

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 146

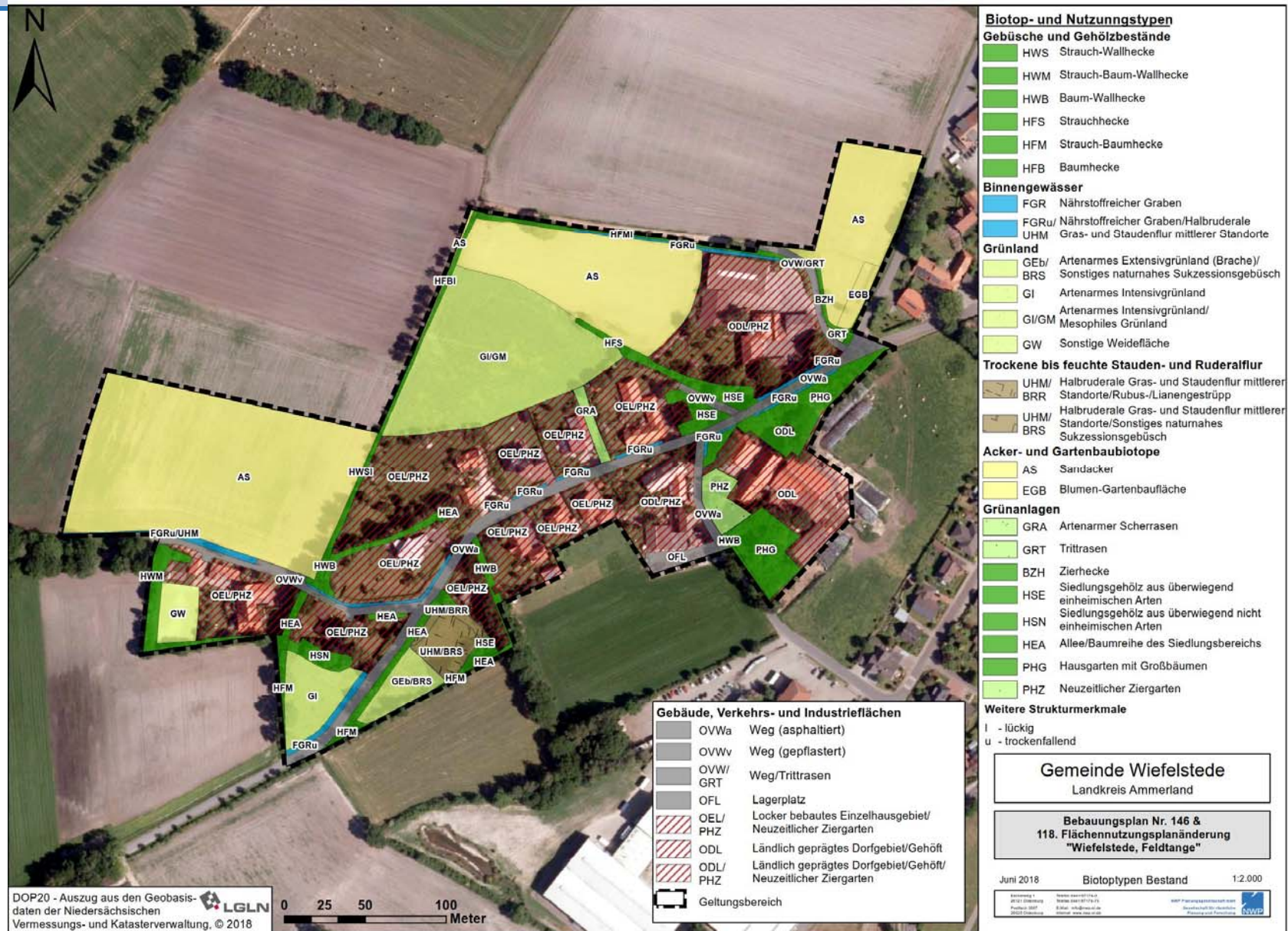
Wiefelstede, Feldtange

und 118. FNP-Änderung



Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2018

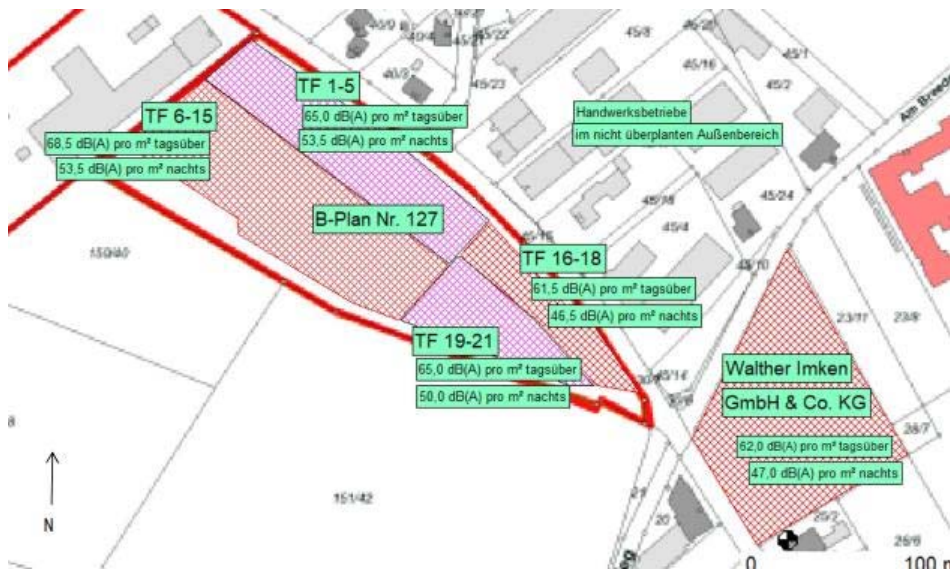
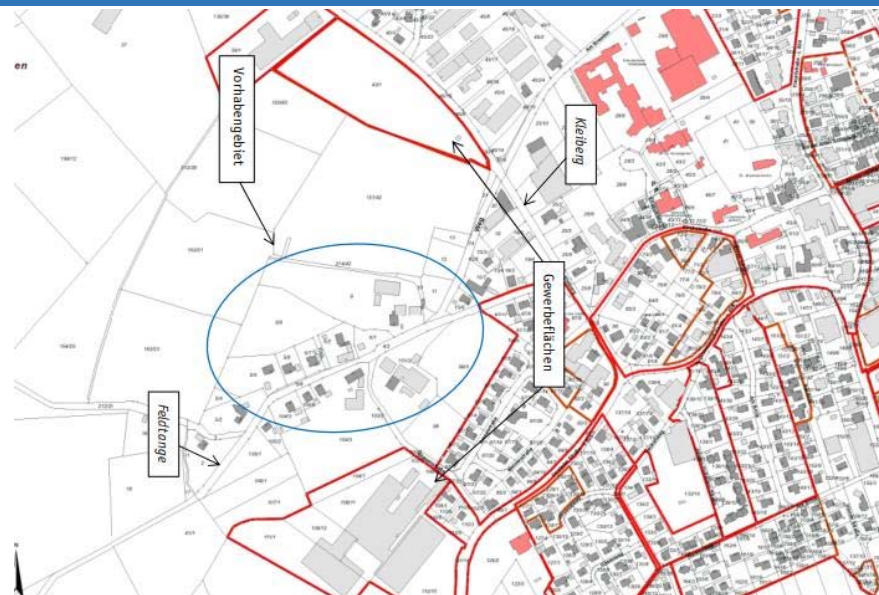




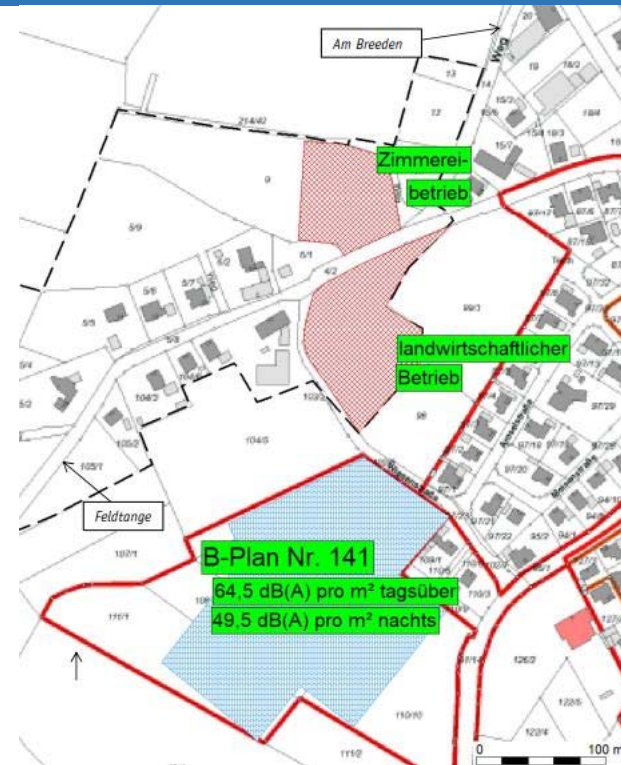
Richtwerte für MD (15) werden in den relevanten Bereichen eingehalten, geringe Überschreitungen im Bestand sind tolerierbar



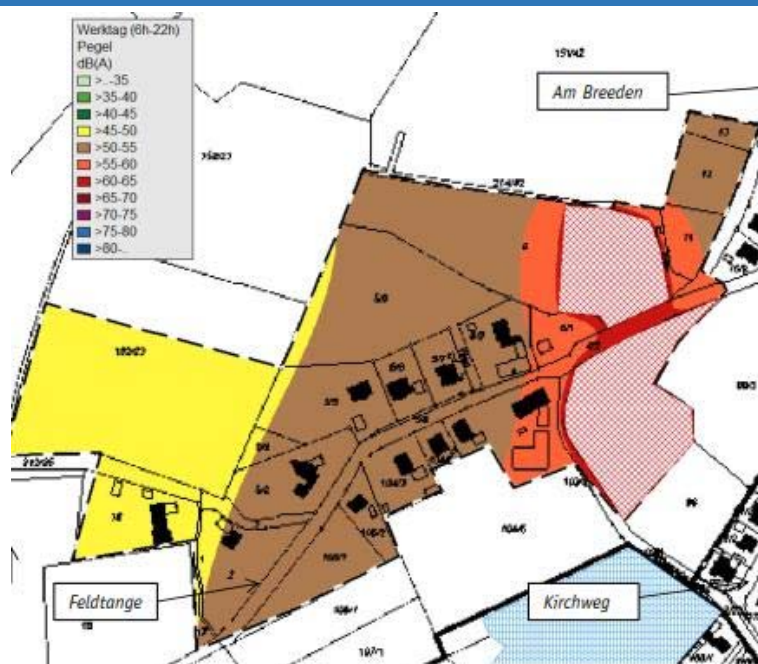
Untersuchungsbereiche Gewerbelärm und Verkehrslärm



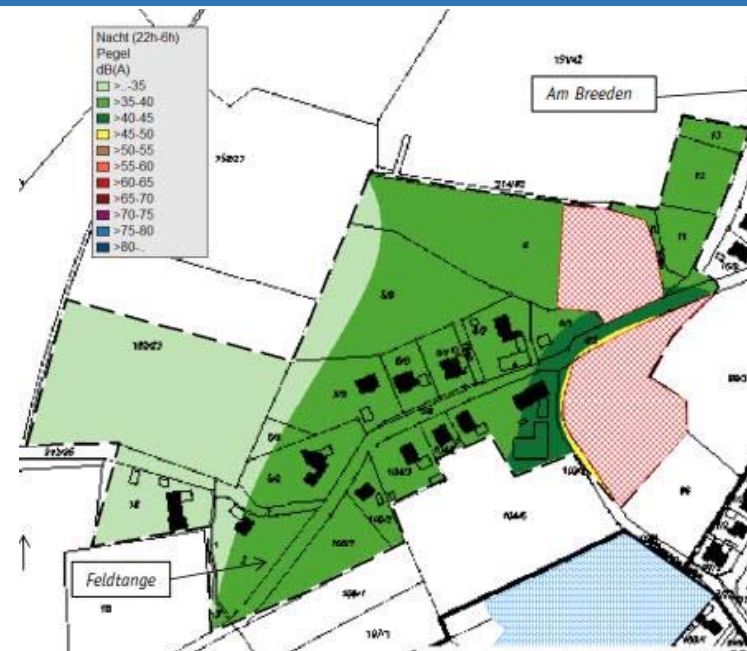
Außerhalb Plangebiet



Im Plangebiet



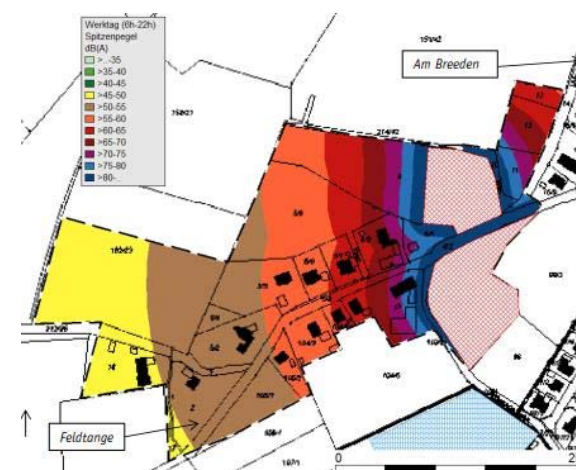
Beurteilungspegel tags



Beurteilungspegel nachts

Richtwerte nach TA-Lärm 60/45 für MD werden im Bereich der schutzwürdigen Bebauung eingehalten, auch Spitzenpegel halten die Werte ein

Spitzenpegel





Beurteilungspegel tags



Beurteilungspegel nachts

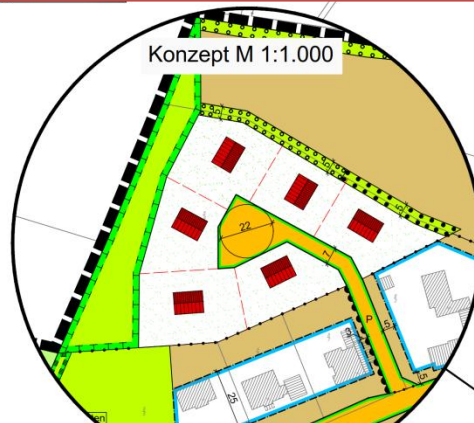
Orientierungswerte 60/50 für MD werden unterschritten – Empfehlung Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für die Nachtruhe



Lärmpegelbereiche



Ziel - gegliedertes Dorfgebiet
Sicherung dörflicher Strukturen
Sicherung wertgebender Gehölzbestände

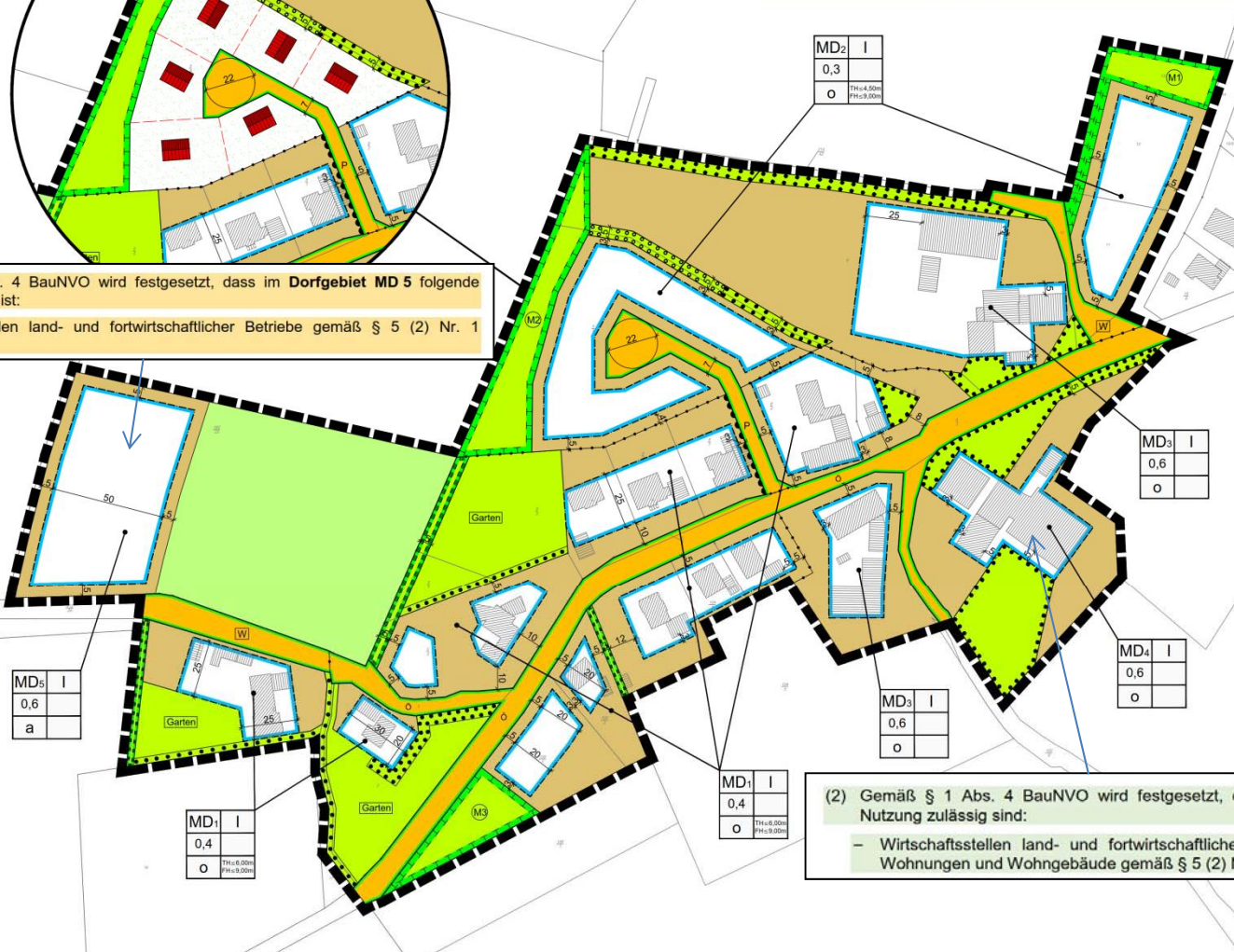


(3) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 5** folgende Nutzung zulässig ist:

- Wirtschaftsstellen land- und forwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den **Dorfgebieten MD 1, MD 2 und MD 3** folgende Nutzungen zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauNVO,
- sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO,
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO.



(2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 4** folgende Nutzung zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO.

Gliederung der zulässigen Nutzungen im Dorfgebiet

1. Dorfgebiete

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den **Dorfgebieten MD 1, MD 2 und MD 3** folgende Nutzungen zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauNVO,
- sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO,
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO.

(2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 4** folgende Nutzung zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO.

(3) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 5** folgende Nutzung zulässig ist:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO

(4) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass den Dorfgebieten folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO

Sicherung der dörflichen baulichen Strukturen

2. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke darf **900 qm** nicht unterschreiten.

3. Anzahl der Wohngebäude in Wohngebäuden

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

4. Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe in den Dorfgebieten **MD 1 und MD 2 auf 9 m** begrenzt.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe im Dorfgebiet **MD 1 auf 6,0 m** und im Dorfgebiet **MD 2 auf 4,50 m** begrenzt:

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe und Gebäudehöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Der oberste Punkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der traufseitigen Dachfläche.

5. Abweichende Bauweise

In der abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Dorfgebiet **MD 2** nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Sicherung der Grünstrukturen und Kompensationsmaßnahmen

7. Grünorderische Maßnahmen

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gekennzeichneten Bereich ist eine Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Auf dem 5 m breiten Pflanzstreifen ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (siehe nachfolgende Gehölzauswahl in Tabelle 2) anzulegen. Die Gehölze sind lochversetzt zu pflanzen, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m. Bäume sind in Pflanzabständen von 10 m zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- (2) Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den Dorfgebieten **MD 1 und MD 2 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum** zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als **Fläche für Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - **Entwicklung von Extensivgrünland** (kein Umbruch mit Neusaat, kein Walzen bzw. Schleppen vor dem 15. Juli bzw. nach dem 28 Februar, kein Einsatz von Pflanzen- und Schädlingsbekämpfungsmitteln, kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- oder sonstigen Düngemitteln (erlaubt sind max. 5 t Rindermist pro ha und Jahr), bei Wiesennutzung Mahd der Krautschicht nach dem 15. Juni eines Jahres, vollständige Abfuhr des Mähgutes).
 - **Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen** (vorzugsweise alte Obstsorten, s. nachfolgende Pflanzliste) als Hochstämme in einem Pflanzabstand von 10-12 m. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Obstgehölzauswahl

Apfelsorten	Birnen	Pflaumen/Zwetschgen
Boikenapfel	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Boskoop	Gräfin Paris	Borsumer
Dülmener Rosenapfel	Gute Graue	Wangenheimer
Graham Jubiläumsapfel	Holländische Zuckerbirne	The Czar
Gelber Münsterländer	Honigbirne	Nancymirabelle
Gestreifte Winterrenette	Nordhäuser Winterforelle	Renecode
Jakob Label	Speckbirne	
Roter Vordorfer		Süßkirschen
Schöner aus Herrenhut		Oktavia
Schäner aus Bühren		Regina
Westfälischer Gulderling		Hedelfinger Riesenkirsche
Wildeshauser Renette		Kassins Frühe

Pflanzliste - Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölze.

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
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</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

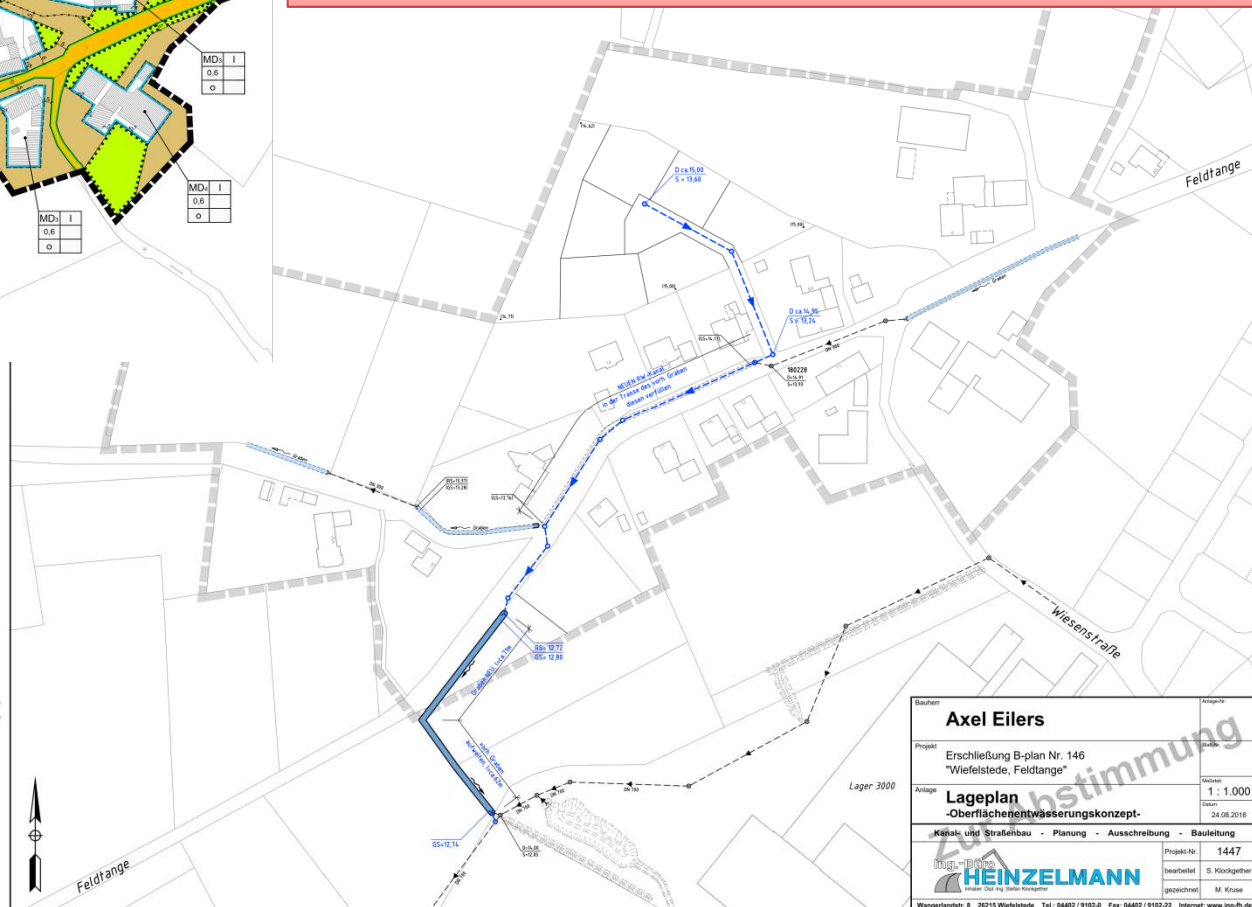


Zeichenerklärung:	
	Grenze B-plan
	vorh. Graben
	gepl. Graben
	vorh. Geländehöhe
	vorh. RW-Kanal
	gepl. RW-Kanal
	Schachtbezeichnung
	Schachtdeckelhöhe
	Fließsohlenhöhe
	Schachtdeckelhöhe
	Fließsohlenhöhe
	Bestand
	Planung

Landkreis Ammerland/Ammerländer Wasseracht

Bedenken gegen Versickerung, keine Verschärfung des Abflusses im Einzugsbereich Auebach

Entwässerungskonzept – Ableitung über vorhandene und zu erweiternde Gräben/Kanäle

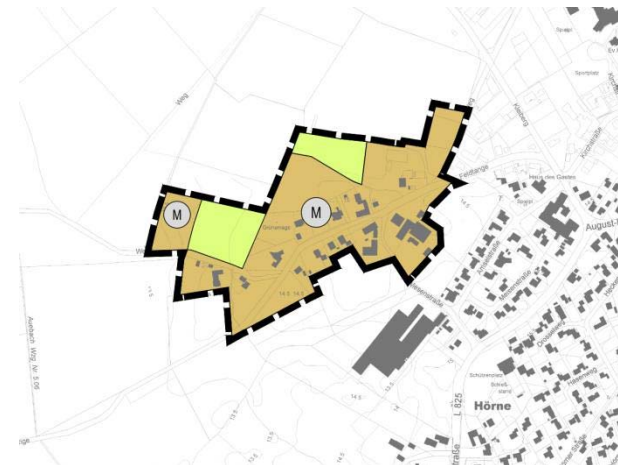
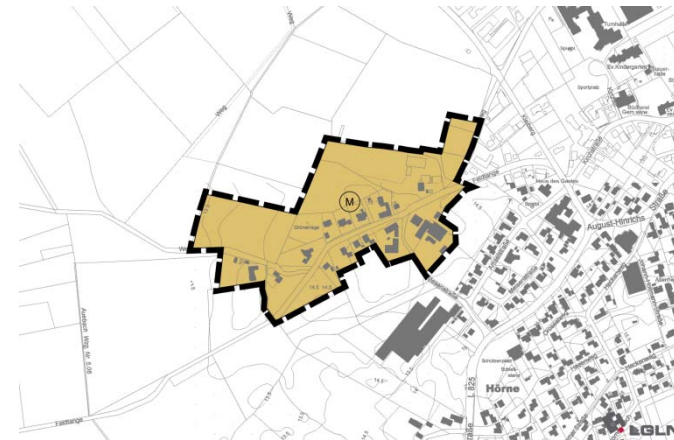


Ergebnisse der frühzeitige Beteiligung

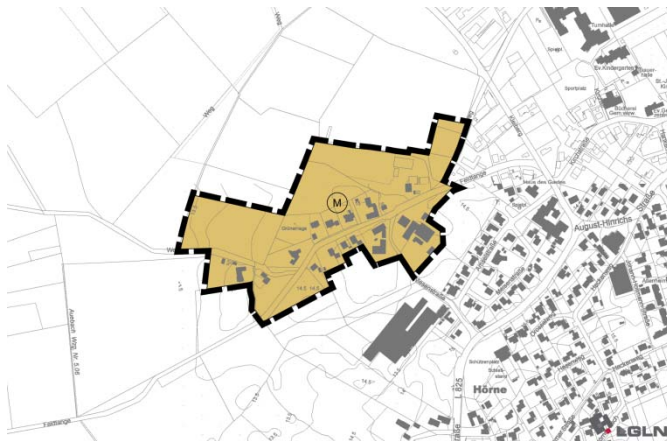


Landkreis Ammerland

FNP-Änderung – wird mit B-Plan abgestimmt



Ergebnisse der frühzeitige Beteiligung



Landwirtschaftskammer

Keine Bedenken aus landwirtschaftlicher und geruchstechnischer Sicht
Abstimmung mit Kompensation – **Ökokonto Horstbüsche**

EWE Netz, EWE Wasser

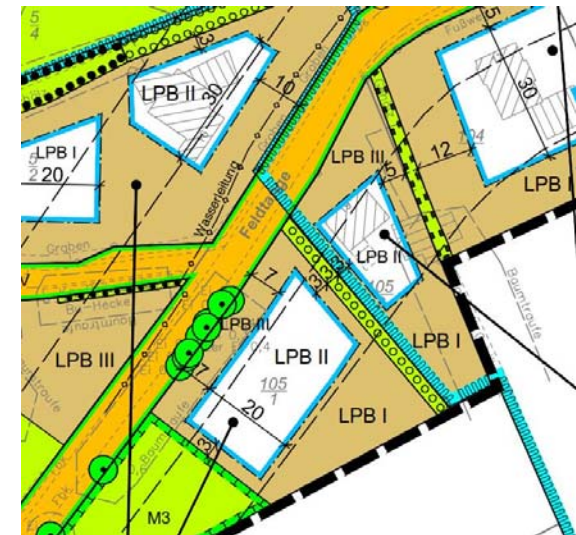
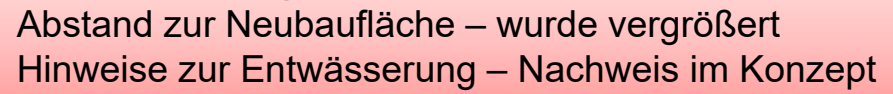
Hinweise zur Versorgung
Keine Bedenken aus abfallwassertechnischer Sicht
Schmutzwasserkanal vorhanden, Lage in Wasserschutzgebiet beachten

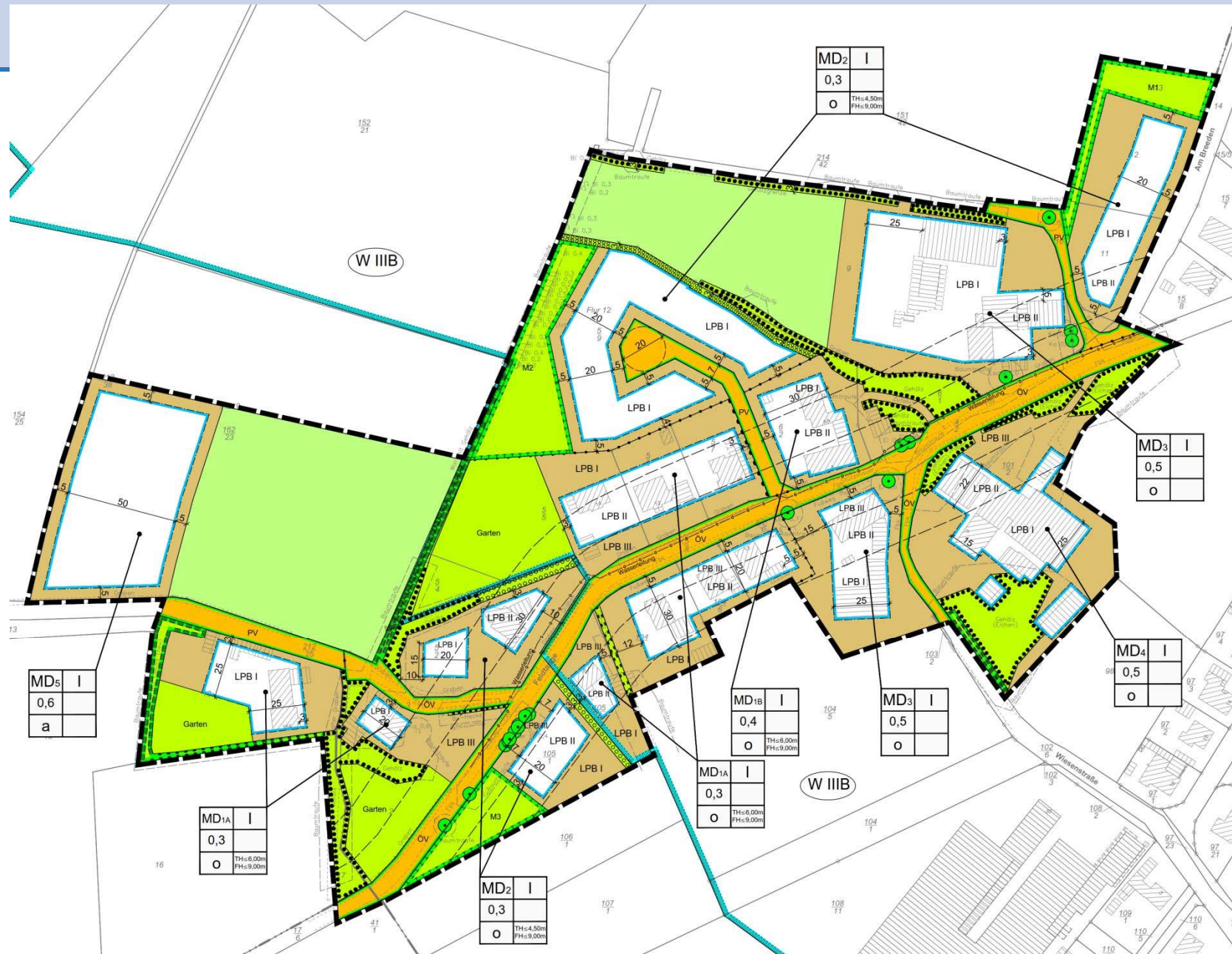
OOWV

Hinweise zur Versorgung, zur Löschwasserversorgung und zum Grundwasserschutz sowie Grundwassermessstellen

Hinweise

VBN – ÖPNV-Versorgung
Gascade und PLEdoc – Abstimmung Kompensation
LGLN - Kampfmittelerforschung
Nds Landesamt Denkmalpflege - Bodenfunde
LEPG- Hinweise zum Boden (keine Erdfallgefahr)







1. Dorfgebiete

- (1) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass in den **Dorfgebieten MD 1 A/B und MD 2 und MD 3** nur folgende Nutzungen zulässig sind:
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauNVO,
 - sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO,
 - Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 8 BauNVO.
- (2) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 4** folgende Nutzungen zulässig sind:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO.
- (3) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 5** folgende Nutzungen zulässig sind:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO
- (4) Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass den Dorfgebieten folgende Nutzungen nicht zulässig sind:
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 5 (2) Nr. 7 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO
- (5) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass den Dorfgebieten folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 5 (3) BauNVO

2. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke darf 900 qm nicht unterschreiten.

3. Anzahl der Wohngebäude in Wohngebäuden

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

4. Gebäudehöhen

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe in den Dorfgebieten **MD 1** und **MD 2** auf 9 m begrenzt.

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe im Dorfgebiet **MD 1 A/B** auf 6,0 m und im Dorfgebiet **MD 2** auf 4,50 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe und Firsthöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Der oberste Punkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der traufseitigen Dachfläche.

5. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Dorfgebiet **MD 2** nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

7. Grünordnerische Maßnahmen

- (1) Innerhalb des in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereichs ist eine Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Auf den 3 m bzw. 5 m breiten Pflanzstreifen ist eine 2-reihige bzw. 3-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (siehe nachfolgende Gehölzauswahl in Tabelle 2) anzulegen. Die Gehölze sind lochversetzt in einem Pflanzabstand von 1,3 m und einem Reihenabstand von 1,5 m bzw. 1,3 m zu pflanzen. Bäume sind in Pflanzabständen von 10 m zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- (2) Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den Dorfgebieten **MD 1 A/B** und **MD 2** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen **M1**, **M2** und **M3** sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Entwicklung von Extensivgrünland (kein Umbruch mit Neusaat, kein Walzen bzw. Schleppen vor dem 15. Juli bzw. nach dem 28. Februar, kein Einsatz von Pflanz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln, kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- oder sonstigen Düngemitteln (erlaubt sind max. 5 t Rindermist pro ha und Jahr), bei Wiesenutzung Mahd der Krautschicht nach dem 15. Juni eines Jahres, vollständige Abfuhr des Mähgutes).
 - Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen (vorzugsweise alte Obstsorten, s. nachfolgende Pflanzliste) als Hochstämme in einem Pflanzabstand von 10-12 m. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Obstgehölzauswahl

Apfelsorten	Birnen	Pflaumen/Zwetschgen
Boikenapfel	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Boskoop	Gräfin Paris	Borsumer
Dülmener Rosenapfel	Gute Graue	Wangenheimer
Graham Jubiläumsapfel	Holländische Zuckerbirne	The Czar
Gelber Münsterländer	Honigbirne	Nancymirabelle
Gestreifte Winterrenette	Nordhäuser Winterforelle	Renecode
Jakob Label	Speckbirne	
Roter Vorsdorfer		Süßkirschen
Schöner aus Herrenhut		Oktavia
Schöner aus Bühren		Regina
Westfälischer Gulderling		Hedelfinger Riesenkirsche
Wildeshauser Renette		Kassins Frühe

Pflanzliste - Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölze

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
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</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

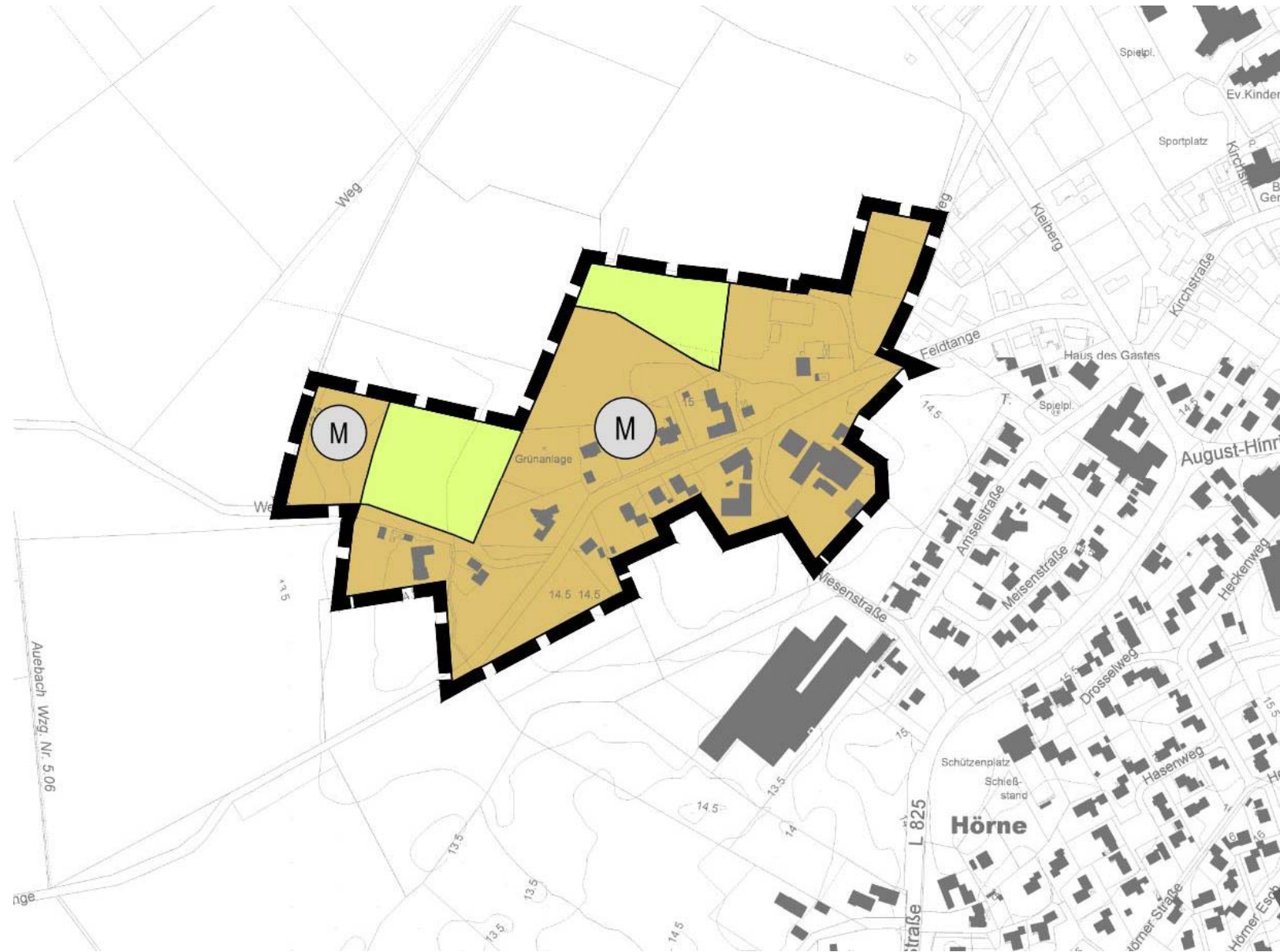
8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- (1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen I, II und III sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{W,ges}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
I	erf. $R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$	-
II	erf. $R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$	erf. $R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$
III	erf. $R'_{W,ges} = 35 \text{ dB}$	erf. $R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

- (2) Um sicherzustellen, dass in sämtlichen (zukünftigen) Schlafräumen im Plangebiet ein Innenpegel von $< 30 \text{ dB(A)}$ für einen ruhigen Schlaf gewährleistet wird, sind je nach Lärmpegelbereich schallgedämmte Lüftungsanlagen zu installieren. Die Ausführungen zur Wahrung der erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße sind in der Detailplanung auf Basis der Vorgaben der DIN 4109-1 und -2 zu berücksichtigen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit