

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 25 I, "Wiefelstede - Bäke, Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2018 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Westerstede, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.2018 in der Nordwest-Zeitung und vom 20.09.2018 bis 29.10.2018 auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 I mit der Begründung haben vom 28.09.2018 bis 29.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 25 I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 25 I ist damit am in Kraft getreten.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 25 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 25 I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den GEMEINDE WIEFELSTEDER
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

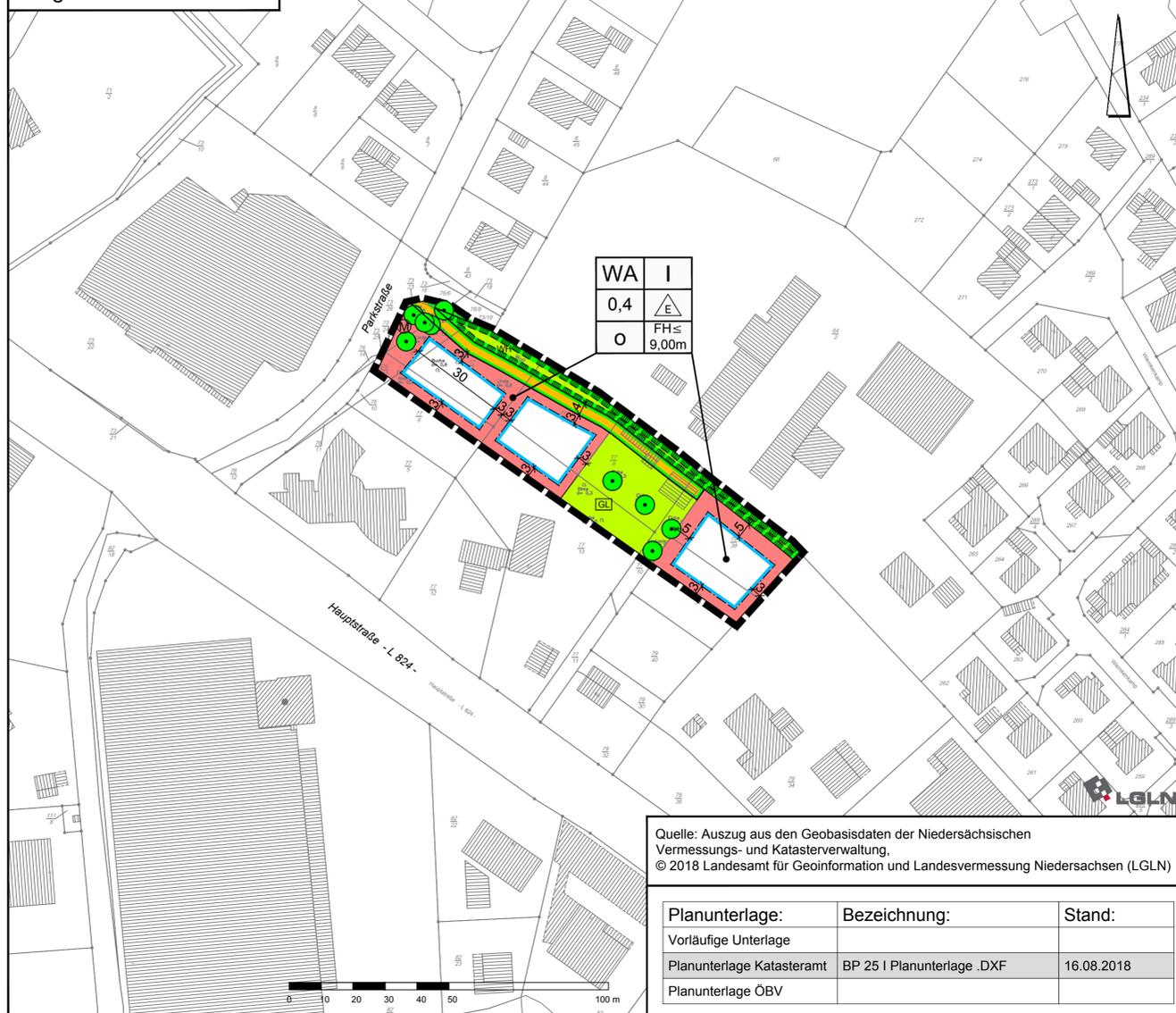
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

- 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
- 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.
- Oberkante Erdgeschossfußbodens**
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.
- 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.
- Private Verkehrsflächen**
Die innerhalb der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB gekennzeichnete private Verkehrsfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Schutz der Gehölze nur mit wassergebundener Decke zu befestigen.
- 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 Waldfußes sowie Abgrabungen und Ablagerungen von Materialien aller Art sind nicht zulässig. Eine gärtnerische Nutzung ist ebenfalls ausgeschlossen.

Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

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.

Besonderer Artenschutz
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Wallheckenschutz
Die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen.

Grundwasserschutz
Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“
- Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAWS)
- Anwendung der RISWaG

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden: Handlungshilfe (Teil II), Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.

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

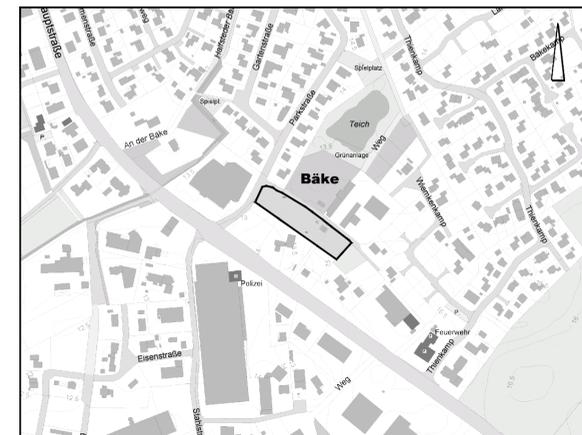
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 Private Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 Private Grünfläche
GL Zweckbestimmung: Gartenland
 zu erhaltener Baum
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecke - Nachrichtliche Übernahme)
- Sonstige Planzeichen**
 Mülltonnenstellplatz
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 25 I "Wiefelstede - Bäke, Erweiterung"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2018 **Endfassung** M. 1 : 1.000

