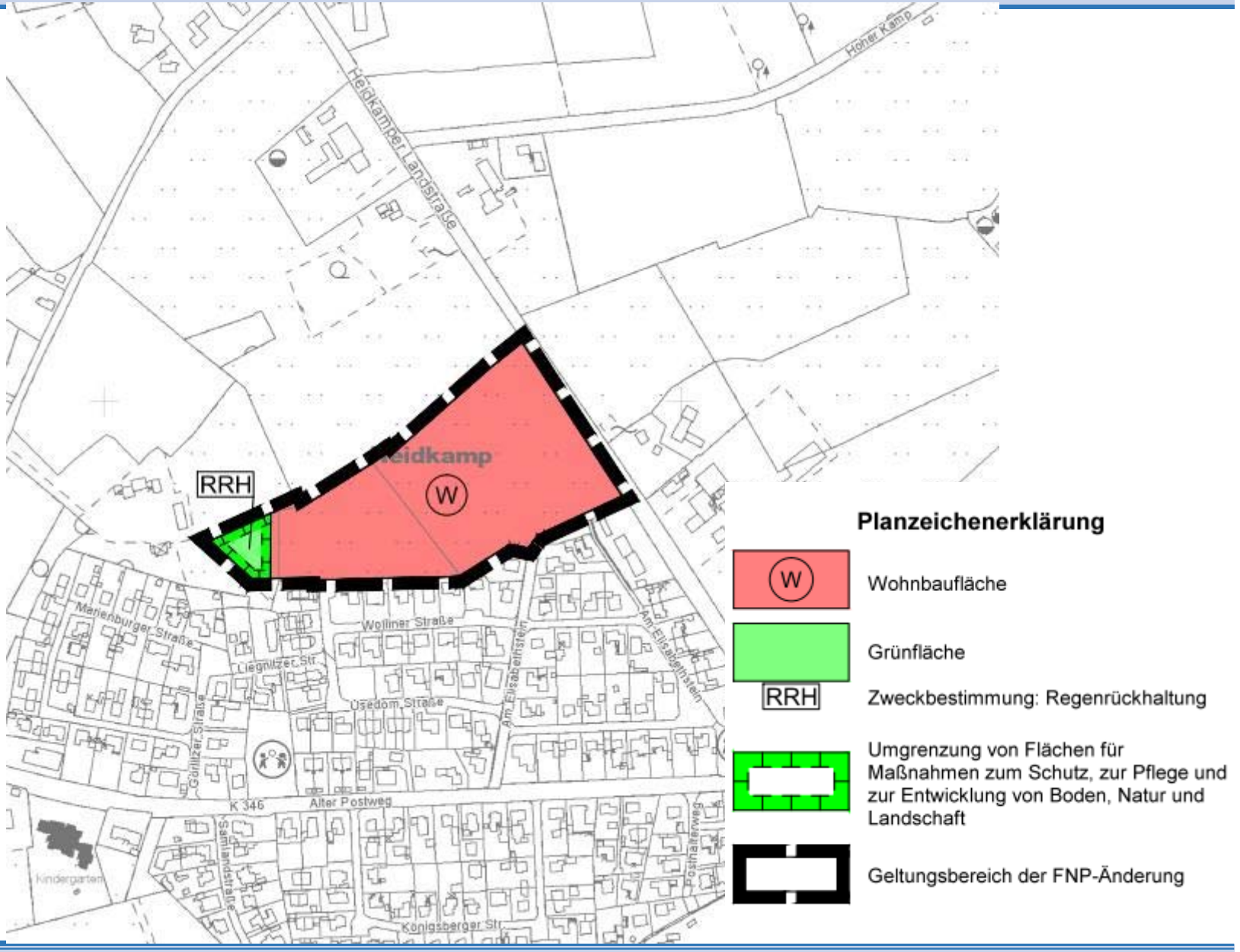
Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30 ° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

## 2. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

NWP Planungsgesellschaft mbH




*109. FNP-Änderung Entwurf*

NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*

# Heinz Küpker & Sohn
## Bauunternehmen GmbH
### Maurer- und Betonbaumeister · Fliesenleger

Heinz Küpker & Sohn Bauunternehmen GmbH, Kiefernstr. 2a, 26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede
z. Hd. Herrn Bürgermeister Jörg Pieper
Kirchstr. 1

26215 Wiefelstede

VA am 24.02.14
u. 17.03.14

Datum:
03.02.2014

**Betreff: Antrag auf Aufnahme in den Bebauungsplan**

Sehr geehrter Herr Pieper!

Hiermit möchten wir den Antrag stellen, das in der Anlage befindliche Grundstück Flurstück 58/4 der Flur 29 Gemarkung Wiefelstede zur Größe von 9.891 qm in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

R. Küpker
Küpker

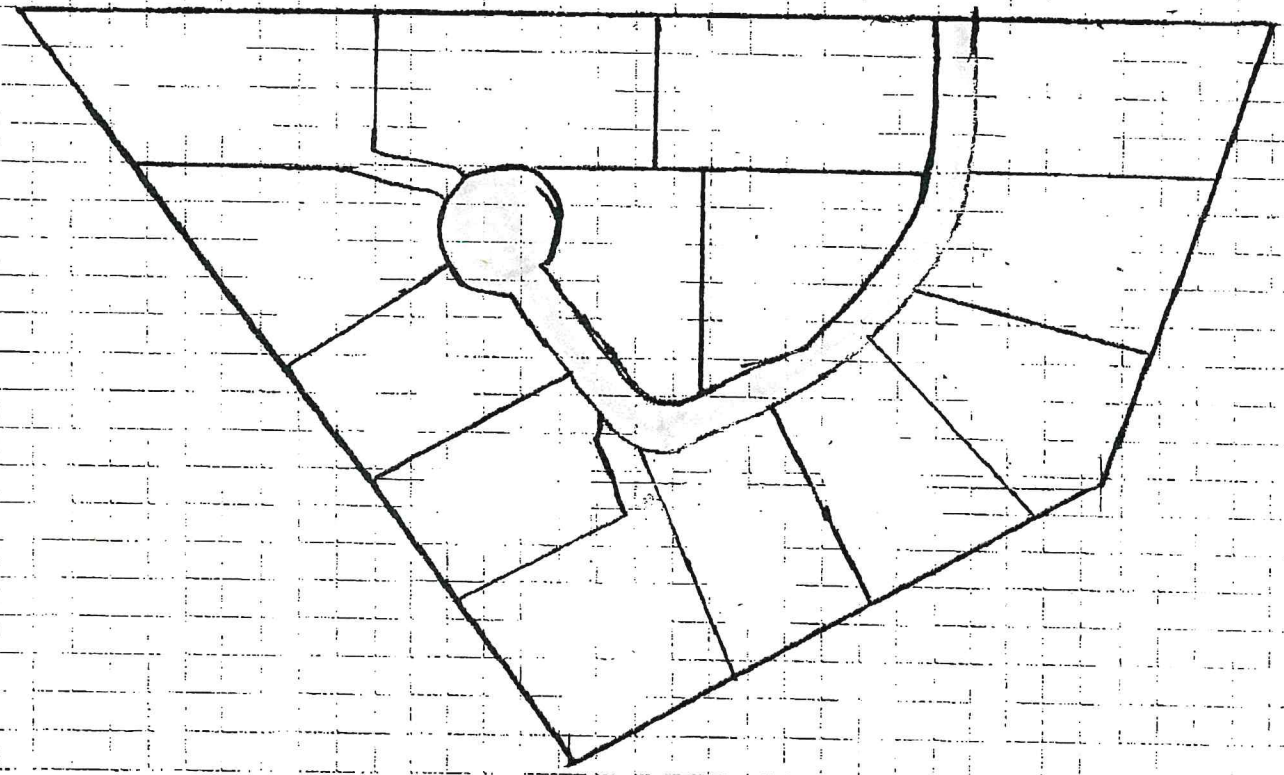
Abrechnung erfolgt nach Aufmaß und Einheitspreisen. Grundlage eines Vertrages bildet die VOB in der neuesten Fassung.
Die Ware bleibt bis zur vollständigen Bezahlung unser Eigentum. Gerichtsstand ist Oldenburg in Oldenburg.

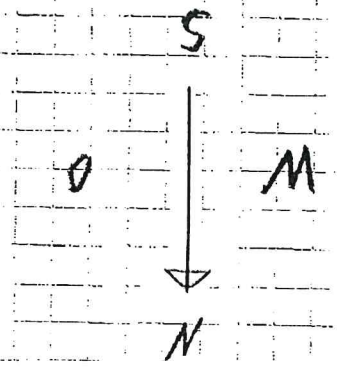
Anschrift:
Kiefernstraße 2A
26215 Wiefelstede / Metjendorf
buero@bauunternehmen-kuepker.de

Telefon:
04 41 / 6 24 22
Telefax:
04 41 / 6 74 33

Bank: LzO: IBAN DE66280501000011310810
BIC BRLADE21LZO
RaiBa: IBAN DE06280602280500996000
BIC GENODEF1OL2

Eingetragen beim
Amtsgericht Oldenburg
HRB.-Nr. 120618
Steuer-Nr. 69/200/13413
Geschäftsführer: Ralf Küpker




S
O
M
N

NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH

# Gemeinde Wiefelstede

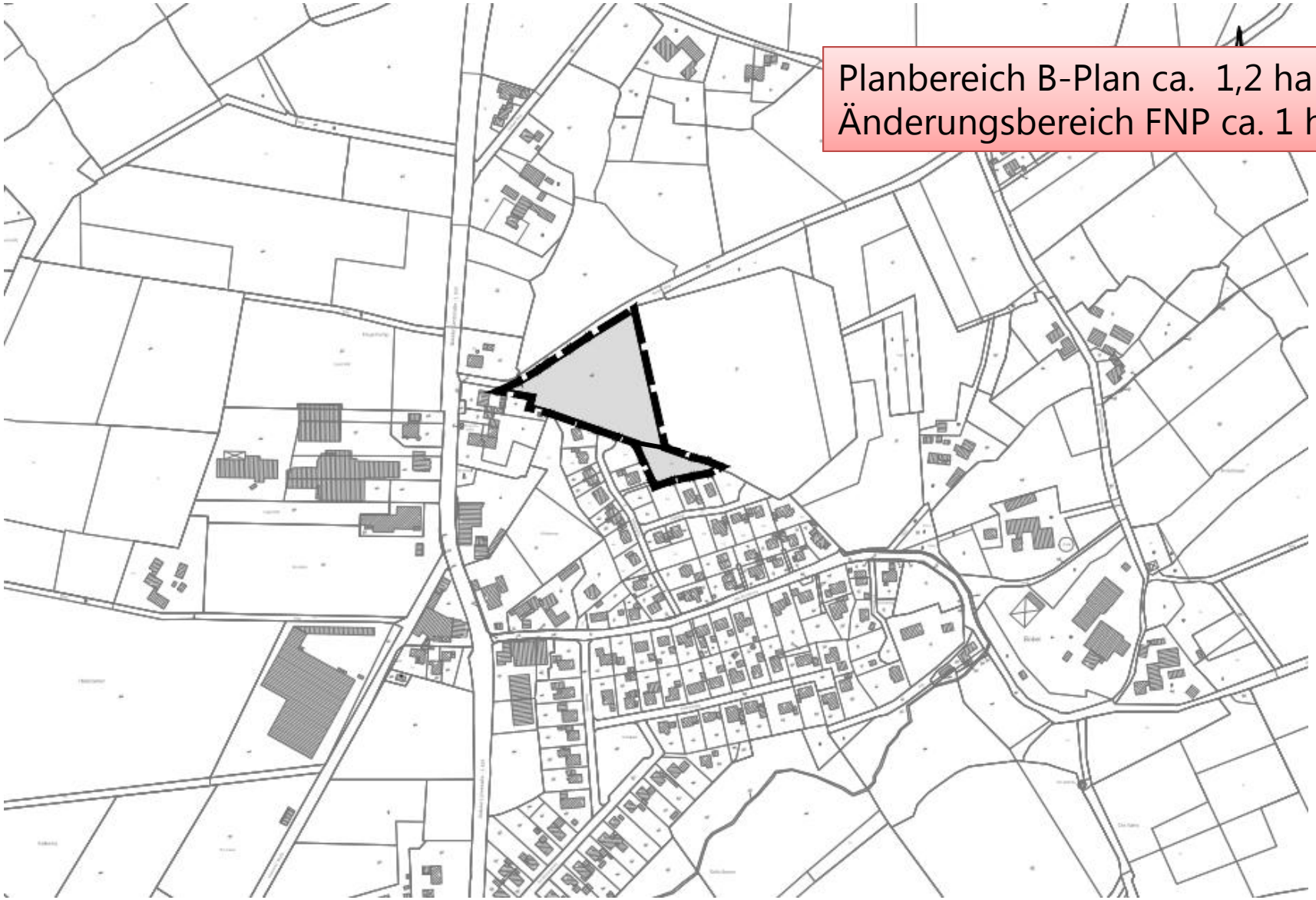
## Bebauungsplan Nr. 123 I

## Und 113. FNP-Änderung

## Wohngebiet in Bokel

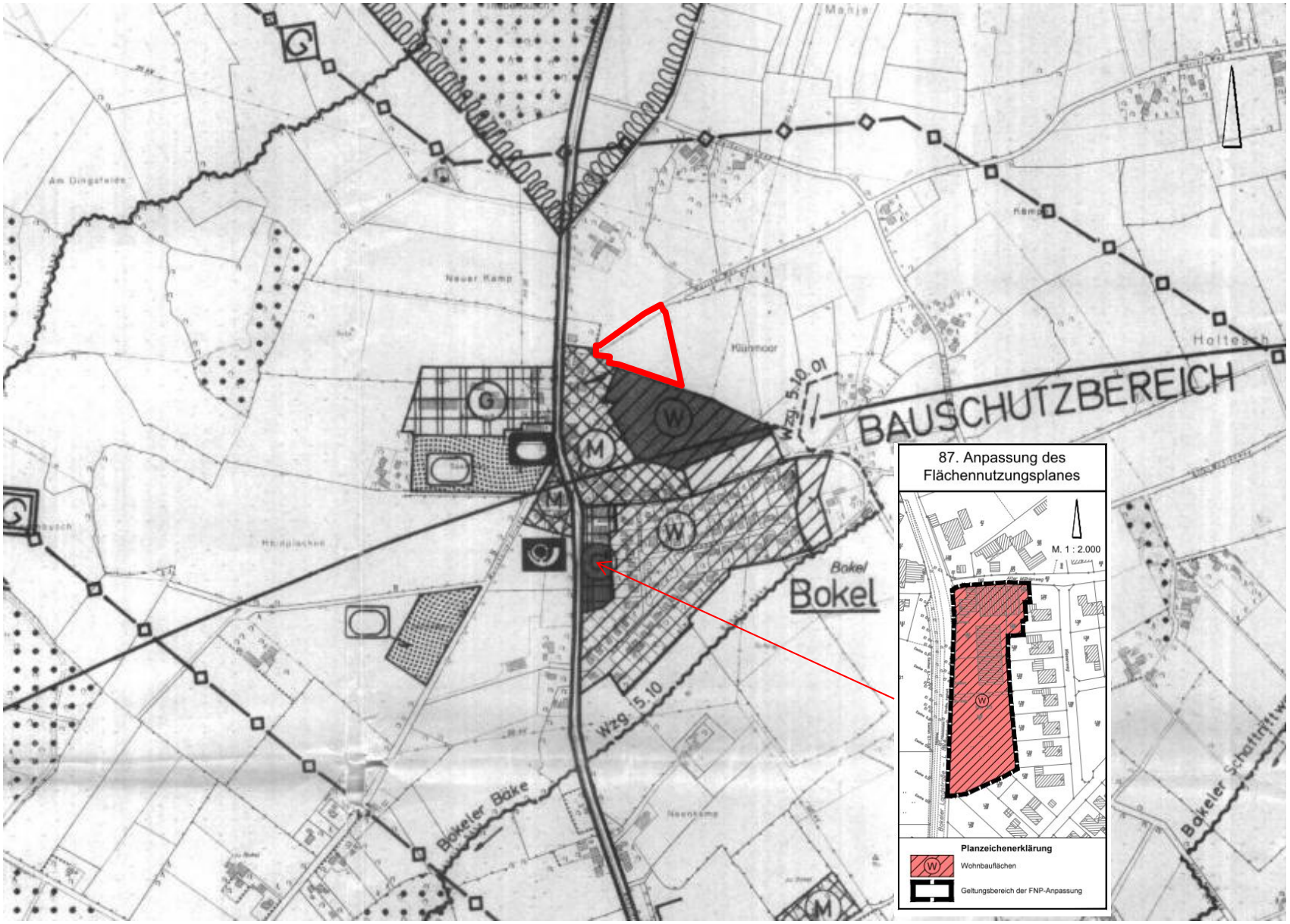
DIE GEMEINDE Wiefelstede

Bau- und Umweltausschuss am 20.02.2017



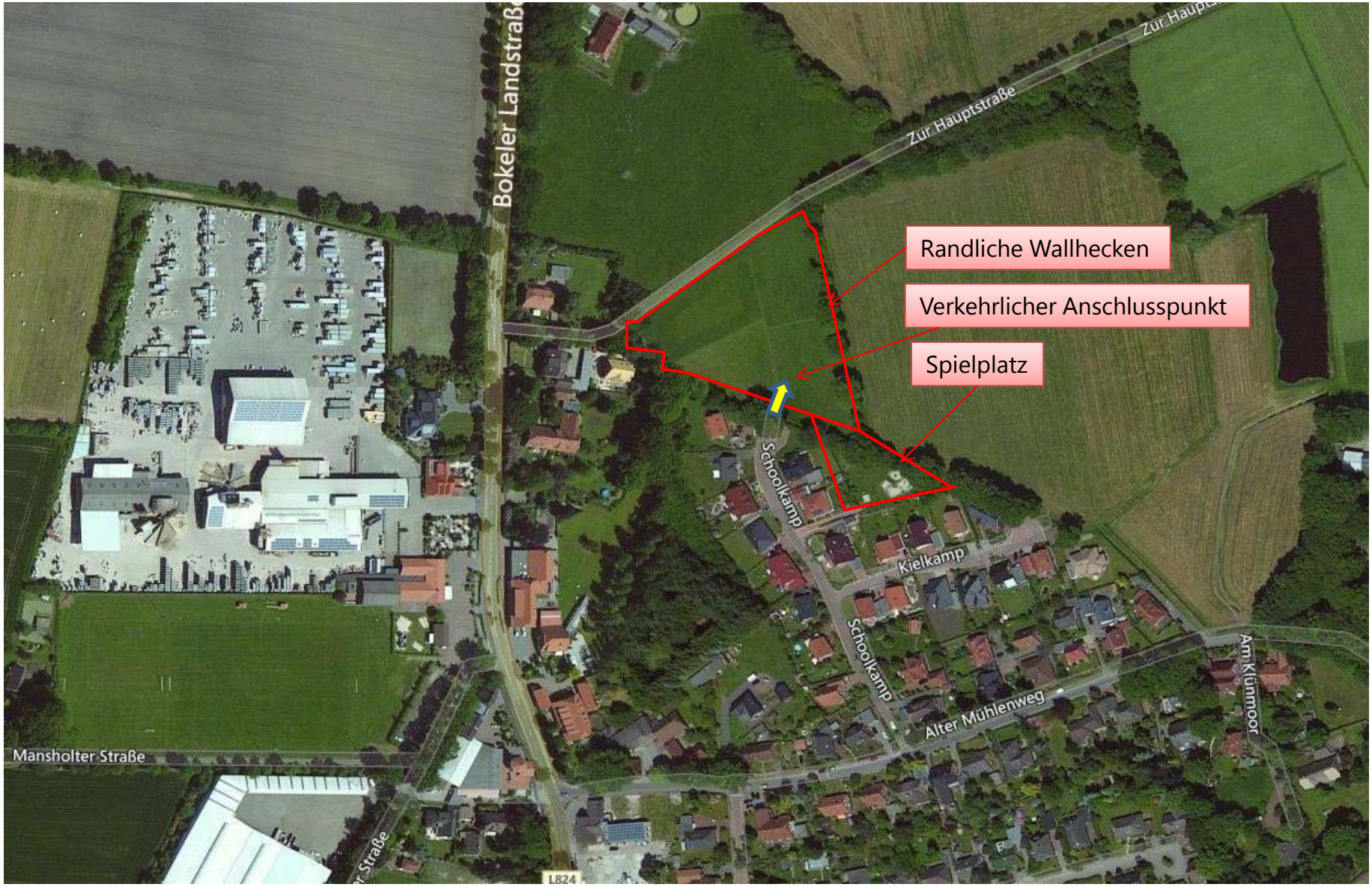

*Übersicht Geltungsbereich*

NWP Planungsgesellschaft mbH



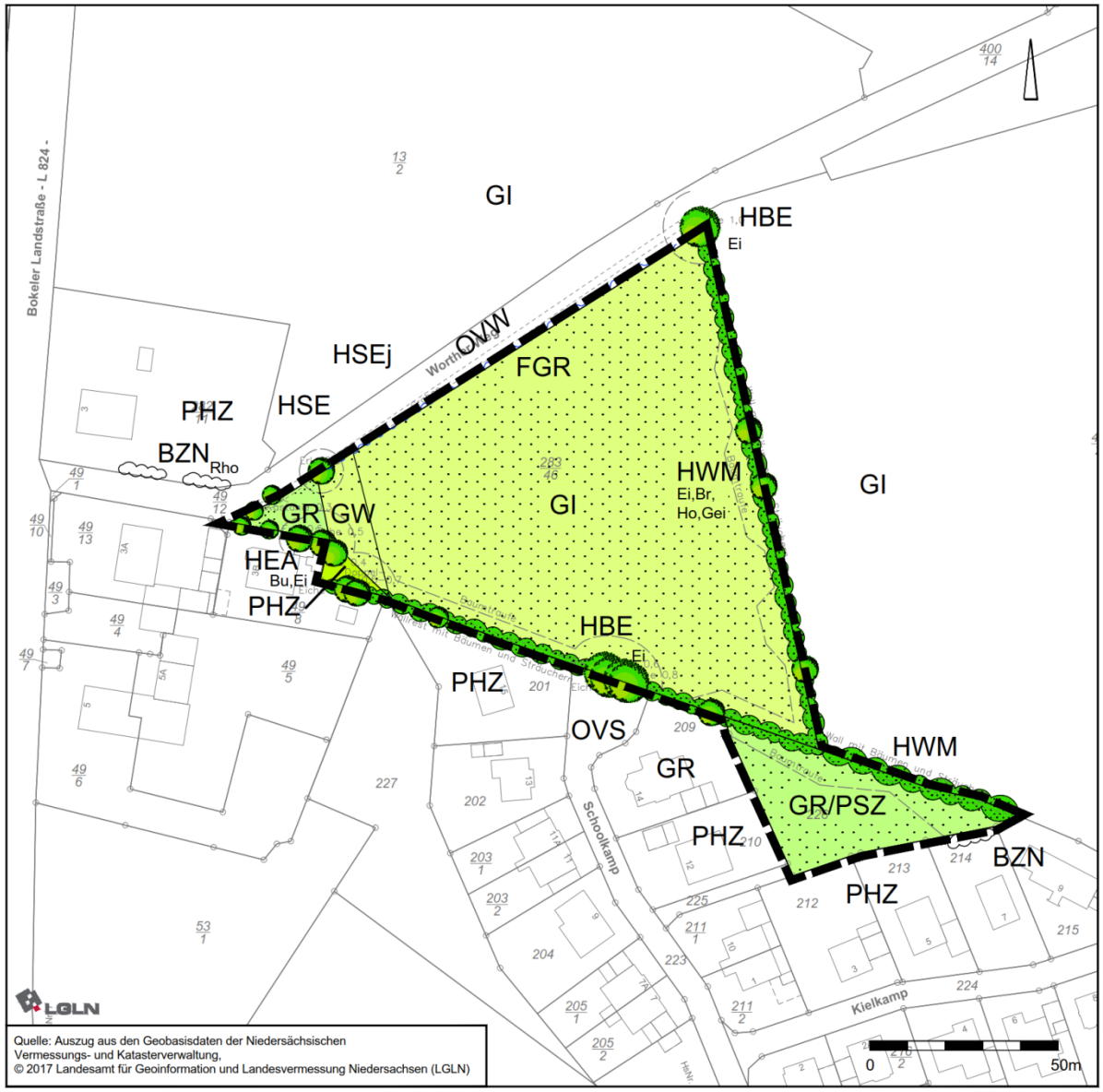

*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1989*

NWP Planungsgesellschaft mbH




# Übersicht Luftbild

NWP Planungsgesellschaft mbH




**Biotoptypen/Nutzungen**

**Gebüsche und Gehölzbestände**

- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- HSEj Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, jung
- HBE Einzelbaum/Baumbestand
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke

**Gewässer**

- FGR Nährstoffreicher Graben

**Grünland**

- GI Artenarmes Intensivgrünland
- GW Sonstige Weidefläche

**Grünanlagen**

- GR Scher- und Trittrasen
- BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
- HEA Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- PSZ Spielplatz

**Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen**

- OVW Weg
- OVS Straße

**Sonstiges**

- Br Brombeere
- Bu Buche
- Ei Eiche
- Ho Holunder
- Rho Rhododendron

Grenze des Geltungsbereichs

# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 123 I

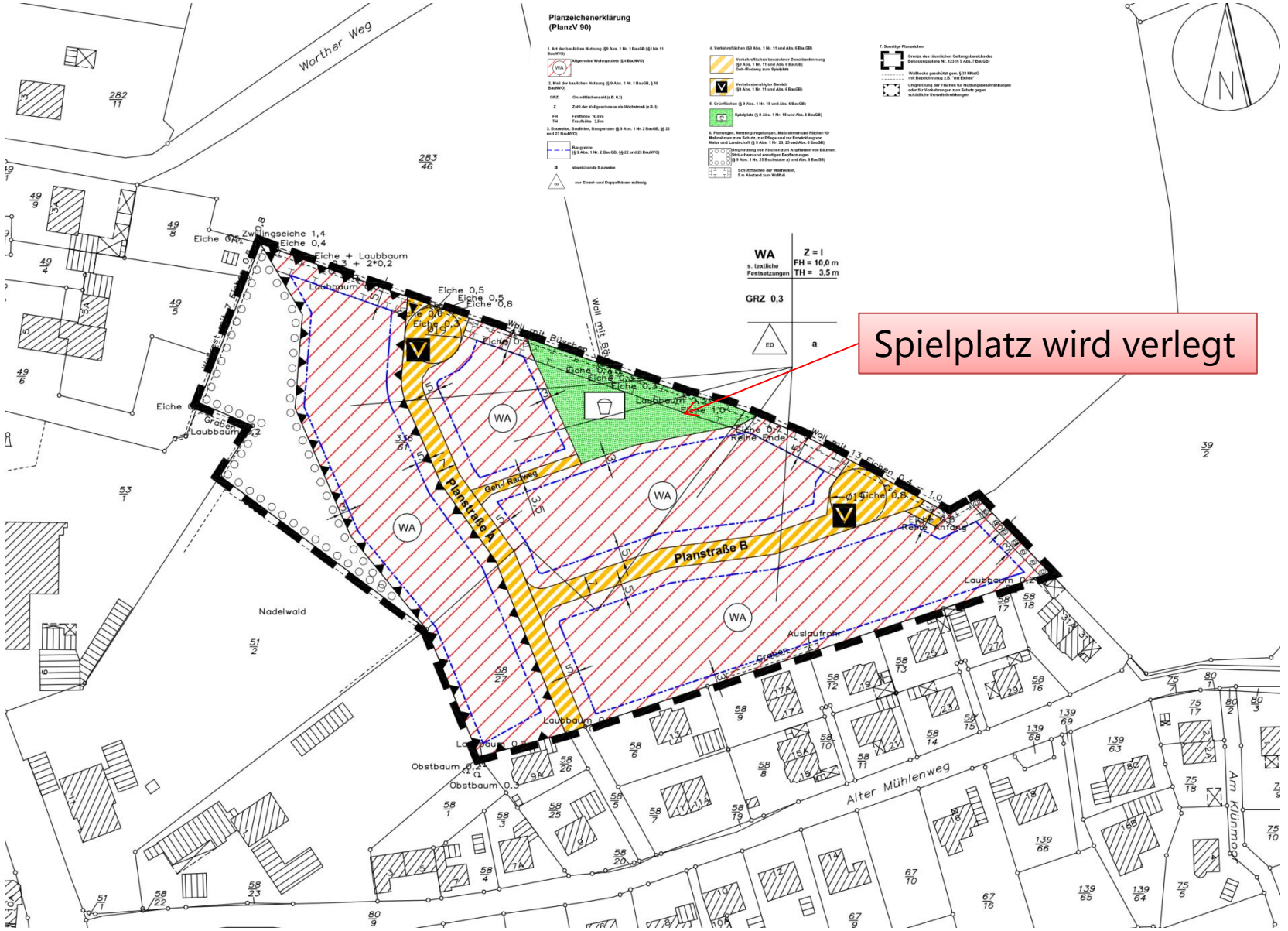
"Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Bestandsplan

Februar 2017 M. 1 : 1.000


NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de


# Bestandsplan

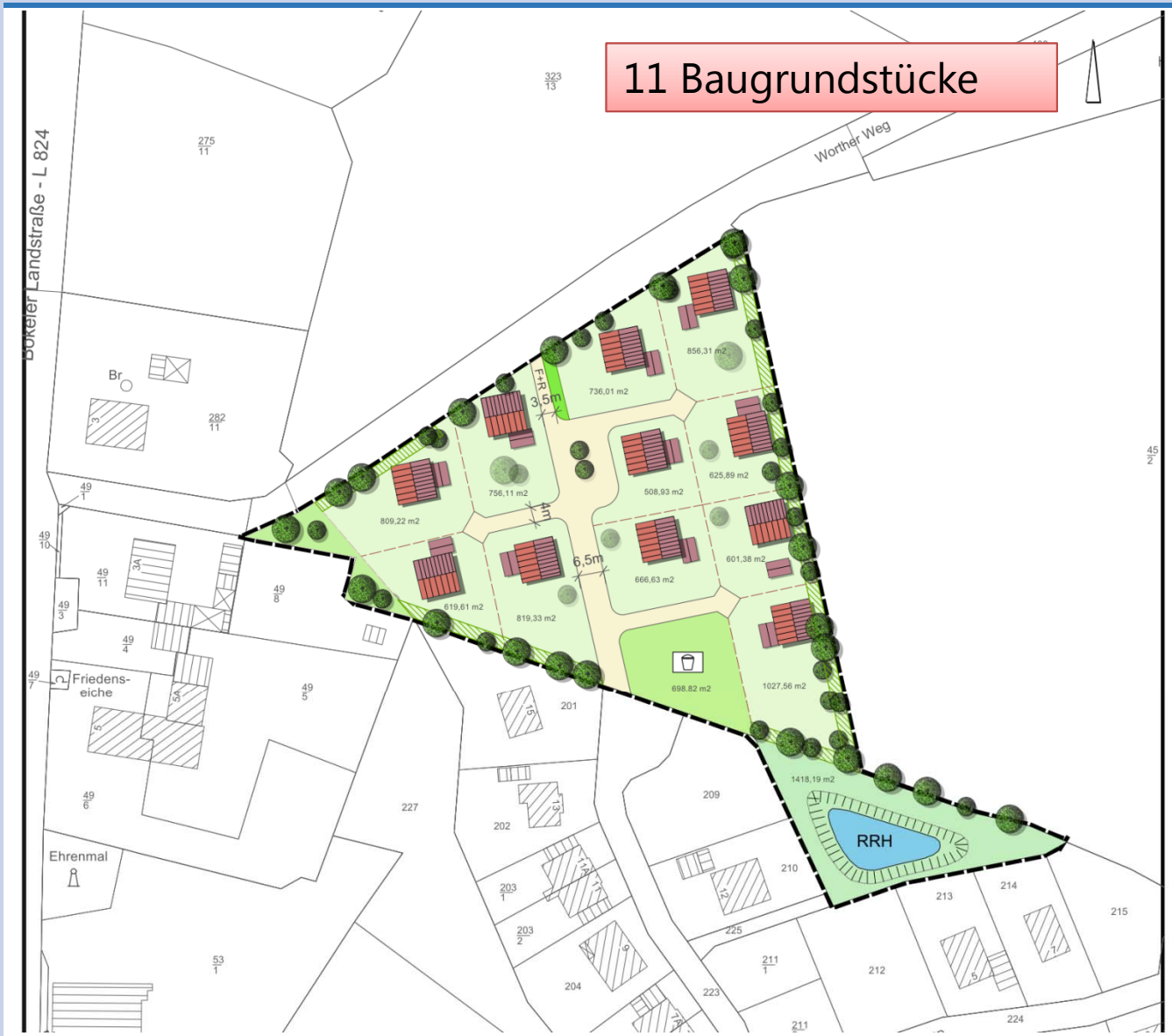



NWP Planungsgesellschaft mbH

*Angrenzender B-Plan 123*

NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH




**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Geltungsbereich
- Baugrundstück
- Einfamilienhaus
- Straße
- Grünstreifen
- Grünstreifen (öffentl.)
- RRH Regenrückhaltung
- Spielplatz

**Gemeinde Wiefelstede**

Bebauungsplan Nr. 123 I

Bokel, "Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

**Städtebauliches Konzept**

Gesamtfläche: 11427,36 qm
Erschließungsfläche: 1065,91 qm

**Legende:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| c | | | |
| b | 11.07.2016 | Tieben | Überlauf Worther Weg |
| a | 06.07.2016 | Tieben | Eintrag Klapi als RRB |
| | Datum | Name | Art der Änderung |

**Gemeinde Wiefelstede**
**OT Bokel**
Bebauungsplan Nr. 123 I
"Alter Mühlenweg II - Erweiterung"
26215 Wiefelstede

Entwurf

Entwässerungskonzept 3

Auftraggeber
**Gemeinde Wiefelstede**
Kirchstraße1
26215 Wiefelstede

Projekt-Nr. xx - xxx
Status
Blatt-Nr. EL - 1
Maßstab 1 : 500

K&R Ingenieure
Gisela Rastedt
Volker Tieben

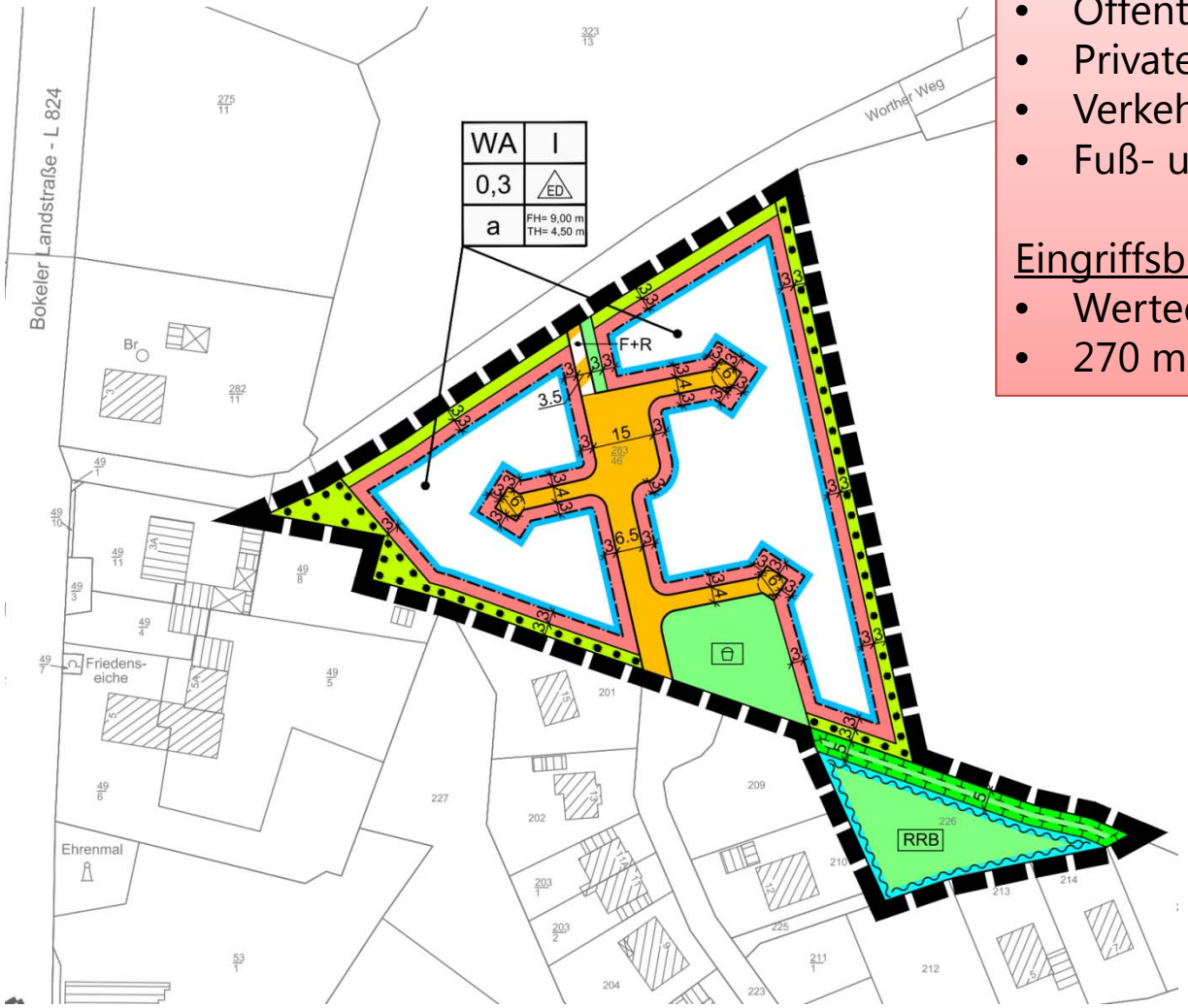
K & R Ingenieure
Grünberger Straße 1
26127 Oldenburg
Tel.:0441/94988-0
FAX: 0441/94988-29

| | Datum | Name |
|---|---|---|
| bearbeitet | | Tieben |
| gezeichnet | | Horke |
| geprüft | | Tieben |

# Entwässerungskonzept

NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH




Gesamt 11.422 qm

- Allgemeines Wohngebiet 6.880 qm
- Öffentliche Grünfläche 2.178 qm
- Private Grünfläche 1.284 qm
- Verkehrsfläche 1.022 qm
- Fuß- und Radweg 58 qm

Eingriffsbilanzierung:

- Wertedefizit ca. 11.590 WP
- 270 m Wallhecke

**6. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**9. Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Private Grünfläche

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallhecke)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**15. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

*B-Plan-Vorentwurf*

**1. Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9 m überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt. *Ist noch in der Örtlichkeit aufzunehmen*. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt in der Straße „Schoolkamp“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

**3. Oberkante Erdgeschossfußboden**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

**4. Mindestgrundstücksgrößen**

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird auf 600 qm für Einzelhäuser und 300 qm für Doppelhäuser begrenzt.

**5. Anzahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit pro Doppelhaus(hälfte) begrenzt.

**6. Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für Einzelhäuser und 12 m für Doppelhäuser.

**7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

**8. Anpflanzungen von Bäumen**

a) Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Sandbirke (Betula pendula), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildapfel (Malus domestica), Rotdorn (Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus aria), Elsbeere (Sorbus torminalis), Hainbuche (Carpinus betulus), Bergahorn (Acer pseudacorus) und Stieleiche (Quercus robur). Alternativ können Obstbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

b) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Bedarf durch Anpflanzungen zu ergänzen.

**9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind jegliche Flächenversiegelungen oder andere beeinträchtigende Nutzungen unzulässig.

**10. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken und ein Entwässerungsgraben einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen.

## Örtliche Bauvorschriften

**1. Einfriedungen**

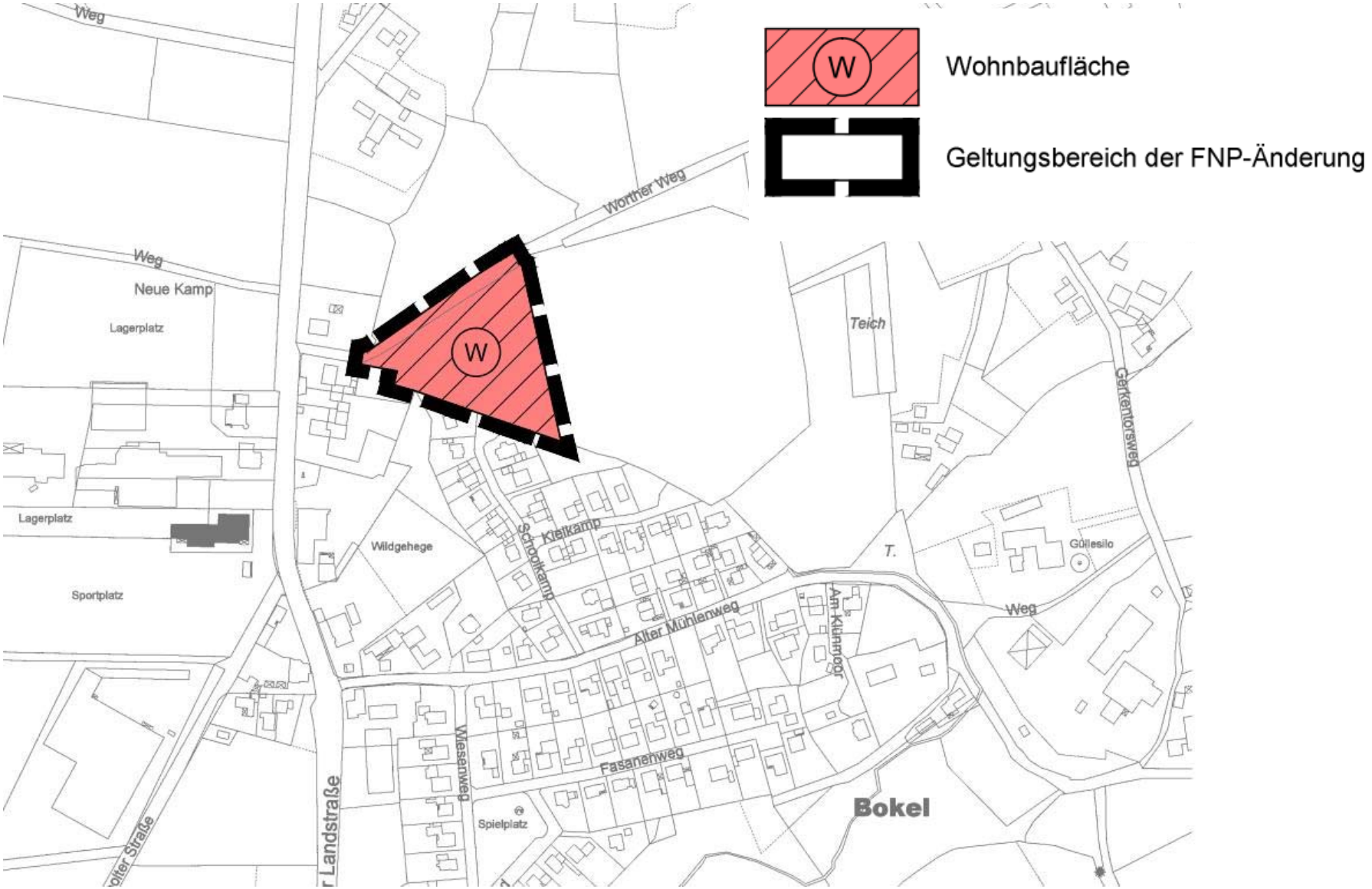
Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken / Schnitthecken der nachstehenden Gehölzartenauswahl zulässig. Die Einfriedung mit Zäunen, Mauern oder Gabionen ist auf der straßenzugewandten Seite nicht zulässig.

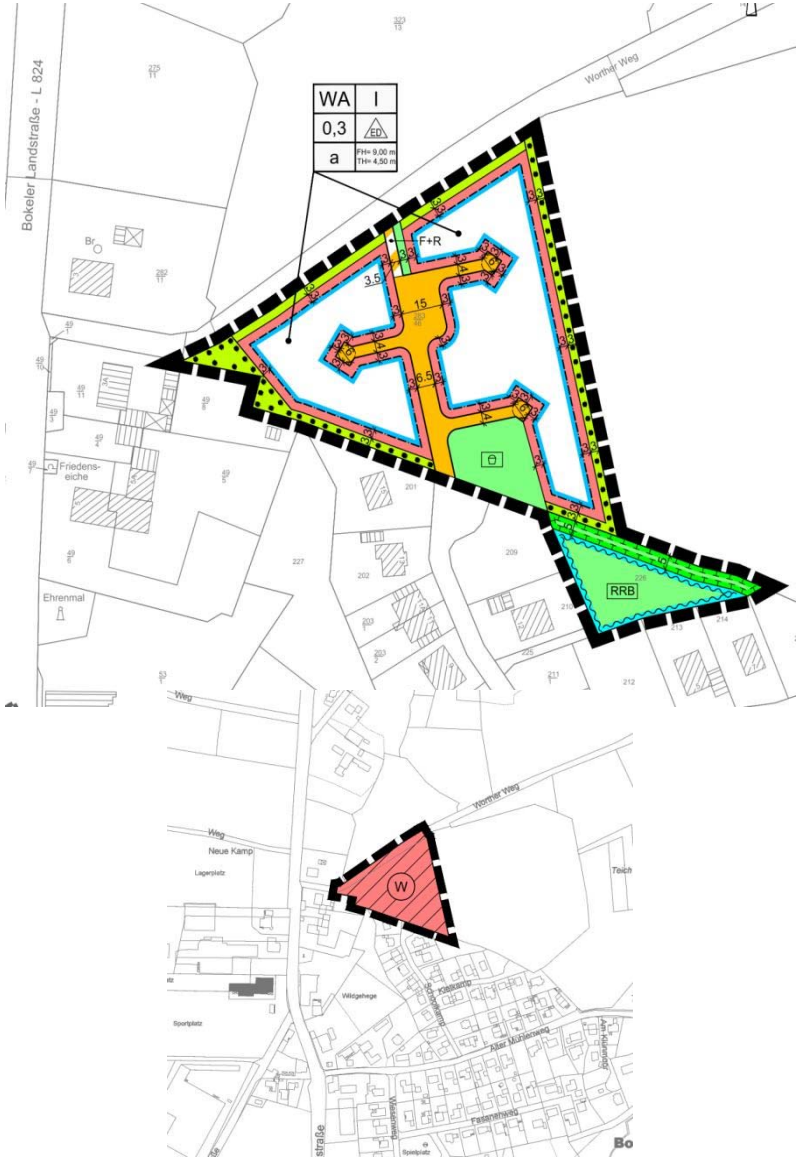
| | |
|---|---|
| Buche | *Fagus sylvatica* |
| Eingriffeliger Weißdorn | *Crataegus monogyna* |
| Feldahorn | *Acer campestre* |
| Hartriegel | *Cornus sanguinea* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |

**2. Dachgestaltung**

Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 29´8 ° und maximal 47° zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

NWP Planungsgesellschaft mbH






**Landkreis Ammerland**
RROP – Vorsorge Landwirtschaft, Natur und Landschaft, Gebiet zur Verbesserung Landschaftsstruktur, Naturhaushalt – Ergänzung Begründung
Wallhecken, Baumschutz – Erhalt Gehölze, Abstand Baugrenze größer
Kompensation bis Satzungsbeschluss
Geruchsimmissionen – Immissionswerte werden deutlich unterschritten
Verkehrslärm – Abstände ausreichend
Entwässerungskonzept – mit Fachbehörden abgestimmt
RRB = Maßnahmenfläche, naturnahe Gestaltung wird nicht festgesetzt
Höhenpunkt – am Schoolkamp

**Ammerländer Wasseracht**
Entwässerungskonzept – mit Fachbehörden abgestimmt

**Landesbehörde Straßenbau/Verkehr**
Hinweis zur Vorbelastung

**Landwirtschaftskammer**
Konfliktbewältigung Landwirtschaft – Wohnen
Immissionsgrenzwerte GIRL werden deutl. unterschritten

**LGLN** – Hinweis auf Kampfmittelerforschung

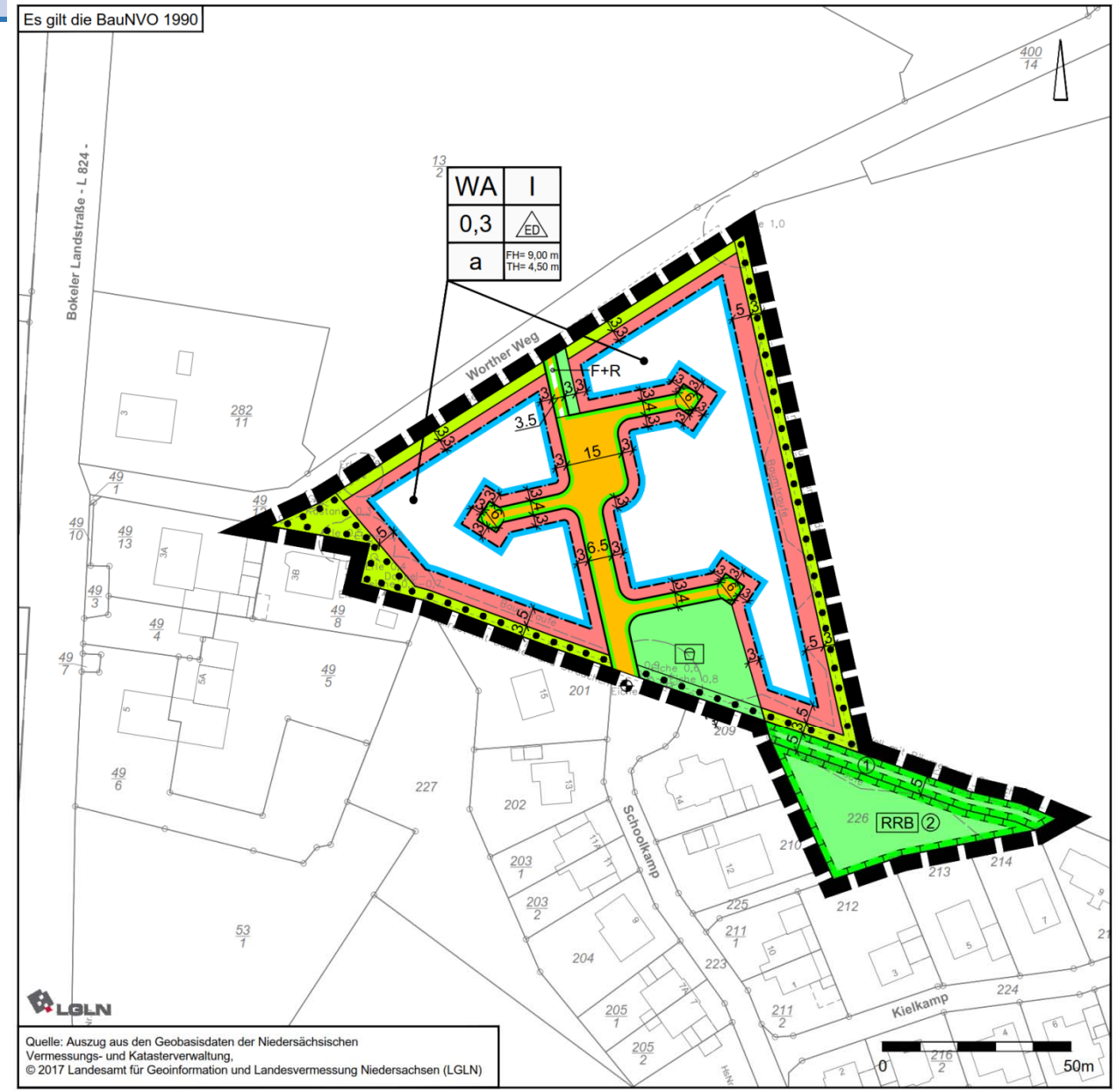
**LA Denkmalpflege- Archäologie** – keine Fundstellen, allgemeine Hinweise zu Bodenfunden

**VBN** – allgemeine Hinweise

**OOVW, EWE Netz, EWE Wasser, Vodafone Kabel Deutschland, Deutsche Telekom,** Allgemeine Hinweise zur Ver- und Entsorgung

**NABU Wiefelstede**
FNP veraltet, Entwicklungskonzepte, Bedarf, maximale Ausnutzung der Bauflächen - Wohnraumbedarf – Bedarf nachgewiesen, Bedarf auch in Bokel
ÖPNV-Anbindung- Haltestelle im 500 m Einzugsbereich
Berücksichtigung Gehölze Wallhecken – Erhalt Gehölze, Teilerhalt Wallhecke
Schutz Kronentraufbereich – Abstand Baugrenze vergrößert
Kompensation Wallhecke + versiegelungsbedingter Eingriff

NWP Planungsgesellschaft mbH




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH=9,00m TH=4,50m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe)

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**9. Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Kinderspielplatz

RRB — Regenrückhaltebecken

Private Grünfläche

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**15. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 123 I
"Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Entwurf

Februar 2017 — M. 1 : 1.000


NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de


B-Plan- Entwurf

NWP Planungsgesellschaft mbH

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Baugrundstück
- Baugrundstück
- Einfamilienhaus
- Straße
- Grünstreifen
- Grünstreifen (öffentl.)
- RRH Regenrückhaltung
- Spielplatz

**Gemeinde Wiefelstede**

Bebauungsplan Nr. 123 I

"Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

**Städtebauliches Konzept**

Gesamtfläche: 11427,36 qm
Erschließungsfläche: 1065,91 qm

*B-Plan- Entwurf*

# Textliche Festsetzungen- B 123 I

**1. Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt im Schoolkamp. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt in der Straße „Schoolkamp“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

**3. Oberkante Erdgeschossfußboden**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

**4. Mindestgrundstücksgrößen**

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- für Grundstücke mit Einzelhäusern 600 qm,
- für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 qm je Doppelhaushälfte.

**5. Anzahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

- bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude,
- bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude (Doppelhaushälfte).

**6. Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für Einzelhäuser und 12 m für Doppelhäuser.

**7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

**8. Anpflanzungen von Bäumen**

a) Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Sandbirke (Betula pendula), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildapfel (Malus domestica), Rotdorn (Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus aria), Elsbeere (Sorbus torminalis), Hainbuche (Carpinus betulus), Bergahorn (Acer pseudacorus) und Stieleiche (Quercus robur). Alternativ können Obstbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

b) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Bedarf durch Anpflanzungen zu ergänzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

**9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Nr. 1 sind jegliche Flächenversiegelungen oder andere beeinträchtigende Nutzungen unzulässig.

(2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Nr. 2 ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen.

## Örtliche Bauvorschriften

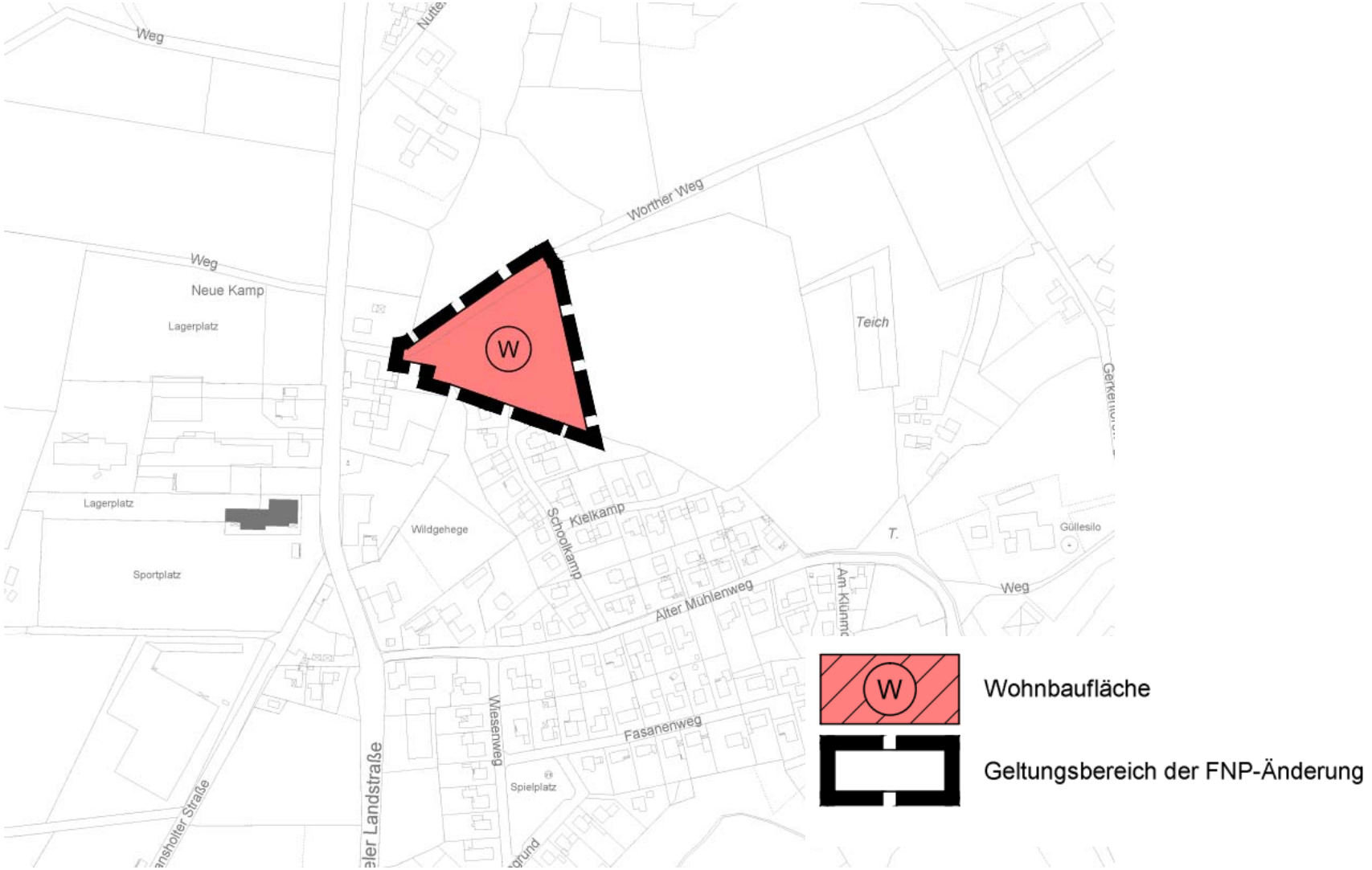
**1. Einfriedungen**

Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie zum Worther Weg sind nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig.

**2. Dachgestaltung**

Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° und maximal 47° zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

NWP Planungsgesellschaft mbH



NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*