

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 146 "Wiefelstede, Feldtange", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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



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.

Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger  
Öffentlich best. Vermessungsingenieure

Westerstede, den ..... Öffentl. best. Verm.-Ing.

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 06.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2018 in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 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 19.12.2018 in der Nordwest-Zeitung und vom 19.12.2018 bis 28.01.2019 auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.12.2018 bis 28.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 146 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 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 146 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 146 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 146 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den ..... GEMEINDE WIEFELSTEDER Bürgermeister

# Hinweise

## Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, 26655 Westerstede, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

## Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu informieren.

## Leitungen

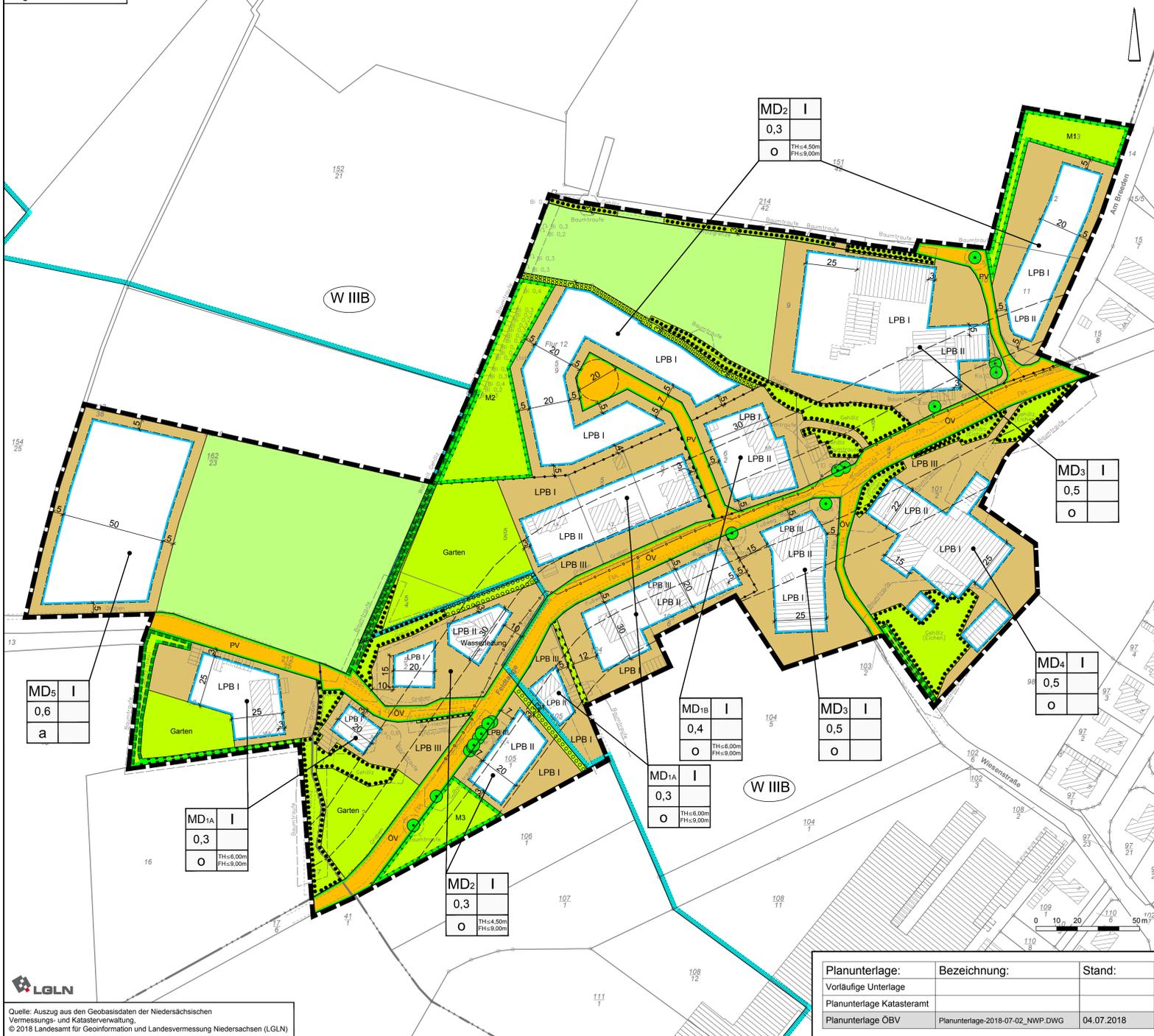
Durch das Bebauungsplangebiet führen Versorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten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

## Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Nethen“ in der Schutzzone IIIB. Alle Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. An die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten sind folgende Anforderungen zu stellen:

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

Es gilt die BauNVO 2017



| Planunterlage:            | Bezeichnung:                     | Stand:     |
|---------------------------|----------------------------------|------------|
| Vorläufige Unterlage      |                                  |            |
| Planunterlage Katasteramt |                                  |            |
| Planunterlage OBV         | Planunterlage-2018-07-02_NWP.DWG | 04.07.2018 |

# Textliche Festsetzungen

## 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 Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen 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 nur 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 nur folgende Nutzungen zulässig sind:

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

(4) Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in 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 in den Dorfgebieten folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Vergnügungststätten 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.

Ausnahmsweise sind Garagen und überdachte Stellplätze in der Abstandfläche (nicht überbaubare Fläche) zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (bzw. zu einer seitlichen privaten Grünfläche) zulässig.

## 7. Grünordnerische Maßnahmen

- 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 lockervertet 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.
- 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.
- 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 Neussaat, 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 l 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        | Birnen                   | Pflaumen/Zwetschgen       |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Apfelsorten              | Gelbete Butterbirne      | Hauszwetschge             |
| Boskoop                  | Gräfin Paris             | Borsumer                  |
| Dülmener Rosenapfel      | Gute Graue               | Wangenheimer              |
| Graham Jubiläumapfel     | Holländische Zuckerbirne | The Czar                  |
| Gelber Münsterländer     | Honigbirne               | Nancymerabelle            |
| Gestreifte Winterrenette | Nordhäuser Winterforelle | Renecode                  |
| Jakob Label              | Speckbirne               |                           |
| Roter Vorsdorfer         |                          | Südkirschen               |
| Schöner aus Herrenhut    |                          | Oktavia                   |
| Schläner aus Büthen      |                          | Regina                    |
| Westfälischer Gulderling |                          | Hedelfinger Riesenkirsche |
| Wildthausener Renette    |                          | Kassins Frühe             |

| Pflanzliste - Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölze | Deutscher Name     | Wissenschaftlicher Name                 | Wuchsform    |
|---|--------------------|---|--------------|
|   | Eberesche          | <i>Sorbus aucuparia</i>                 | Baum         |
|   | Faulbaum           | <i>Fraxinus alnus</i>                   | Strauch      |
|   | Feldahorn          | <i>Acer campestre</i>                   | Baum/Strauch |
|   | Hainbuche          | <i>Corylus betulus</i>                  | Baum         |
|   | Hassel             | <i>Corylus avellana</i>                 | Strauch      |
|   | Heckenkirsche      | <i>Lonicera periclymenum</i>            | Strauch      |
|   | Hundsrose          | <i>Rosa canina</i>                      | Strauch      |
|   | Robuche            | <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. bauliche Änderungen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,ges</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a. | Büroräume u. a.                 |
|------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| I                | erf. R <sub>w,ges</sub> = 30 dB      | erf. R <sub>w,ges</sub> = 30 dB |
| II               | erf. R <sub>w,ges</sub> = 30 dB      | erf. R <sub>w,ges</sub> = 30 dB |
| III              | erf. R <sub>w,ges</sub> = 35 dB      | erf. R <sub>w,ges</sub> = 30 dB |

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt 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 dB(A) für einen ruhigen Schlaf gewährleistet wird, sind je nach Lärmpegelbereich schalldämmte Lüftungsanlagen zu installieren. Die Ausfaltungen zur Wahrung der erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße sind in der Detailplanung auf Basis der Vorgaben der DIN 4109-1 und -2 zu berücksichtigen.

| Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:   |
|---|
| Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)   |
| Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNVG) 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)  |
| Planzeicherverordnung 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)  |

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH=4,50m FH=9,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe FH= Firsthöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise  
a abweichende Bauweise

Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen

OV Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
PV Private Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 9. Grünflächen

Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Garten

## 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

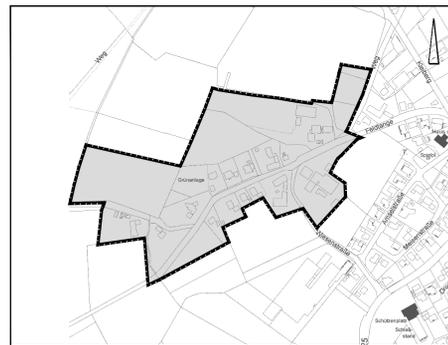
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke  
zu erhaltener Baum

## 15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
Lärmpegelbereiche  
Wasserschutzzone IIIB  
unterirdische Leitung (Wasserleitung (OOWV))  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 146 "Wiefelstede, Feldtange"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000  
Februar 2019  
Endfassung  
M. 1 : 1.000

