

Gemeinde Wiefelstede

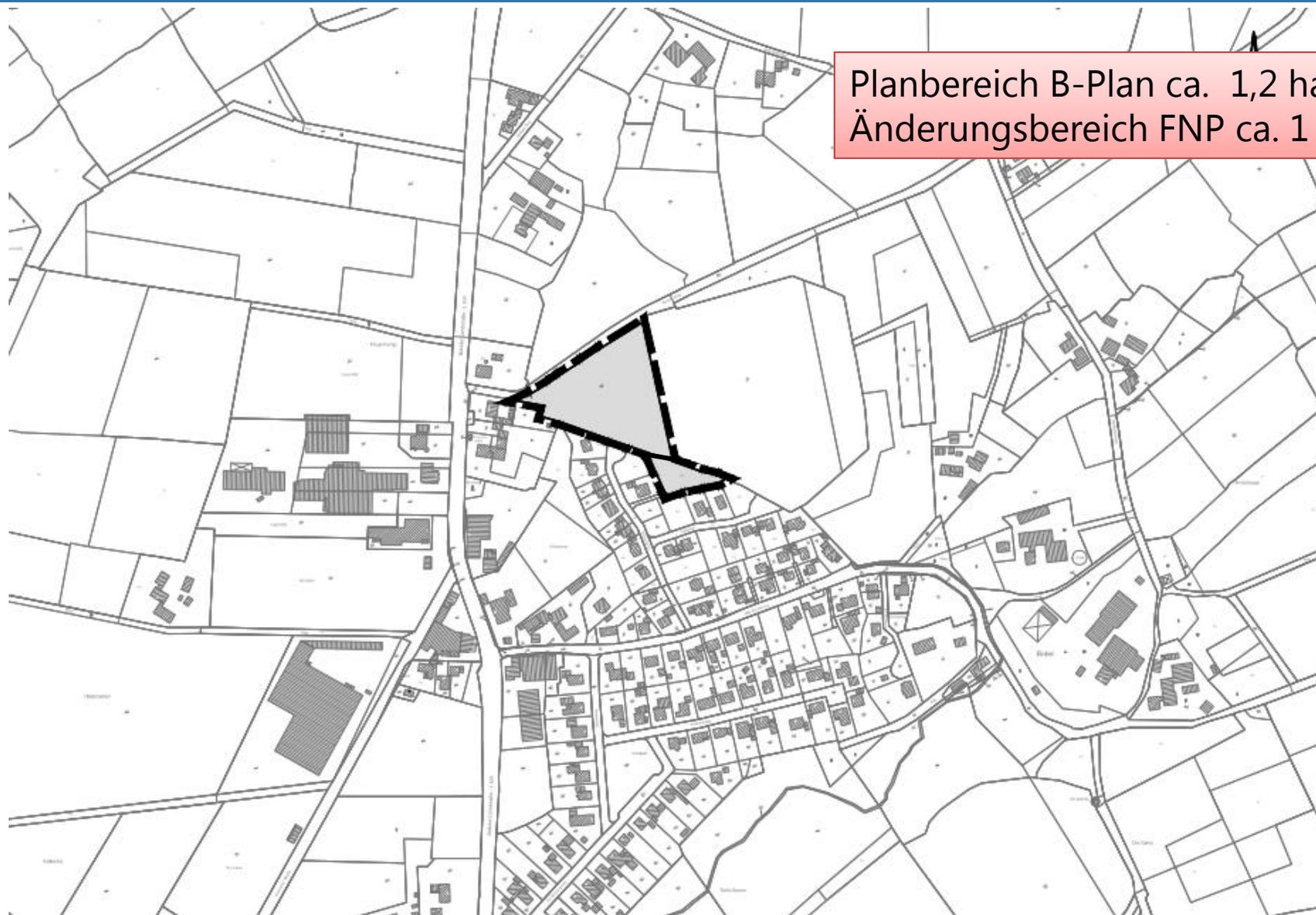
Bebauungsplan Nr. 123 I

Und 113. FNP-Änderung

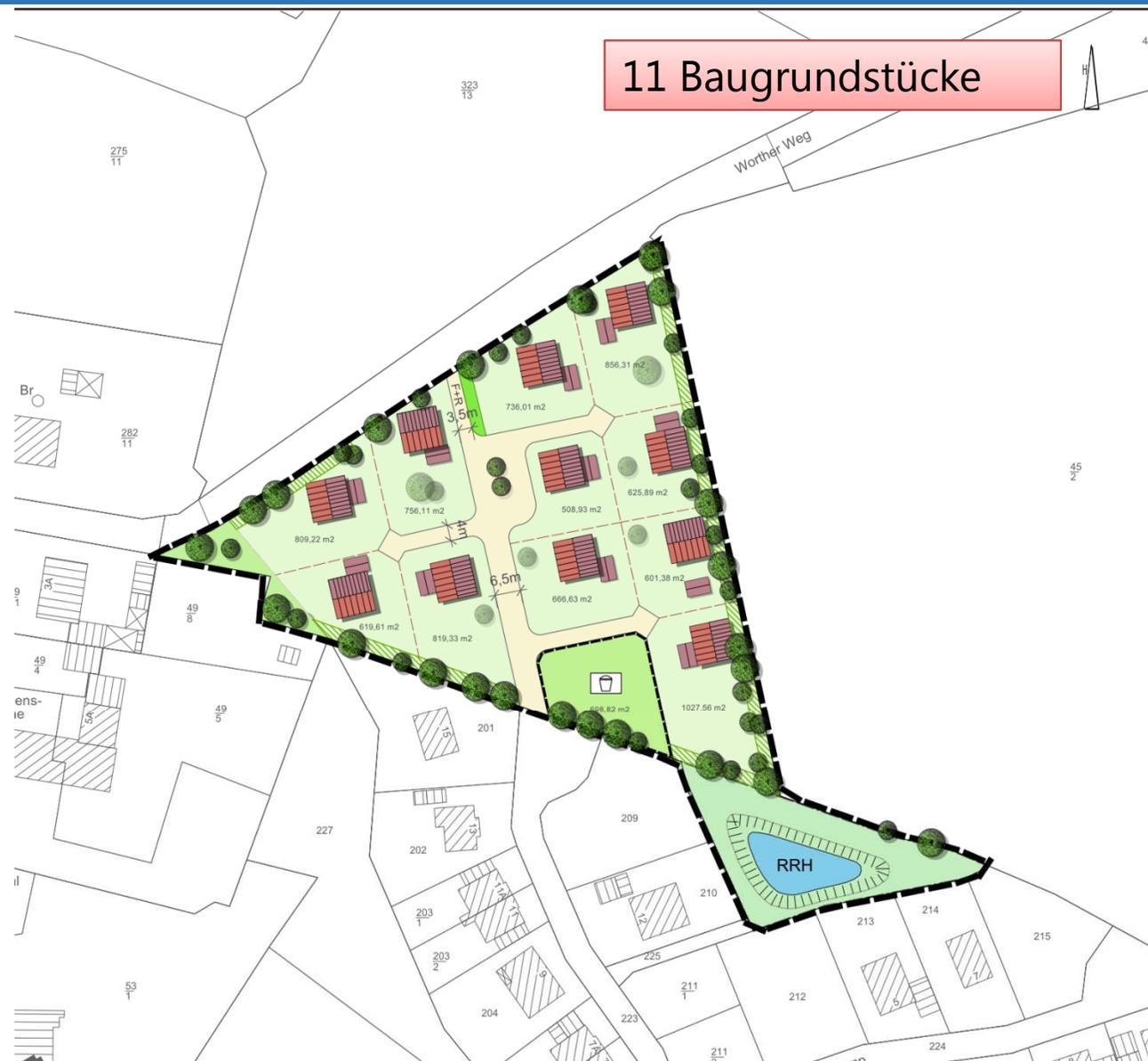
Wohngebiet in Bokel



Bau- und Umweltausschuss am 29.05.2017



Planbereich B-Plan ca. 1,2 ha
Änderungsbereich FNP ca. 1 ha



PLANZEICHENERKLÄRUNG

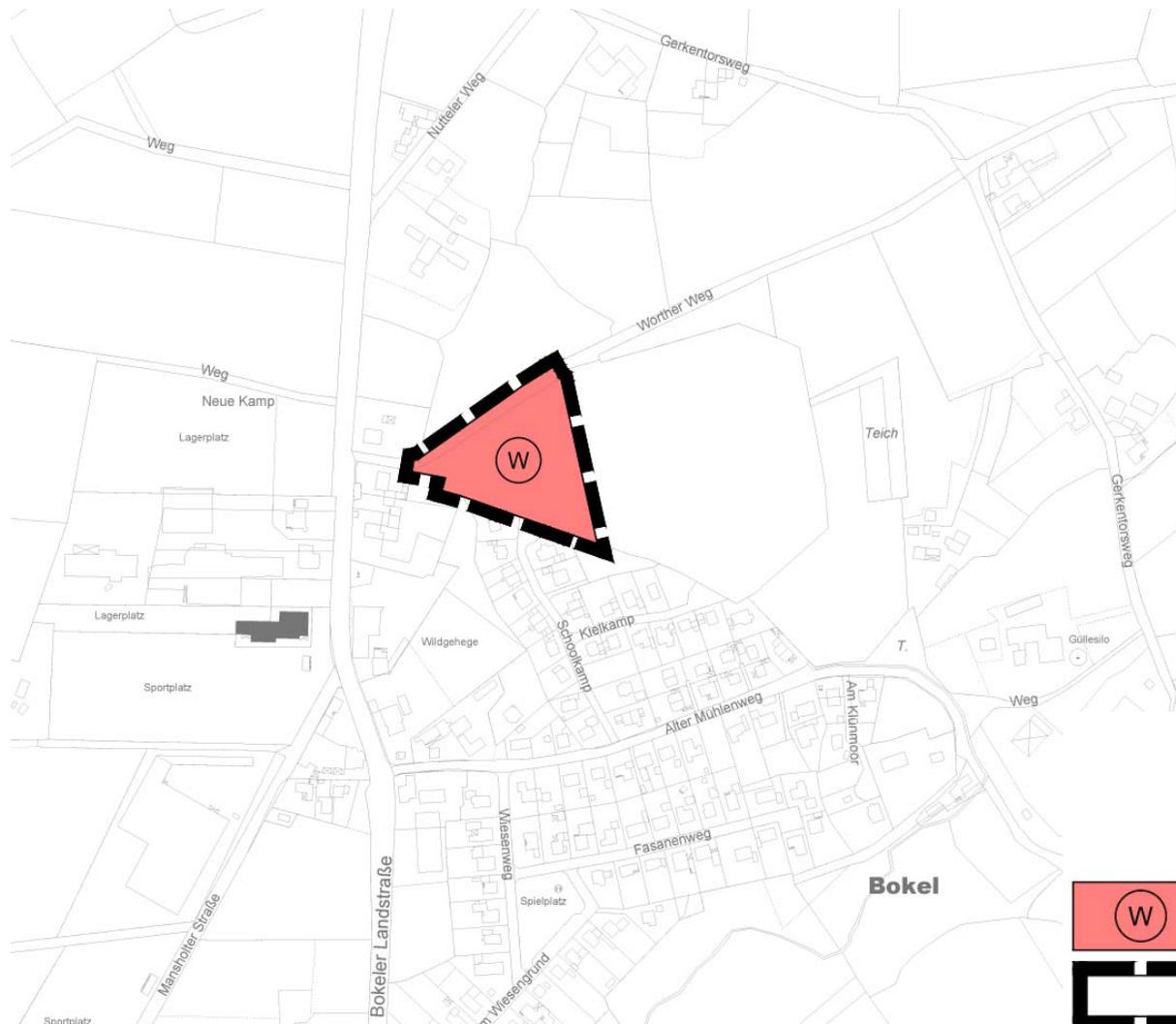
- Baugrundstück
- Baugrundstück
- Einfamilienhaus
- Straße
- Grünstreifen
- Grünstreifen (öffentl.)
- RRH Regenrückhaltung
- Spielplatz

Gemeinde Wiefelstede

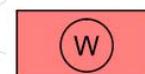
Bebauungsplan Nr. 123 I
"Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Städtebauliches Konzept

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



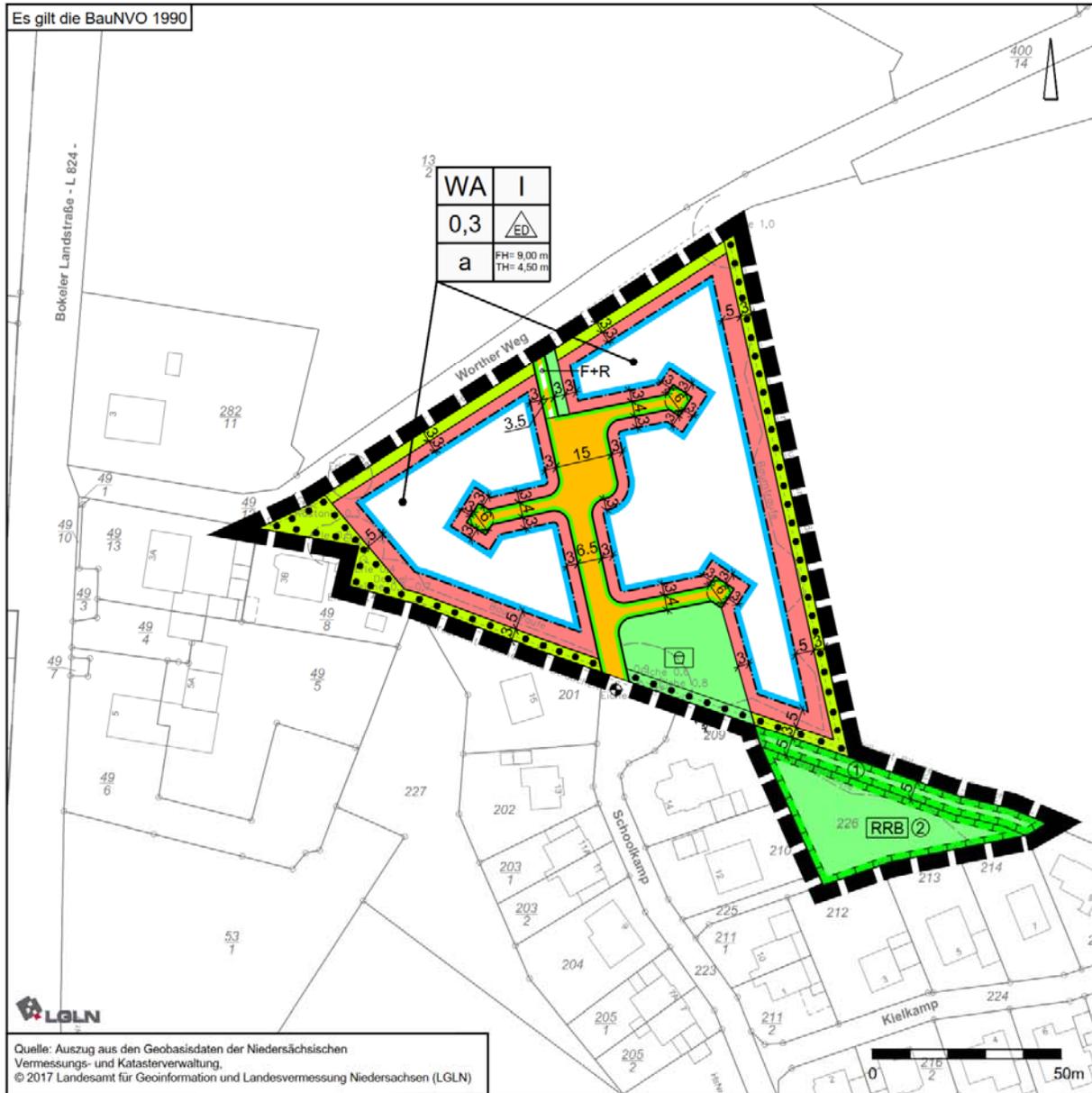
Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH= 9,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - TH= 4,50 m Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung
 - Kinderspielfeld
 - Regenerückhaltebecken
 - Private Grünfläche
- 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
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

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

Entwurf
Februar 2017 M. 1 : 1.000

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 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*), Eisbeere (*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.

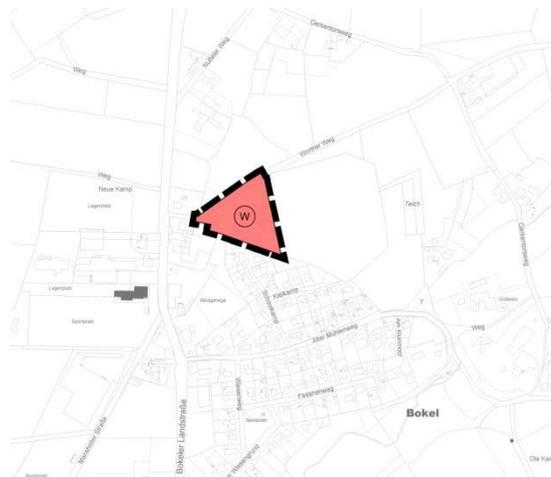
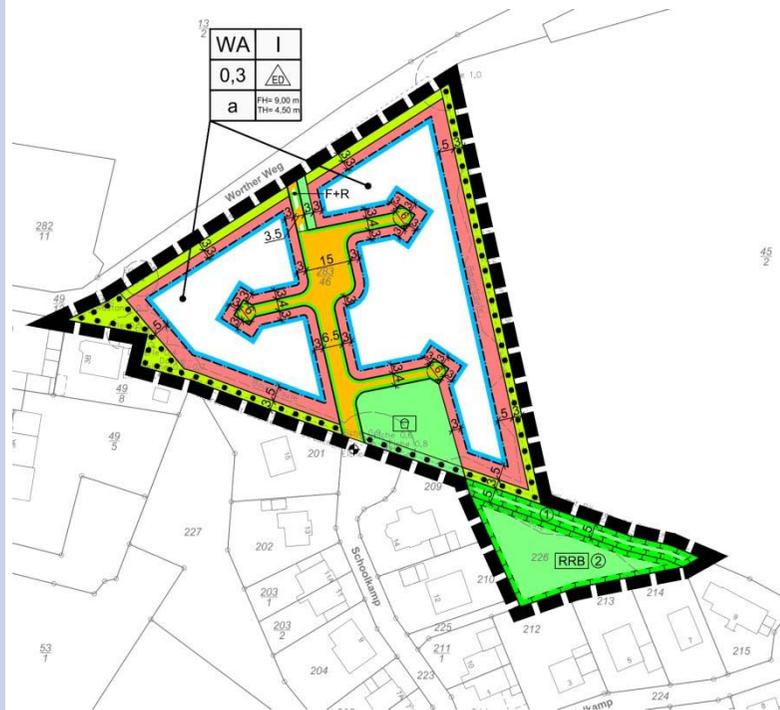
Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen

Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie zum Werther 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.



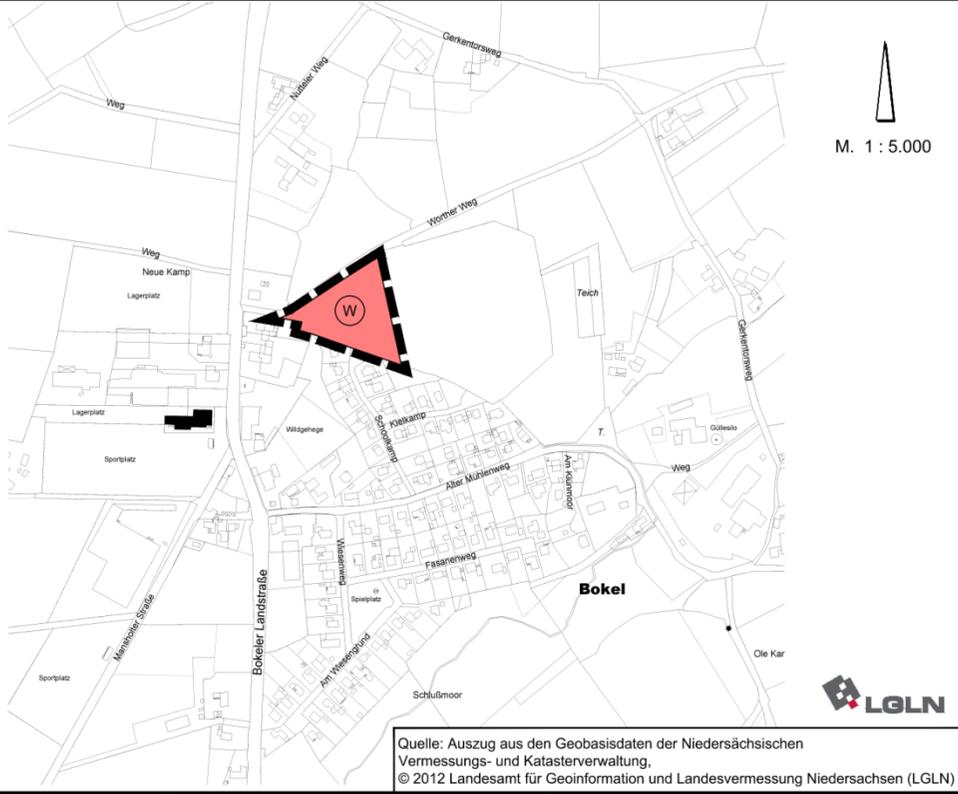
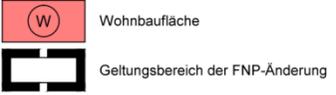
Landkreis Ammerland
 Geruchsimmissionen
 Lärmschutz – Festsetzungen
 Verkehrslärm Worther Weg
 Kompensation (Ökokonto) + Wallhecke
 Raumordnung
 Hinweis auf Wasserrechtliche Erlaubnis

Ammerländer Wasserrecht
 Belange sind berücksichtigt
 Hinweis auf Wasserrechtliche Anträge

EWE Wasser GmbH
 Keine Bedenken aus abfalltechn. Sicht

Telekom/ Vodafone
 Allgemeine Hinweise

Private Stellungnahme
 Emissionen Betonsteinwerk –
Abstände + Abschirmung

<p>Präambel</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 113. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.</p> <p>Wiefelstede, den</p> <p>..... Bürgermeister</p> <hr/> <p>Verfahrensvermerke</p> <p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5) Maßstab: 1 : 5.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg</p> <p>Planverfasser</p> <p>Die 113. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.</p> <p>Oldenburg, den</p> <p>..... (Unterschrift)</p> <p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 die Aufstellung der 113. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Wiefelstede, den</p> <p>..... Bürgermeister</p> <p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 dem Entwurf der 113. 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 16.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 113. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.03.2017 bis 27.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Wiefelstede, den</p> <p>..... Bürgermeister</p> <p>Feststellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 113. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am 19.06.2017 beschlossen.</p> <p>Wiefelstede, den</p> <p>..... Bürgermeister</p> <p>Genehmigung</p> <p>Die 113. 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</p> <p>..... Landkreis Ammerland Der Landrat im Auftrage</p> <p>Betrittsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigestiegen.</p> <p>Die 113. 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</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Es gilt die BauNVO 1990</p>  <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)</p>	
<p>Bekanntmachung</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung der 113. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden.</p> <p>Die 113. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.</p> <p>Wiefelstede, den</p> <p>..... Bürgermeister</p> <p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 113. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 113. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Wiefelstede, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Planzeichenerklärung</p>  <p>Wohnbaufläche</p> <p>Geltungsbereich der FNP-Änderung</p>	<p>Gemeinde Wiefelstede</p> <p>113. Flächennutzungsplanänderung</p> <p>Stand: Mai 2017</p> <hr/> <p>NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung</p> <p>Escherweg 1 26121 Oldenburg Postfach 3867 26028 Oldenburg</p> <p>Telefon 0441 97174 -0 Telefax 0441 97174 -73 E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de</p> 

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 69 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsischer Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 123 I (Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung) beschlossen. Er besteht aus der Planzeichnung und den nebeneinander liegenden Festsetzungen sowie den nebeneinander liegenden Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Legenschaftskarte
Maststab 1:1.000

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

© 2017 **GLGN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLGN)
Regionaldirektion Odenburg-Cuppenberg

Die Planunterlage entspringt dem Inhalt des Legenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestimmbaren Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Offen: best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Odenburg.

Odenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 123 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zugestellt und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 I ist der Begründung und die Besondere, bereits vorgelegten Umweltverträglichkeitsstudien haben von bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 123 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 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 123 I ist damit am in Kraft getreten.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

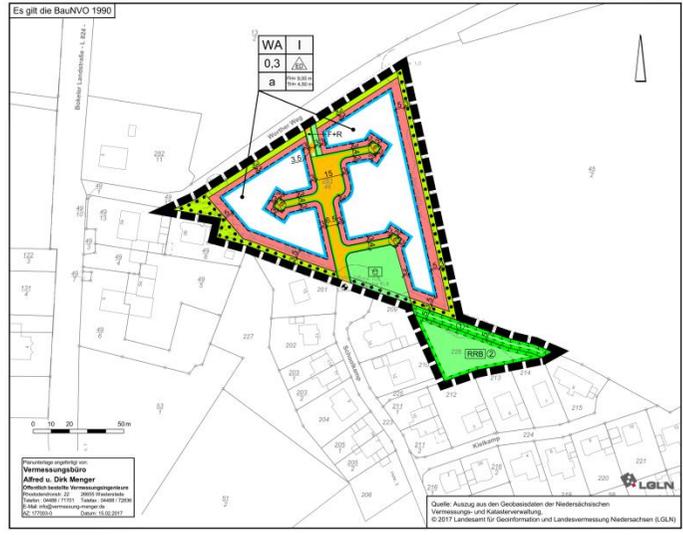
Inverhieb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 123 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 123 I und der Begründung nicht festgestellt worden.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Begleitungsvermerk

Diese Aufstellung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den **DEMEANDE WIEFELSTEDER**
der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung	0,3 Grundflächenzahl 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß PH=0,00m TH=4,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß F=H-Fristhöhe TH=Traufhöhe Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugshöhe für die Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen	▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze ■ überbaubare Fläche ■ nicht überbaubare Fläche
5. Verkehrsflächen	■ Öffentliche Straßenverkehrsfläche ■ Straßenbegrenzungslinie ■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
6. Grünflächen	■ Öffentliche Grünfläche ■ Zweckbestimmung ■ Kinderspielfeld ■ Regenschalbecken ■ 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 (Wahlweise)

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

15. 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 20. Oktober 2019 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2016 (Nds. GVBl. Nr. 31/016, S. 376), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 240)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 1. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. S2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenerklärung (WV) (BauV Nr. 16) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1916)

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 sind:
• Betriebe des Baubetriebsunternehmens
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
• Anlagen für Verwaltungen
• Garagenbetriebe
• Tankstellen
- Höhe baulicher Anlagen**
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:
a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9 m nicht überschreiten.
Unter Beachtung der für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in Schockkamp. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenhöhe).
b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt in der Straße „Schockkamp“ und den äußeren Schindeln von Dachstuhl und Außenwand.
- Überbaubare Flächen**
Die Überbaubare Fläche des Erdgeschosses darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu entstehenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.
- Mindestgrundstücksgrößen**
Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:
— für Grundstücke mit Einzelhäusern 600 m²
— für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 m² je Doppelhaushälfte.
- Anzahl der Wohnheiten**
Die Anzahl der Wohnheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:
— bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohnheiten je Wohngebäude,
— bei Doppelhäusern höchstens eine Wohninheit je Wohngebäude (Doppelhaushälfte).
- Abweichende Bauweise**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längebegrenzung von 16 m für Einzelhäuser und 12 m für Doppelhäuser.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**
Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den ersatzbestimmten Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen**
a) Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB ein standortgerechtes Laubbau- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Anpflanzung ist geschweigt zu ersehen.
Geeignete Arten für Laubbäume sind Sanddorn (Betula pendula), Baumhaai (Corylus colurna), Ebenholze (Sorbus aucuparia), Wildbirne (Malus domestica), Rostrot (Crataegus sanguinea), Pfaffenhütchen (Sorbus intermedia), Schwarze Mehlbeere (Sorbus aria), Elsener (Sorbus torminalis), Hartriegel (Cornus lonicera), Bergahorn (Acer pseudoplatanus) und Steineiche (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. 2b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Bedarf durch Anpflanzungen zu ergänzen. Anpflanzung ist geschweigt zu ersehen.
- 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. 2b BauGB sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 2b BauGB mit der Nr. 2 in der Rücktafelbecken einschließend der erforderlichen Umrandungsflächen herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

- Einfriedigungen**
Für die Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie zum Wasser Weg sind nur Höhenbegrenzungen aus Gelbstein (Pflaster, Buchstein, Hartholz, Weidholz, Röhleiche, Liguster) oder Zäune (hinterliegend) auf der Grundstücksseite in Kombination mit Hecken zulässig.
- Dachgestaltung**
Auf Dächern der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppeldachformen mit einer Dachneigung von mindestens 28° und maximal 47° zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Hinweise

Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzknochenfragmente, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinversteinerungen, auch geringe Mengen solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsmSchG) meldungspflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Regionaldirektion Odenburg, Odenburg, Straße 15, 26121 Odenburg (Tel. 0447/99-2120), – oder der örtlichen Denkmalschutzbehörde des Landesamtes unverzüglich gemeldet werden. Mängelfällig ist der Träger der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsmSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen. Die für diese 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, Staatspunkt Odenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Offener Str. 15, 26121 Odenburg, Tel. Nr. 0447/99-2120, Fax Nr. 0447/99-2123, E-Mail: jana.ester@ndsm-schutzb.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzurechnen.

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

Verkehrslärm
Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

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

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 64 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M. 1:5.000

Februar 2017 Entwurf M. 1:1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1 Telefon 0447 99 17 14
02121 Odenburg Telefax 0447 99 17 23

Landkreis Ammerland Postfach 2607 E-Mail: wdg@nwp-og.de
26121 Odenburg Internet: www.nwp.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit