

# ***Gemeinde Wiefelstede***

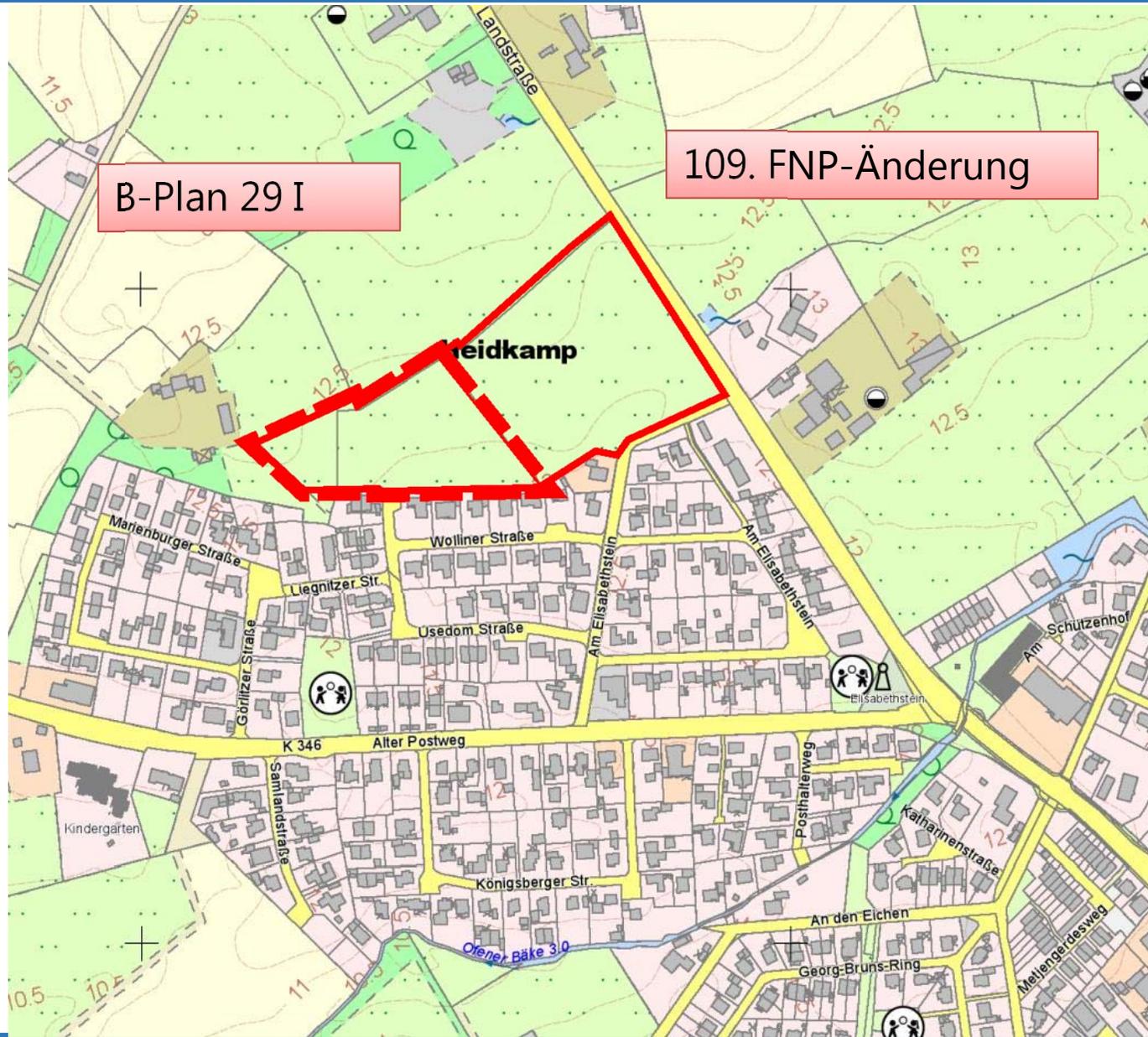
***Bebauungsplan Nr. 29 I***

***und 109. FNP-Änderung***

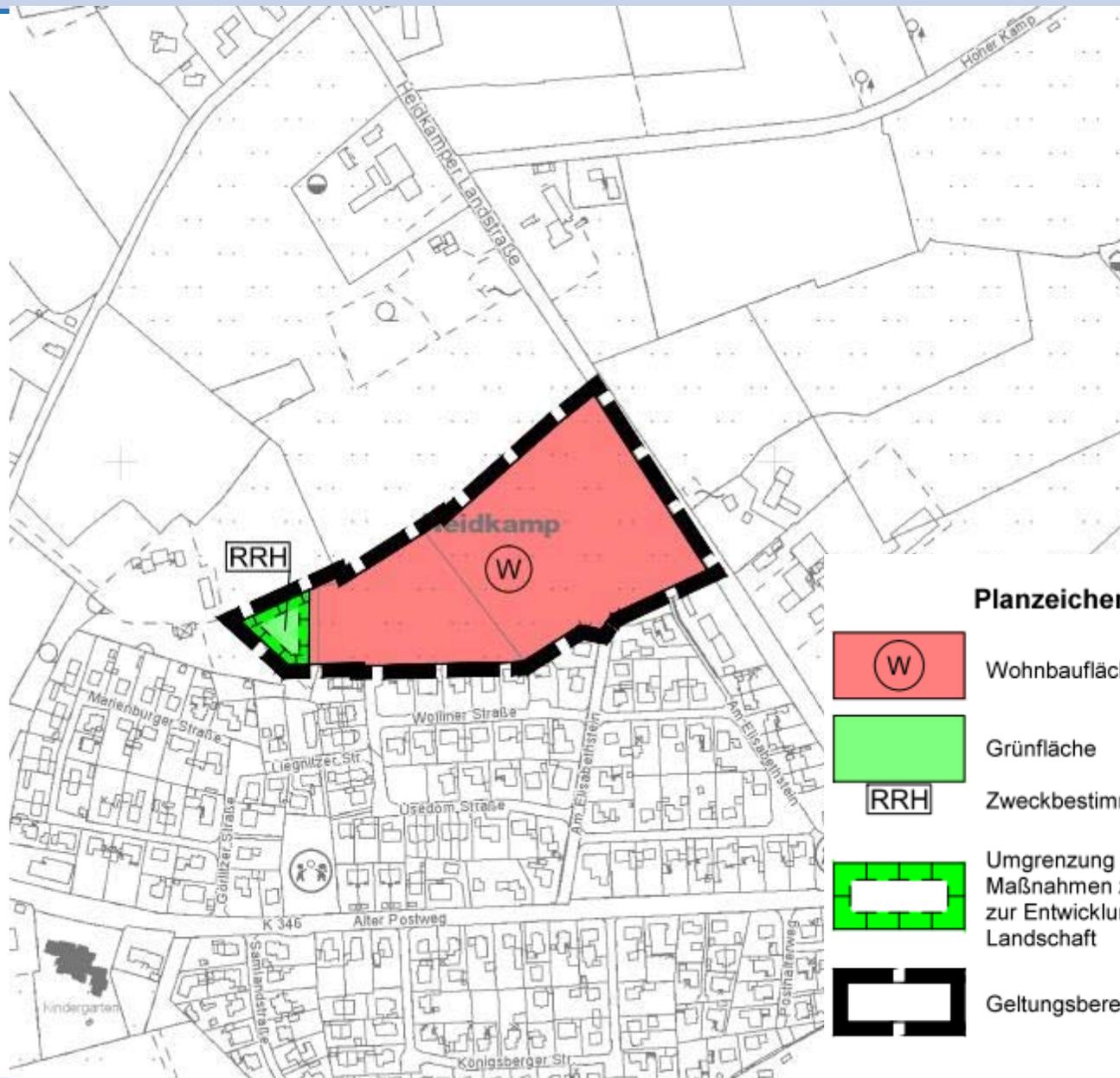
***Erweiterung des Wohngebiets Heidkamp***



***Bau- und Umweltausschuss am 29.05.2017***



Übersicht Geltungsbereich



**Planzeichenerklärung**

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



**Legende:**

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

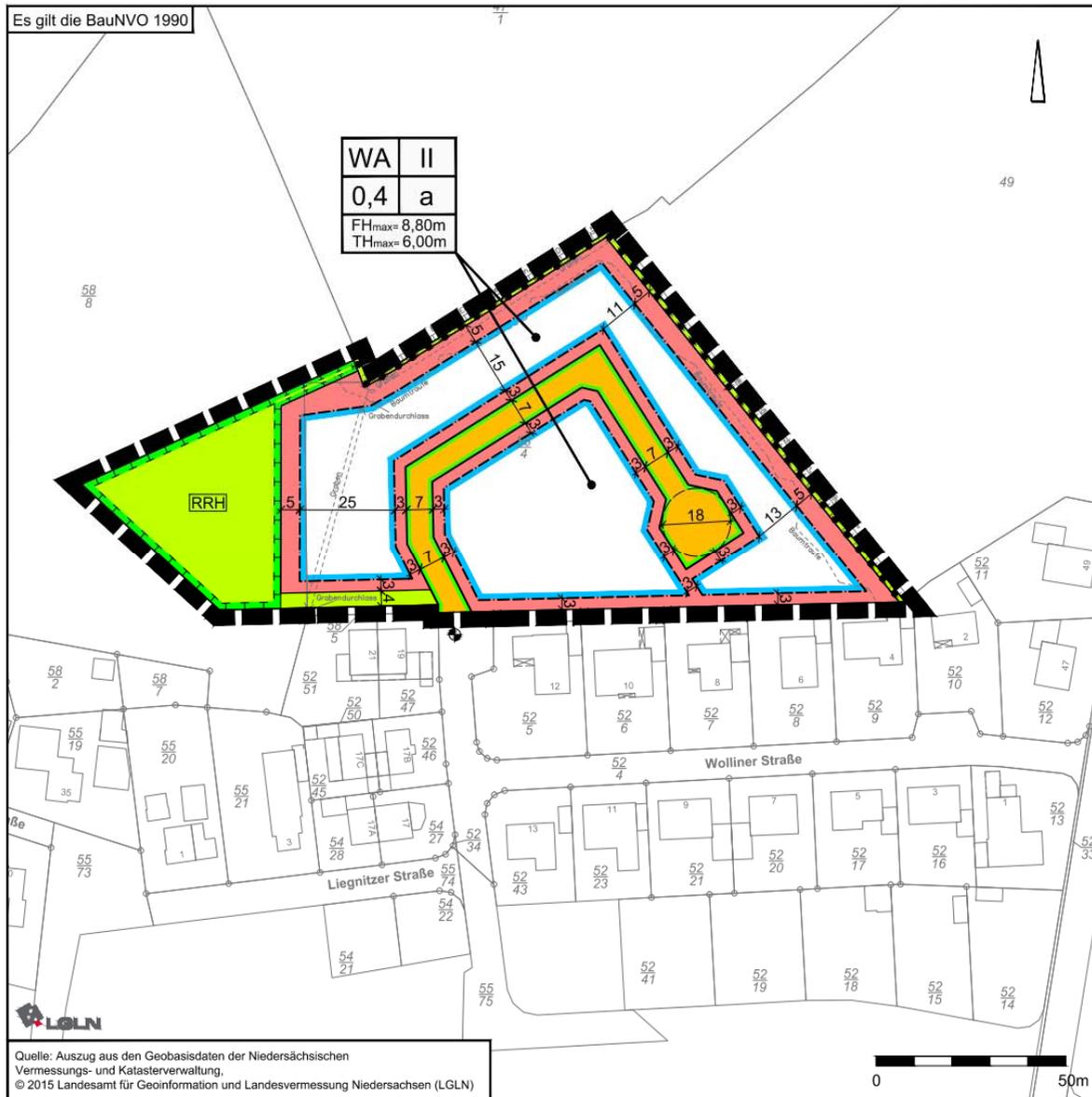
**Gemeinde Wiefelstede**  
Landkreis Ammerland

**Bebauungsplan Nr. 291**  
**"Heidkamp-Erweiterung"**

Erschließungskonzept  
Februar 2017 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für deutsche  
Planung und Finanzierung  
Eschenweg 1  
26121 Osterburg  
Postfach 3167  
26128 Osterburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail: info@nwp.de  
Internet: www.nwp.de

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



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH<sub>max</sub>=8,80m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe
  - TH<sub>max</sub>=6,00m Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche
  - RRH Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- 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
- Sonstige Planzeichen**
  - Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Gemeinde Wiefelstede**  
Landkreis Ammerland

**Bebauungsplan Nr. 291**  
**"Heidkamp-Erweiterung"**

Februar 2017 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Eichweg 1 26121 Osterburg Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 97174-33 Postfach 3967 E-Mail: info@nwp-ol.de 26228 Osterburg Internet: www.nwp-ol.de

## 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 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 Erhalt 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 aucuparia*) und Hundrose (*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.

## Örtliche Bauvorschriften

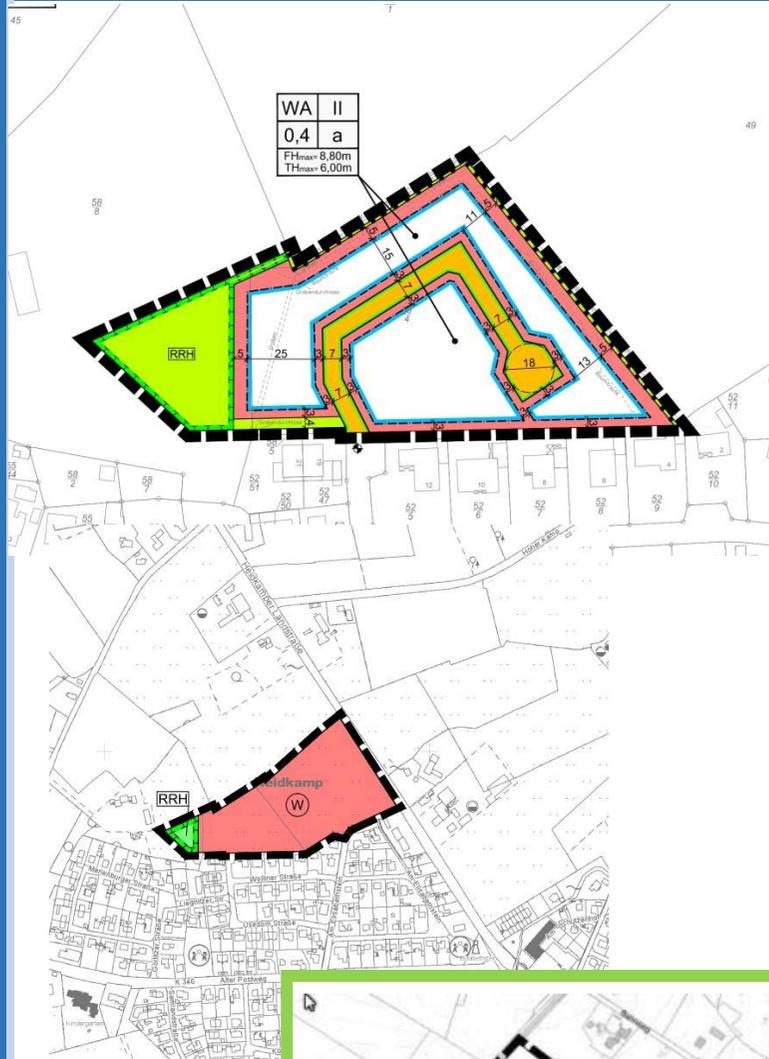
### 1. Dachgestaltung

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.



### Landkreis Ammerland

#### Kompensation + Wallhecke

(Ökokonto – Streuobstwiese Ofenerfeld)

Sicherung Regenrückhaltung auf priv. Fläche

Raumordnung

Hinweis auf Wasserrechtliche Erlaubnis

### Haaren Wasseracht

Keine Bedenken

Hinweis zur bestehenden Verrohrung

### Landesbehörde für Straßenbau/Verkehr

Hinweise über Baustellenverkehr

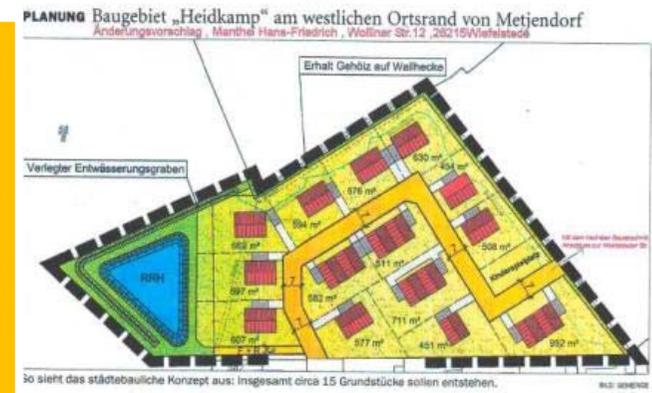
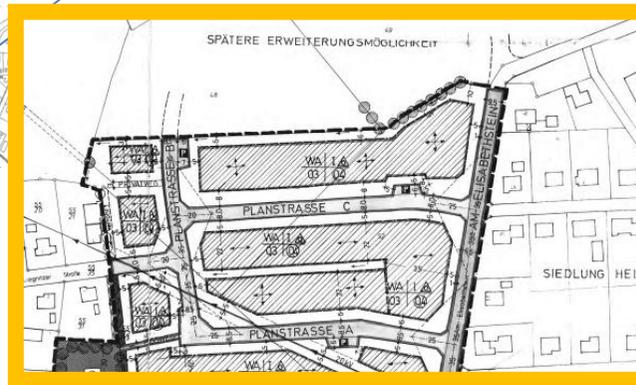
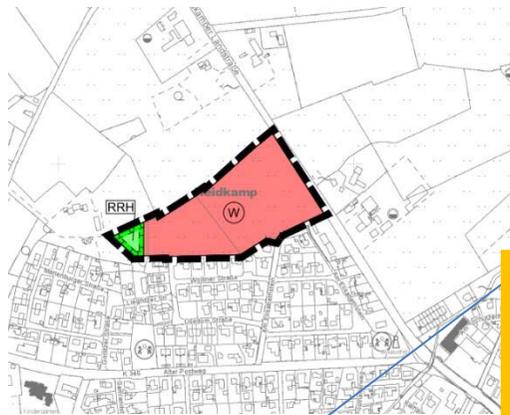
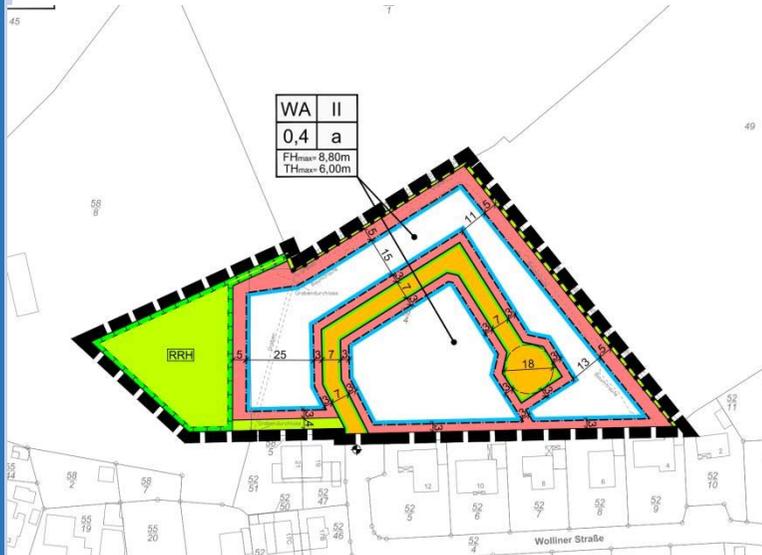
Vorhandene Straße Am Elisabethstein

Hinweis zur bestehenden Verrohrung

### EWE Wasser GmbH

Schmutzwasserkanal vorhanden

*Ergebnisse der öffentlichen Auslegung*



### Private Stellungnahme 1

Umsetzung Baugebiet zu lang

11 EH+4 DH = 2-3 Grundst./Jahr= 5-7 Jahre

Standort- Dichte-Eingriff in Natur

Versorgung in der Nähe, fußläufige

Erreichbarkeit

DH vorhanden, ÖBV Dächer, Hecken

Artenschutz - Maulwurf

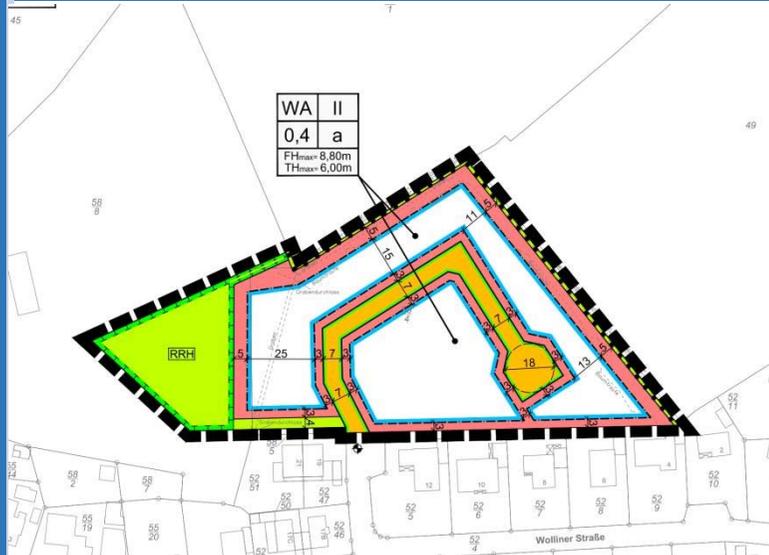
Verkehrliche Erschließung – 2. Zufahrt keine

Alternative – Anschluss Verkehrl. Infra-

struktur/Schmutzwasser - Wallhecke erhalten

Max 12 Pkw in MGS

Spielplatzversorgung



## Private Stellungnahme 2

Freie Sicht erhalten

Natur und Tierwelt erhalten

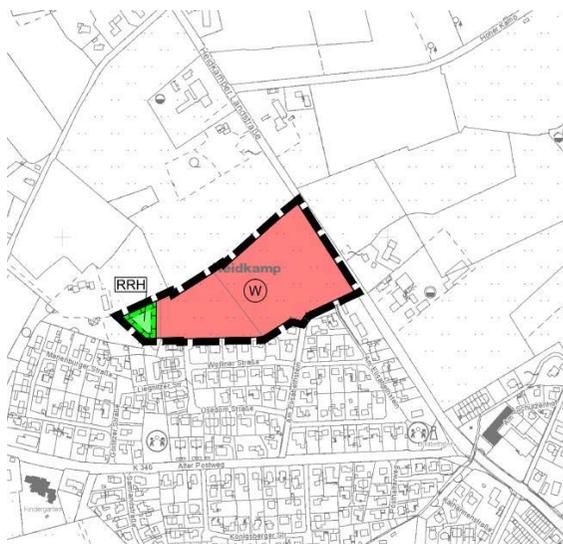
Gehölze auf Wallhecke bleiben

Kompensation

Auswirkungen durch Baustellenverkehr

Kommt aus Westen, nicht durch Altgebiet

Umsetzung Baugebiet zu lang



### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 29 I „Heidkamp Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung und den notwendigen textlichen Festsetzungen sowie den notwendigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 200

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung

© 2017 **LG LNLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cluppenburg

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 Dienstparkplätze der neu zu bildenden Garagen sind als Einzelstellplätze einwandfrei möglich.

Wiefelstede, den ..... Ortschaft bzw. Veranlassungsorgan

#### Planverfahren

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 16.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.2016 öffentlich 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 09.03.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 I mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.03.2017 bis 20.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 29 I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... umschrieben bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 29 I ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

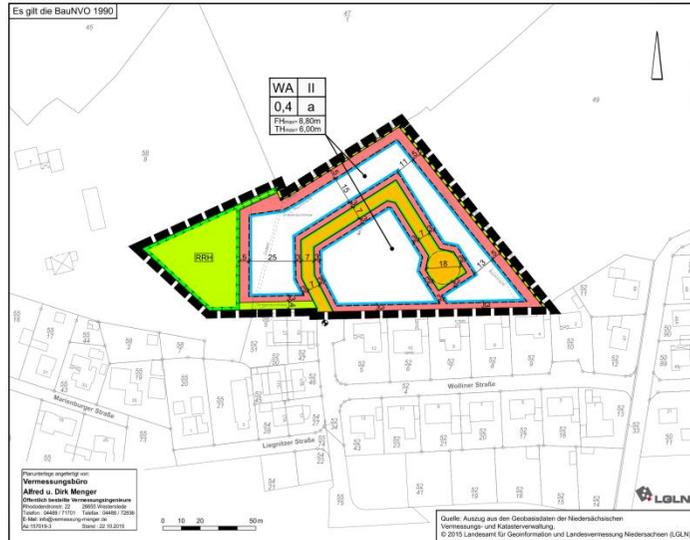
Inverhieb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 29 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 29 I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

#### Begleitungsvermerk

Dieser Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den ..... GEMEINDE WIEFELSTED E  
Der Bürgermeister



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe  
FH max 8,00m  
TH max 6,00m  
Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung
- Bauweise, Baumlinien, Baumgrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
Private Grünfläche  
RRH Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

- 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 (Waldfläche)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**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. 1007)

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)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 52/12, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Bauabstandsverordnung (BauAV) 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. 1007)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1007)

### Textliche Festsetzungen

- 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 Betriebszweiges  
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
• Anlagen für Veranstaltungszwecke  
• Gartenlaubente  
• Tankstellen
- Höhe baulicher Anlagen**  
a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.  
Unsere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenmesspunkt in der Wiefelner Straße. Der etwaige Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).  
b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.  
Als Traufhöhe gilt die Maß zwischen Oberkante Höhenmesspunkt in der Wiefelner Straße und den äußeren Schritten von Dachnaud und Außenwand.
- Oberkante Erdgeschossfußböden**  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Scheitelpunkt der Mittelachse des neu ersumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßeneinmündung.
- Mindestgrundstückgrößen**  
Die Mindestgrundstückgröße wird wie folgt festgesetzt:  
a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 qm  
b) für Grundstücke mit Doppelhäusern 275 qm
- Anzahl der Wohnseinheiten**  
Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.
- Abweichende Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsabschrägung von 15 m für ein Einhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.  
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.
- Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdeckte Einzelstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den städtebaulichen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
Inverhieb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen sind die Gehölze auf der Wallhöhe zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.  
Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Harlekuhe (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Felsenahorn (Acer campestre), Hainbuche (Cornus arvensis), Weiden (Salix spp.), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Hundrose (Rosa canina).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Inverhieb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen sind ein Rückhaltebecken und ein Entwässerungsgraben einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die landlichen Freizeitanlagen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünraum zu pflegen.

### Örtliche Bauvorschriften

- Dachgestaltung**  
Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, Zel- und Pfaltzdächer mit einem Dachneigungswinkel von weniger als 20° und Hochhaus 45°, bei zweigeschossigen Bauweisen höchstens 30° zulässig.  
Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- Einfriedigungen**  
Als Einfriedigungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freistehende Schreibräcke aus Gehölzen (Feldahorn, Buchahorn, Harlekuhe, Weiden, Röhrichte und Liguster) oder Zäune (Frostriegel) auf der Grundstücksseite in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Einwirkhöhe der Schreibräcke nicht übersteigen.

### Hinweise

#### Denkmalschutz

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfindungen (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzbohlenarrangements, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Überkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/798-2120), oder der Orts- oder Kreisdenkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Mithinpflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfindungen 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 zu sorgen, 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. Anja Esther Fries (Olener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel. Nr. 0441/798-2120; Fax Nr. 0441/798-2120; E-Mail: ana.esther@ndes.niedersachsen.de) unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

#### Abfallabgaben

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

#### Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwasserzisterne) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenrückspülung), ist diesen dem Gesundheitsamt Lange Straße 38, 26665 Vesterhude anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Grauwasseranlagen, z.B. Regenwasserzisterne, anlageöffentliche Wasserzisterne, sind auch außerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

#### Verkehrsmittel

Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Almsandfeld. Dem vorliegenden Grundwasserstand ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Auf die Vermeidung oder Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchwV) sind insbesondere, Erlasse der Bundes- bzw. des Bundesamtes für Wasserbau für den Bereich der Wasserpumpen gerichtet werden soll. Bei den Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Schichten ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen zusätzlich sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erstellung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.

### Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr. 29 I "Heidkamp Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 64 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M: 1 : 5.000

Mai 2017 M: 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg  
Telefon: 0441 4544-4544  
E-Mail: info@nwp.de  
www.nwp.de

<p><b>Präambel</b></p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 109. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p> <p><b>Verfahrensvermerke</b></p> <p><b>Planunterlage</b></p> <p>Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5) Maßstab: 1 : 5 000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg</p> <p><b>Planverfasser</b></p> <p>Die 109. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.</p> <p>Oldenburg, den ..... (Unterschrift)</p> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung der 109. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p> <p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf der 109. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 109. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.03.2017 bis 20.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p> <p><b>Feststellungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 109. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am 19.06.2017 beschlossen.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p> <p><b>Genehmigung</b></p> <p>Die 109. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.</p> <p>Westerstede, den ..... Landkreis Ammerland Der Landrat in Auftrag</p> <p><b>Beitrittsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.</p> <p>Die 109. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p>	<p>Es gilt die BauNVO 1990</p>	<p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)</p>
<p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Die Erteilung der Genehmigung der 109. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... in/ in ..... bekannt gemacht worden.</p> <p>Die 109. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p> <p><b>Verletzung von Vorschriften</b></p> <p>Innnerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 109. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 109. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Wiefelstede, den ..... Bürgermeister</p>	<p><b>Planzeichenerklärung</b></p> <p> Wohnbaufläche</p> <p> Grünfläche</p> <p> Zweckbestimmung: Regenrückhaltung</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p> Geltungsbereich der FNP-Änderung</p>	<p><b>Gemeinde Wiefelstede</b></p> <p><b>109. Flächennutzungsplanänderung</b></p> <p>Stand: Mai 2017</p> <p>NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 26121 Oldenburg Telefon 0441 971174-0 Telefax 0441 971174-73</p> <p>Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Postfach 3867 26228 Oldenburg E-Mail: info@nwp-ol.de Internet: www.nwp-ol.de</p>

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*