

# Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Wiefelstede im Ortsteil Mollberg für einen Teilbereich am Mollberger Weg

---

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede folgende Satzung beschlossen:

---

### 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 „Mollberger Weg“, wird auf 9,00 m begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Es sind Gebäude bis zu einer 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.

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

### Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

### Bodenfunde

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, – 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.

Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Im Siedlungsraum befinden sich ein ehemaliges Grabhügelfeld und eine Pingoruine, die archäologieverdächtig ist. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist zu rechnen. Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasser Prinzip) wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen.

### Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Durch das Bebauungsplangebiet führt eine Versorgungsleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (DVGW Arbeitsblatt W 403). Die Versorgungsleitungen darf nicht mit Bäumen überpflanzt werden (gemäß DIN 1998, Punkt 5).

### Wallhecken

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Wallhecken werden nachrichtlich übernommen und sind gemäß § 29 BNatSchG geschützt. Eine Beeinträchtigung der geschützten Wallhecken durch heranrückende Bebauung oder ein Wallheckendurchbruch zum Zwecke der Erschließung von Baugrundstücken ist entsprechend der betroffenen Wallheckenabschnitte im Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland zu kompensieren. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Antrag an meine untere Naturschutzbehörde zu stellen.

### Waldflächen

Innerhalb des Plangebiets stockt auf dem Flurstück 287/106 Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Bei der Beseitigung von Waldflächen oder bei dem Heranrücken der Bebauung an Waldflächen sind die Gesetzesvorgaben zur Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG) sowie die raumordnerischen Vorgaben zum Abstand zwischen Bebauung und Wald zu berücksichtigen.

### Kampfmittel

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung zur Erforschung des Kampfmittelverdachts durchgeführt werden soll, können Informationen über folgende Kontaktadresse abgerufen werden

<http://www.lqln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>