

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 103 I „Metjendorf, Am Ostkamp - Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den ..... Offentl. best. Vermessungsingenieur

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 I mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 103 I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 103 I ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 103 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 103 I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den ..... GEMEINDE WIEFELSTEDE  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

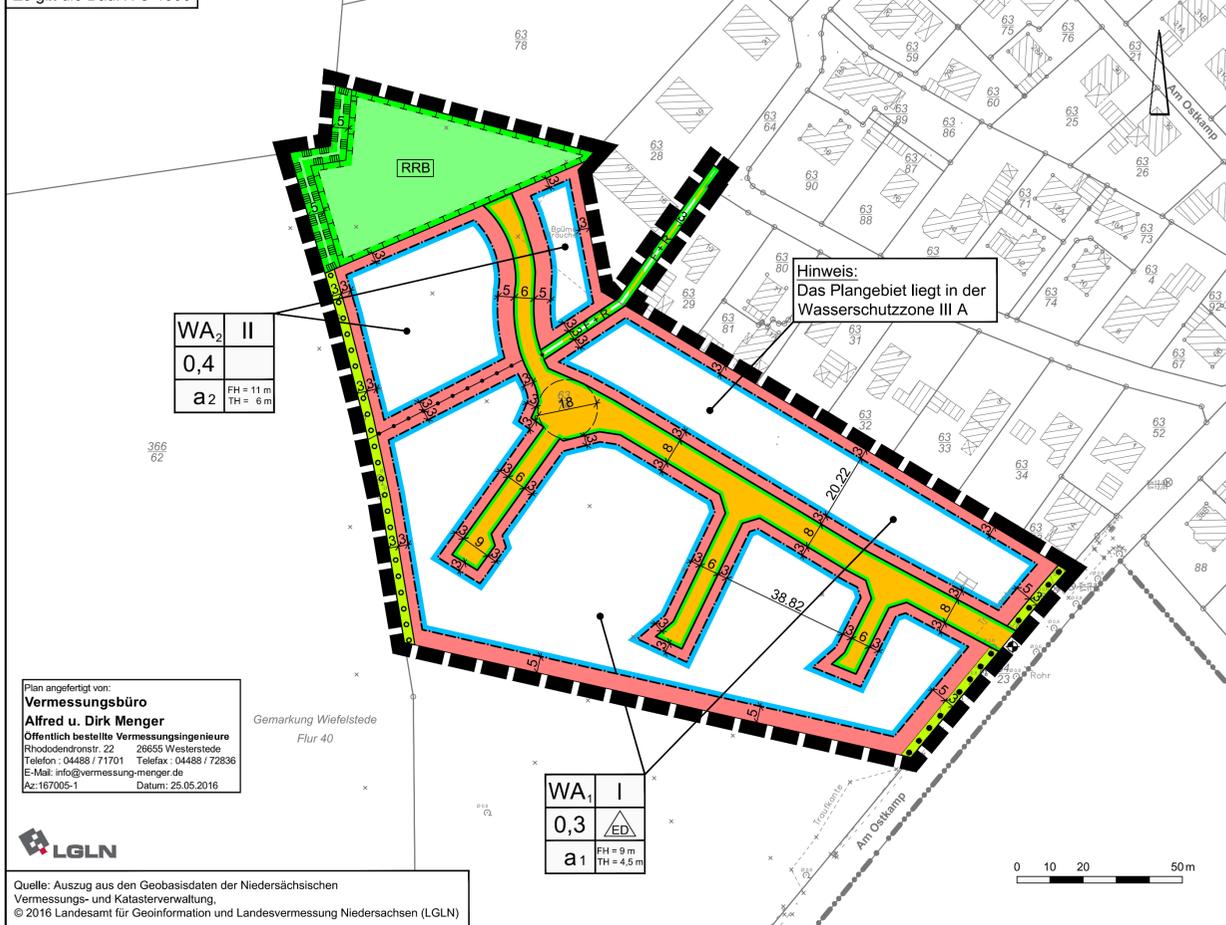
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 1990



Plan angefertigt von:  
**Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede  
Telefon : 04488 / 71701 Telefax : 04488 / 72836  
E-Mail: info@vermessung-menger.de  
Az: 167005-1 Datum: 25.05.2016



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

# 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**
  - 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
  - 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

# Textliche Festsetzungen

- 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 baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:

  - 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 Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp“. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).
  - 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:

  - für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 qm,
  - für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 qm je Doppelhaushälfte.
- 5. Anzahl der Wohneinheiten**
  - 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)
  - 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:

  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt eine Längenbegrenzung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.
  - 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**
  - Pro 200 m<sup>2</sup> 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.  
Ge 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 Baugrundstückes mit einer freiwachsenden Hecke oder Schnitthecke vorzunehmen.
  - 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	Crataegus 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.

# Hinweise

**Denkmalschutz**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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 archaischen 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.

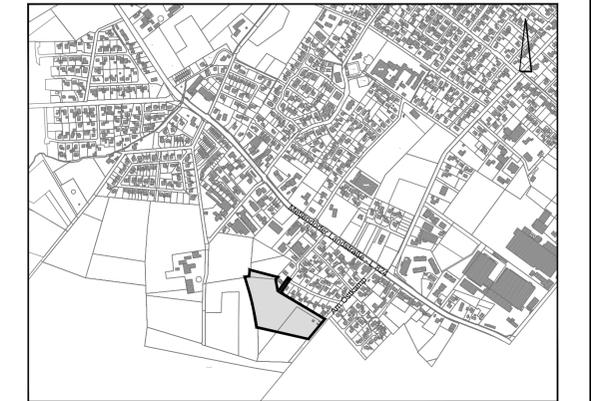
**Altablagerungen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

**Wasserschutz**  
Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten. Informationen hierzu erhalten Sie beim Landkreis Ammerland unter Tel. 04488 562560. Meine untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Planung des Wasserversorgers EVWE zur Erweiterung der Schutzzone II zu berücksichtigen und diese Zone präventiv von einer Bebauung freizuhalten ist. Nach den bislang vorliegenden Unterlagen geht die südliche Plangebietsgrenze damit konform.

gezeichnet:	U. E.	M. Witting	A. Kampen	M. Witting	A. Kampen	
geprüft:	R. Abel					
Datum:	26.09.2016	06.10.2016	08.02.2017	28.02.2017	17.05.2017	

# GEMEINDE WIEFELSTEDE Landkreis Ammerland

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



Übersichtsplan M. 1 : 10.000  
Mai 2017 Entwurf M. 1 : 1.000

