

# Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 10.09.2018,  
17:00 Uhr, Ratssaal

## Anwesend:

### Vom Bau- und Umweltausschuss

#### Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

#### Ausschussmitglied

Hartmut Bruns FDP

Lutz Helm SPD

Enno Kruse UWG

Ralf Küpker CDU

Jens-Gert Müller-Saathoff B 90/Grüne als Vertreter für Günter Teusner

Kirsten Schnörwangen CDU als Vertreterin für Bärbel Osterloh

Dirk Schröder SPD

Helmut Stalling CDU

Irmgard Stolle SPD als Vertreterin für Timo Broziat

Jörg Weden SPD

#### von der Verwaltung

Jörg Pieper Bürgermeister

Hans-Günter Siemen Fachbereichsleiter Bauen und Planen

Bernd Quathamer Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführer

#### Gäste

Rita Abel NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 8  
bis TOP 17

Tonia Hysky Nordwest-Zeitung, Volontärin

und zeitweise bis zu 22 Zuhörer/-innen.

-----

## **Öffentlicher Teil**

### **1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung**

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

### **2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder**

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

### **3. Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die Beschlussfähigkeit wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

### **4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge**

Ausschussvorsitzender Nacke berichtet, dass Anwohner der Straße „Holtkamp“ ihm vor der Sitzung eine Stellungnahme zu der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ (TOP 15) übereicht hätten, mit der Bitte, diese als Tischvorlage an die Ausschussmitglieder zu verteilen.

Da hierzu keine Einwände vorgetragen werden, wird das Schreiben an die Ausschussmitglieder verteilt. Es soll außerdem dem Protokoll als Anlage beigelegt werden.

Die Tagesordnung wird anschließend in der vorliegenden Fassung festgestellt.

### **5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung**

Es wird kein Bedarf für eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung festgestellt.

### **6. Einwohnerfragestunde**

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

### **7. Genehmigung der Niederschrift vom 04.06.2018**

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 04.06.2018 wird bei drei Enthaltungen einstimmig genehmigt.



- 8. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße";**  
**hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite**  
**b) Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: B/1166/2018**

Frau Abel, NWP, erläutert die in einigen wenigen Punkten überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff erinnert daran, dass sich seine Fraktion aus Kostengründen und aus pädagogischen Gründen gegen die geänderte ebenerdige Planung ausgesprochen habe. Da man die Kita, die nun deutlich später fertiggestellt werde, grundsätzlich jedoch befürworte, werde er sich der Stimme enthalten.

Es ergeht bei zwei Enthaltungen einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

- 9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX "Wiefelstede, Thienkamp - Erweiterung";**  
**hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite**  
**b) Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: B/1167/2018**

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX „Wiefelstede, Thienkamp – Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

- 10. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II "Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg - Erweiterung";**  
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**  
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Vorlage: B/1169/2018**

Frau Abel, NWP, erläutert den überarbeiteten Planentwurf und die Abwägungsvorschläge anhand der beigegeführten Präsentation.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

- 11. 122. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II);**  
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**  
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Vorlage: B/1177/2018**

Aufgrund der bereits zu TOP 10 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II „Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg - Erweiterung“) erhaltenen Informationen ergeht ohne weitere Aussprache einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

- 12. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Wiefelstede, Feldtange";**  
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen**  
**Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater**  
**Seite**  
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung**  
**gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Vorlage: B/1175/2018**

BM Pieper berichtet, dass man bisher davon ausgegangen war, dass die Oberflächenentwässerung, die teilweise über private Fläche geführt werden müsse, geklärt sei. Am heutigen Nachmittag habe man dann jedoch die Nachricht erhalten, dass eine Einverständniserklärung fehle. Dennoch schlage die Verwaltung vor, in der heutigen Sitzung über die beiden Bauleitplanverfahren zu beraten. Falls die Oberflächenentwässerung nicht bis zur nächsten VA-Sitzung abschließend geklärt werden kann, könne man die Entscheidung vertagen und würde so weniger Zeit verlieren.

Frau Abel fügt hinzu, dass die Oberflächenentwässerung vom Grundsatz her möglich und mit den Fachbehörden abgestimmt sei und nur noch einige Details zu klären seien. Anschließend erläutert Sie die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigegeführten Präsentation. Nach erfolgter Vermessung konnten nun Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt werden. Gutachten würden belegen, dass die Grenzwerte beim Verkehrslärm, beim gewerblichen Lärm und bei den Geruchsimmissionen eingehalten werden. Angestrebt werden in den neu zu bebauenden Bereich eine dem örtlichen Charakter angepasste Nutzung mit einer Mindestgrundstücksgröße und ein Ausgleich des Eingriffs in die Natur möglichst vor Ort. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde an den Bestand angepasst und konnte so in einigen Bereichen reduziert werden.

Ausschussmitglied Kruse weist darauf hin, dass im städtebaulichen Konzept von der Mindestgrundstücksgröße abgewichen werde.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schnörwangen erklärt Frau Abel, dass die Kosten für die notwendigen Schallschutzmaßnahmen vom Eigentümer zu tragen seien. Diese seien bei Neubauten jedoch die in der Regel bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz abgedeckt.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schnörwangen nach dem nur 20 m großen Durchmesser des geplanten Wendekreises erklärt Frau Abel, dass dies mit dem Landkreis abgestimmt sei und den Mindestanforderungen der Müllabfuhr entsprechen würde.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Müller-Saathoff, ob die Geruchsimmissionen der Hähnchenmastställe beim Geruchsgutachten berücksichtigt wurden, erklärt Frau Abel, dass die Landwirtschaftskammer anhand von Erfahrungswerten die Betriebe im Abstand von 600 m berücksichtige (Anmerkung: Die Hofstelle Kuck liegt im Beurteilungsgebiet).

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Stolle erklärt Frau Abel, dass der Landkreis in seinen Stellungnahmen für die Müllfahrzeuge grundsätzlich Wendekreise mit einem Durchmesser von 22 m fordere. Ein Durchmesser von 20 m werde in der Praxis jedoch akzeptiert.

Es ergeht mit einer Enthaltung einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

- 13. 118. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146);**  
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**  
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Vorlage: B/1176/2018**

Frau Abel, NWP, weist noch einmal darauf hin, dass in der Planzeichnung auf Wunsch des Landkreises neben der gemischten Baufläche nunmehr auch Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Aufgrund der bereits zu TOP 12 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“) erhaltenen Informationen und der dort geführten ausführlichen Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache bei 1 Enthaltung folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

- 14. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 II "Heidkamp - Nord";**  
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**  
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Vorlage: B/0975/2017**

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation. Wegen des Verkehrslärms seien passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Der gewerbliche Lärm des landwirtschaftlichen Betriebes sei hingegen unerheblich.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff spricht die geplante Aufhebung des Wallheckenschutzes und das geplante Durchforsten der Wallhecke an. Er möchte wissen, ob die Wallhecke dann im Endergebnis auch planiert werden könne.

Frau Abel verweist auf das Erhaltungsgebot, das im Bebauungsplan festgesetzt werden soll.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Müller-Saathoff erklärt Frau Abel, dass bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Bereich entlang der Landesstraße die Bauverbotszone und die Lärmpegelbereiche beachtet werden müssten.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Helm erklärt Frau Abel, dass es sich bei Außenwohnbereichen um Terrassen und Balkone handele. Diese müssten im Bereich A 1 zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen abgeschirmt werden. Die Zeichnungen zum Lärmschutz (S1 und S2, A1 und A2) habe sie aus dem Lärmschutzgutachten übernommen. Zwischen den Bebauungsplangebieten Nr. 29 I und 29 II sei keine dauerhafte Verbindung vorgesehen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schnörwangen bestätigt Frau Abel, dass die Geruchsimmissionsrichtwerte im Bereich der Mehrfamilienhäuser nicht überschritten werden. Der landwirtschaftliche Betrieb werde durch das geplante Wohngebiet in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt.

FBL Siemen fügt hinzu, dass die notwendige Verrohrung des Grabens auf der Seite des landwirtschaftlichen Betriebes zur Ableitung des Oberflächenwassers in die Ofener Bäke mit dem Landwirt abgesprochen sei.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

**15. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borbeck, Holtkamp";  
hier: a) Aufstellungsbeschluss  
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung  
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: B/1171/2018**

Frau Abel, NWP, stellt den Bebauungsplanentwurf anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation vor. Ziel sei es, eine Nachverdichtung im zentralen Bereich des Ortsteils Borbeck zu ermöglichen. Durch das Anheben der GRZ auf 0,3 und die Erweiterung der überbaubaren Fläche könnten die Grundstücke flexibler bebaut werden. Mit einer GRZ von 0,3 könnten nur auf rd. 1/3 der Grundstücksfläche Hochbauten entstehen. Dies wäre eine moderate Entwicklung des Baugebiets. Die Nachbarschaft werde schon durch das allgemeine Baurecht vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff spricht sich grundsätzlich für eine Nachverdichtung aus. Bisher sei es auch gelungen, diese mit den betroffenen Anwohner einvernehmlich zu regeln. Hier seien jedoch viele Bürger dagegen. Vor Jahren sei deshalb ein vergleichbares Vorhaben abgelehnt worden. Er hofft, dass ein Kompromiss gefunden werden kann. Durch eine Nachverdichtung leide die Wohnqualität. Auf der anderen Seite wolle man jedoch auch den Außenbereich schonen. Er habe dennoch Bedenken gegen geplante Änderung des Bebauungsplanes.

Frau Abel weist darauf hin, dass nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig sein sollen. Durch örtliche Bauvorschriften sollen außerdem sogenannte Staffelgeschosse ausgeschlossen werden.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff wünscht sich eine kleinteiligere Bebauung und fragt, ob es noch andere Möglichkeiten gibt, damit die Nachbarn nicht zu sehr gestört werden.

Auf Anfrage von Ausschussvorsitzendem Nacke erklärt Frau Abel, dass man bei den Festsetzungen die örtlichen Strukturen übernommen habe.

Ausschussmitglied Bruns weist darauf hin, dass sich in den letzten 10 Jahren vieles geändert habe. Es gebe zurzeit einen Mangel an Wohnraum. Die geplante Nachverdichtung hält er ebenfalls für moderat. Hier werde lediglich die Möglichkeit einer Bebauung geschaffen und keine Pflicht. Diese Möglichkeit werde eventuell erst von den Kindern oder Enkelkindern zu einem späteren Zeitpunkt genutzt. Seine Fraktion werde der Änderung des Bebauungsplanes daher zustimmen.

Ausschussmitglied Weden berichtet, dass es in seiner Fraktion in diesem Fall unterschiedliche Meinungen gebe. Eine Nachverdichtung sei bereits an vielen Orten durchgeführt worden. Hier liege ein ähnlicher Sachverhalt vor. Es gebe keinen Anspruch darauf, dass alles so bleibt wie es ist. Außerdem werde niemand zu einer Nachverdichtung gezwungen. Zurzeit würden viele Grundstücke geteilt werden. Grundstücke in neuen Baugebieten hätte nur eine Größe von rd. 600 m<sup>2</sup>. Maßnahmen zur Innenentwicklung seien grundsätzlich besser als eine Entwicklung im Außenbereich. Insofern könne er die Bedenken von Ausschussmitglied Müller-Saathoff nicht teilen.

*Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Weden.*

Ausschussmitglied Nacke berichtet, dass man die Angelegenheit im Vorfeld intensiv erörtert habe. Die Frage sei nicht leicht zu beantworten. Auf der einen Seite wolle man die Möglichkeit schaffen zu bauen, auf der anderen Seite sehe man aber auch den Schutzstatus der Nachbarn. Einige Kritikpunkte seien jedoch hinnehmbar, wie beispielsweise die Zunahme des Verkehrs. Dass der Nachbar in den Garten hineinblicken könne, könne für den Einzelnen durchaus belastend sein. Maßnahmen zur Innentwicklung wurden bereits an den verschiedensten Stellen durchgeführt. Das Wohngebiet am Holtkamp in Borbeck habe bereits einen Siedlungscharakter und sei insofern vergleichbar mit dem Wohngebiet Blumenstraße/Rosenstraße in Wiefelstede. In diesen alten Siedlungen sei damals die Möglichkeit zur Tierhaltung und somit zur Selbstversorgung ein wichtiges Ziel gewesen. Der Verkauf solcher Grundstücke sei wegen der eingeschränkten Bebaubarkeit eher schwierig. Er werde der Planung daher zustimmen.

*Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.*

Ausschussmitglied Müller-Saathoff erinnert noch einmal an die Gründe für die Ablehnung einer Nachverdichtung vor 10 Jahren. Auch jetzt seien 80 % der Anwohner dagegen. Vielleicht sollte man lediglich Anbauten ermöglichen, die weniger massiv sein sollten als die Bebauung an der Straßenseite.

Ausschussmitglied Weden erklärt, dass Anbauten lediglich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig seien.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schnörwangen erklärt Frau Abel, dass der bestehende Bebauungsplan von 1965 keine Festsetzungen zur Firsthöhe und zur Traufhöhe enthalte. Diese würden jetzt erstmals in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenfalls vorgesehen seien örtliche Bauvorschriften unter anderem zur Dachgestaltung. Zulässig sei nur eine eingeschossige Bauweise.

FBL Siemen schlägt vor, in der heutigen Sitzung festzulegen, dass Befreiungen zur First- und Traufhöhe und zur örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung grundsätzlich nicht zulässig seien.

Ausschussmitglied Kruse hält die Entscheidung über die geplante Nachverdichtung ebenfalls für schwierig. Man wolle die Innenentwicklung jedoch forcieren und werde der Planung daher zustimmen, auch weil die Bebauung auf Freiwilligkeit beruhe.

Ausschussmitglied Bruns befürwortet den Vorschlag von FBL Siemen, sich grundsätzlich gegen Befreiungen auszusprechen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Bruns erklärt FBL Siemen, dass ein Aufhäufen des Bodenaushubes auf den Grundstücken zwar möglich sei, der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen jedoch die fertige Straße sei.

Ausschussmitglied Stolle kündigt an, sich der Stimme zu enthalten. Die Vorgänge auf der Bürgerversammlung hätten ihr zu denken gegeben.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff beantragt, die Beratung zu vertagen.

BM Pieper schlägt vor, den Beschlussvorschlag um den Zusatz zu ergänzen, dass Anträgen auf Zulassung von Befreiungen zur Firsthöhe, zur Traufhöhe und zur örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung grundsätzlich nicht zugestimmt wird.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt zunächst über den Vorschlag von Ausschussmitglied Müller-Saathoff abstimmen.

**Der Antrag von Ausschussmitglied Müller-Saathoff auf Vertagung der Beratung wird mit 1 Ja-Stimme und 10 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.**

Anschließend lässt Ausschussvorsitzender Nacke einzeln über die Beschlussvorschläge und über den Vorschlag von Bürgermeister Pieper abstimmen.

Ausschussmitglied Schröder weist daraufhin, dass der Vorschlag von BM Pieper über die gesetzliche Regelung hinausgehe und er daher Bedenken habe. Hier sollte kein Beschluss gefasst sondern besser eine Empfehlung ausgesprochen werden.

FBL Siemen weist darauf hin, dass der Landkreis Anträgen auf Zulassung einer Befreiung nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zustimme.

Für Ausschussvorsitzenden Nacke ist eine Empfehlung zu wenig. Er schlägt vor, die rechtliche Zulässigkeit des Beschlussvorschlages zu den Befreiungen bis zur VA-Sitzung vom Landkreis prüfen zu lassen. Dieser könne gegebenenfalls in der VA-Sitzung noch geändert werden.

Der Ausschuss stimmt zu den nachfolgenden Beschlussvorschlägen wie folgt ab:

- a) 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 2 Enthaltungen
- b) 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 2 Enthaltungen
- c) 9 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

**a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borbeck, Holtkamp" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**

**b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

**c) Der Verwaltungsausschuss beauftragt die Verwaltung, zu Anträgen an den Landkreis Ammerland auf Zulassung von Befreiungen zur First- und/oder Traufhöhe und zur örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung grundsätzlich eine negative Stellungnahme abzugeben mit dem Ziel, Bauformen auszuschließen, die sich nicht in das Ortsbild einfügen (wie Staffelgeschosse), und so den Charakter der Siedlung zu erhalten.**



**16. Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Mollberg;  
hier: a) Aufstellungsbeschluss  
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung  
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: B/1170/2018**

Frau Abel, NWP, stellt den Entwurf der Außenbereichssatzung anhand der in der Anlage beige-fügten Präsentation vor und erläutert noch einmal das Prinzip einer solchen Satzung. Der Ent-wurf sei mit dem Landkreis abgestimmt. Durch die näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben soll erreicht werden, dass sich diese in die Umgebung einfügen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schnörwangen erklärt Frau Abel, dass der Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sei, da vor Ort kein landwirtschaftlicher Betrieb existiere und somit keine Geruchsbelästigungen zu erwarten seien.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schnörwangen zur vorhandenen Infrastruktur erklärt FBL Siemen, dass alle Bestandsgebäude an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen seien und neue angeschlossen werden müssen. Die Oberflächenentwässerung vor Ort durch Ver-sickerung sei unproblematisch. Die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser sei gesichert. Eine Bushaltestelle sei in der Nähe vorhanden. Er erinnert daran, dass es seit Jahren Probleme mit einer Bebauung in den dörflichen Gebieten gebe. An den geplanten Geltungsbereich grenze auf Rasteder Seite bereits eine vergleichbare Bebauung an.

Ausschussmitglied Weden führt an, dass man eigentlich keine weitere Zersiedelung wolle. Hier gehe es jedoch auch um die Entwicklungsmöglichkeiten zweier gewerblicher Betriebe. Der Gel-tungsbereich sei mit dem Landkreis abgestimmt worden. Eine weitere Reduzierung sei bekannt-lich nicht möglich. Seine Fraktion werde der Planung daher zustimmen.

Ausschussmitglied Schnörwangen ist der Auffassung, dass man die Zersiedelung zwar voran-treibe, hier gehe es jedoch auch um die beiden Betriebe vor Ort. Sie sei froh, dass es gelungen sei, den Geltungsbereich zu verkleinern und stimmt dem Satzungsentwurf mit Bauschmerzen zu.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Kruse erklärt Frau Abel, dass keine näheren Bestimmungen zur First- und Traufhöhe vorgesehen seien, da sich die Neubauten einfügen müssen. Staffel-schosse dürften daher nicht entstehen. Hierrüber entscheide letztendlich der Landkreis als Bau-aufsichtsbehörde. Es gehe hier um eine Außenbereichssatzung und nicht um einen Bebauungs-plan.

Ausschussmitglied Bruns sieht in der geplanten Bebauung keine Zersiedelung sondern eine Ver-längerung der am Mollberger Weg bereits vorhandenen Bebauung. Letztendlich würde er einer solchen Satzung aber auch an anderer Stelle zustimmen.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff verweist auf das Wohnbauflächenentwicklungs-konzept, wonach 20 % des Bedarfs in den dörflichen Ortsteilen abgedeckt werde soll. Mollberg zähle ausdrücklich nicht dazu. Da hier jedoch auch zwei Betriebe betroffen seien und auf Rasteder Seite bereits eine Bebauung am Mollberger Weg vorhanden sei, werde er sich der Stimme ent-halten.

Bei einer Stimmenthaltung ergeht folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Mollberg, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

**17. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I "Wiefelstede-Bäke, Erweiterung";  
hier: a) Aufstellungsbeschluss  
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung  
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: B/1172/2018**

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Weden erklärt FBL Siemen, dass die Möglichkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB zwar für das Ärztehaus vom Landkreis gesehen wurde, nicht aber für den rückwärtigen Bereich.

Frau Abel, NWP, stellt den Bebauungsplanentwurf anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation vor. Ziel sei es hierbei auch, möglichst viele Bäume zu erhalten.

Ausschussmitglied Kruse fragt nach der Größe der Grundstücke und den Gründen für die Festsetzung der Traufhöhe auf 6 m.

Frau Abel erklärt, dass man sich hier in einem zentralen Bereich mit gewerblicher Nutzung befinde. Außerdem sei hier keine Nachbarschaft direkt betroffen. Die Festsetzung erlaube eine bessere Ausnutzung des Bauteppichs.

FBL Siemen fügt hinzu, dass sich so eine Abstufung zwischen dem Ärztehaus und der Wohnbebauung ergebe.

Frau Abel vermutet, dass die Grundstücke eine Größe zwischen 600 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> haben werden.

Ausschussmitglied Müller-Saathoff erklärt, dass seine Fraktion dem Bebauungsplan wegen der daraus resultierenden Nachverdichtung und der geplanten Grünfläche zustimmen werde.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 I "Wiefelstede-Bäke, Erweiterung" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

## **18. Einwohnerfragestunde**

### **18.1. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borbeck, Holtkamp"**

Ein Einwohner möchte wissen, warum auf der einen Seite in Borbeck - gegen den Willen der Mehrheit der Anwohner - eine Nachverdichtung mit kleineren Grundstücken und auf der anderen Seite bei der Außenbereichssatzung in Mollberg eine Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> beschlossen wurde.

Ausschussvorsitzender Nacke erklärt, dass es hier um zwei unterschiedliche Sachverhalte gehe. Mollberg liege im Außenbereich. Hier soll eine Außenbereichssatzung erlassen werden. Das Wohngebiet in Borbeck, Holtkamp, liege hingegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und habe bereits einen Siedlungscharakter.

Eine Einwohnerin hält dagegen, dass im Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“ ebenfalls keine Nachverdichtung geplant sei, sondern eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt werden soll.

Ausschussvorsitzender Nacke erklärt, dass im Bebauungsplan Nr. 146 wegen der Geruchsimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes und der bestehenden Nutzungsstrukturen ein Dorfgebiet geplant sei. Auch um den Bestand zu sichern sei deshalb eine Mindestgrundstücksgröße vorgesehen.

Herr Singmann, Holtkamp 14, möchte wissen, warum das eindeutige Votum einer deutlichen Mehrheit der Anwohner des Holtkamp bei der Entscheidung nicht berücksichtigt wurde. Das Anliegen der Anwohner sei weder rechtswidrig noch unmoralisch. Nach dieser Entscheidung habe er die Lust zur Teilnahme am politischen Leben verloren.

Ausschussvorsitzender Nacke erklärt, dass jedes einzelne Ausschussmitglied seine Entscheidung nach Abwägung der unterschiedlichen Interessen getroffen habe. Man habe sich hierbei unter anderem die Frage gestellt, inwieweit die Meinung der Mehrheit das Interesse einzelner einschränken dürfe. Es seien viele Einzelgespräche mit Betroffenen geführt worden. Man habe sich die Entscheidung also nicht leicht gemacht.

## **19. Anfragen und Anregungen**

### **19.1. Sperrmüll vor dem "Völkel-Haus"**

Ausschussmitglied Stolle möchte vom Ordnungsamt wissen, wer für den Sperrmüll vor dem „Völkel-Haus“ in Wiefelstede an der August-Hinrichs-Straße zuständig sei bzw. wer die Entsorgung veranlassen könne.

### **19.2. Straßenbeleuchtung**

Ausschussmitglied Helm berichtet, dass die Beleuchtung am Ole Karkpadd zwischenzeitlich ausgefallen war. Er bemängelt weiter, dass die Verlängerung der Brennzeiten im Süden der Gemeinde immer noch nicht umgesetzt wurde.

### **19.3. Beschilderung Baustellenzufahrt zum Neubaugebiet "An der Alexanderheide"**

Ausschussmitglied Helm berichtet, dass Lkw auf dem Weg ins Neubaugebiet in den gerade erst sanierten Teil der Straße „Am Ostkamp“ fahren würden, da die Beschilderung der Baustellenzufahrt bei Köhncke leicht übersehen werden könne. Er schlägt vor, bei der Post ein zusätzliches Hinweisschild aufzustellen.

### **19.4. Geschwindigkeitsmessungen auf den Gemeindestraßen im Außenbereich**

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schnörwangen erklärt FBL Siemen, dass die Messungen in den gewichtsbeschränkten Straßen von der Polizei durchgeführt wurden. Bei der Einführung der Geschwindigkeitsbeschränkung für gewichtsbeschränkte Straßen auf 30 km/h sei seinerzeit beschlossen worden, die Einhaltung überprüfen zu lassen. Die Gemeinde habe keinen entsprechenden Auftrag erteilt und könne dies auch gar nicht. Die Zuständigkeit liege hier beim Landkreis.

### **20. Schließung der öffentlichen Sitzung**

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 19.25 Uhr.

---

gez. Jens Nacke  
Ausschussvorsitzender

---

gez. Hans-Günter Siemen  
Fachbereichsleiter

---

gez. Bernd Quathamer  
Protokollführung

# ***Gemeinde Wiefelstede***

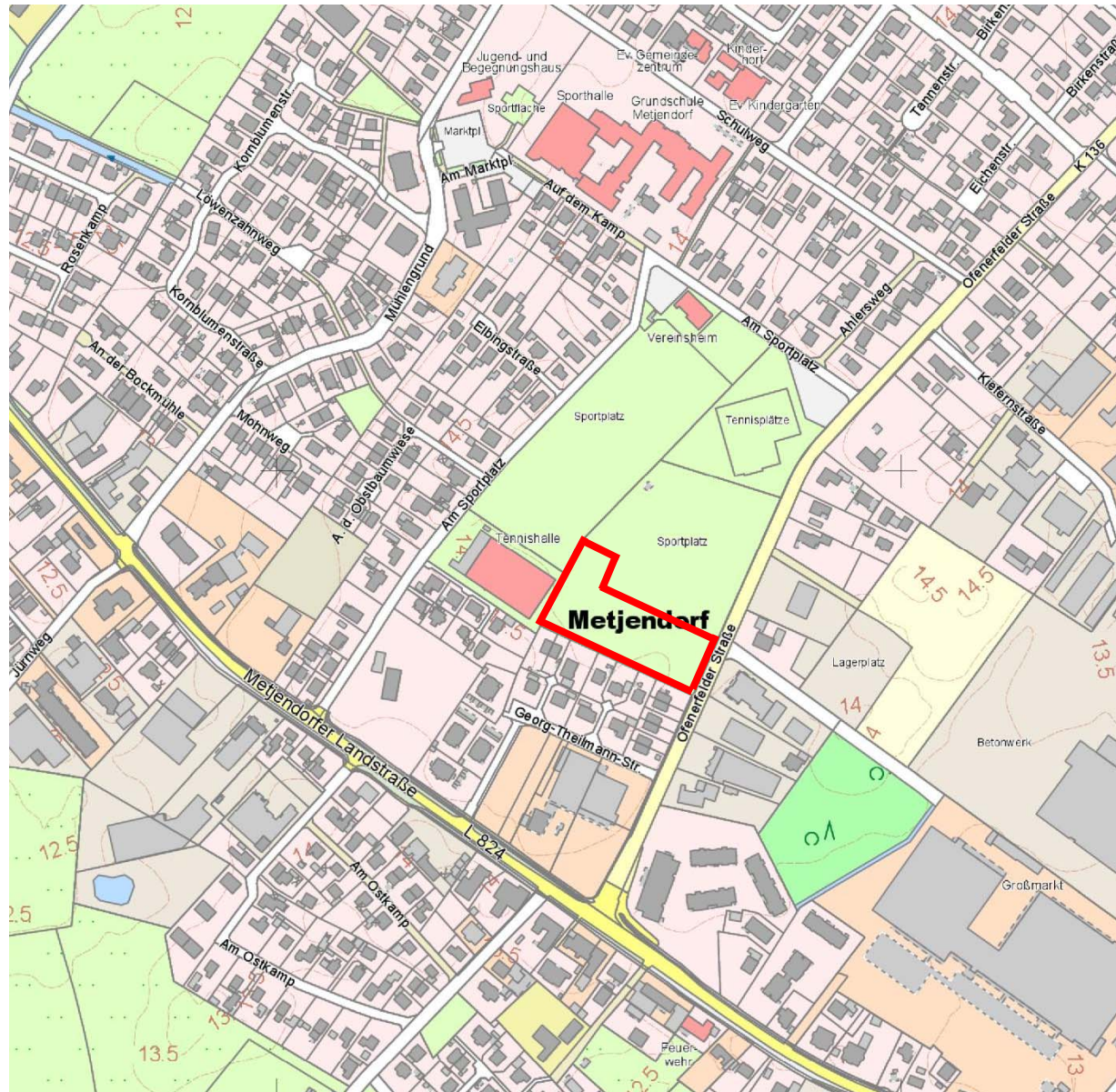
## ***4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122***

### ***Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße***

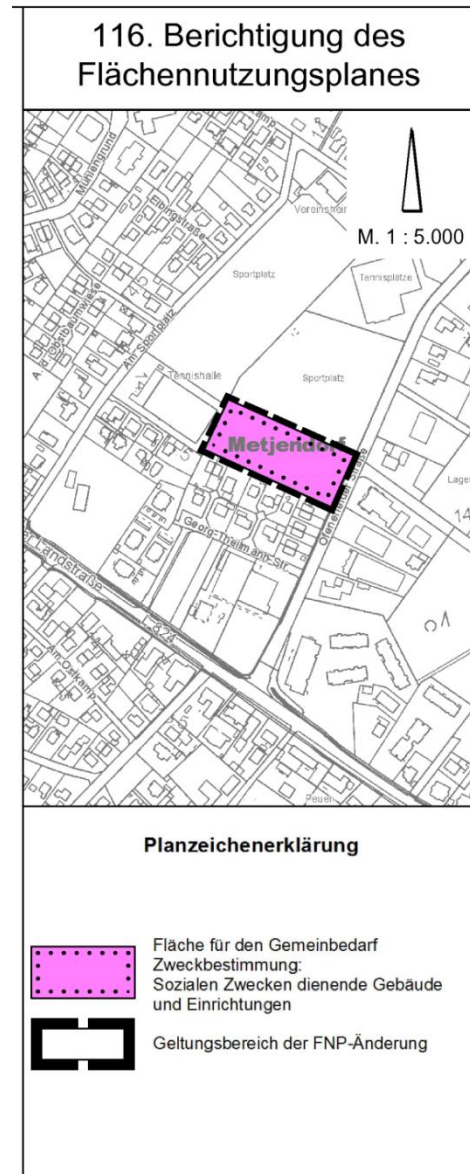
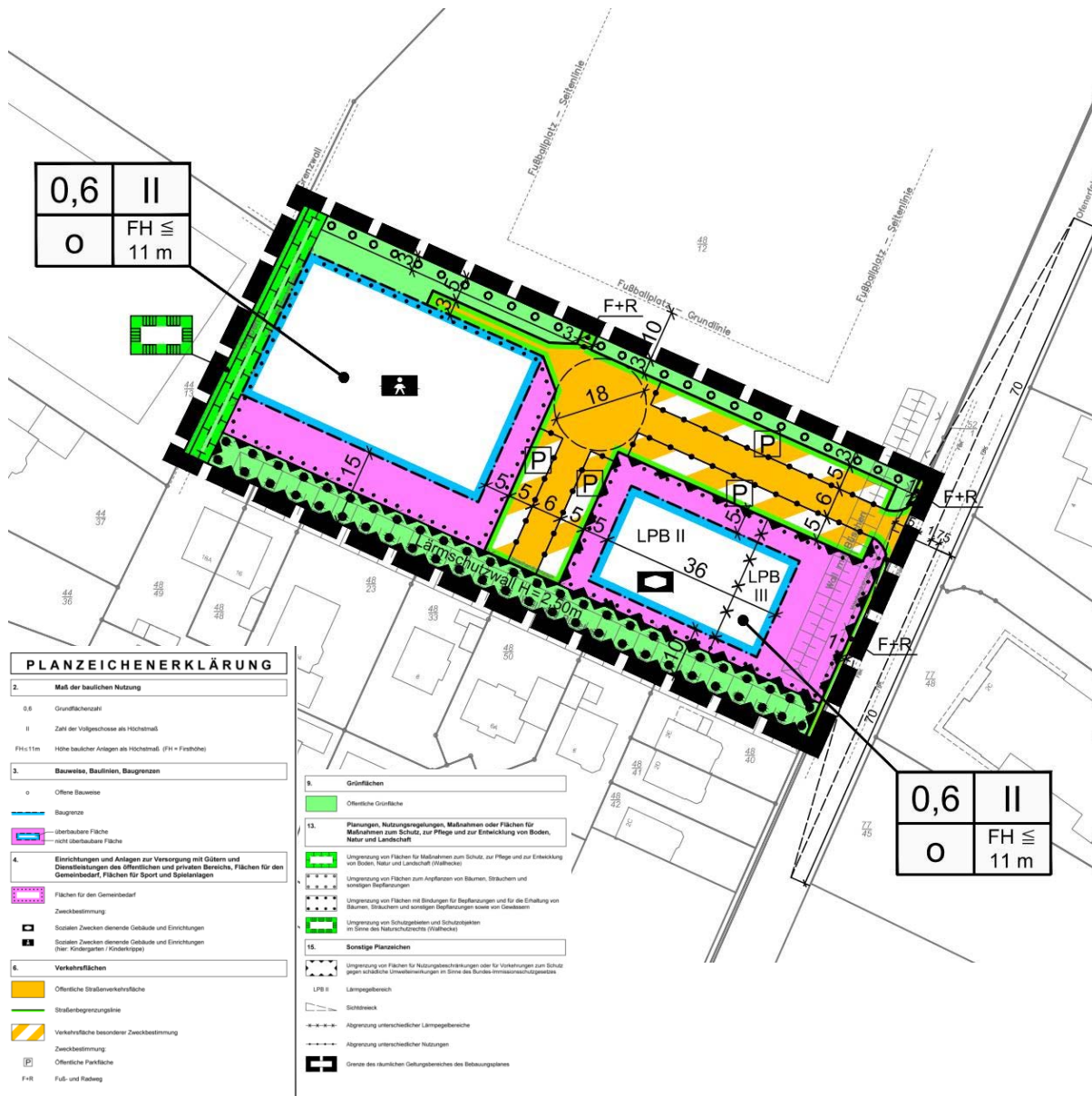
***Gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren***

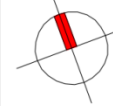
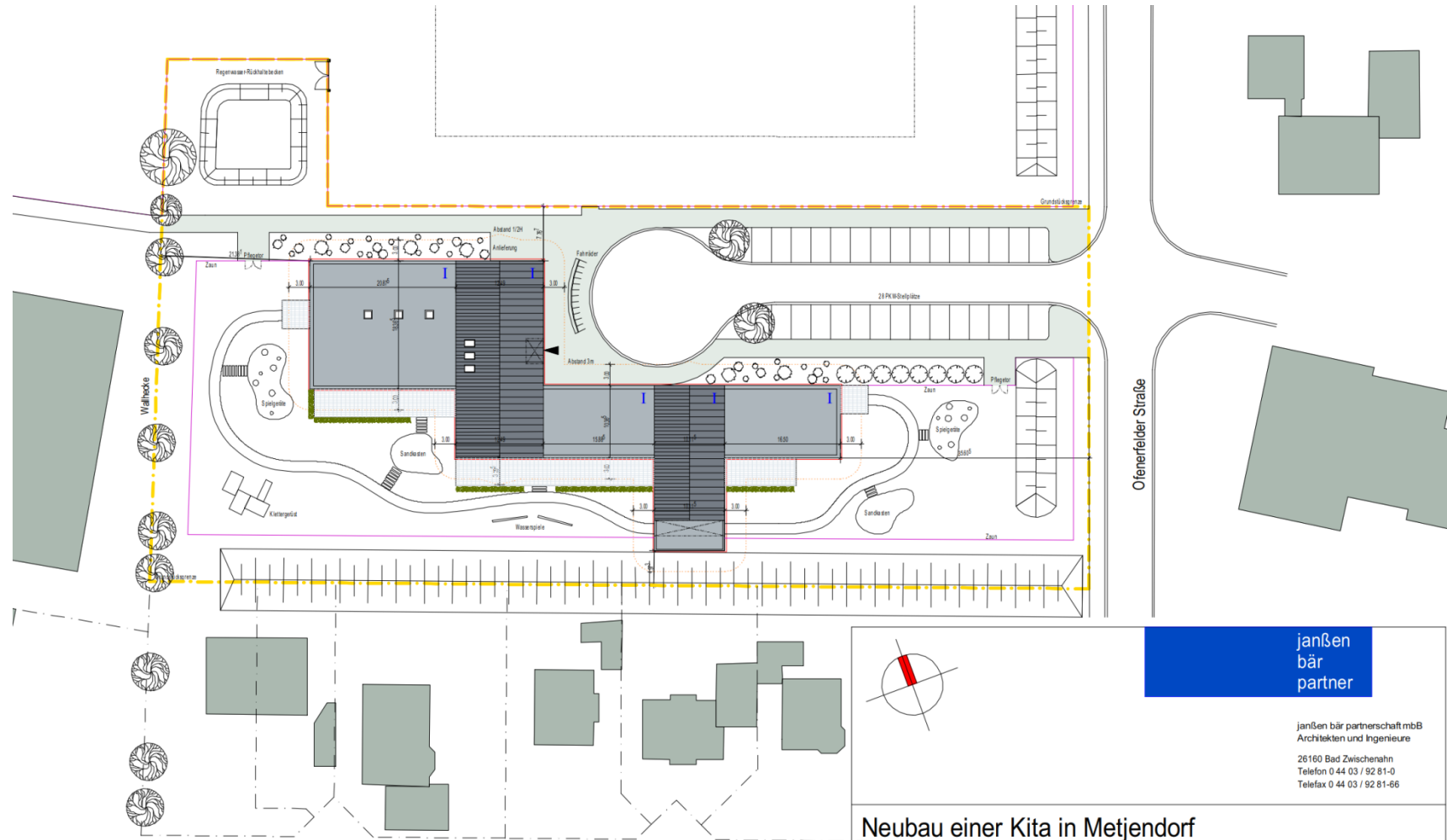


***Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2018***









janßen  
bär  
partner

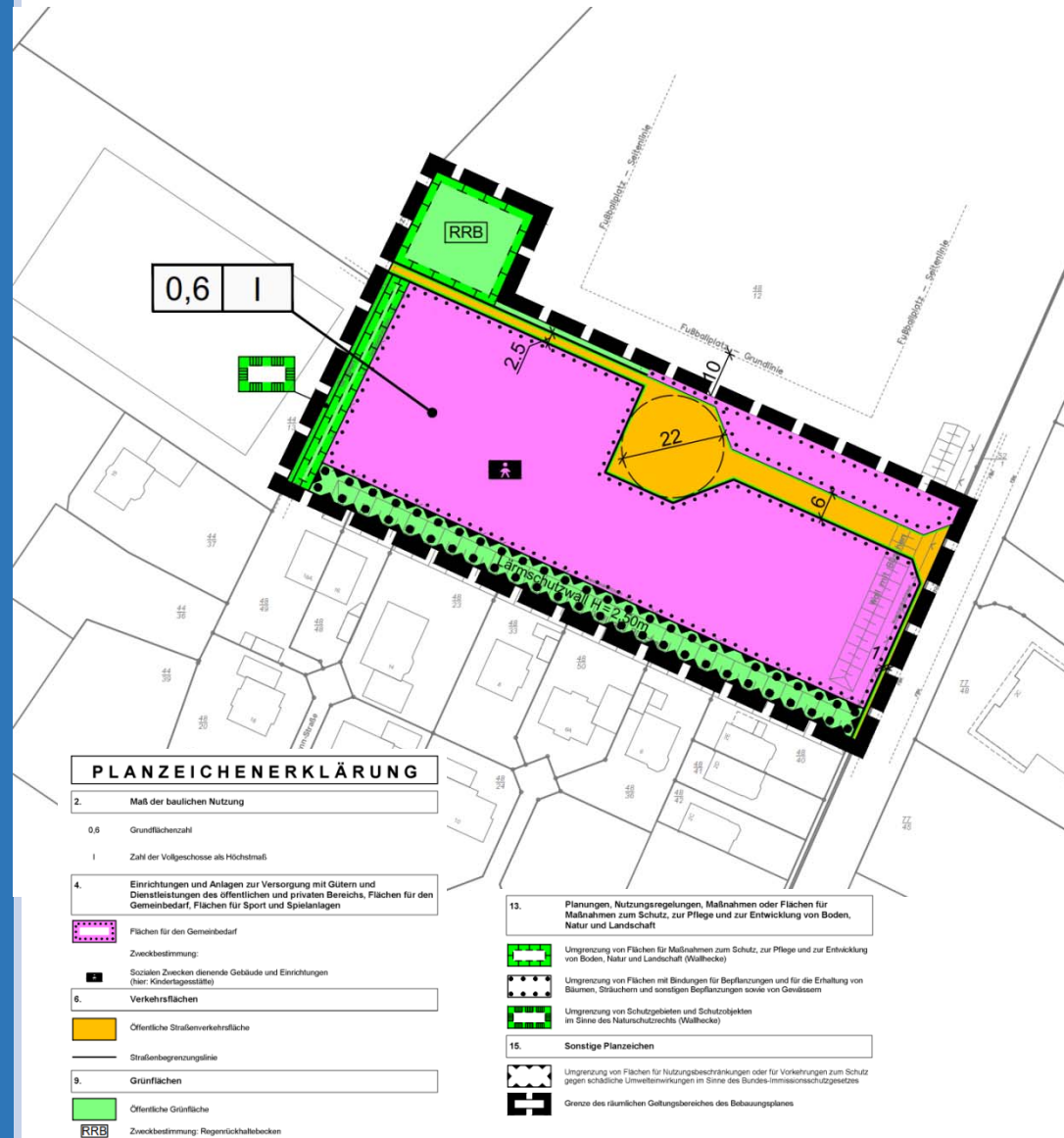
janßen bär partnerschaft mbB  
Architekten und Ingenieure  
26160 Bad Zwischenahn  
Telefon 0 44 03 / 92 81-0  
Telefax 0 44 03 / 92 81-66

## Neubau einer Kita in Metjendorf

### Lageplan / Abstandsflächen

|                                                                     |                        |                                                                                      |                                |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Gez.: MK                                                            | Maßstab: 1:500         | Blatt-Gr.: A3                                                                        | Projekt-Blatt-Nr.: 1710 G - 01 |
| Plot-Dat.: 09.11.2017                                               | Datum: bauantrag-2.pro | Folie: lageplan-1-500                                                                |                                |
| Gemeinde Wiefelstede<br>Kirchstraße 1<br>Bauherr: 26215 Wiefelstede |                        | janßen bär partnerschaft mbB<br>Eyhauser Allee 4<br>Architekt: 26160 Bad Zwischenahn |                                |





### 1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

#### Pflanzliste 1: Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm

|                         |                |                         |             |
|-------------------------|----------------|-------------------------|-------------|
| <i>Betula pendula</i>   | Sandbirke      | <i>Quercus robur</i>    | Stieleiche  |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche      | <i>Salix aurita</i>     | Ohrweide    |
| <i>Fagus sylvatica</i>  | Rotbuche       | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche   |
| <i>Prunus padus</i>     | Traubenkirsche | <i>Tilia cordata</i>    | Winterlinde |

#### Pflanzliste 2: Sträucher

Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm

|                           |                         |                         |                  |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| <i>Acer campestre</i>     | Feldahorn               | <i>Cornus mas</i>       | Kornel-Kirsche   |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss               | <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn | <i>Rosa canina</i>      | Hundsrose        |

### 2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### (1) Regenrückhaltung

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche im Norden ist ein Rückhaltebecken anzulegen.

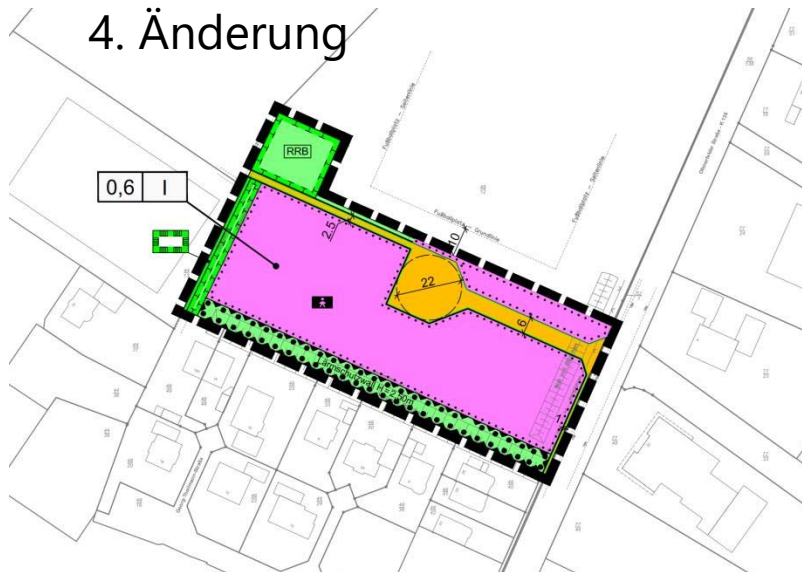
#### (2) Wallheckenschutz

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen im Westen ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden.

### 3. Maßnahmen zum Schutz gegen Sportlärm

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Lärmschutzwand in mindestens 2,50 m Höhe zu erhalten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes im südlich angrenzenden Mischgebiet.

## 4. Änderung

**Landkreis Ammerland**

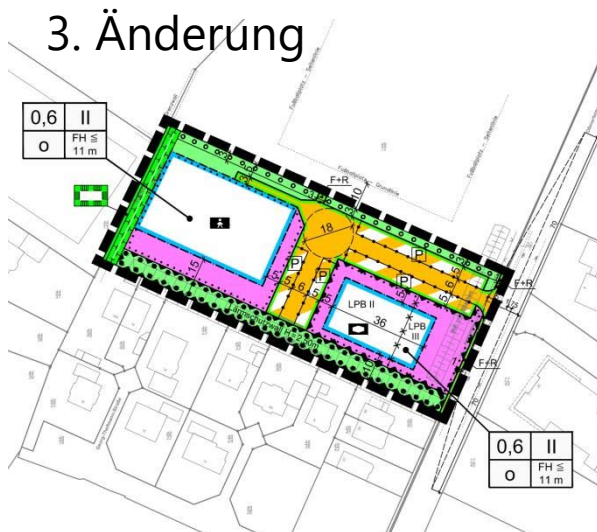
Ausgleich für überplante Pflanzfläche

Nicht erforderlich,

- da bisher keine Umsetzung erfolgt ist,
- Sportplatz keine Anpflanzung festsetzt,
- Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Objektplanung

Festsetzungen zum Lärmschutz wird wieder übernommen

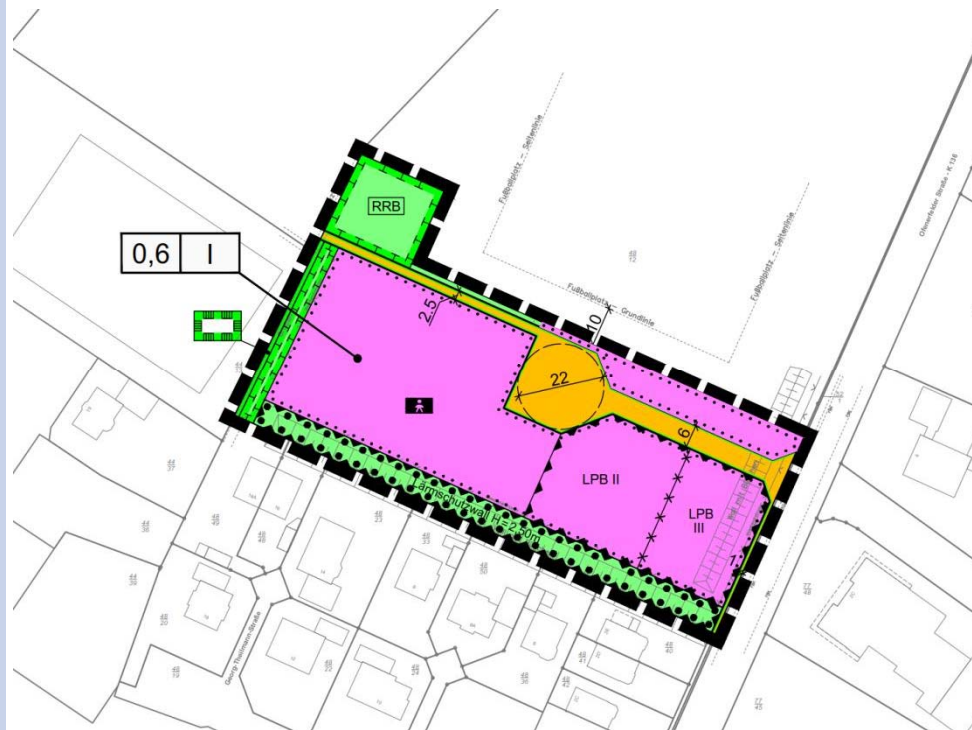
## 3. Änderung

**NABU**

Ausgleich für überplante Pflanzfläche

Naturnahe Gestaltung Abstandsflächen

Anpflanzung von Laubgehölzen, Hecken



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung:  
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte)

#### 6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

#### 9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche  
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

#### 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 (Wallhecke)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)

#### 15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Lärmpegelbereich  
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

### 1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

#### Pflanzliste 1: Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm

|                         |                |                         |             |
|-------------------------|----------------|-------------------------|-------------|
| <i>Betula pendula</i>   | Sandbirke      | <i>Quercus robur</i>    | Stieleiche  |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche      | <i>Salix aurita</i>     | Ohrweide    |
| <i>Fagus sylvatica</i>  | Rotbuche       | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche   |
| <i>Prunus padus</i>     | Traubenkirsche | <i>Tilia cordata</i>    | Winterlinde |

#### Pflanzliste 2: Sträucher

Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm

|                           |                         |                         |                  |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| <i>Acer campestre</i>     | Feldahorn               | <i>Cornus mas</i>       | Kornel-Kirsche   |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss               | <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn | <i>Rosa canina</i>      | Hundsrose        |

### 2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### (1) Regenrückhaltung

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche im Norden ist ein Rückhaltebecken anzulegen.

#### (2) Wallheckenschutz

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen im Westen ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden.

### 3. Maßnahmen zum Schutz gegen Sportlärm

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Lärmschutzwall in mindestens 2,50 m Höhe zu erhalten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes im südlich angrenzenden Mischgebiet.

### 4. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Die DIN Vorschriften liegen zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede aus.

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*

# ***Gemeinde Wiefelstede***

***Bebauungsplanes Nr. 108 IX***

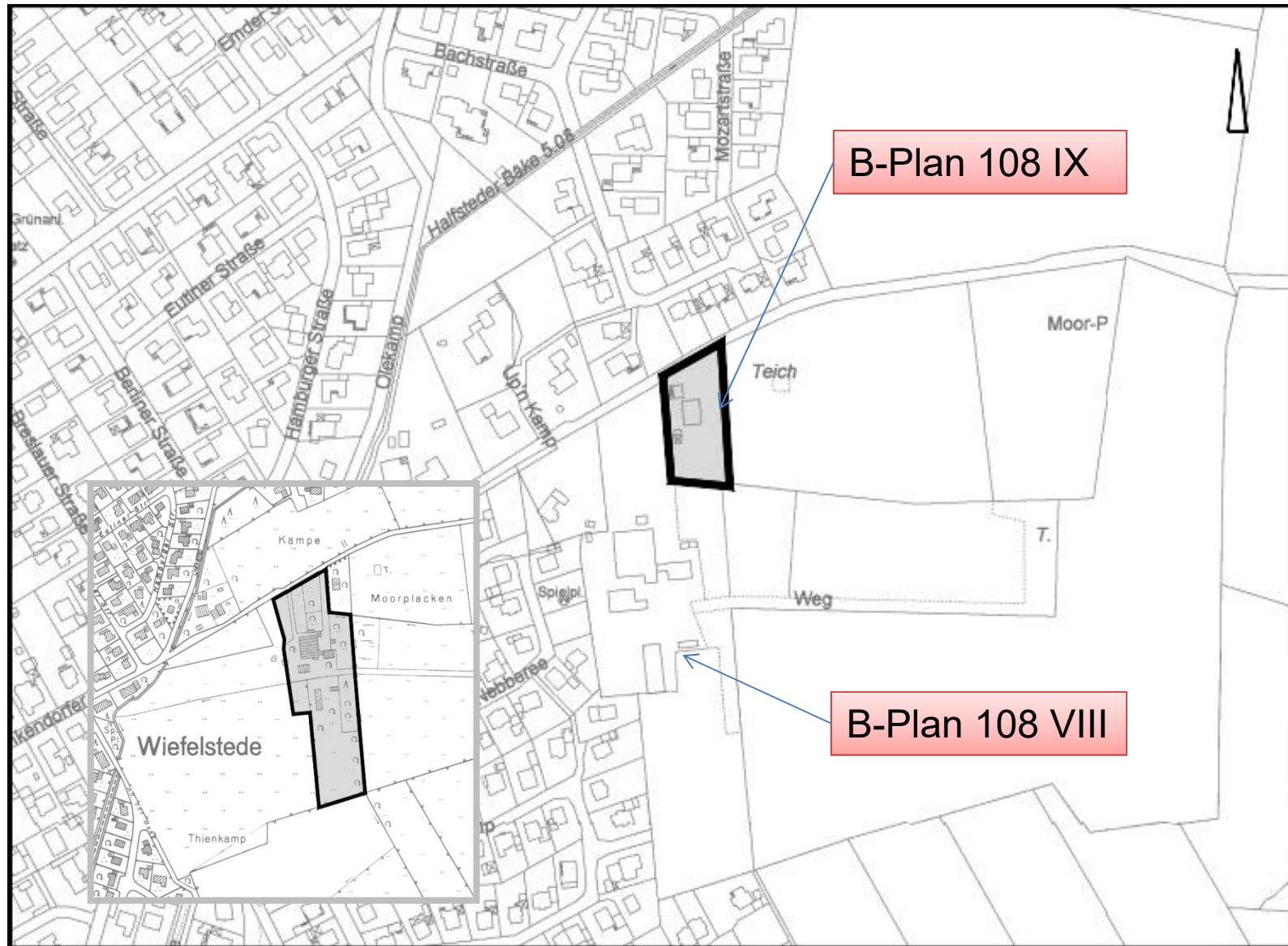
***Wiefelstede, Thienkamp Erweiterung***

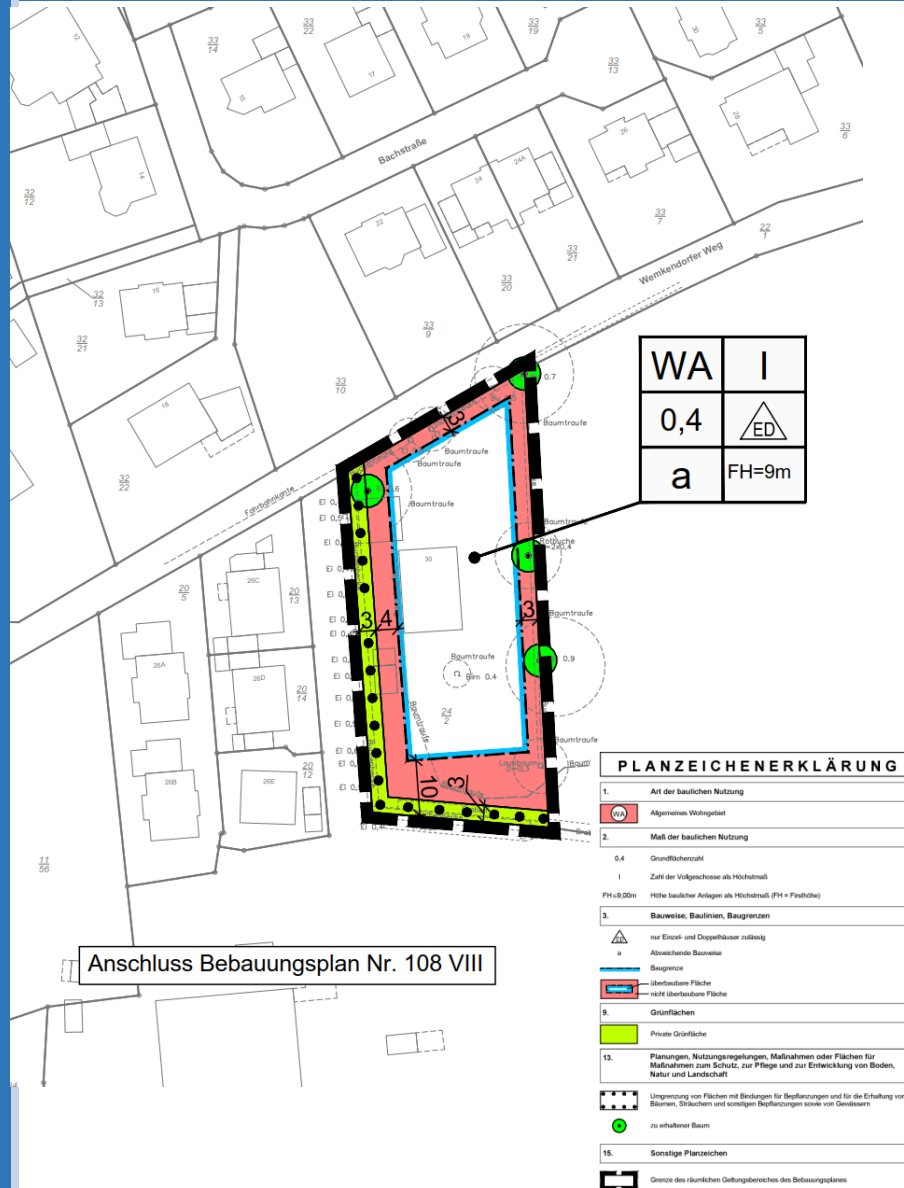
***Gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren***



***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 Wags. 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**

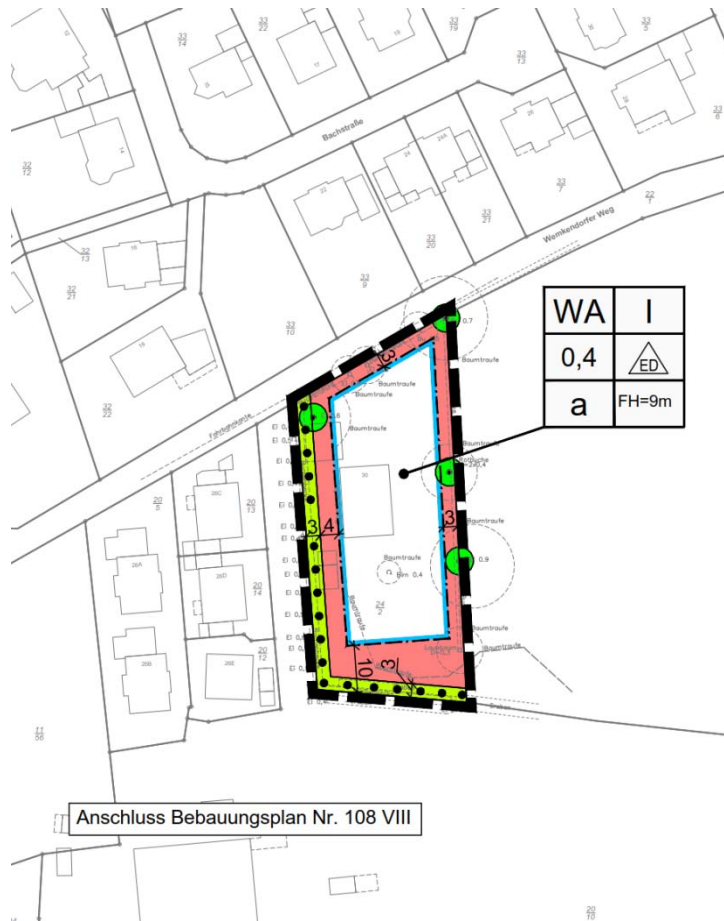
Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen mindestens 28° und höchstens 47° betragen. Ausnahmsweise können auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen werden.

**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 textlichen 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 Katasterverwalt.

© 2016 LGLN

Landesamt für Geo-Information  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Coppenburg

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

Wiefelstede, den ..... Öffentl. 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 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB von 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 ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 IX mit der Begründung 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 unabweisbaren 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

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

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den ..... GEMEINDE WIEFELSTEDE  
Der Bürgermeister

## Es gilt die BauNVO 2017



| Planunterlage:            | Bezeichnung:                    | Stand:     |
|---------------------------|---------------------------------|------------|
| Vorläufige Unterlage      |                                 |            |
| Planunterlage Katasteramt |                                 |            |
| Planunterlage OBV         | Planverteilung BP 108 IX (2016) | 22.05.2018 |

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2016 Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
0.4 Grundflächenzahl  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH < 0,00m: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)  
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
a Abweichende Bauweise  
a Baugrenze  
a überbaubare Fläche  
a 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
zu erhaltenen Baum  
15. **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 grünen Firsthöhe FH beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0,0 m über der Oberkante der Fahrbahn des Wierendorfer Wegs. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Firsthöhe der oberen Dachbegrenzungslinie geneigter Dächer.  
Die Firsthöhe, 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.  
Die Treifhöhe, 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.
- Abweichende Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbegrenzung von 16 m für ein Einzelhaus und von 12 m für eine Doppelhaushälfte. Gärten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängsrichtung nicht anzurechnen.
- 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 Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.
- 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**  
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorte mit Erhaltungsgebiet 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 Gefälle dauerhaft zu erhalten. Vorgabe sind nachzufolgende:

| Baumarten für Nachpflanzungen |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Hainbuche                     | Corylus avellana |
| Rothbuche                     | Fagus sylvatica  |
| Blaubeiche                    | Quercus robur    |

## Hinweise

**Denkmalschutz**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleabdrücke, Schichten – sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenokonkretionen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsDG) niederrichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Oliverstraße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht ist der Finder, der Arbeiter oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsDG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Was für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Altanlagen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen oder Altstände zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

**Wasserschutzzone III A**  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserverke Netzes. 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 Wasserverk Netzes verboten.

**Grundwassermessstellen**  
Unmittelbar südlich an das B-Plan Gebiet angrenzend betreibt der OÖWW zwei Grundwassermessstellen 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 Krüppelwalmhäuser zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen mindestens 20° und höchstens 47° betragen. Ausnahmeweise können auch Flachdächer oder fastgerneigter Dächer zugelassen werden.
- Einfriedungen**  
Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Heckenpflanzungen aus Laubbäumen (Feld-Ahorn, Buchsbau, Hainbuche, Weiden, Röhre, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schwellenbänken zulässig.
- Überdachte Stellplätze**  
Die äußeren vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGVO)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVO. Nr. 31/2010, S. 575), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVO. S. 113)  
**Niedersächsisches Bauordnungsgesetz (BauNVO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVO. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVO. S. 338)  
**Bauordnungsgesetz (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 2766)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

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

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



August 2018 Endfassung M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Fortentwicklung  
Entwurf 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26120 Oldenburg  
Telefon 0441 87174-0  
Telefax 0441 87174-25  
E-Mail info@nwp.de  
Internet www.nwp.de



*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*

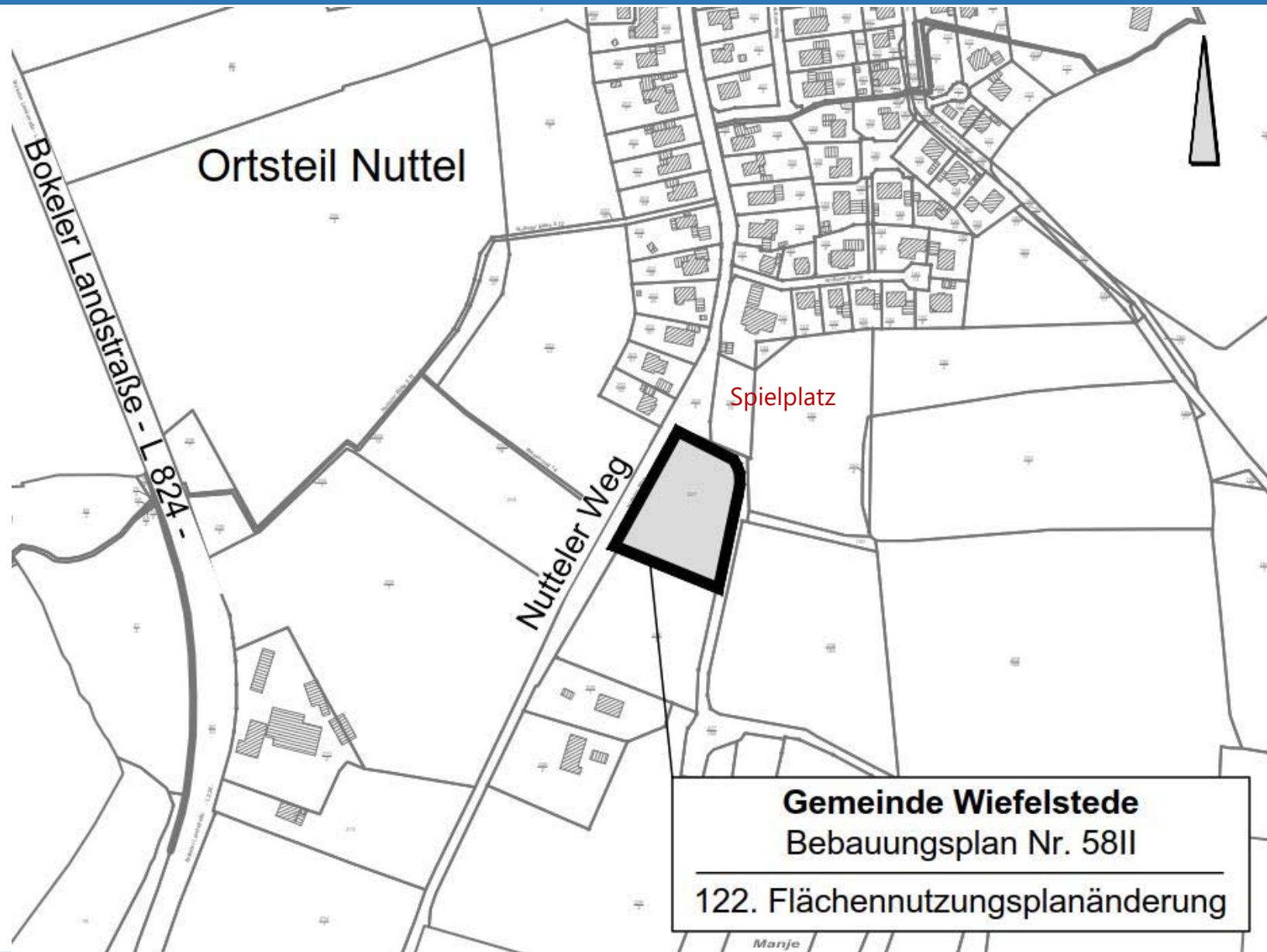
# ***Gemeinde Wiefelstede***

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

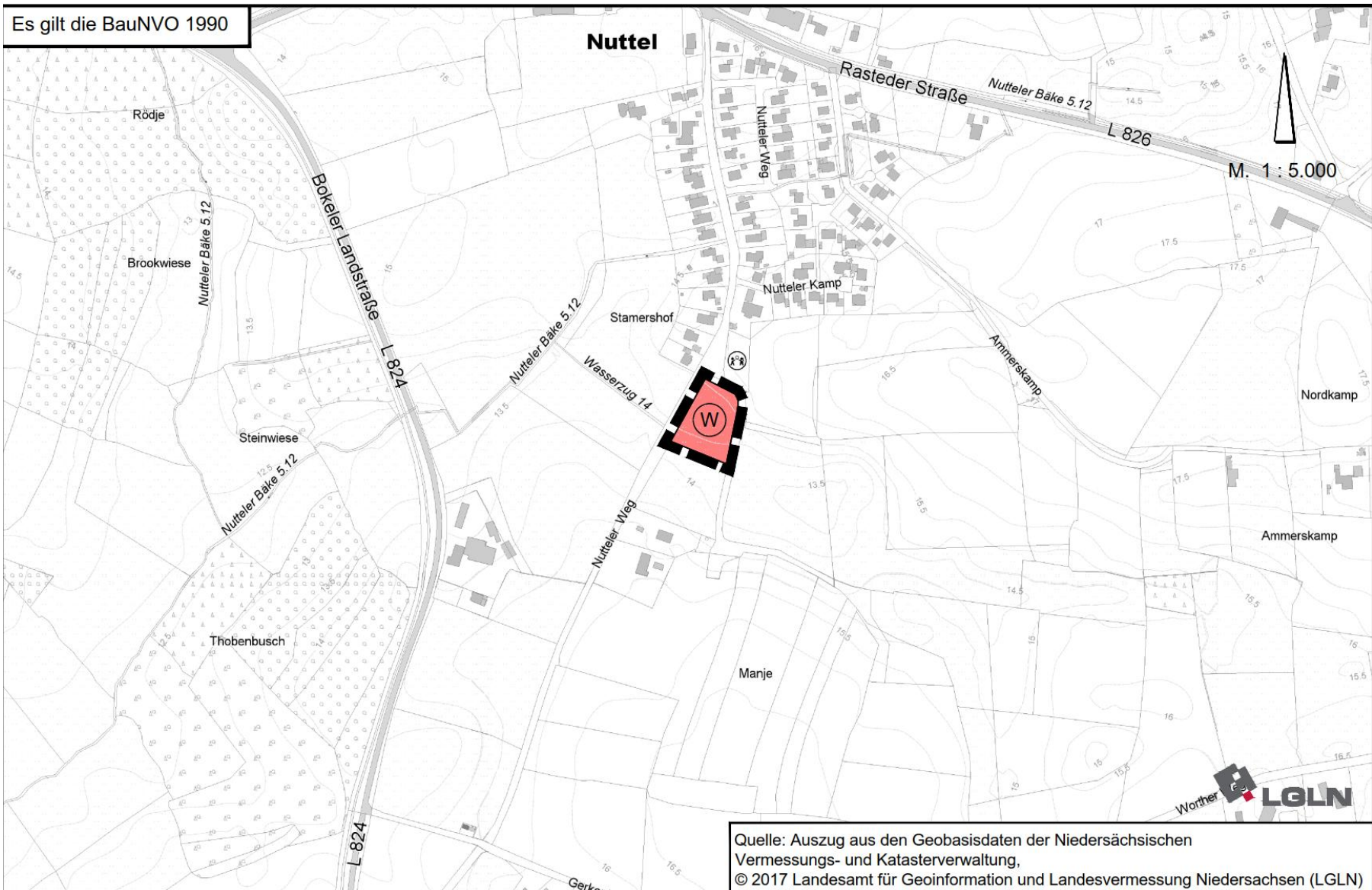
***„Wiefelstede-Nuttel,  
Nutteler Weg- Erweiterung“***



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









#### Biotoptypen/Nutzungen

##### Wälder, Gehölze



BRR Rubus-/Lianengestrüpp



HWB Baum-Wallhecke



HWS Strauch-Wallhecke

##### Gewässer



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

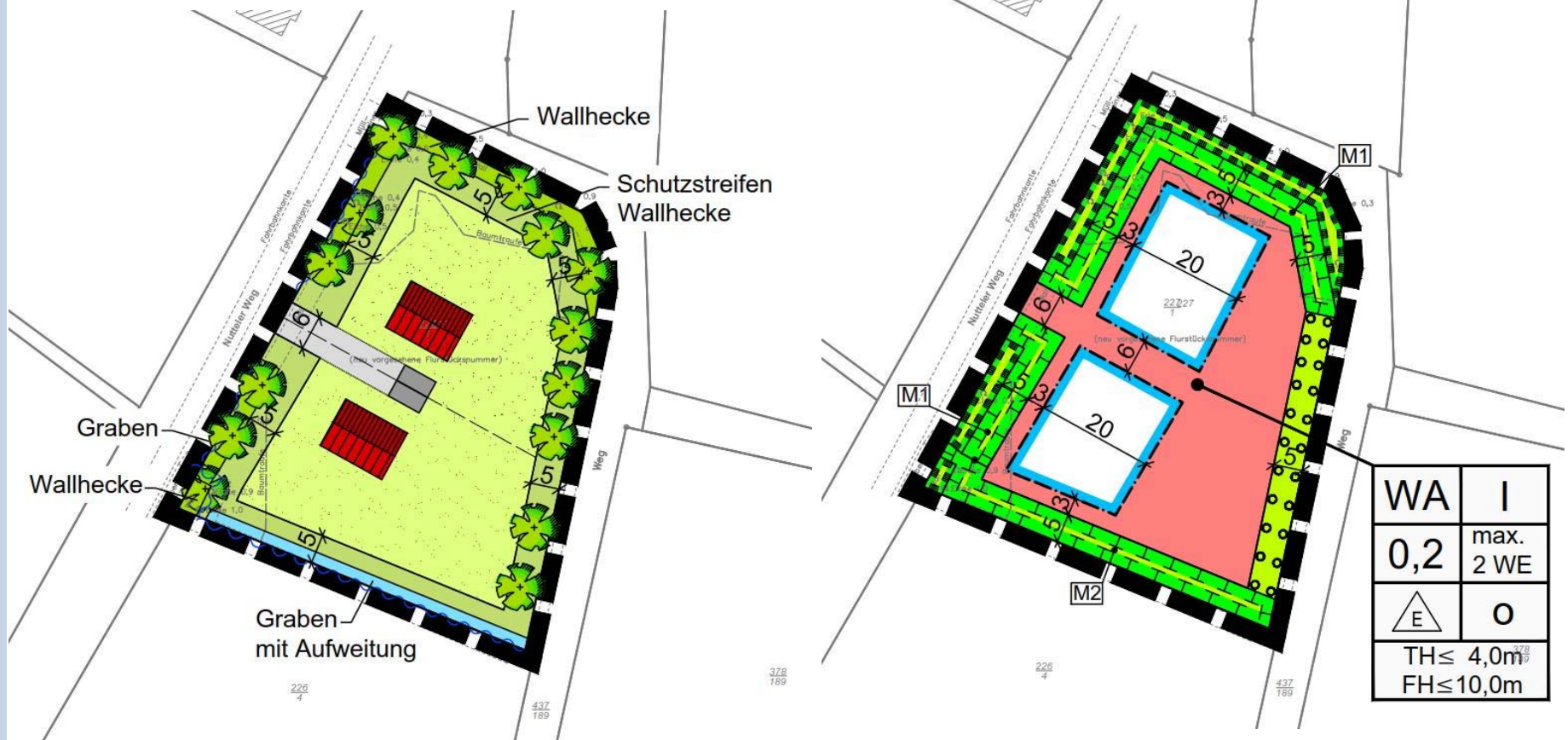
##### Grünland



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>Crataegus 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.

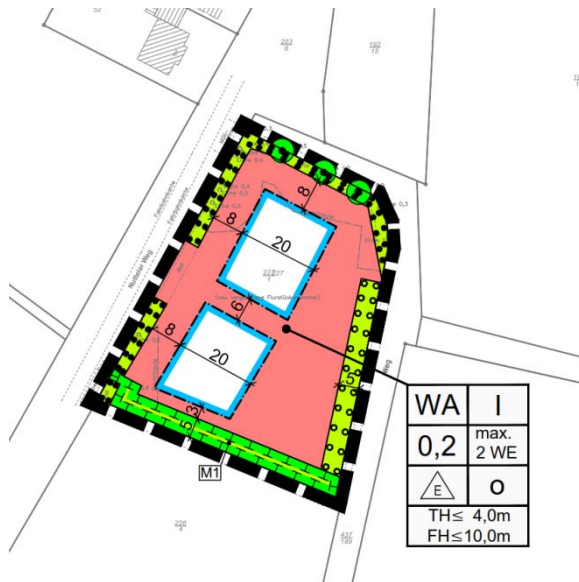
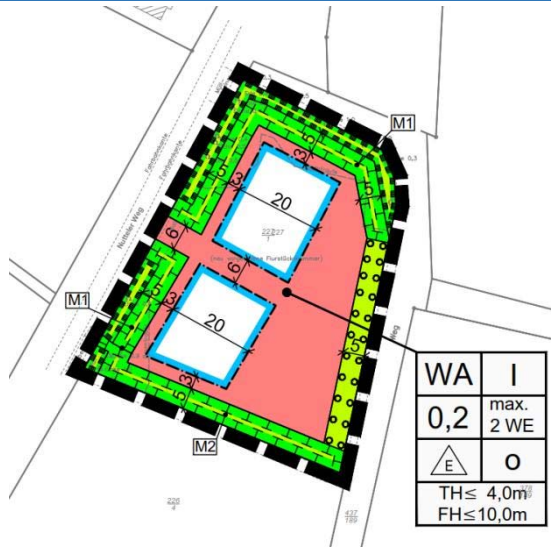
### 2. Einfriedungen

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.



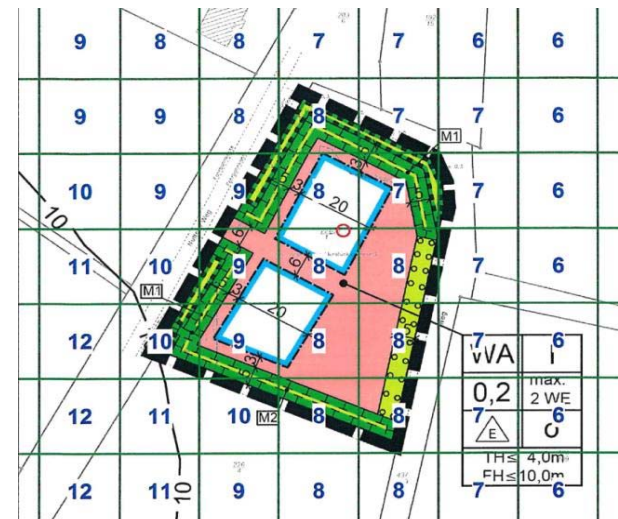


## Landkreis Ammerland

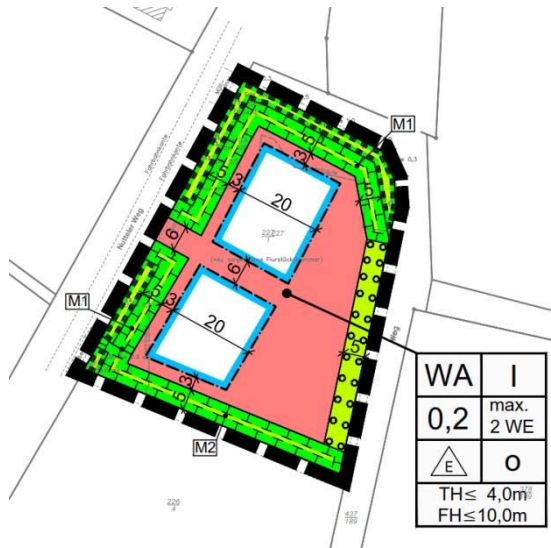
Wallhecke – Schutzstreifen nicht durchsetzbar  
 Erhalt von drei Eichen - Wallhecke und Eichen zur Erhaltung  
 festgesetzt + Kompensation  
 Bilanzierung – wird angepasst  
 Redaktionell – Ergänzung Vorrang Trinkwasser (RROP)  
 ÖPNV-Versorgung, Telekommunikation  
 Geruchsimmissionen – Gutachten von  
 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  
TH max= 4,00m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

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

M1

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*

# ***Gemeinde Wiefelstede***

***Bebauungsplan Nr. 146***

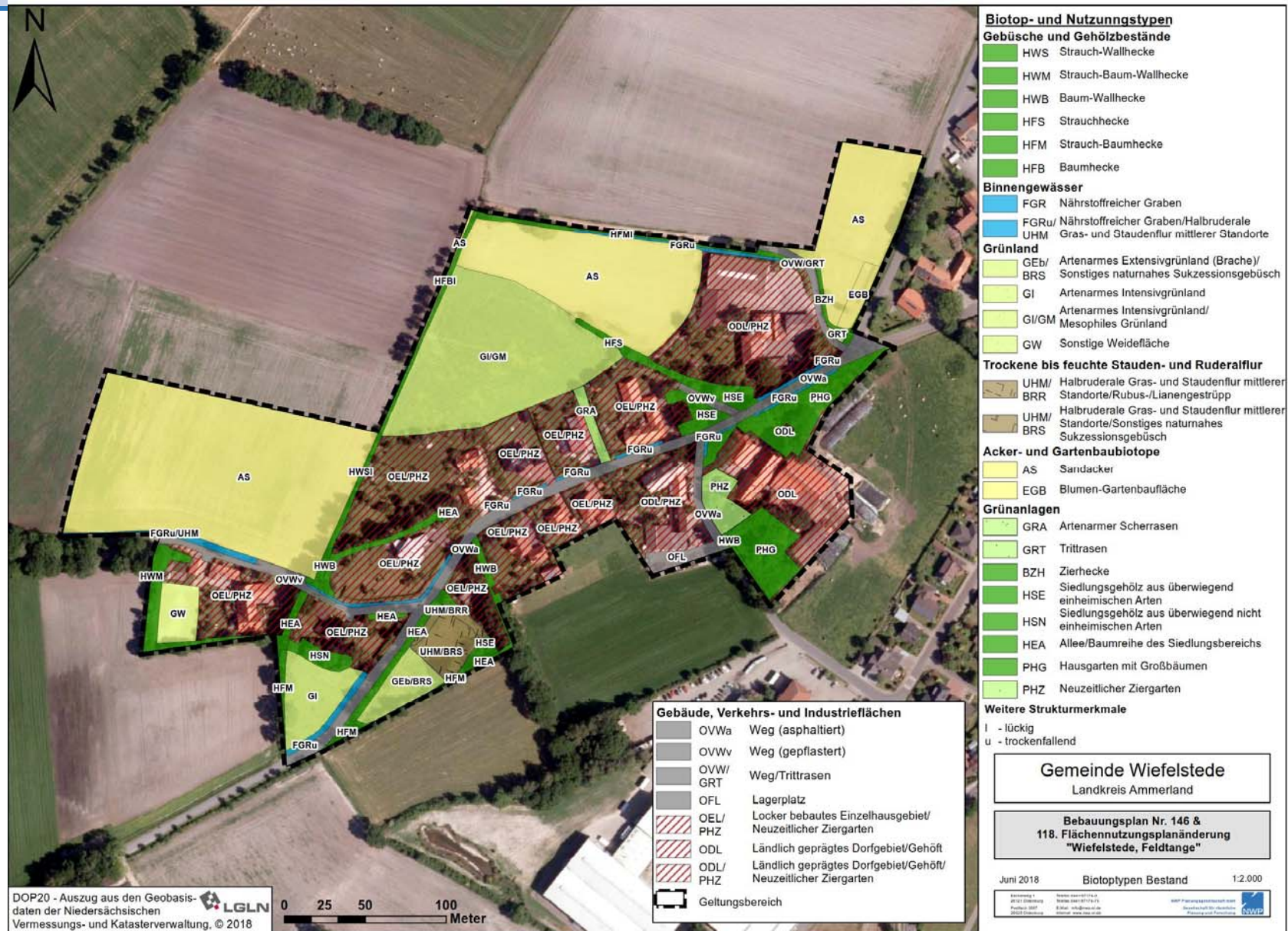
***Wiefelstede, Feldtange***

***und 118. FNP-Änderung***



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





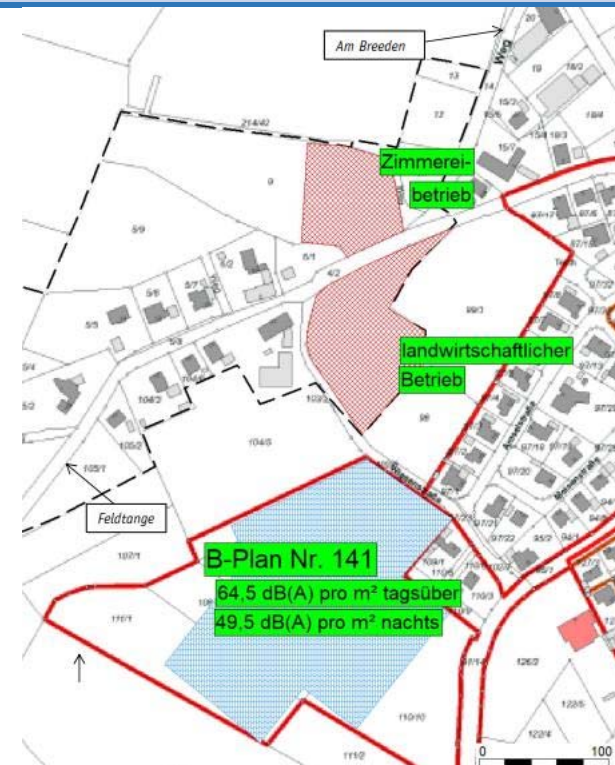
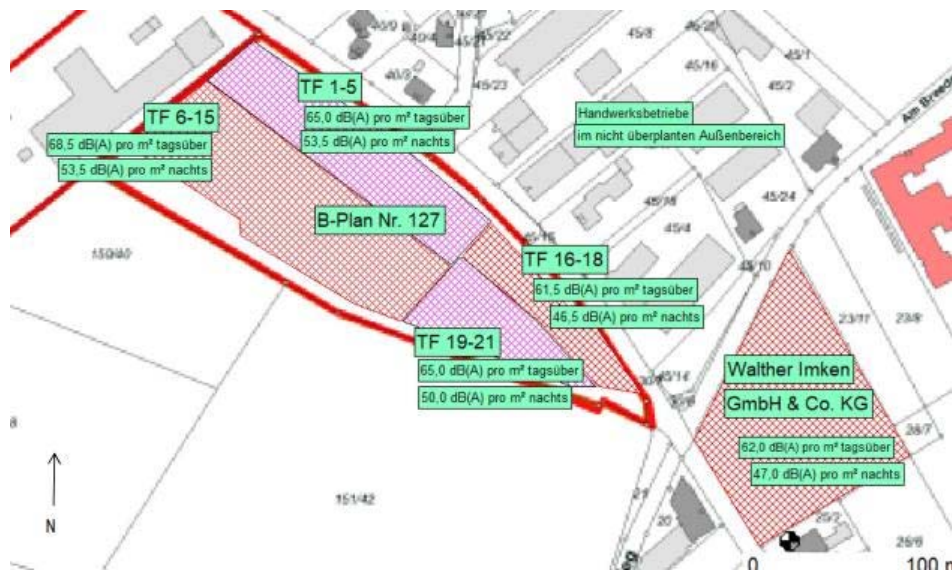
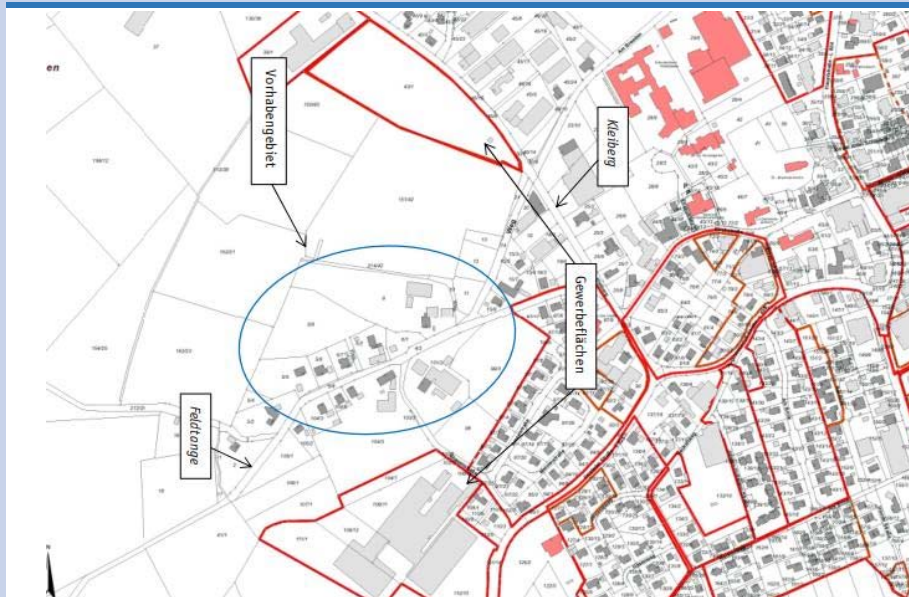


Richtwerte für MD (15) werden in den relevanten Bereichen eingehalten, geringe Überschreitungen im Bestand sind tolerierbar



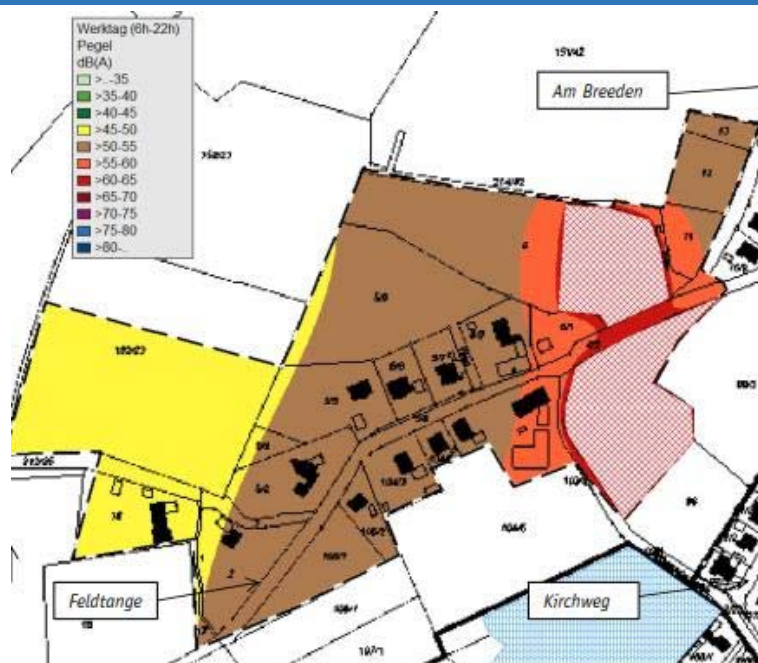


# Untersuchungsbereiche Gewerbelärm und Verkehrslärm

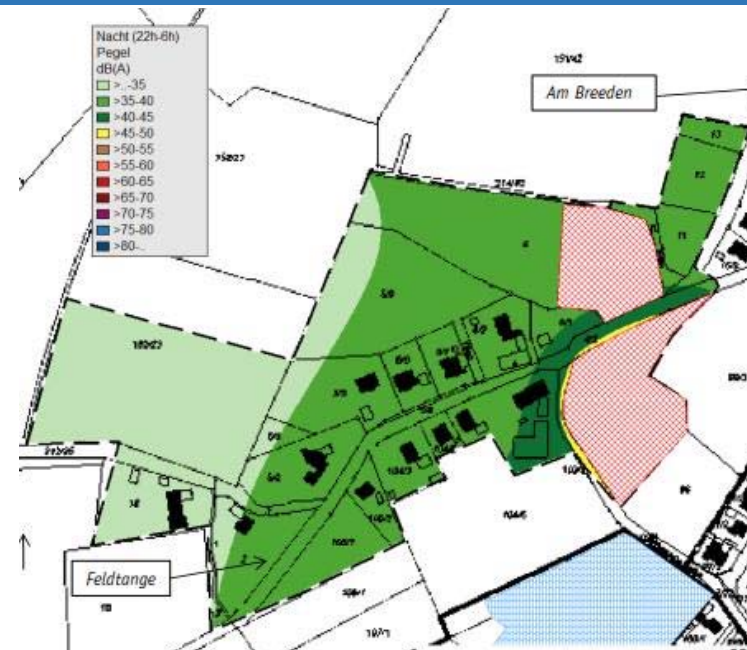


Im Plangebiet

Außerhalb Plangebiet



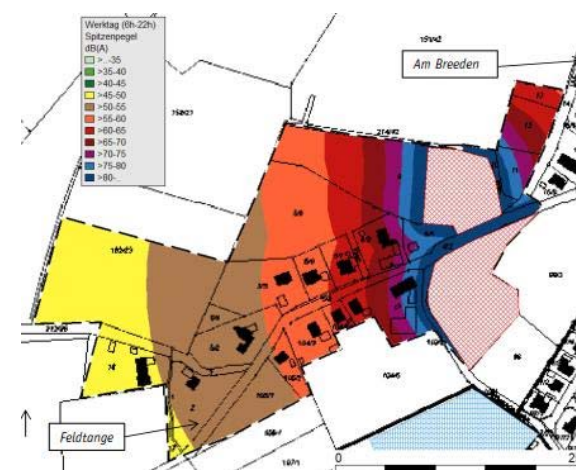
Beurteilungspegel tags



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

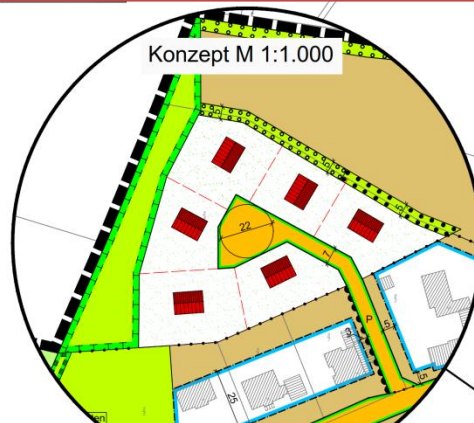


Lärmpegelbereiche





Ziel - gegliedertes Dorfgebiet  
Sicherung dörflicher Strukturen  
Sicherung wertgebender Gehölzbestände

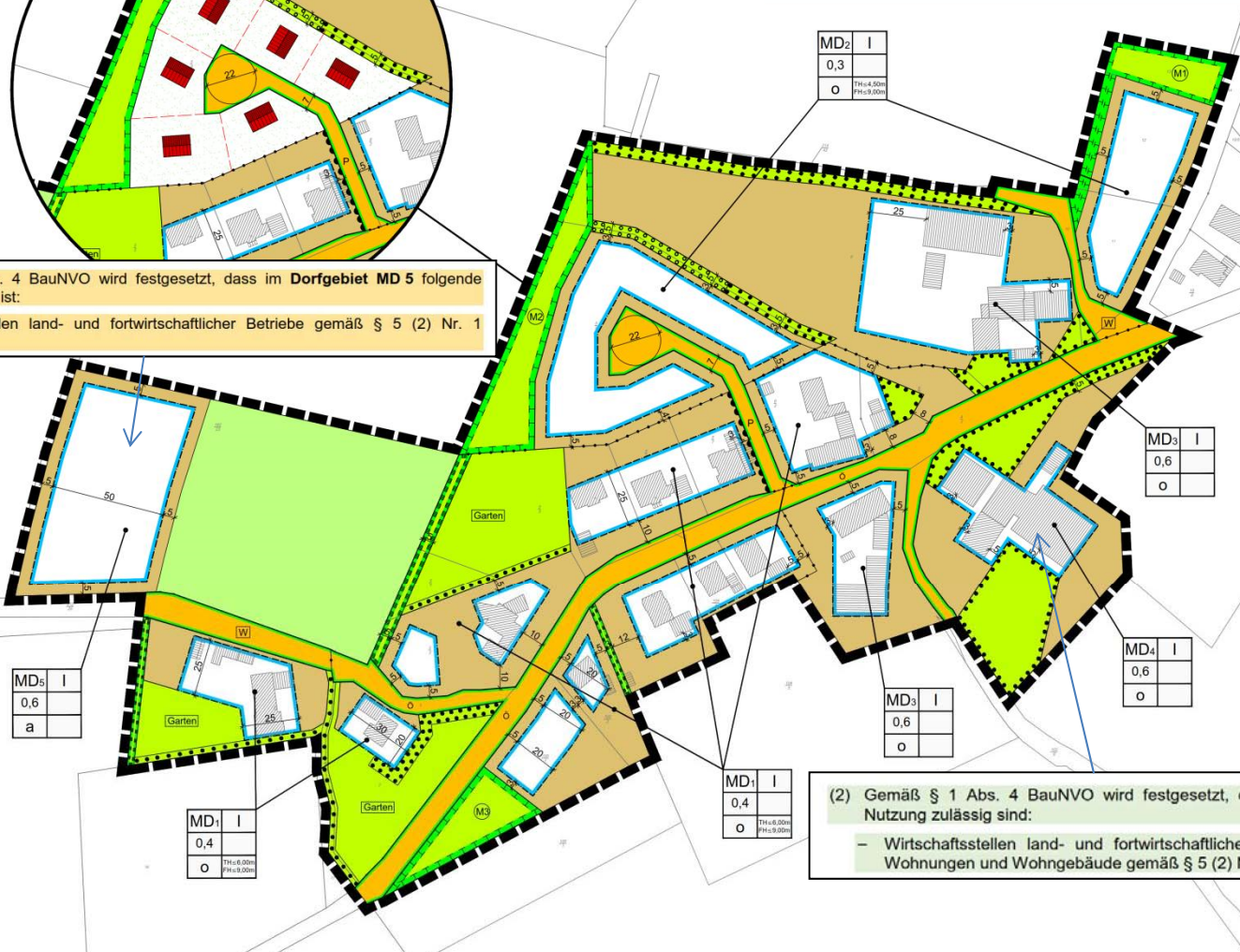


(3) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 5** folgende Nutzung zulässig ist:

- 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 Vorsdorfer         |                          | <b>Süßkirschen</b>        |
| 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, C. laevigata</i> | Strauch      |





## Landkreis Ammerland/Ammerländer Wasseracht

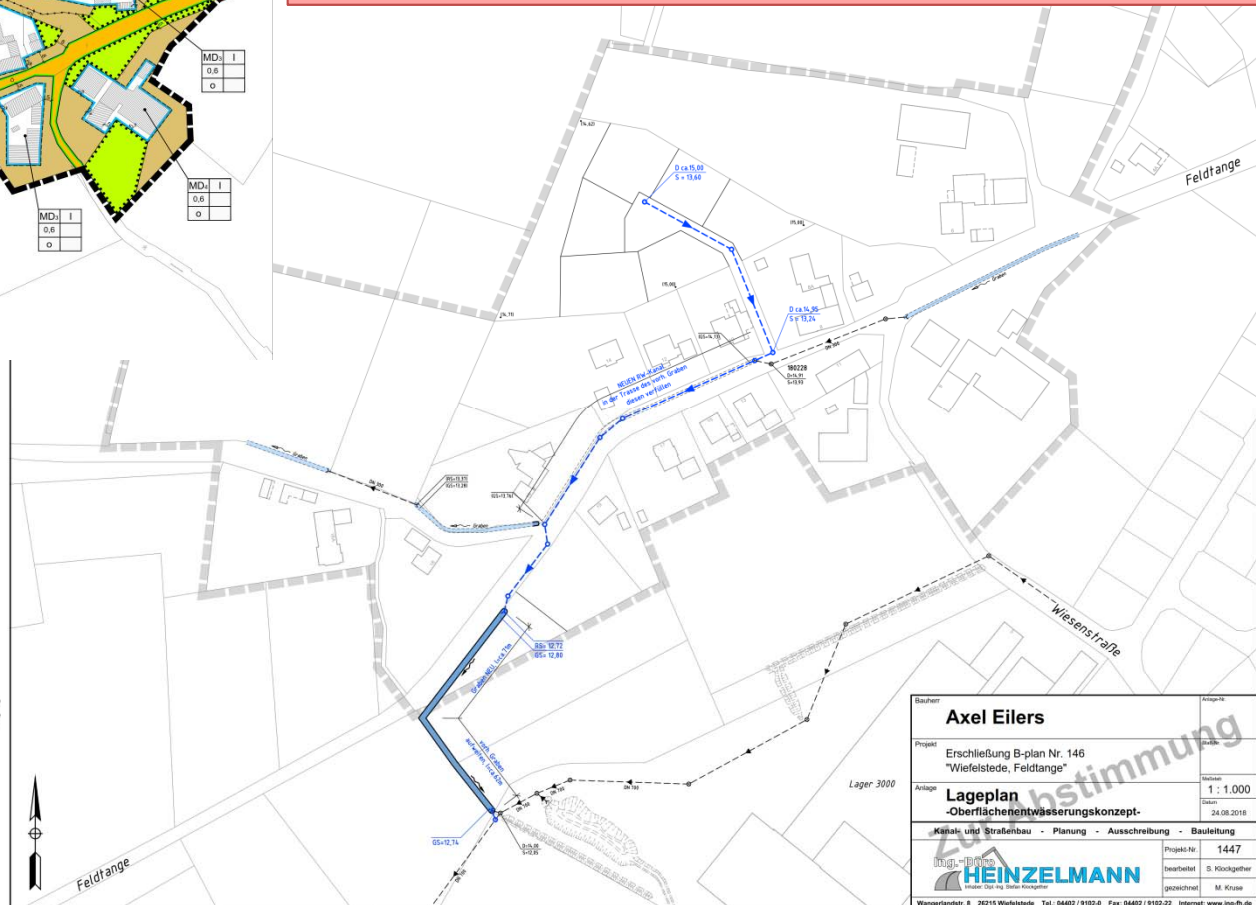
Bedenken gegen Versickerung, keine Verschärfung des Abflusses im Einzugsbereich Auebach

Entwässerungskonzept – Ableitung über vorhandene und zu erweiternde Gräben/Kanäle

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

Bestand

Planung

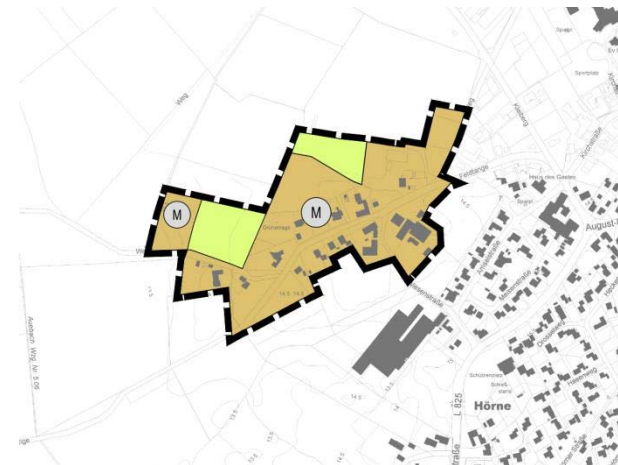
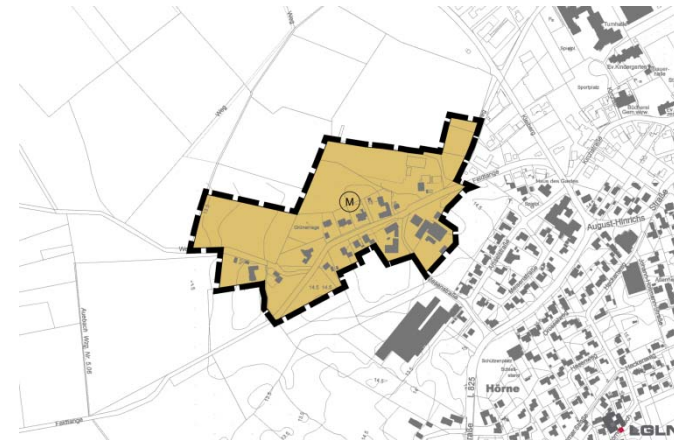


|                                                                                                      |  |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------|
| <b>Architekt</b><br><b>Axel Eilers</b>                                                               |  | Datum:<br>24.08.2018    |
| Projekt:<br>Erschließung B-plan Nr. 146<br>"Wiefelstede, Feldtange"                                  |  |                         |
| Maßstab:<br>1 : 1.000                                                                                |  |                         |
| Anlage:<br><b>Lageplan</b><br>-Oberflächenentwässerungskonzept-                                      |  |                         |
| Kanäle und Straßenbau - Planung - Ausschreibung - Bauleitung                                         |  | Projekt-Nr.:<br>1447    |
| bearbeitet:<br>S. Klockgether                                                                        |  | gezeichnet:<br>M. Klose |
| Wangerlandstr. 8 26215 Wiefelstede Tel.: 04402 / 9102-0 Fax: 04402 / 9102-32 Internet: www.ing-bb.de |  |                         |

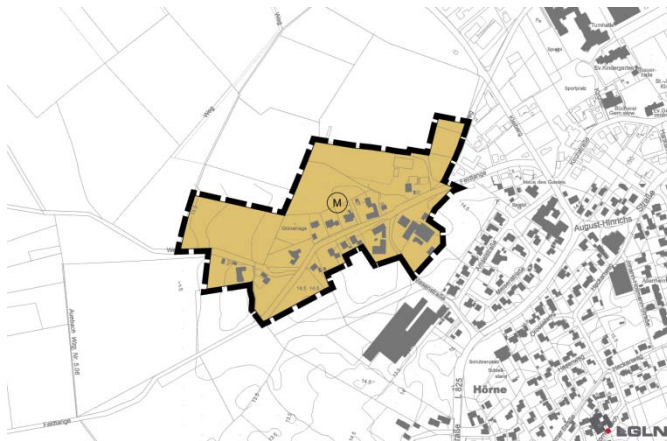
Ergebnisse der frühzeitige Beteiligung







## 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

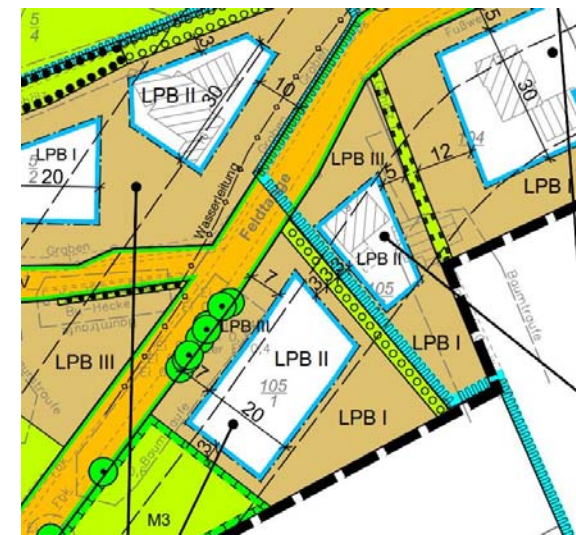
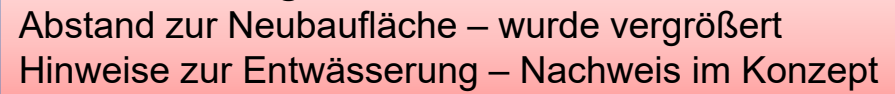
### OOWV

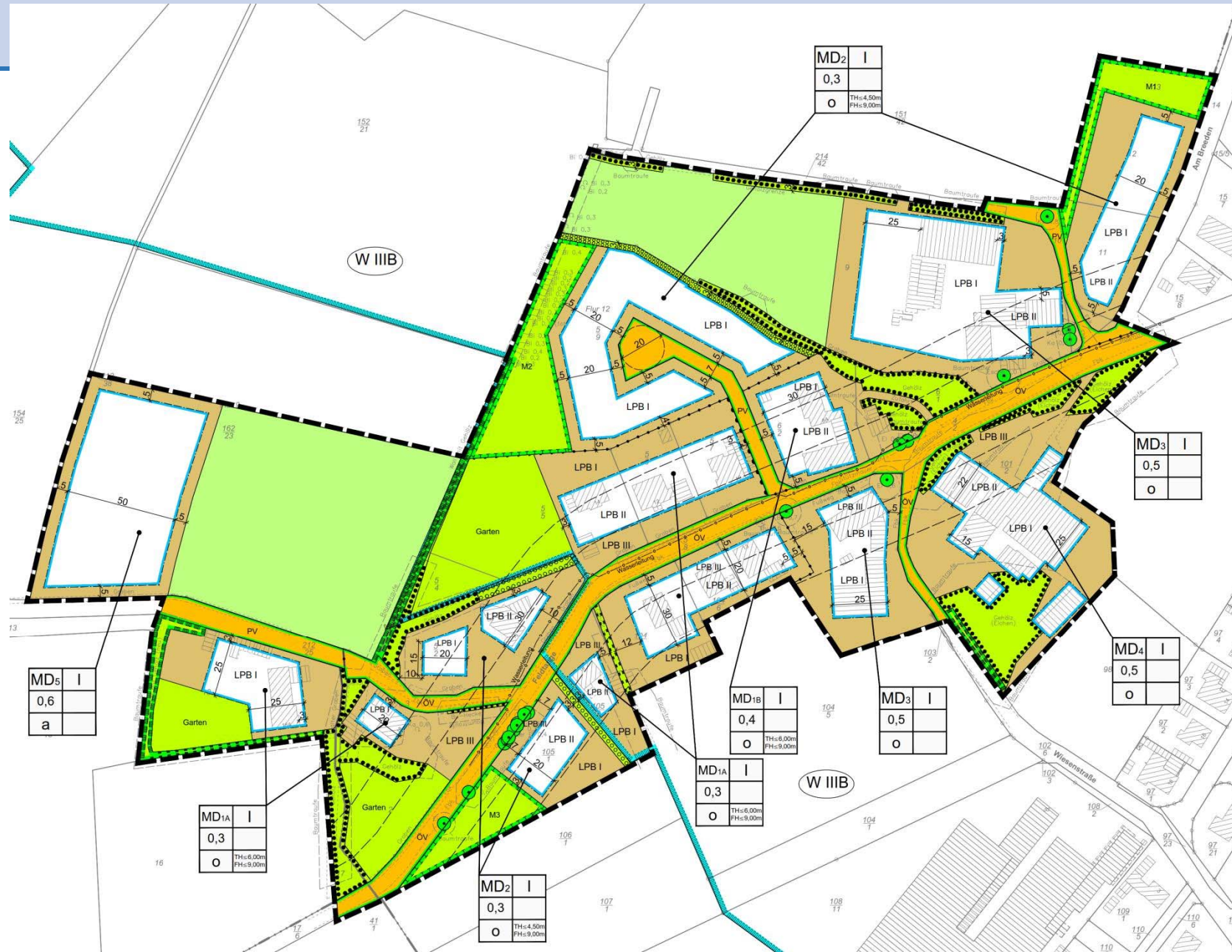
Hinweise zur Versorgung, zur Löschwasserversorgung und zum Grundwasserschutz sowie Grundwassermessstellen

### 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         |                          | <b>Süßkirschen</b>        |
| 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, C. laevigata</i> | Strauch      |



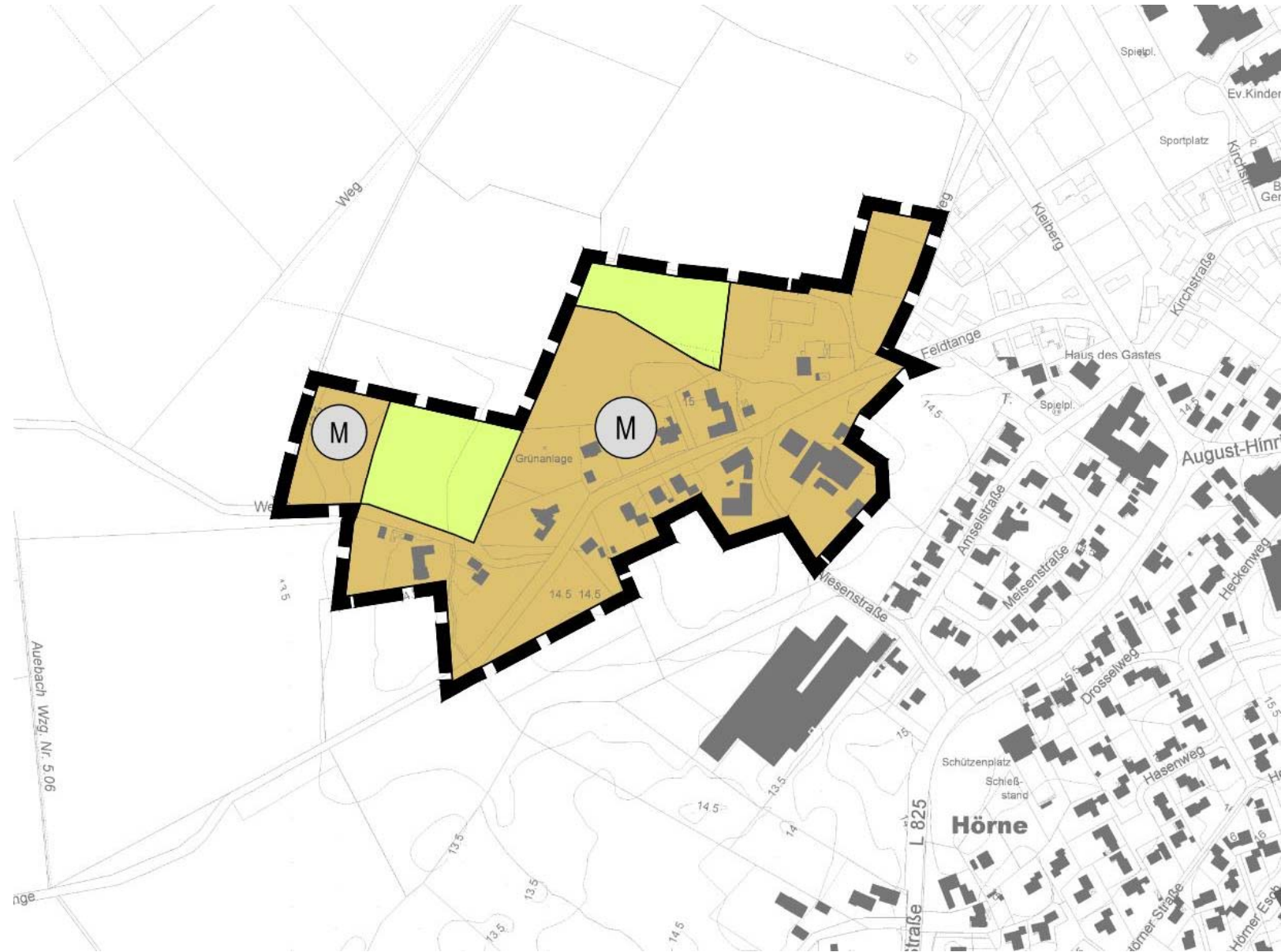
## 8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- (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*

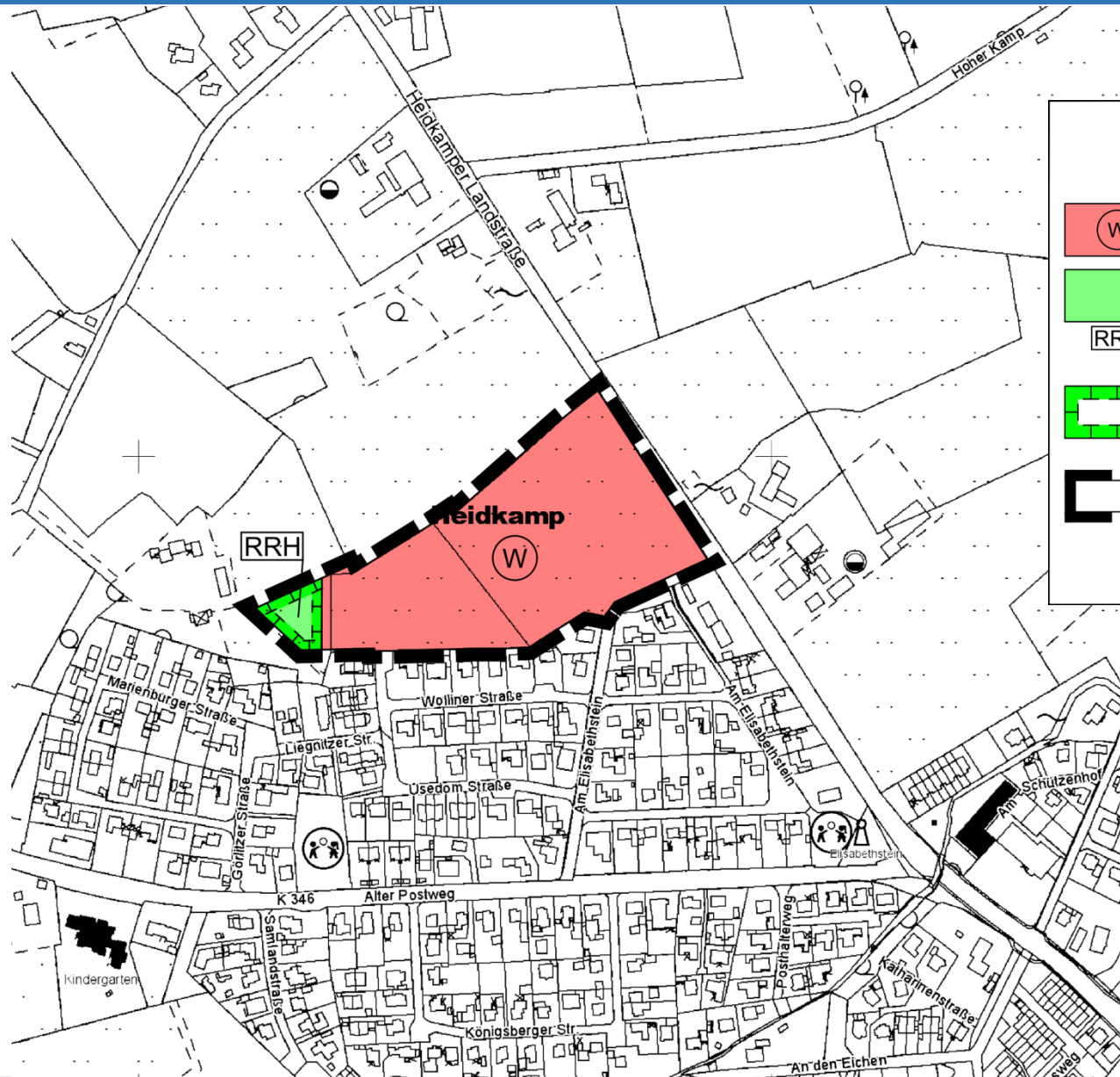
# ***Gemeinde Wiefelstede***

## ***Bebauungsplan Nr. 29 II***

### ***„Heidkamp-Nord“***

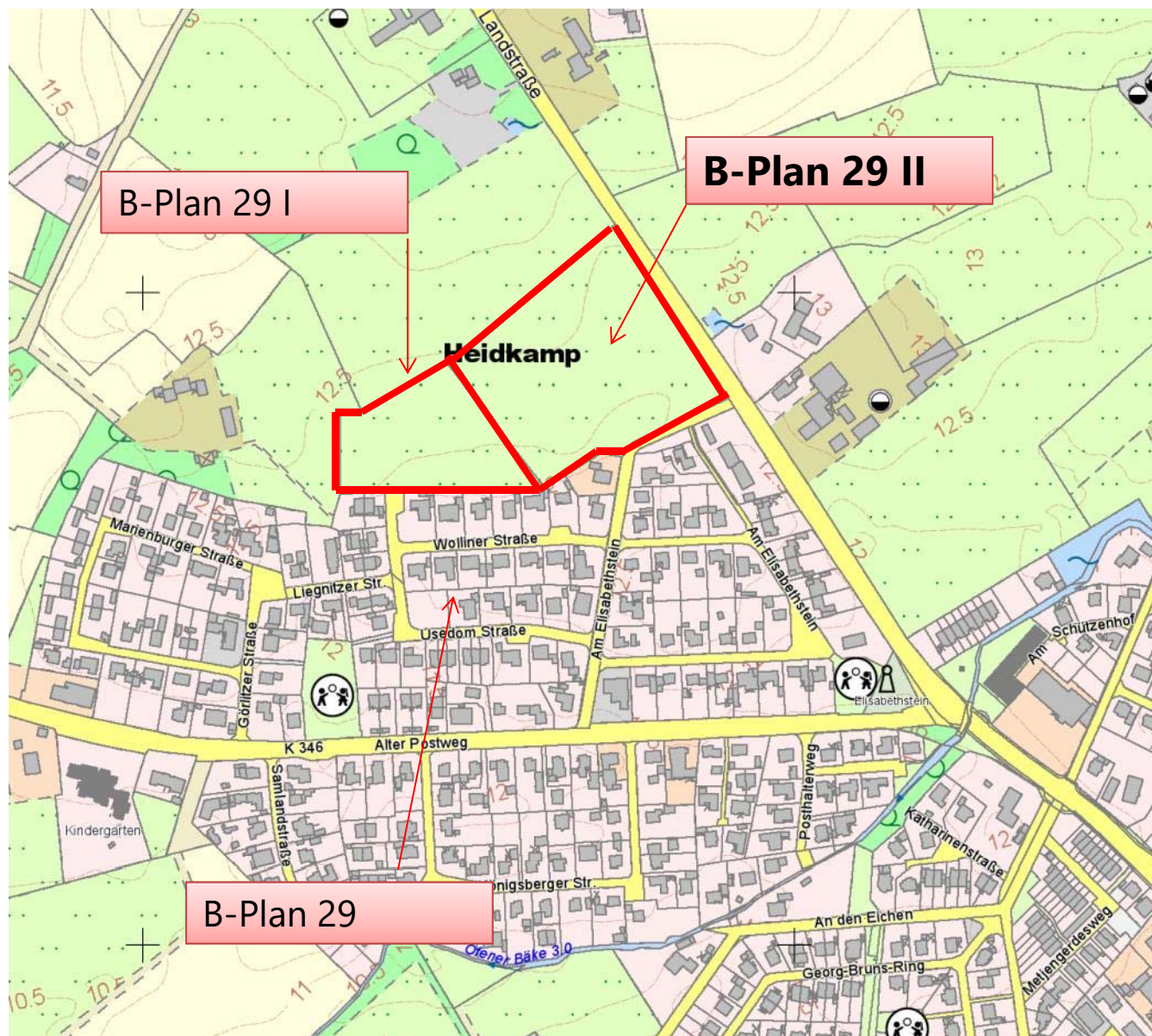


*Bau- und Umweltausschuss am 010.09.2018*



### Planzeichenerklärung

- W Wohnbaufläche
- Grünfläche
- RRH 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 für Einzel- und Doppelhäuser
-  Baugrundstücke für Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäuser
-  Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben

24 Grundstücke

davon

ED = 20 Grundstücke

EDM = 4 Grundstücke



# **PLANZEICHENERKLÄRUNG**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH ≤ 10,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe  
TH ≤ 6,00m

## **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise  
o offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## **6. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

## **9. Grünflächen**

Private Grünfläche  
RRH Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

## **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 (Wallhecke)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## **15. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## B-Plan 29 II - 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 folgendes Maß nicht überschreiten:

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 8,80 m
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 10,00 m

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 überschreiten.

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:

- für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 qm.
- für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

### 5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte,

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 6 Wohnungen pro Wohngebäude.

### 6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Abweichung:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Längenbeschränkung von 20 m.

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 Erhaltung 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 (*Craetagus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

### 9. Flächen zum Anpflanzen

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit P 1 gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der Bäume auf der Wallhecke im Traufbereich der Bäume eine extensive Pflege der Grundfläche mit einer zweimaligen Mahd umzusetzen. Im Übergang zu den angrenzenden Gärten ist eine Laubgehölzhecke standortgerechter Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen. Eine gärtnerische Nutzung dieses Saumes sowie jegliche Art von Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc., sind nicht zulässig.

- (2) Innerhalb der mit P 2 gekennzeichneten Fläche ist zur Ausbildung eines Siedlungsrandes eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Heckenpflanzungen geeignete Gehölze sind kleinere Bäume und Sträucher wie Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Craetagus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

### 10. 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 ist ein Rückhaltebecken 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 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 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.



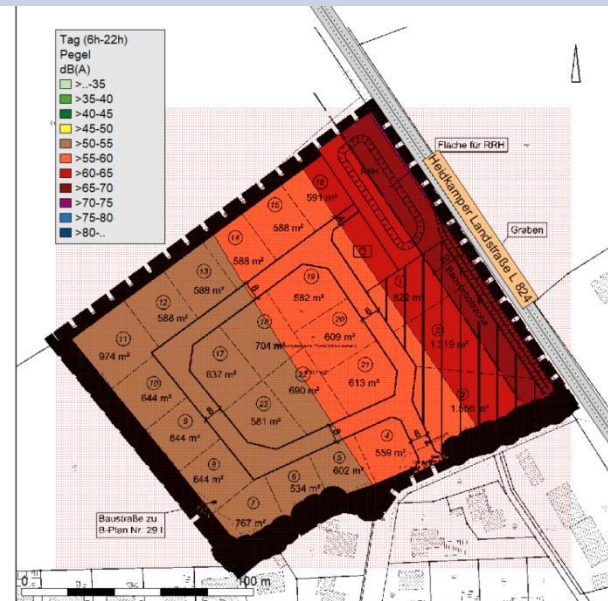


Abbildung 3: Beurteilungspegelverlauf im Tagzeitraum auf dem Plangebiet unter Berücksichtigung von Straßenverkehr, Rasterhöhe: 4,8 m (1.0G).



Abbildung 4: Beurteilungspegelverlauf im Nachtzeitraum auf dem Plangebiet unter Berücksichtigung von Straßenverkehr, Rasterhöhe: 4,8 m (1.0G).

Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind für das am stärksten betroffene 1. Obergeschoss in Abbildung 6 dargestellt.



Abbildung 6: Lärmpegelbereiche nachts (+10 dB(A)) nach DIN 4109-1, relative Höhe 1.0G.

Überschreitungen der Orientierungswerte  
Lärmschutzmaßnahmen erforderlich



Werktag (6h-22h)  
 Pegel  
 dB(A)

- <35
- >35-40
- >40-45
- >45-50
- >50-55
- >55-60
- >60-65
- >65-70
- >70-75
- >75-80
- >80...

Heidkamp

L824

Fläche RRH

Graben

Baustraße zu B-Plan Nr. 291

Fläche RRH

0 100 m

# Lärmschutzgutachten - Gewerbelärm



## Landkreis Ammerland

Lärmschutzgutachten – **Festsetzungen aufgenommen**

Entwässerungskonzept / großräumige Betrachtung

Wallhecke Süd - **zur Erhaltung festgesetzt**

Abstände RRB zur Wallhecke - **ausreichend**

Kompensation – **Ökokonto „Renaturierung Halfsteder Bäke“**

Höhenbezugspunkt - **Straße „Am Elisabethstein“**

## Nds. Landesbehörde Straßenbau/Verkehr

Bauverbotszone – Keine Zustimmung für RRB

– **Becken nur im nördlichen Teil**

## Haaren Wasseracht

Ganzheitliches Entwässerungskonzept – **hier nur B-Plan**

## EWE Wasser

Anschluss an Schmutzwasserkanal in Straße „Am Elisabethstein möglich“

## Landwirtschaftskammer

Erweiterung LW möglich – keine Bedenken

**Hinweise** - VBN, EWE Netz, OOWV, Vodafone, Telekom, LGLN (Kampfmittel)

## Private Einwender

Grundsätzliche Bedenken gegen Bebauung (Wallhecken), RRB verlegen, Spielplatz

*Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung*

**Legende:**

Erschließungsfläche



Parzellengrenze



Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser



Baugrundstücke für Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäuser



Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben





- Art der baulichen Nutzung**
  - WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH ≤ 10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
  - TH ≤ 6,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
  - FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a abweichende Bauweise
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche
  - Öffentliche Grünfläche
  - ED** Zweckbestimmung: Spielplatz
  - RRH** Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
- 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 (Wallhecke)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
  - LPB II** Lärmpegelbereich
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
  - (S)** Abgrenzung des Bereiches mit Festsetzungen zum Schutz von Schlafräumen
  - (A)** Abgrenzung des Bereiches mit Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 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 folgendes Maß nicht überschreiten:

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 8,80 m
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 10,00 m

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Straße „Am Elisabethstein“. Der obere 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 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 wie folgt begrenzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte,

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 6 Wohnungen pro Wohngebäude.

## 6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Abweichung:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Längenbeschränkung von 20 m.

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 (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

## 9. Flächen zum Anpflanzen

(1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit P 1 gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der Bäume auf der Wallhecke im Traufbereich der Bäume eine extensive Pflege der Grundfläche mit einer zweimaligen Mahd umzusetzen. Im Übergang zu den angrenzenden Gärten ist eine Laubgehölzhecke standortgerechter Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen. Eine gärtnerische Nutzung dieses Saumes sowie jegliche Art von Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc., sind nicht zulässig.

(2) Innerhalb der mit P 2 gekennzeichneten Fläche ist zur Ausbildung eines Siedlungsrandes eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Heckenpflanzungen geeignete Gehölze sind kleinere Bäume und Sträucher wie Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

## 10. 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 ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

## 11. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- (1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III, IV und V sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W<sub>ges</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. | Büroräume u. ä.                 |
|------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| II               | erf. R'W <sub>ges</sub> = 30 dB      | erf. R'W <sub>ges</sub> = 30 dB |
| III              | erf. R'W <sub>ges</sub> = 35 dB      | erf. R'W <sub>ges</sub> = 30 dB |
| IV               | erf. R'W <sub>ges</sub> = 40 dB      | erf. R'W <sub>ges</sub> = 35 dB |
| V                | erf. R'W <sub>ges</sub> = 45 dB      | erf. R'W <sub>ges</sub> = 40 dB |

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

- (2) Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichs S1 und S2 mit Festsetzungen zum Schutz von Schlafräumen gelten folgende Festsetzungen:

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Rauminnern bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume, deren Fenster sich in dem Bereich S1 befinden, sind zur lärm-abgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume, deren Fenster sich in dem Bereich S2 befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

- (3) Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichs A1 und A2 mit Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen gelten folgende Festsetzungen:

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) im Bereich A 1 sind zur geräuschabgewandten Seite (südwest) auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) im Bereich A 2 sind zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

**Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede, Bauamt, bereitgestellt.**

## Neu - Festsetzungen zum Lärmschutz

## 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 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 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 Schnithecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstückseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnithecken nicht übersteigen.



*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*

# Tischvorlage zu TOP 15

Anwohner/innen des Holtkamps in Borbeck,  
26215 Wiefelstede

Borbeck, 06.09.2018

Bartels, Else, Holtkamp 4  
Familie Bunting, Holtkamp 13  
Familie Ferlemann, Holtkamp 8  
Familie Leinigen, Holtkamp 9  
Familie Mader, Holtkamp 16  
Familie Pollack, Holtkamp 10  
Familie Richter, Holtkamp 15/18  
Familie Schlüter, Holtkamp 11  
Familie Singmann, Holtkamp 14  
Familie Weigelt, Holtkamp 2

## Tischvorlage

für die Sitzung des Bau- und Umweltausschuss Gemeinde Wiefelstede am  
10.09.2018

### **Eingabe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 Borbeck, Holtkamp**

Im Namen der überwiegenden Anzahl der Nichtbefürworter des Vorhabens (siehe Unterschriftenliste vom 03.07.2018 und des ablehnenden Votums auf der Anliegerversammlung am 17.05.2018) tragen wir nochmals unsere Argumente vor, die bestehenden Bebauungsgrenzen und die Größe der Bebauungsfläche der Grundstücke nicht zu verändern.

Durch eine mögliche Nachverdichtung der Bebauung sehen wir unsere Wohn- und Lebensqualität durch Zunahme an Lärm, Sichtbeeinträchtigung, Emissionen durch höheres Verkehrsaufkommen im Wohngebiet erheblich beeinträchtigt.

Auch käme es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung der Fläche was aus Umweltgründen nicht zu befürworten wäre.

Außerdem wurde eine Neuauflstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ (Schreiben vom 17.09.2008 des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Wiefelstede) aufgrund zahlreicher Gegenstimmen von Anliegern einstimmig abgelehnt.

Eine Verbesserung der Infrastruktur des Ortes durch eine Nachverdichtung der Bebauung sehen wir nicht. Vielmehr ist eine zur Zeit der Siedlungsentstehung auf dem Holtkamp vorhandene Infrastruktur stetig abgebaut worden. In den Sechzigerjahren befanden sich in Borbeck u.a. eine Grundschule, sowie Filialen eines Geldinstitutes und der Raiffeisengenossenschaft, Lebensmittelgeschäfte etc.

Obwohl später eine Bebauung an der Bremer Straße und auf der Holtwiese erfolgte, hat sich die Infrastruktur nicht wieder verbessert.

Argumente zur Verbesserung der Wohnsituation durch eine Verdichtungsvariante auf der Anliegersversammlung vom 17.05.2018 wurden nicht eingebracht.

Wir bitten den Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wiefelstede, dem Votum der Anliegersversammlung vom 17.05.2018 sowie den Eingaben vom 03.07.2018 und 06.09.2018 zu entsprechen und dem Gemeinderat eine Ablehnung des Vorhabens vorzuschlagen.

gez. die Anwohner/innen



# ***Gemeinde Wiefelstede***

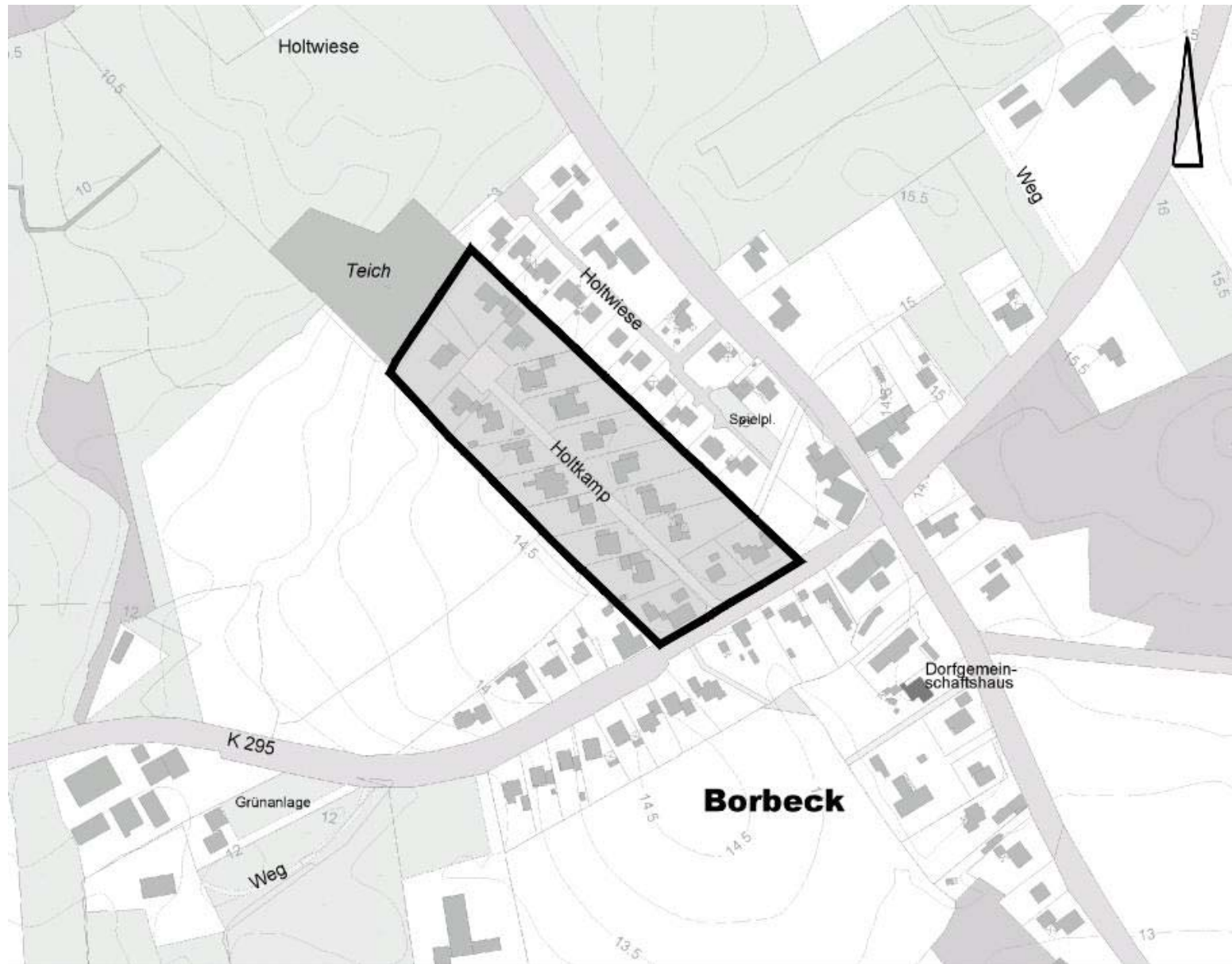
## ***2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11***

***Borbeck, Holtkamp***

***Gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren***



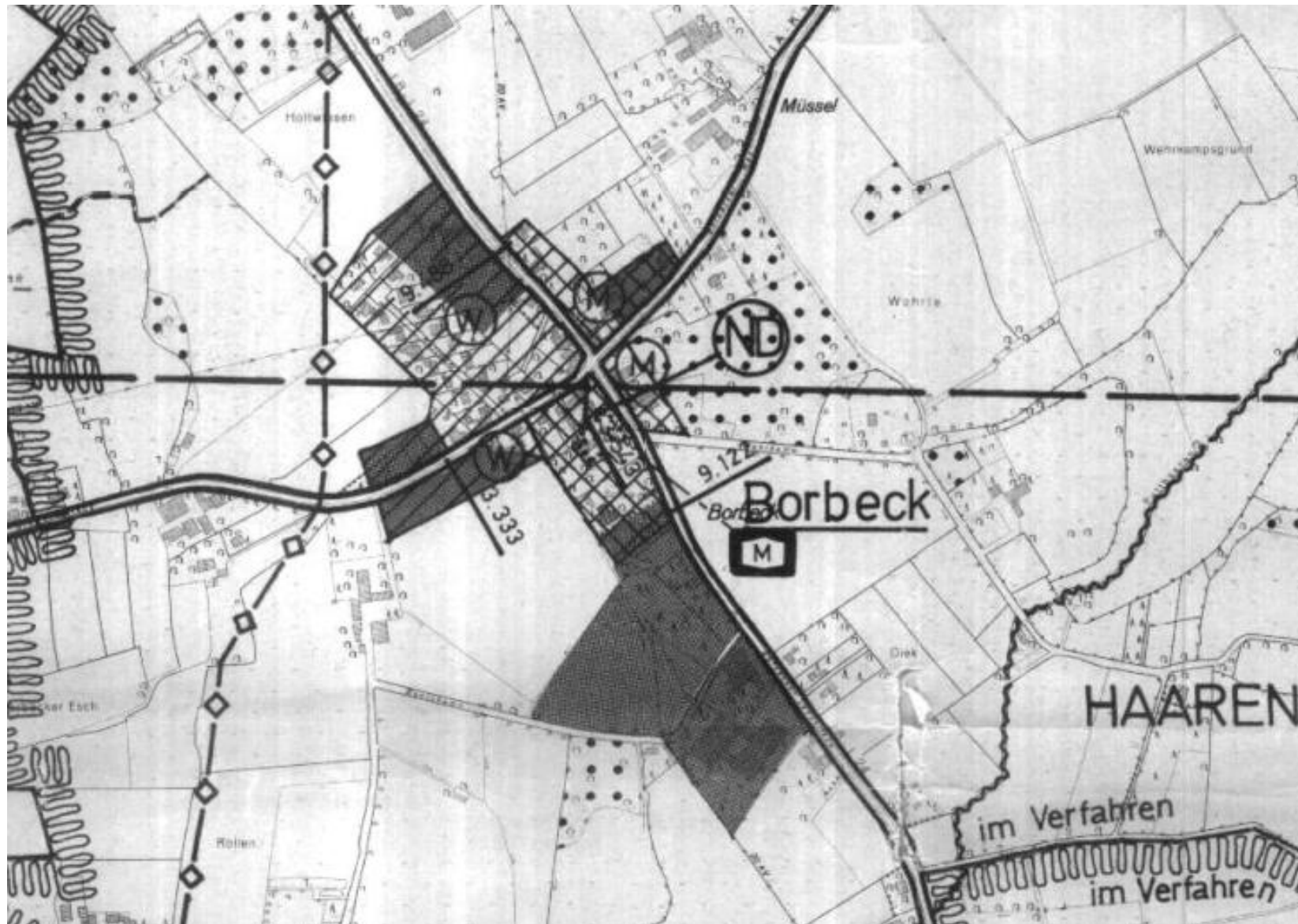
***Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2018***



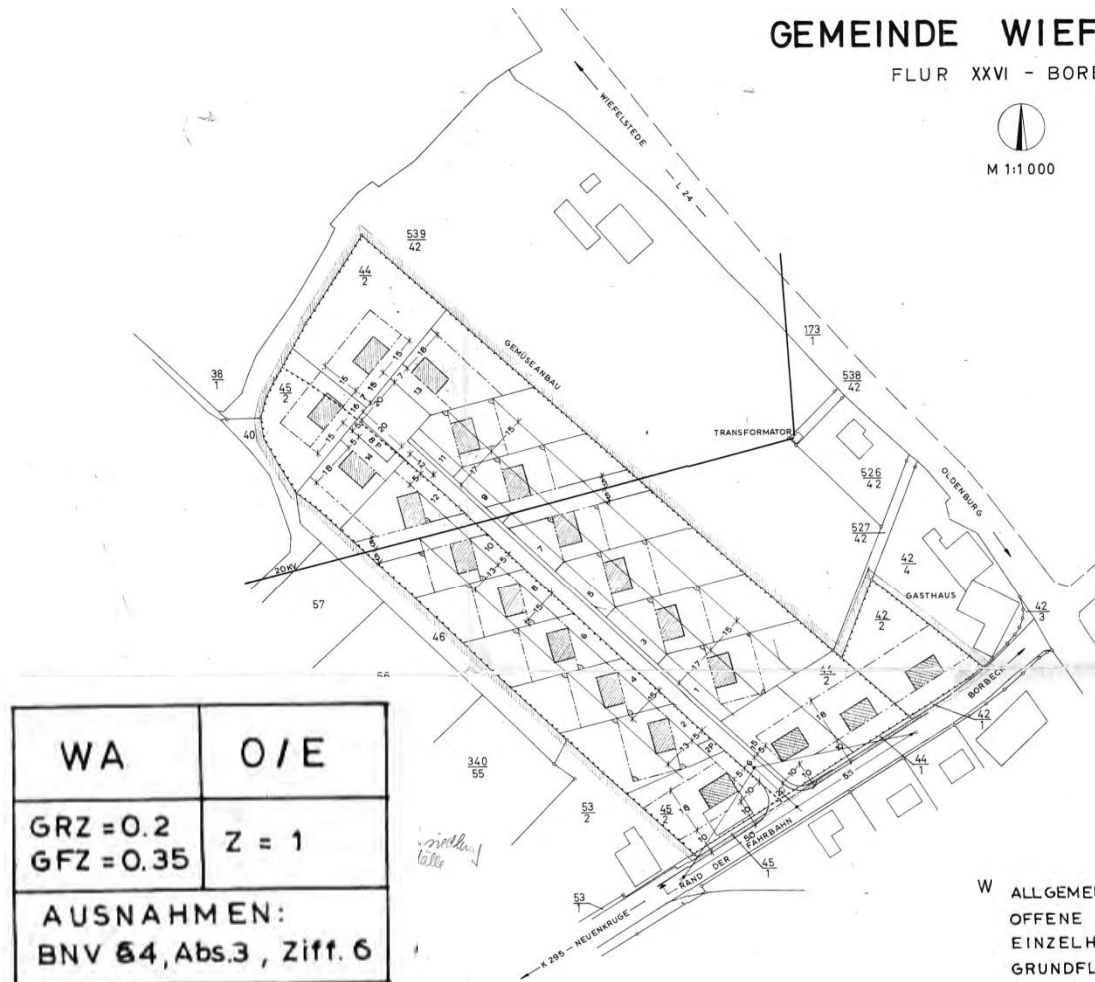








FLUR XXVI - BORBECK



|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| WA                                   | O/E   |
| GRZ = 0.2<br>GFZ = 0.35              | Z = 1 |
| AUSNAHMEN:<br>BNV §4, Abs.3, Ziff. 6 |       |



|          | VORHANDEN                                                                             | GEPLANT                                                                               |                     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| GRENZEN  |  |  | HAUSNUMMERN.....3   |
| STRASSEN |  |  | FLURSTÜCKSNR.....36 |
| BAUTEN   |  |  | PARKPLÄTZE.....6P   |

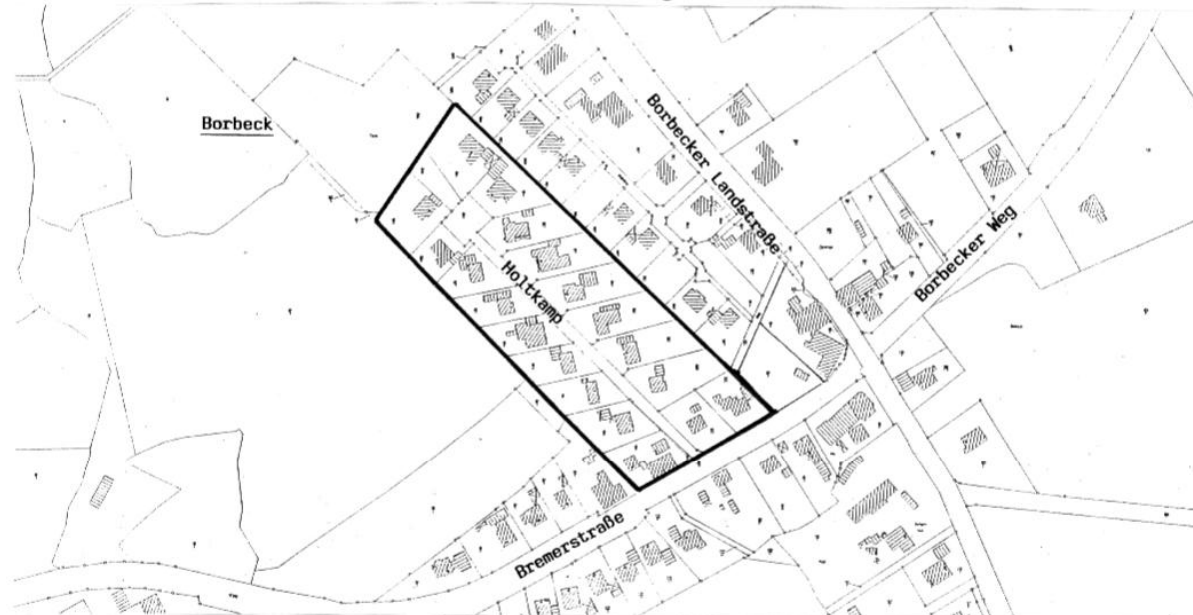
|   |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| W | ALLGEMEINES WOHNGEBIET..... | WA                          |
|   | OFFENE BAUWEISE.....        | O                           |
|   | EINZELHÄUSER.....           | E                           |
|   | GRUNDFLÄCHENZAHL.....       | GRZ                         |
|   | GESCHOSSFLÄCHENZAHL.....    | GFZ                         |
|   | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE..... | Z                           |
|   | BAUGRENZEN                  | -----                       |
|   | BAULINIEN                   | -----                       |
|   | GRENZE DES PLANUNGS-        | -----                       |
|   | GEBIETES U. D. SATZUNG      | <u>                    </u> |

SICHTDREIECKE MIT BAUVERBO

GENEHMIGT NACH § 11 DES BUNDESBAU

### § 1

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 und ist auf dem folgenden Kartenausschnitt gekennzeichnet.



### § 2

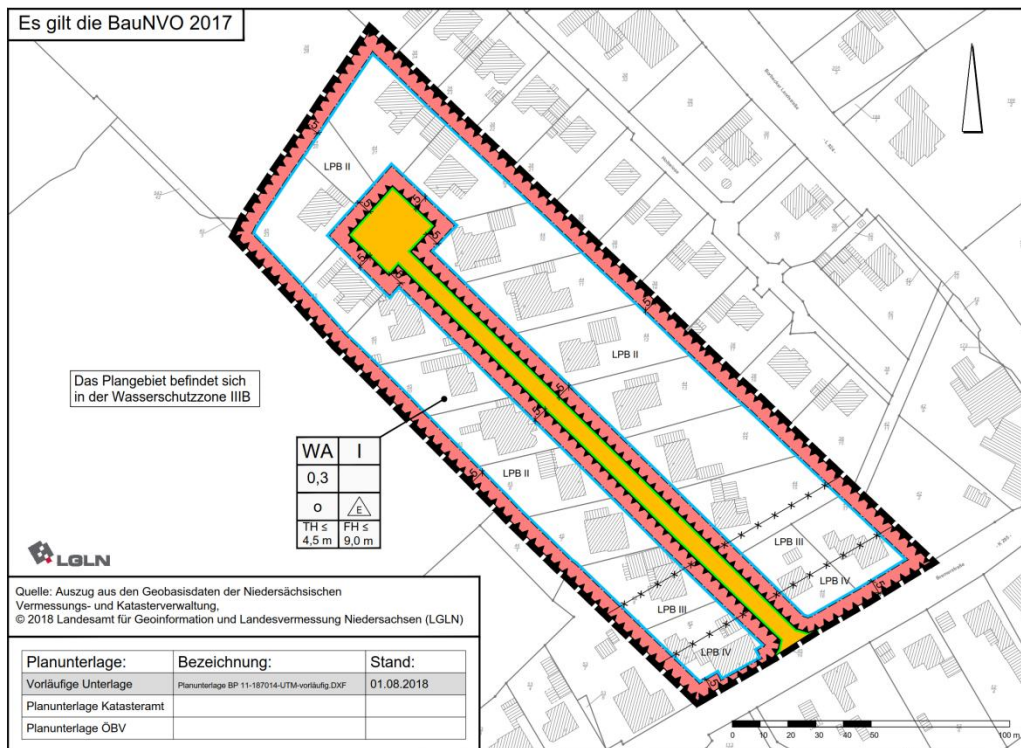
Der § 8 Satz 1 der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 11, wonach freistehende Ställe und Nebengelasse sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden dürfen, wird aufgehoben.

### § 3

Neu festgesetzt wird, dass der Abstand von Garagen (§12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3 Meter betragen muss.







Erhöhung GRZ von 0,2 auf 0,3  
Vergrößerung der überbaubaren Flächen

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,5 m  
FH ≤ 9,0 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

TH= Traufhöhe  
FH= Firsthöhe

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

### 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

### 15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:

- Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Straße „Holtkamp“. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).
- Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der Straße „Holtkamp“ und den äußeren Schnitlinien von Dachhaut und Außenwand.

### 3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über dem Niveau der Mittelachse der Straße „Holtkamp“ nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche der Straße „Holtkamp“.

### 4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 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.

### 5. Anzahl der Wohneinheiten

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

### 6. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen gelten folgende Vorkehrungen zum Lärm:

- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III und IV sind im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W<sub>ges</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. | Bürräume u. ä.                  |
|------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| II               | erf. R'W <sub>ges</sub> = 30 dB      | erf. R'W <sub>ges</sub> = 30 dB |
| III              | erf. R'W <sub>ges</sub> = 35 dB      | erf. R'W <sub>ges</sub> = 30 dB |
| IV               | erf. R'W <sub>ges</sub> = 40 dB      | erf. R'W <sub>ges</sub> = 35 dB |

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede, Bauamt, bereitgestellt.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walml-, Krüppelwalml- und Zeltdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

### 2. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnithecken 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 Schnithecken nicht übersteigen.

## Hinweise

### 1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig 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 unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, 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. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

### 2. Versorgungsleitungen

Die Lage von Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation) ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Erdarbeiten sind frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen; die erforderlichen Schutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten.

### 3. Altablagerungen

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

### 4. Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Es gilt die Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Alexandersfeld vom 25.01.1990.

Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Informationen hierzu können beim Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde, erfragt werden.

### 5. Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaulasträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 und der K 295 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

### 6. Sichtfelder

In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.



*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*

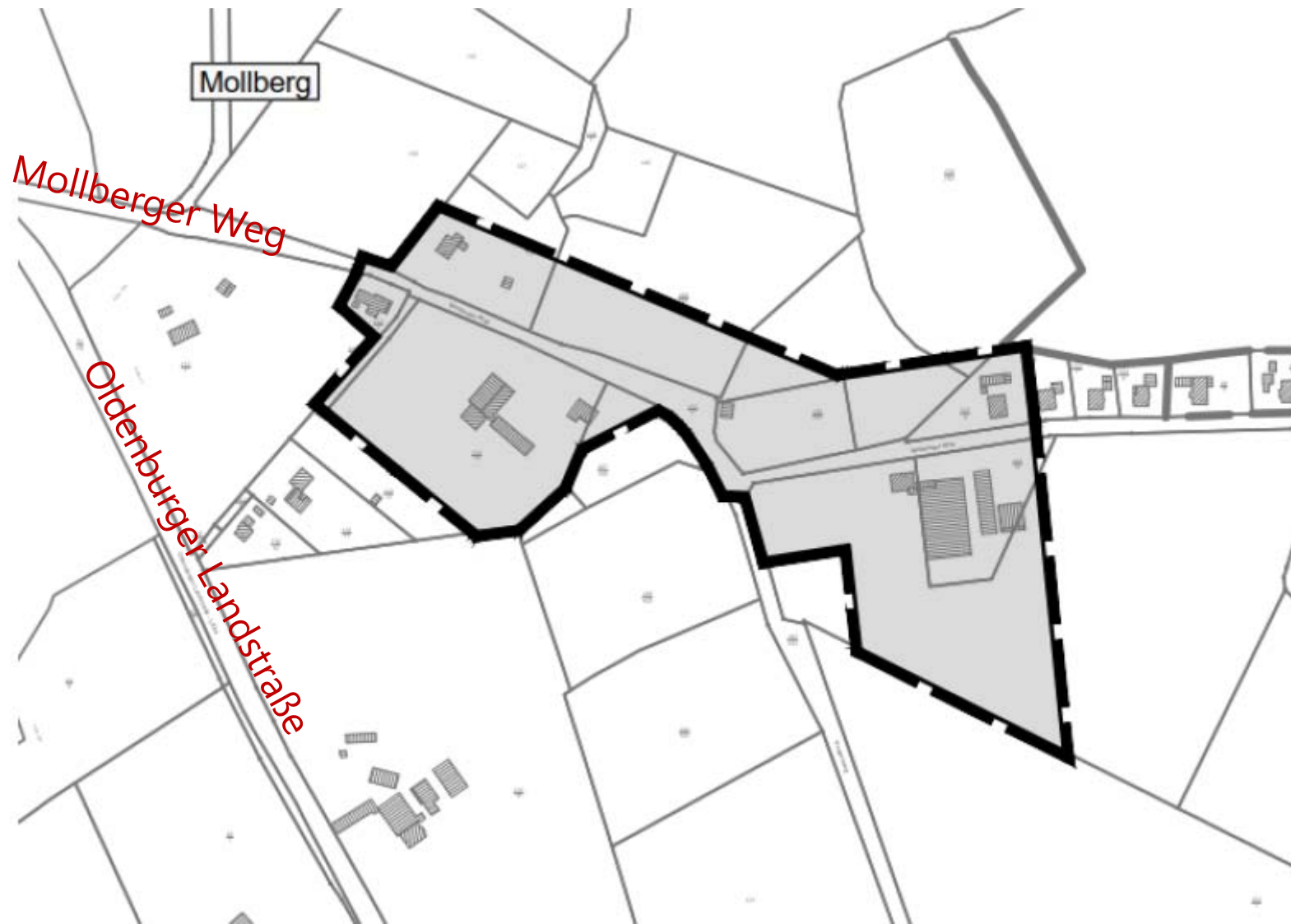
# ***Gemeinde Wiefelstede***

## ***Satzung in Mollberg***

***Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB***



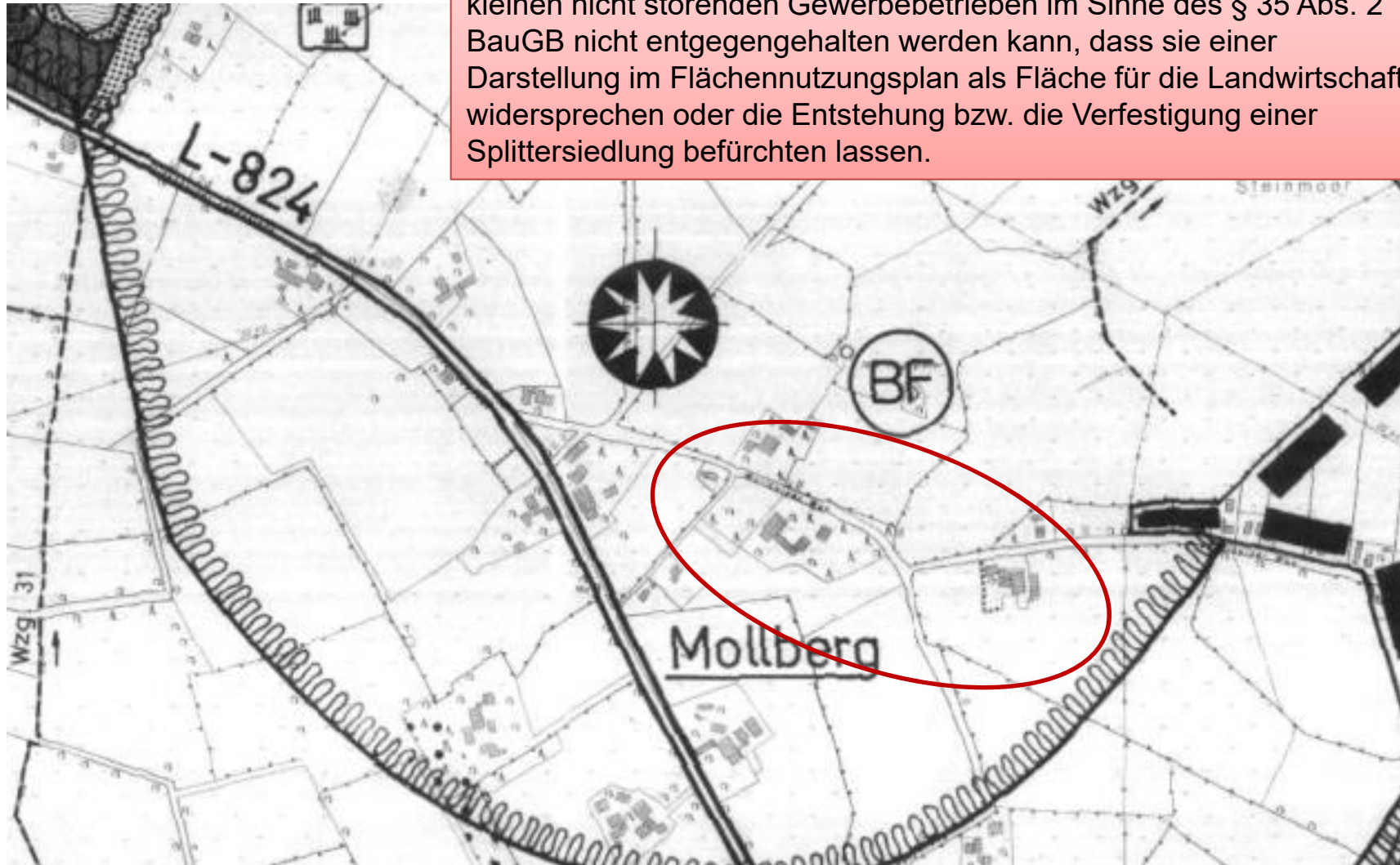
***Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2018***



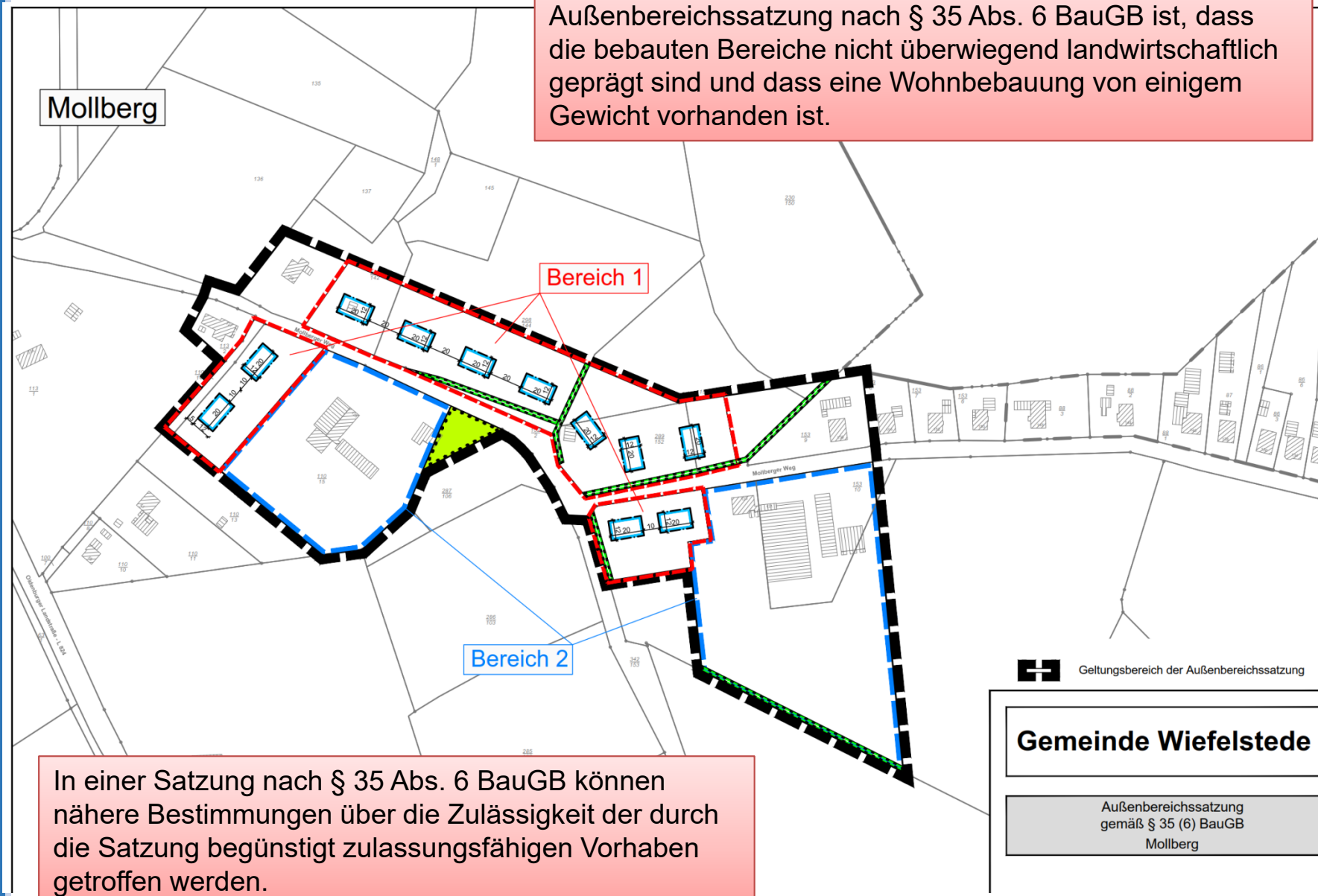




Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können Städte und Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich Außenbereichssatzungen erlassen und festlegen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung bzw. die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.









## 1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte im Maßstab 1: 2.000 dargestellten Bereich des Gemeindegebietes. Die beigelegte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

## 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung entsteht oder verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.
- 2.2 Wohnzwecken dienenden Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- 2.3 In dem gekennzeichneten **Bereich 2** sind kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

### 3. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

3.1 In dem gekennzeichneten **Bereich 1** gelten folgende Bestimmungen:

- a. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.
- b. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- c. Die Errichtung von Wohngebäuden ist nur innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Flächen zulässig.
- d. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- e. Die Firsthöhe der Gebäude, bemessen ab der OK Fahrbahn der Straße „Am Sülster“, wird auf 9,00 m begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Es sind Gebäude bis zu ihrer maximalen Länge von 18 m zulässig.
- f. Zum Ausgleich der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen auf den neu zu erschließenden Wohngrundstücken sind Maßnahmen zur Siedlungsrandbildung durch Pflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen als freiwachsende Laubgehölz- oder Schnitthecken, oder Anpflanzungen von Obstbäumen sowie standortgerechter, heimischer Laubbäume umzusetzen.

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*



# ***Gemeinde Wiefelstede***

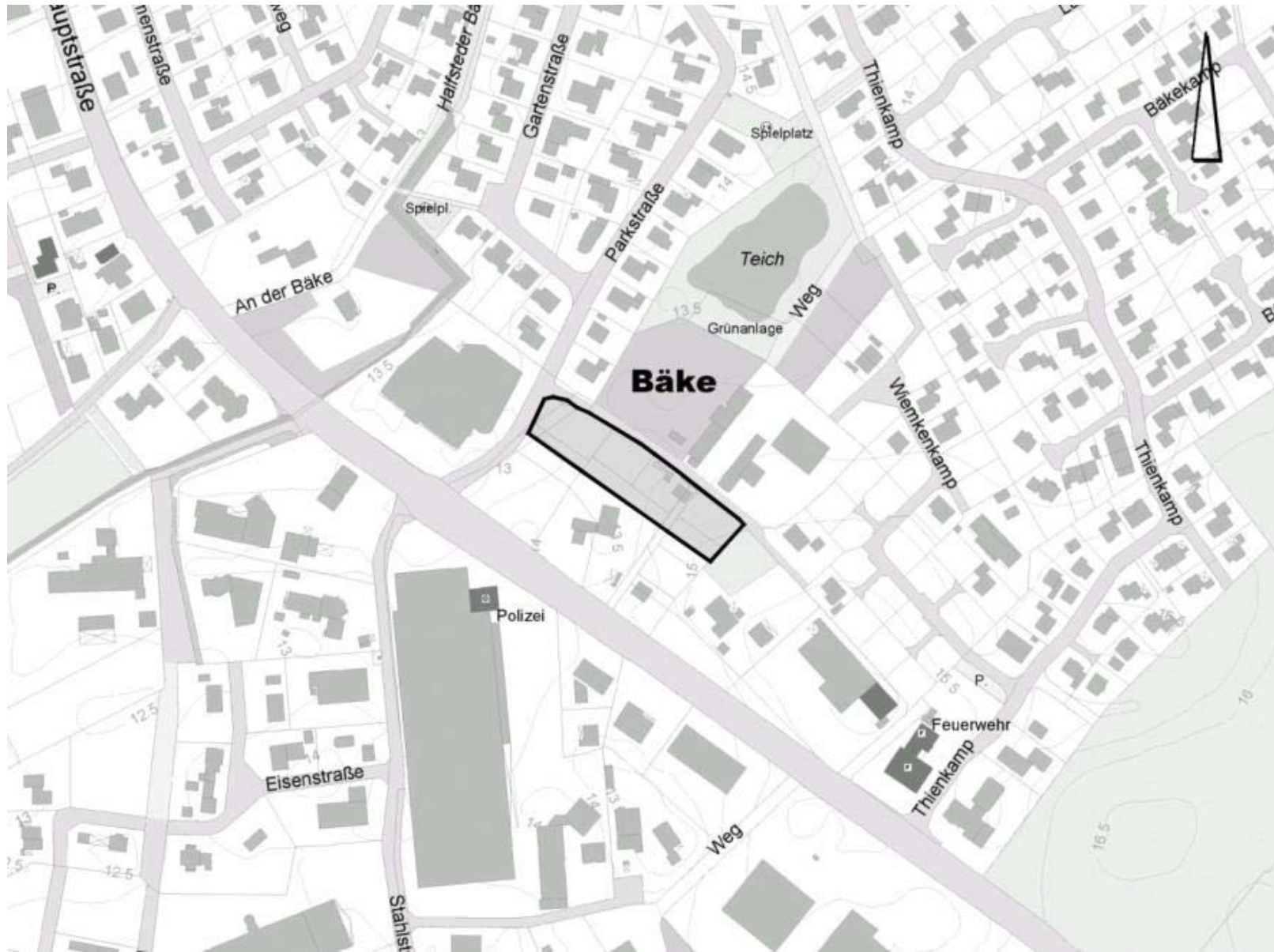
## ***Bebauungsplan Nr. 25 I***

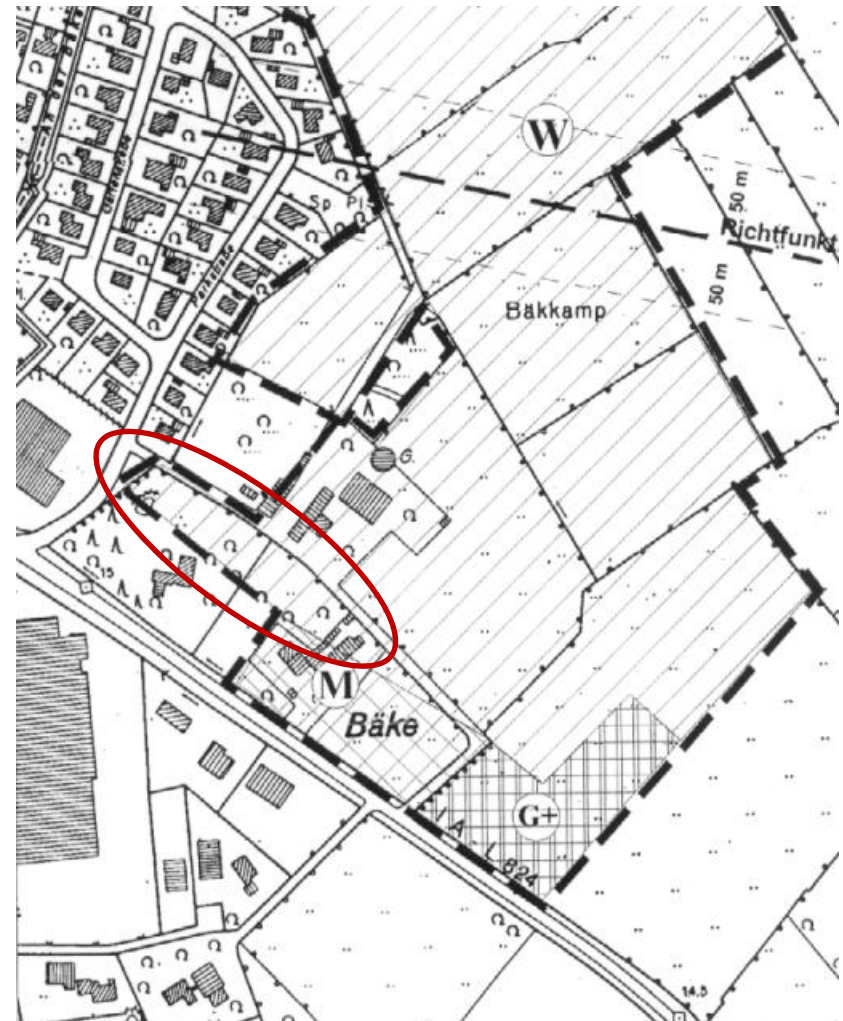
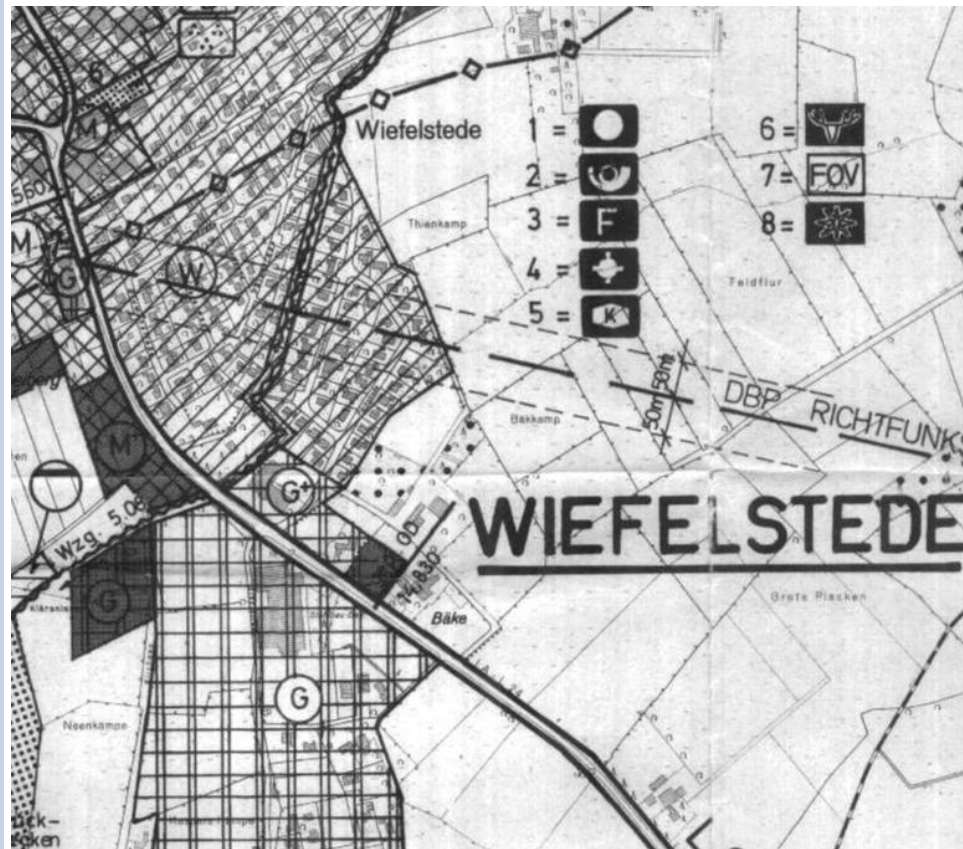
### ***Wiefelstede – Bäke, Erweiterung***

***Gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren***



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





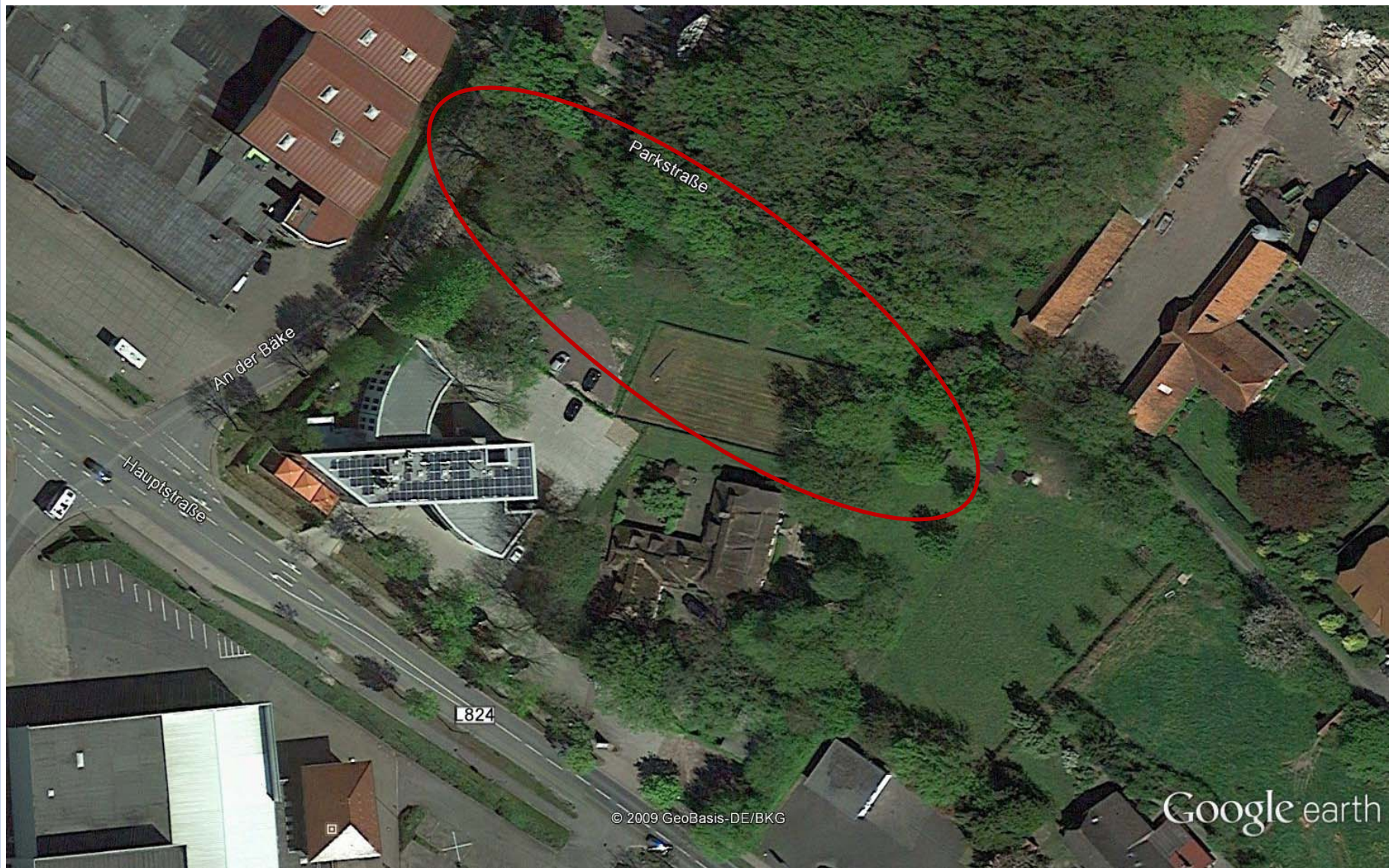






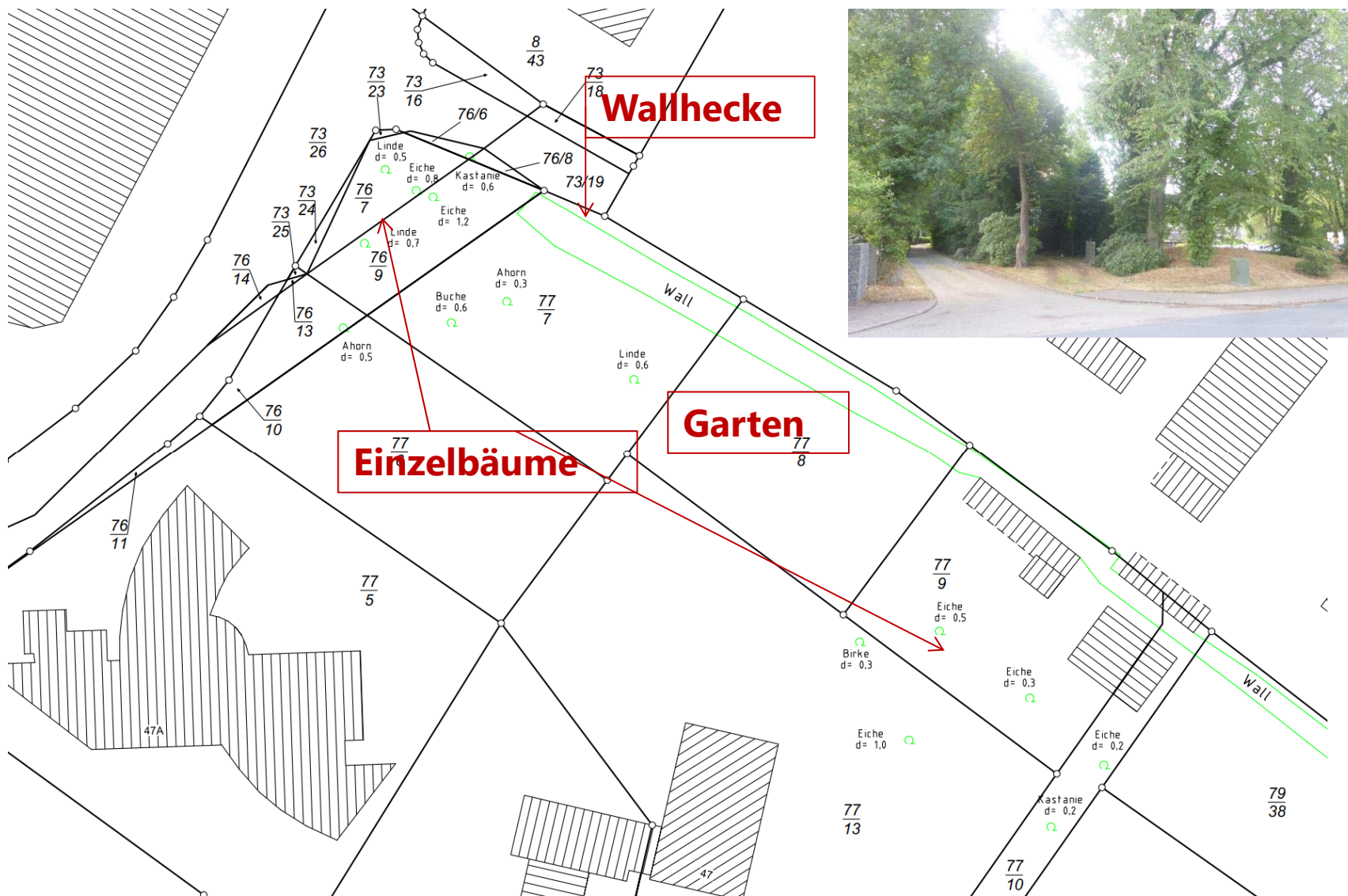
















**1. Allgemeines Wohngebiet**

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude eine Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 6,0 m nicht überschreiten:

Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist die Parkstraße. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

**3. Oberkante Erdgeschossfußboden**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der privaten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche Parkstraße.

**4. 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 der straßenseitigen Baugrenze und der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Parkstraße nicht zulässig.

**5. Private Verkehrsflächen**

Die innerhalb der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB gekennzeichnete private Verkehrsfläche ist zum Schutz der Gehölze nur mit wassergebundener Decke zu befestigen.

**6. Private Grünflächen**

Die innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen.

| Pflanzliste : Laubbäume                                      |                |                         |             |
|--------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|-------------|
| Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm |                |                         |             |
| <i>Acer campestre</i>                                        | Feldahorn      | <i>Quercus robur</i>    | Stieleiche  |
| <i>Carpinus betulus</i>                                      | Hainbuche      | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche   |
| <i>Fagus sylvatica</i>                                       | Rotbuche       | <i>Tilia cordata</i>    | Winterlinde |
| <i>Prunus padus</i>                                          | Traubenkirsche |                         |             |

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wallhecke (nachrichtliche Übernahme) ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgänge von Bäumen und Sträuchern sind artgleich zu ersetzen. Beeinträchtigungen des Wallfußes sowie Abgrabungen und Ablagerungen von Materialien aller Art sind nicht zulässig. Eine gärtnerische Nutzung ist ebenfalls ausgeschlossen.

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*