

Gemeinde Wiefelstede

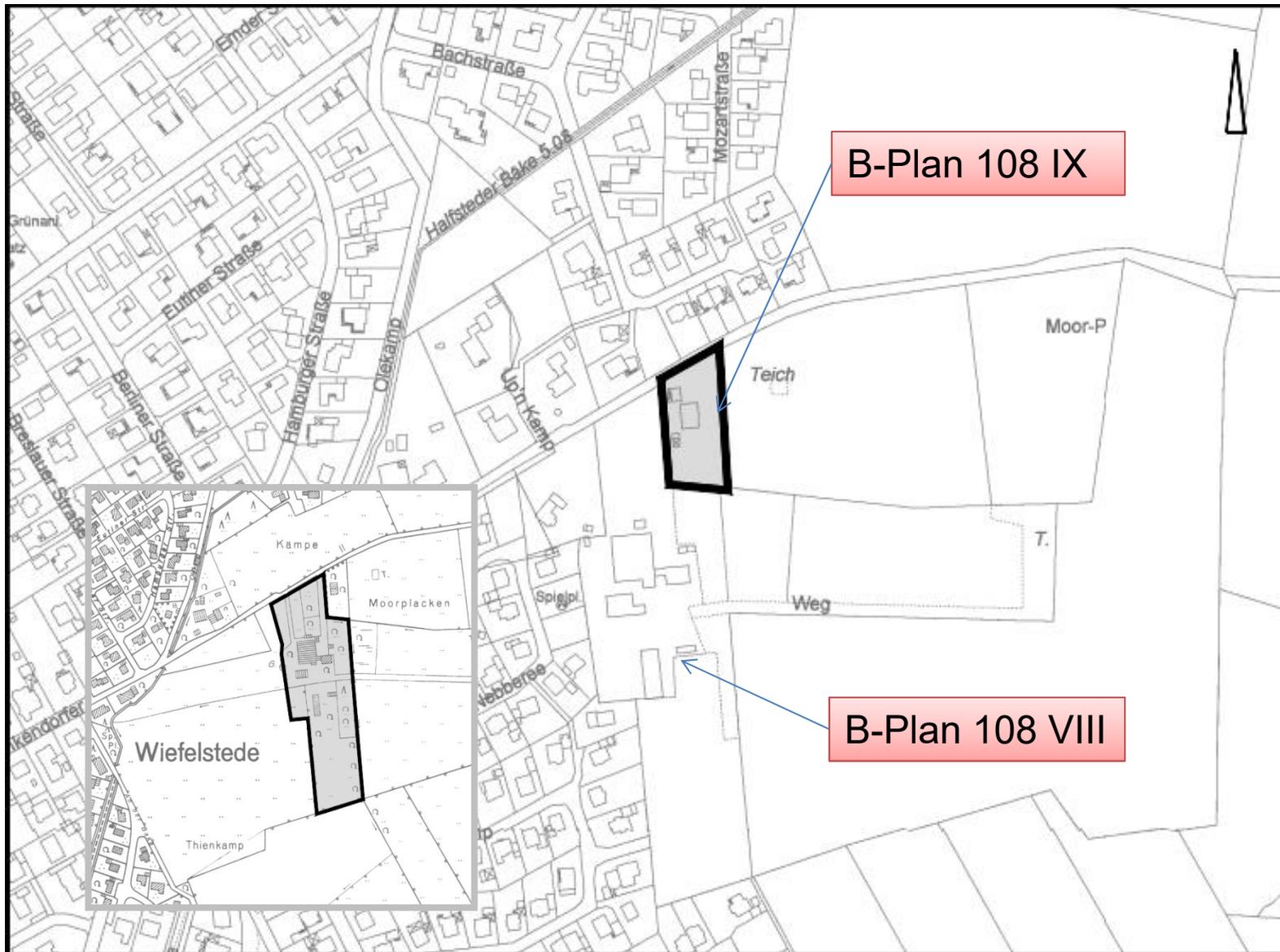
Bebauungsplanes Nr. 108 IX

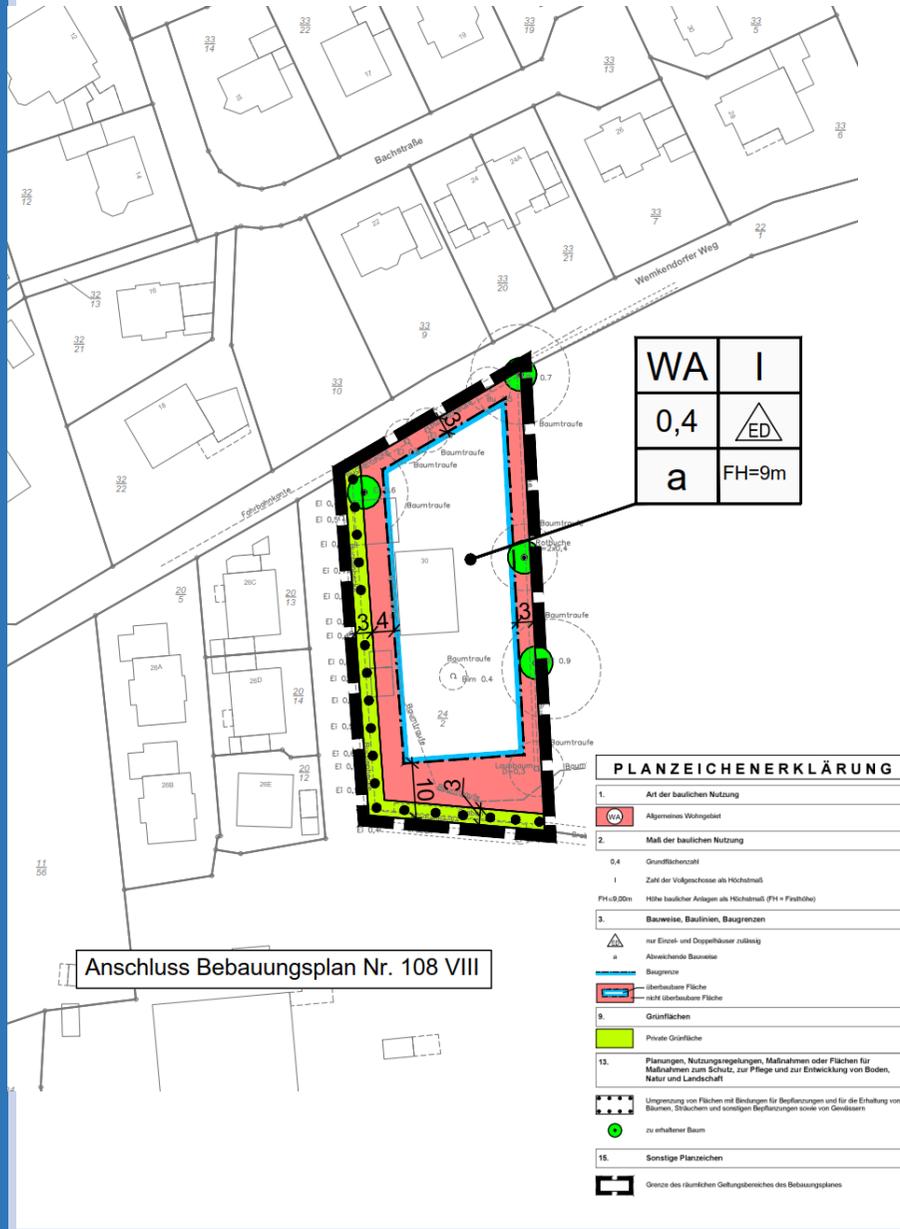
Wiefelstede, Thienkamp Erweiterung

Gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren



Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2018





Anschluss Bebauungsplan Nr. 108 VIII

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenbeschränkung der größten Firsthöhe FH beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 9,0 m über der Oberkante der Fahrbahn des Wemkendorfer Wegs. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie geneigter Dächer.

Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, darf im Allgemeinen Wohngebiet WA höchstens 3,5 m betragen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für ein Einzelhaus und von 12 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen (Wemkendorfer Weg) angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig.

5. 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.

6. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Flächen für Bepflanzungen und für Gehölzerhalt

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Standorte mit Erhaltungsgebot für Einzelbäume und innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind der Graben und die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

Baumarten für Nachpflanzungen	
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

1. Dachform

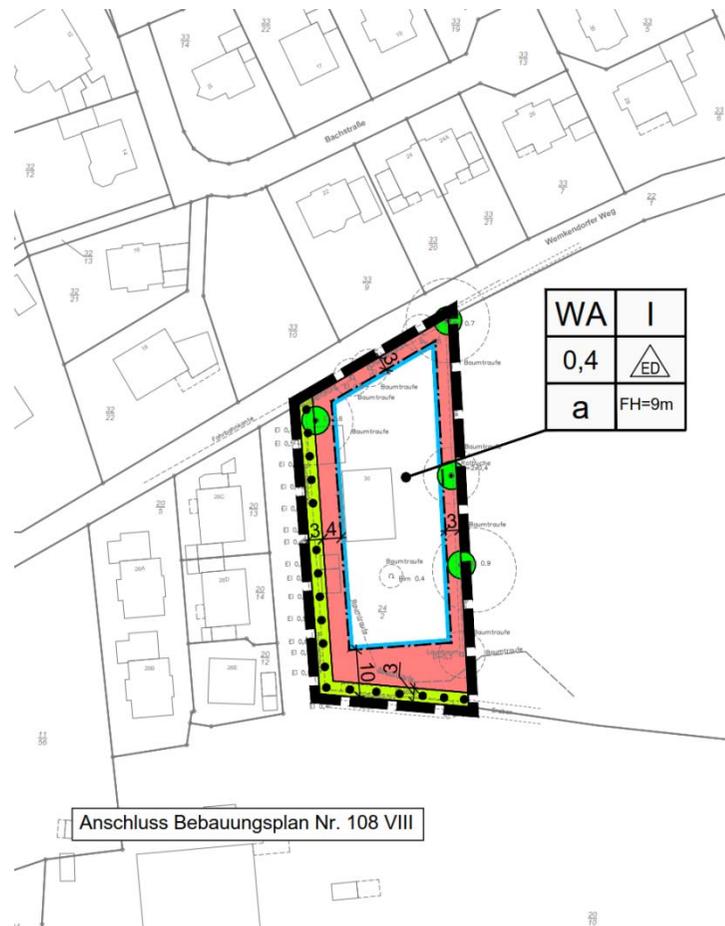
Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen mindestens 28° und höchstens 47° betragen. Ausnahmsweise können auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen werden.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen (Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig.

3. Überdachte Stellplätze

Die äußeren vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.



Landkreis Ammerland

Ergänzung Vorrang
 Trinkwassergewinnung
 Festsetzungen redaktionell ergänzen
 Hinweis zur Müllentsorgung
 Verfahrensleiste ergänzen

EWE Netz, EWE Wasser

Hinweise zur Versorgung
 Keine Bedenken aus
 abfallwassertechnischer Sicht
 Schmutzwasserleitung vorhanden,
 Verlängerung erforderlich, Lage in
 Wasserschutzgebiet beachten

OOWV

Hinweise zur Versorgung, zur
 Löschwasserversorgung und zum
 Grundwasserschutz sowie
 Grundwassermessstellen

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 50 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 108 IX „Wiefelstede, Thienkamp-Erweiterung“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden Festsetzungen sowie den nebeneinanderstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1.000

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

© 2018 LGLN
Landamt 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den Offiziell best. Vermessungsgenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und § 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 IX und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 IX mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden ortsüblichen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 108 IX 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 108 IX ist damit am in Kraft getreten.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

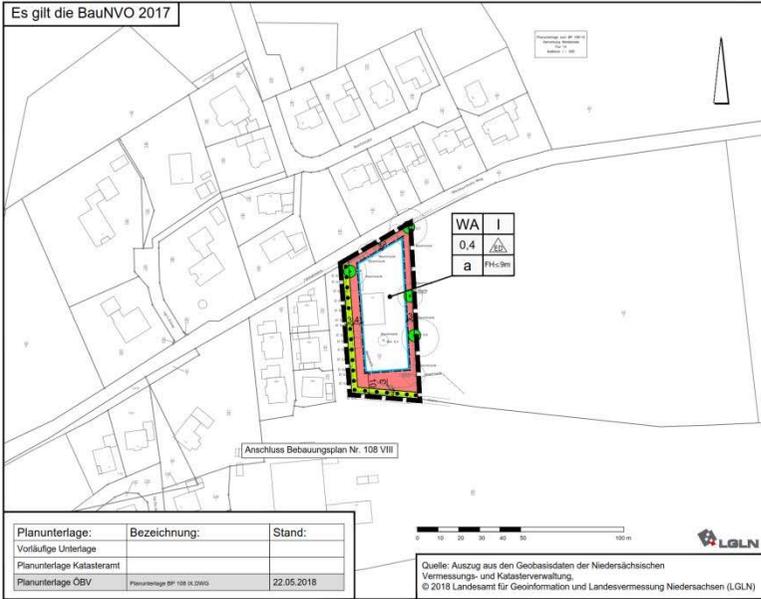
Innertab eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 108 IX ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 108 IX und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Begrüßungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den GEMEINDE WIEFELSTEDER
Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FlH > 0,00m: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abwechslende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- 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
 - zu erhaltenen Baum
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
In dem allgemeinen Wohngebiet WA werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die Höhenbeschränkung der größten Firsthöhe FH beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0,0 m über der Oberkante der Fahrbahn des Wierendorfer Wegs. Als Bezugspunkt gilt der Schwerpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßeneinfahrt. Die Firsthöhe wird definiert als die Firsthöhe der oberen Dachbegrenzungslinie geneigter Dächer.
- Abwechslende Bauweise**
Die Firsthöhe, definiert als die Höhe der unten waagrechten Begrenzung der Dachfläche, darf im Allgemeinen Wohngebiet WA höchstens 3,5 m betragen. Als Bezugspunkt gilt der Schwerpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßeneinfahrt.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
In den an die öffentlichen Verkehrsflächen (Wierendorfer Weg) angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gärten i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig.
- Oberkante Erdgeschossfußboden**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schwerpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßeneinfahrt.
- Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Flächen für Bepflanzungen und für Gehölzhaft**
Innertab der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorte mit Erhaltungsgebiet für Einzelbäume und innertab der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind der Graben und die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, Anpflanzung sind nachzuführen.

Bäumeinsten für Nachpflanzungen	
Hainbuche	Carpinus betulus
Rothbuche	Fagus sylvatica
Bleicheiche	Quercus robur

Hinweise

Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. auch Tongefäßscherben, Holzkohlebestandsungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) niederrichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Sitzpunkt Oldenburg, Othmer Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/779-2120), – oder der ortsüblichen Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Mängelrüge 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 unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

Wasserschutzzone III A
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserverke Nethen. Die Nutzung von Erdwärmesonden sowie die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, sind in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserverke Nethen verboten.

Grundwasseremissionen
Unmittelbar südlich an das B-Plan Gebiet angrenzend befindet der OÖWW zwei Grundwasseremissionen zur Überwachung des Grundwassers. Diese Messstellen dürfen im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes nicht beschädigt oder gar entfernt werden.

Örtliche Bauvorschriften

- Dachform**
Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Waln- oder Krüppelwäldächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen mindestens 20° und höchstens 47° betragen. Ausnahmefälle können auch Flachdächer oder fachgemäß Dächer zugelassen werden.
- Einfriedigungen**
Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Heckenpflanzungen aus Laubbäumen (Feld-Ahorn, Buchenbaum, Hainbuche, Weiden, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schrotzwecken zulässig.
- Überdachte Stellplätze**
Die äußeren vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 108 IX "Wiefelstede, Thienkamp-Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Übersichtsplan M. 1:8.000

August 2018 Endfassung M 1: 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Fortbildung

Eschenweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-23

E-Mail info@nwp.de
Internet www.nwp.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit