

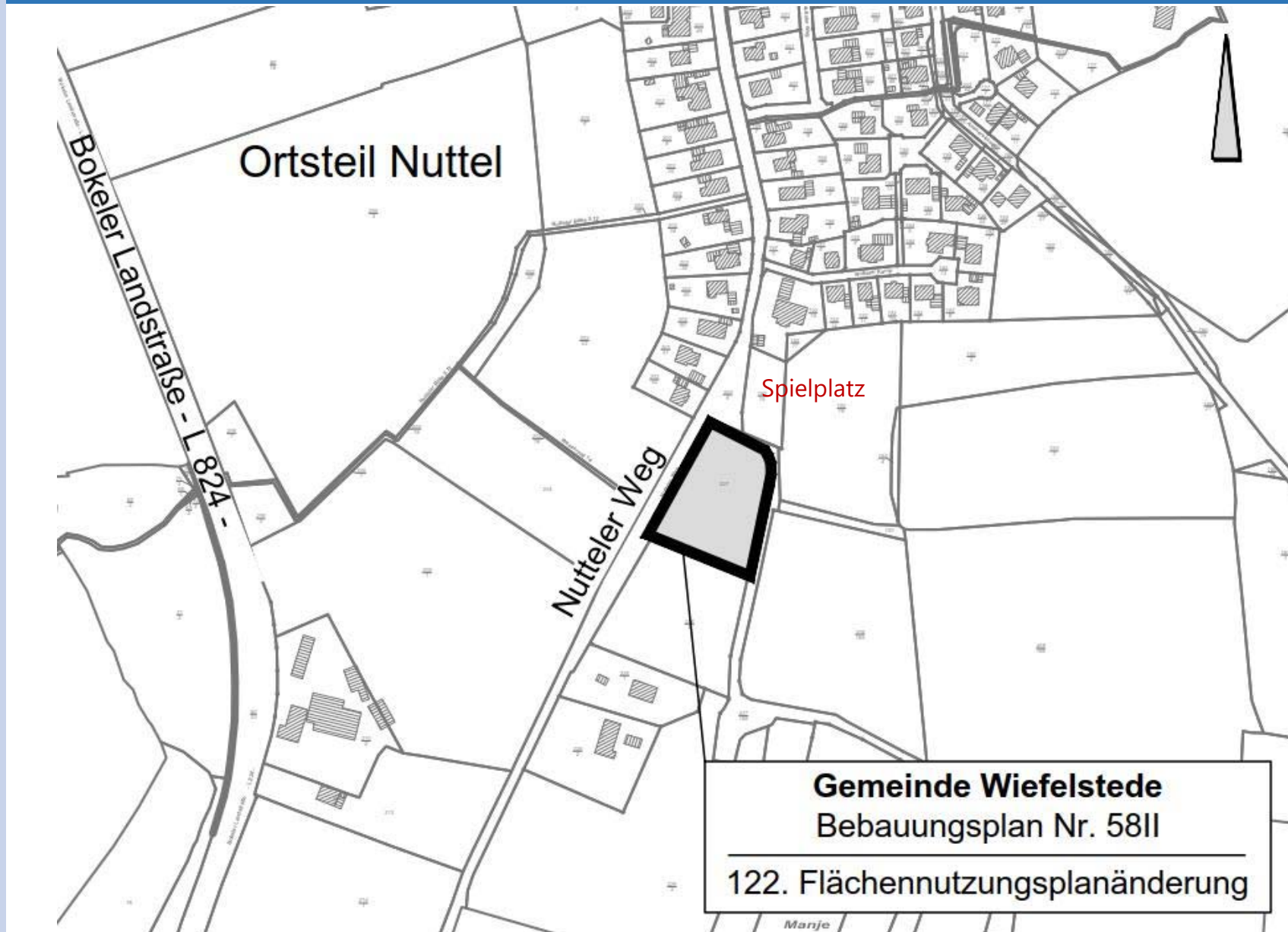
# ***Gemeinde Wiefelstede***

## ***122. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 58 II***

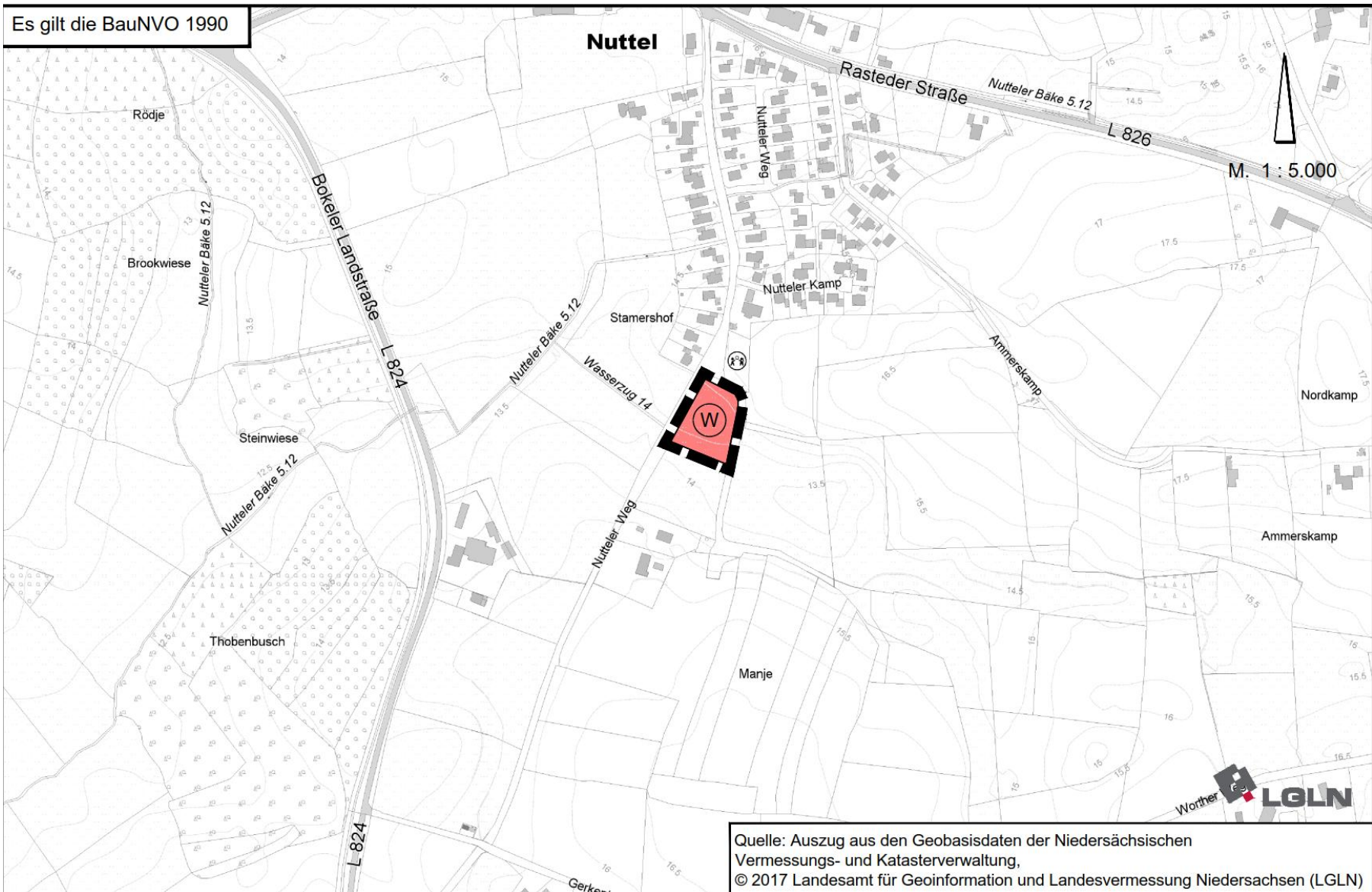
***„Wiefelstede-Nuttel,  
Nutteler Weg- Erweiterung“***



***Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2018***



**Gemeinde Wiefelstede**  
 Bebauungsplan Nr. 58II  
 122. Flächennutzungsplanänderung





#### Biotoptypen/Nutzungen

##### Wälder, Gehölze



BRR Rubus-/Lianengestrüpp



HWB Baum-Wallhecke



HWS Strauch-Wallhecke

##### Gewässer



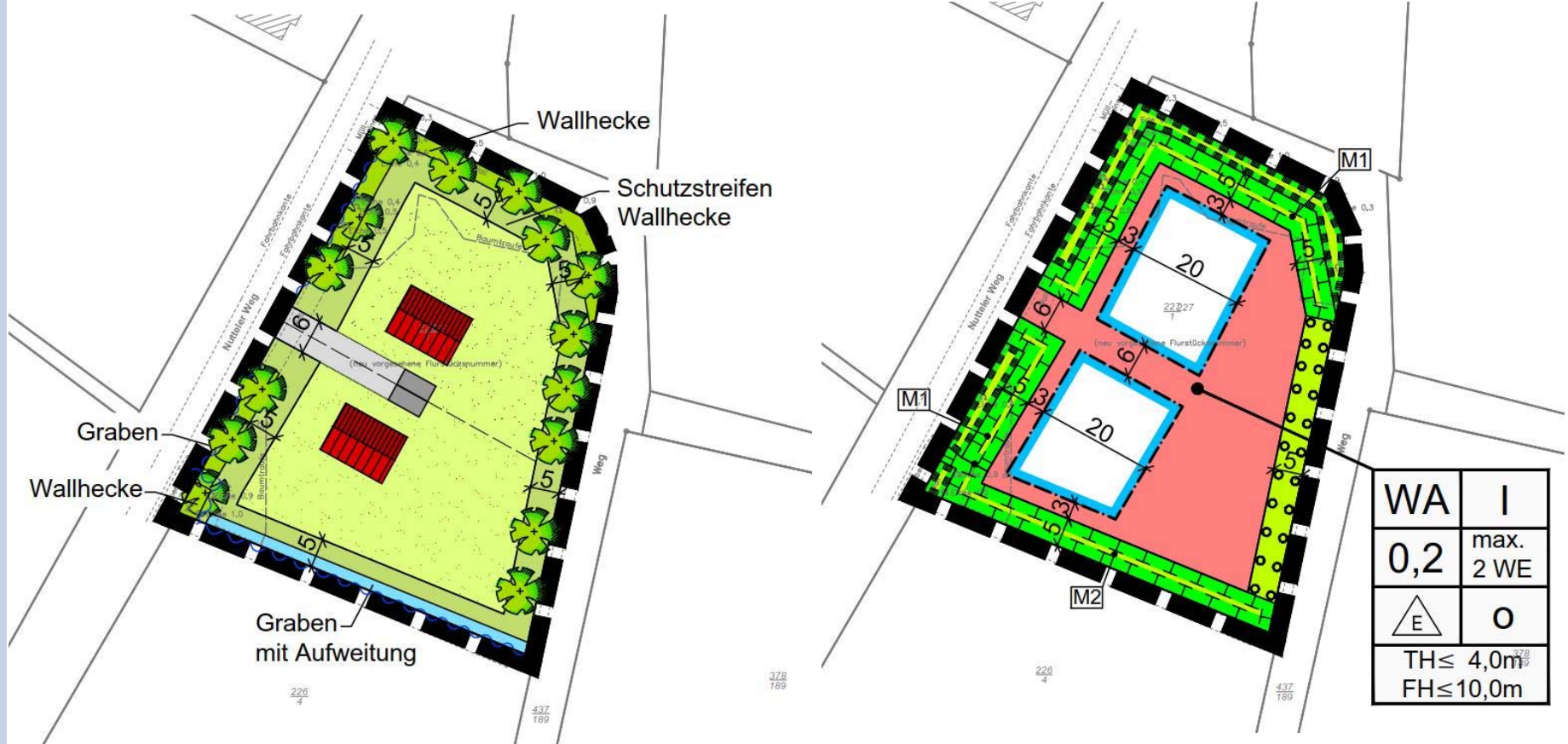
FGR/  
UHM Nährstoffreicher Graben/  
Halbruderaler Gras- und Staudenflur  
mittlerer Standorte

##### Grünland



GI Artenarmes Grünland





### 1. Art der baulichen Nutzung

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. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

### 3. Gebäudehöhe

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 10 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Nutteler Weg) des Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze.
- (2) Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, wird mit 4 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

### 4. Sockelhöhe

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

### 5. Geschützte Wallhecken

Wallabschnitte mit fehlendem Gehölzbewuchs sind durch die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Laubbäumen in einem Pflanzabstand von 5 m zu entwickeln. 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 (*Craetagus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

### 6. Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen und eine gärtnerische Nutzung unzulässig.
- (2) In der mit M 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist ein naturnaher Graben zur Rückhaltung von Oberflächenwasser herzustellen.

### 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen Laubgehölzen nachstehender Pflanzliste, zweireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m, versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (2) Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a 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. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste - Folgende Arten sind geeignet:

| Deutscher Name     | Wissenschaftlicher Name                         | Wuchsform    |
|--------------------|-------------------------------------------------|--------------|
| Eberesche          | <i>Sorbus aucuparia</i>                         | Baum         |
| Faulbaum           | <i>Frangula alnus</i>                           | Strauch      |
| Feldahorn          | <i>Acer campestre</i>                           | Baum/Strauch |
| Hainbuche          | <i>Carpinus betulus</i>                         | Baum         |
| Hasel              | <i>Corylus avellana</i>                         | Strauch      |
| Heckenkirsche      | <i>Lonicera periclymenum</i>                    | Strauch      |
| Hundsrose          | <i>Rosa canina</i>                              | Strauch      |
| Mehlbeere          | <i>Sorbus intermedia</i>                        | Baum         |
| Schlehe            | <i>Prunus spinosa</i>                           | Strauch      |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i>                           | Strauch      |
| Stieleiche         | <i>Quercus robur</i>                            | Baum         |
| Weißdorn           | <i>Craetagus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i> | Strauch      |

### 1. Dachform/ Dachneigung

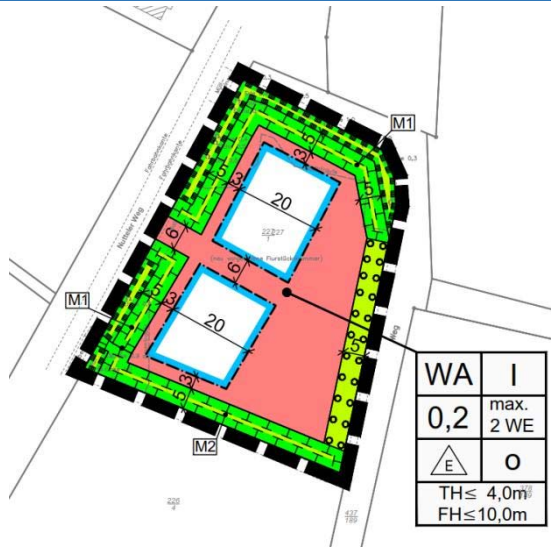
Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30° und höchstens 50° betragen. Ausnahmsweisen können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.

### 2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus standortgerechten Gehölzen (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

### 3. Überdachte Stellplätze

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

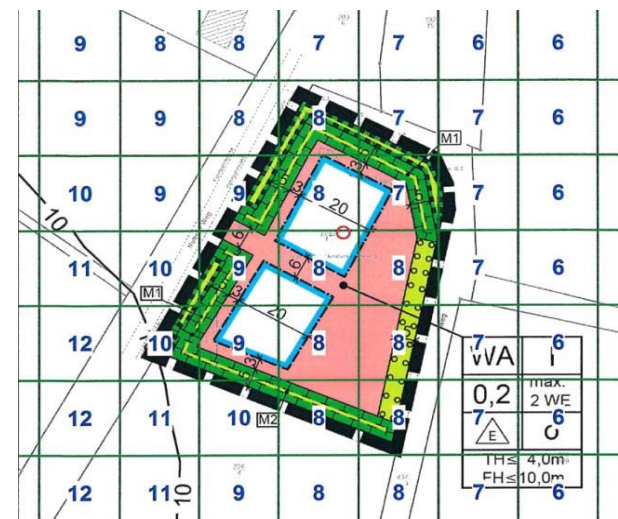


## Landkreis Ammerland

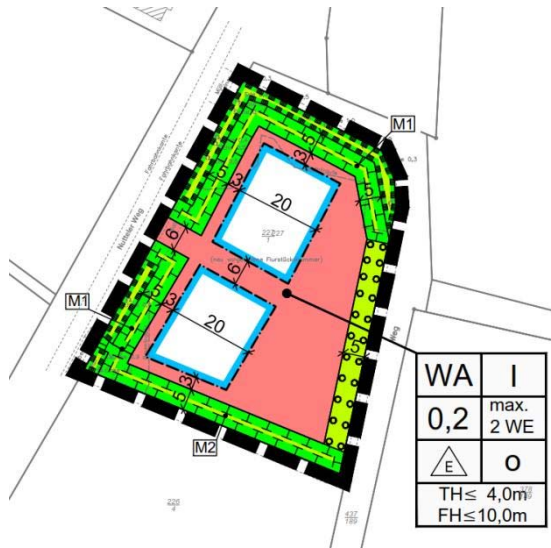
Wallhecke – Schutzstreifen nicht durchsetzbar  
 Erhalt von drei Eichen - Wallhecke und Eichen zur Erhaltung  
 festgesetzt + Kompensation  
 Bilanzierung – wird angepasst  
 Redaktionell – Ergänzung Vorrang Trinkwasser (RROP)  
 ÖPNV-Versorgung, Telekommunikation  
 Geruchsimmissionen – Gutachten von  
 Landwirtschaftskammer, Grl-Werte werden eingehalten

## Landwirtschaftskammer

Gutachten für drei Hofstellen + Erweiterung für einen Betrieb



*Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung*



### EWE Wasser

Keine Einwände, Schmutzwasserkanal verlängern oder Druckrohrleitung mit Kleinpumpwerk

### Hinweise –

VBN – ÖPNV-Versorgung  
 EWE Netz, Vodafone, Telekom - Versorgung  
 OOWV- Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung,  
 Grundwasserschutz  
 LGLN (Kampfmittel),  
 Nds. Landesamt für Denkmalpflege (Bodenfunde)

### Private Einwender

Telefonversorgung – Netze werden regelmäßig weiterentwickelt



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

max. 2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max=10,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe  
TH max= 4,00m

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

### 9. Grünflächen



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



Grabenaufweitung



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



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



zu erhaltener Baum

### 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

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. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

### 3. Gebäudehöhe

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 10 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Nutteler Weg) des Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze.
- (2) Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, wird mit 4 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

### 4. Sockelhöhe

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

### 5. Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der mit M 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist ein naturnaher Graben zur Rückhaltung von Oberflächenwasser herzustellen.

### 6. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachfolgender Gehölzliste zu ersetzen. Pflegemaßnahmen sind zulässig.

### 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen Laubgehölzen nachstehender Pflanzliste, dreireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m, versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (2) Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a 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. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste - Folgende Arten sind geeignet:

| Deutscher Name     | Wissenschaftlicher Name                         | Wuchsform    |
|--------------------|-------------------------------------------------|--------------|
| Eberesche          | <i>Sorbus aucuparia</i>                         | Baum         |
| Faulbaum           | <i>Frangula alnus</i>                           | Strauch      |
| Feldahorn          | <i>Acer campestre</i>                           | Baum/Strauch |
| Hainbuche          | <i>Carpinus betulus</i>                         | Baum         |
| Hasel              | <i>Corylus avellana</i>                         | Strauch      |
| Heckenkirsche      | <i>Lonicera periclymenum</i>                    | Strauch      |
| Hundsrose          | <i>Rosa canina</i>                              | Strauch      |
| Mehlbeere          | <i>Sorbus intermedia</i>                        | Baum         |
| Schlehe            | <i>Prunus spinosa</i>                           | Strauch      |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i>                           | Strauch      |
| Stieleiche         | <i>Quercus robur</i>                            | Baum         |
| Weißdorn           | <i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i> | Strauch      |

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dachform/ Dachneigung

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30° und höchstens 50° betragen. Ausnahmsweisen können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.

### 2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus standortgerechten Gehölzen (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

### 3. Überdachte Stellplätze

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

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*