

Gemeinde Wiefelstede

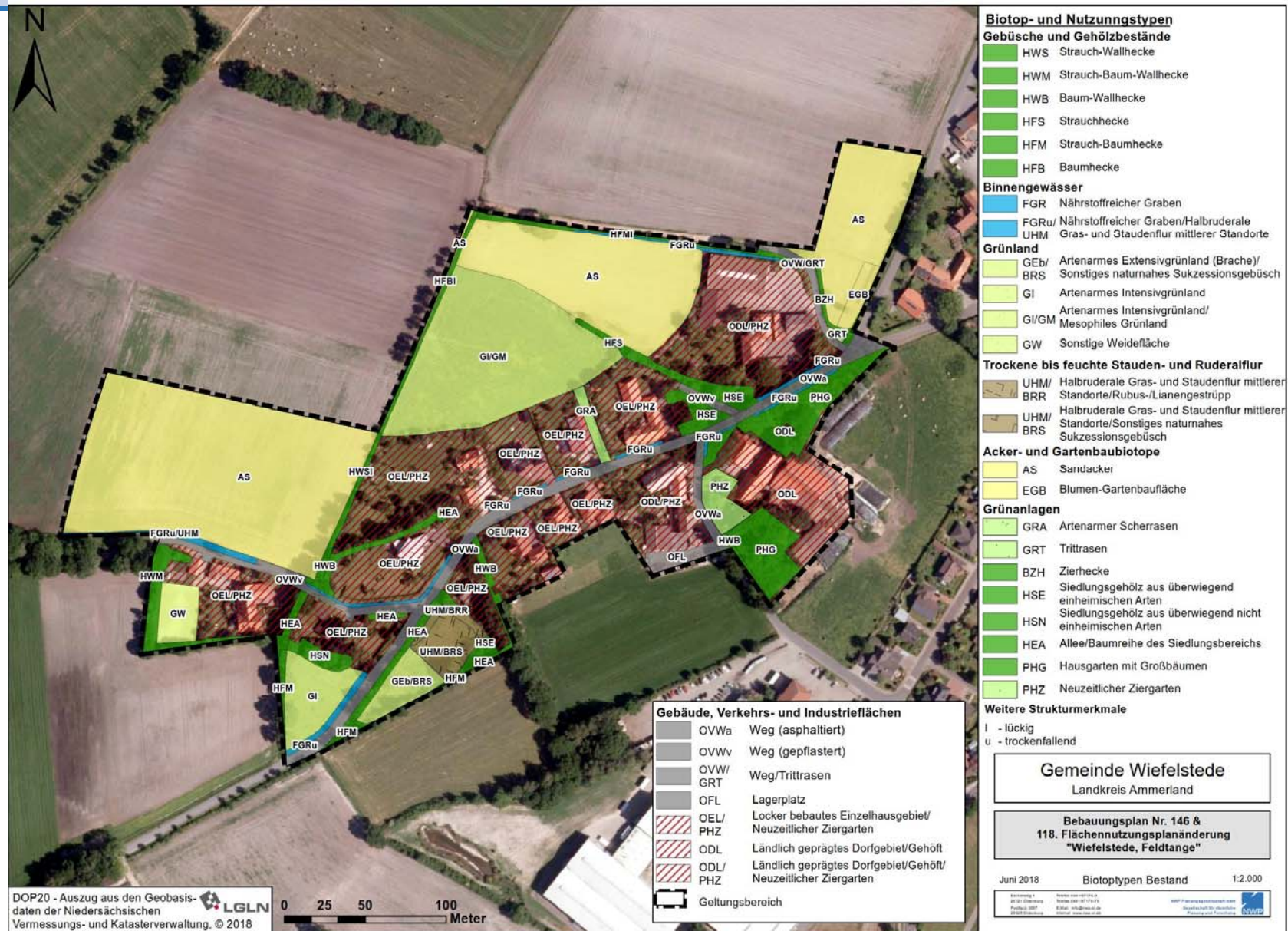
Bebauungsplan Nr. 146

Wiefelstede, Feldtange

und 118. FNP-Änderung



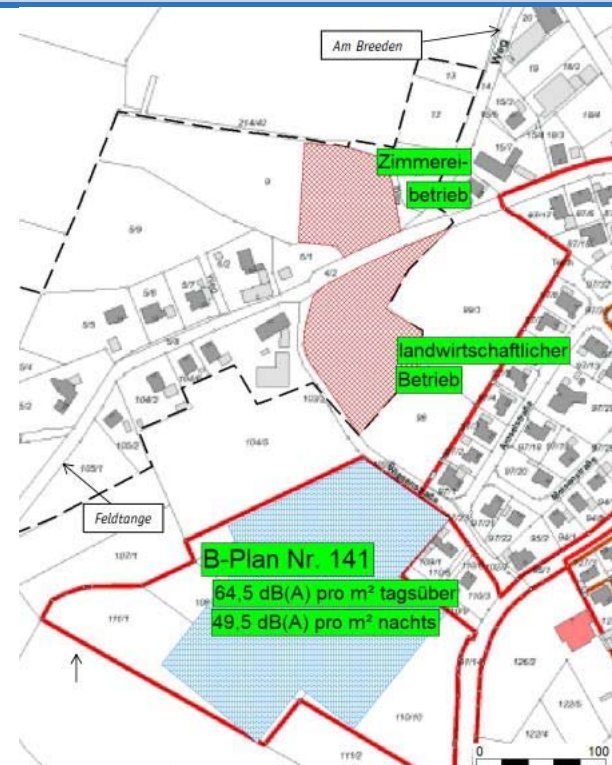
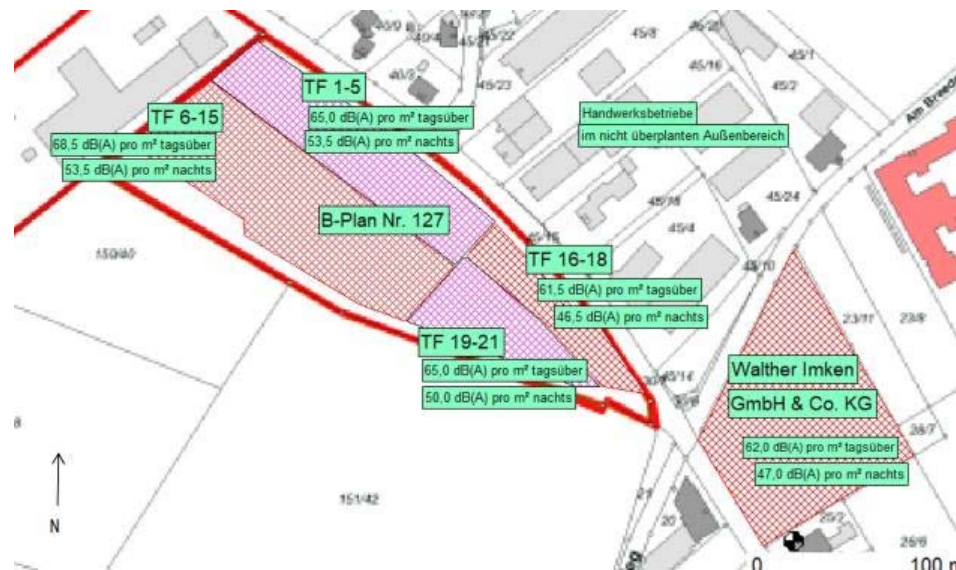
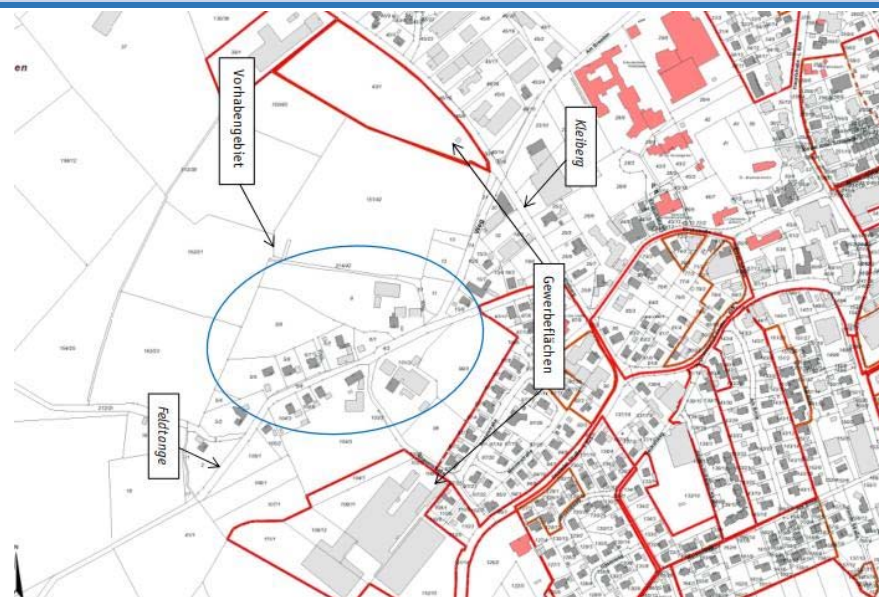
Bau- und Umweltausschuss am 18.02.2019



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



Untersuchungsbereiche Gewerbelärm und Verkehrslärm

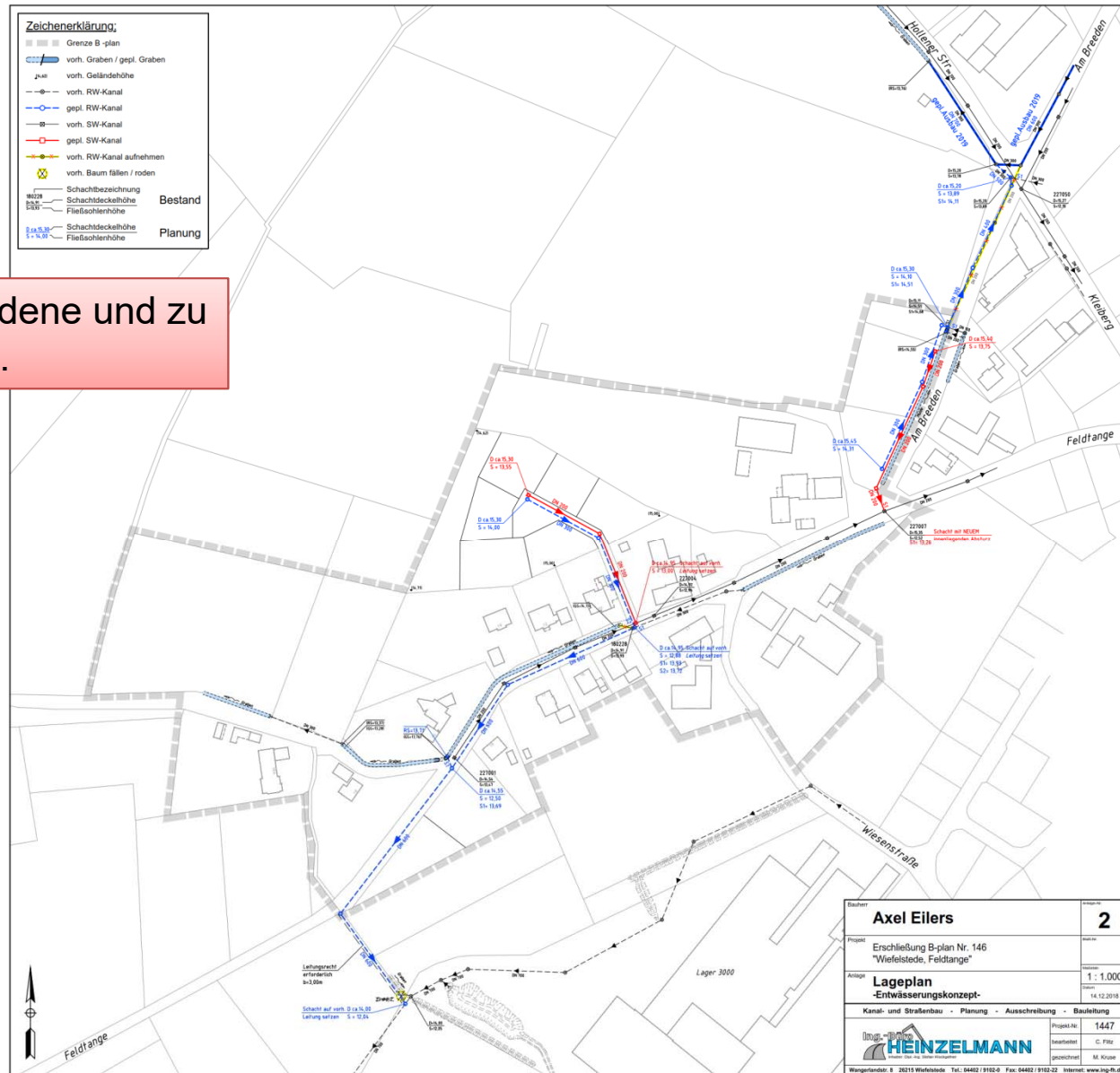


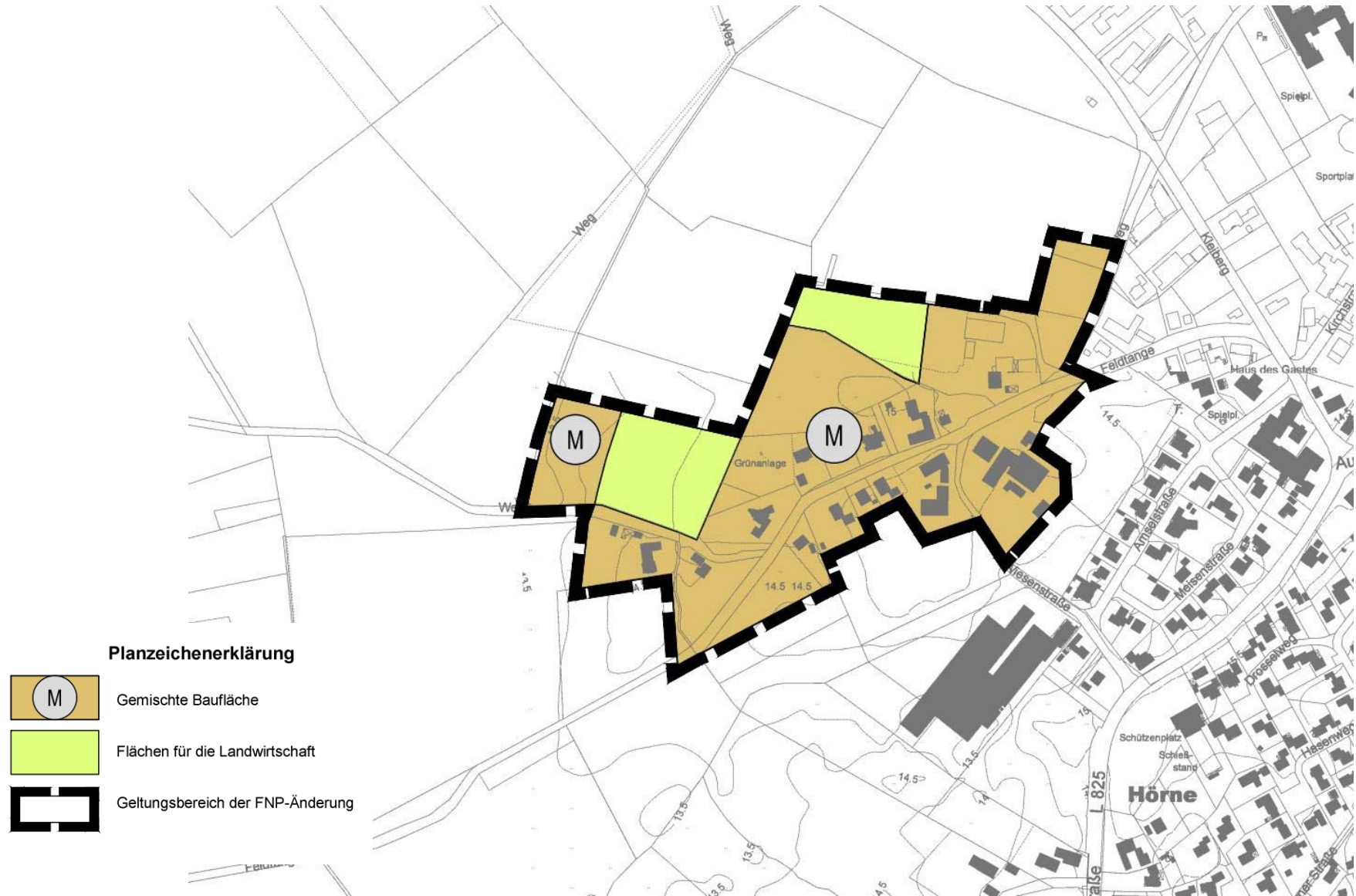
Im Plangebiet

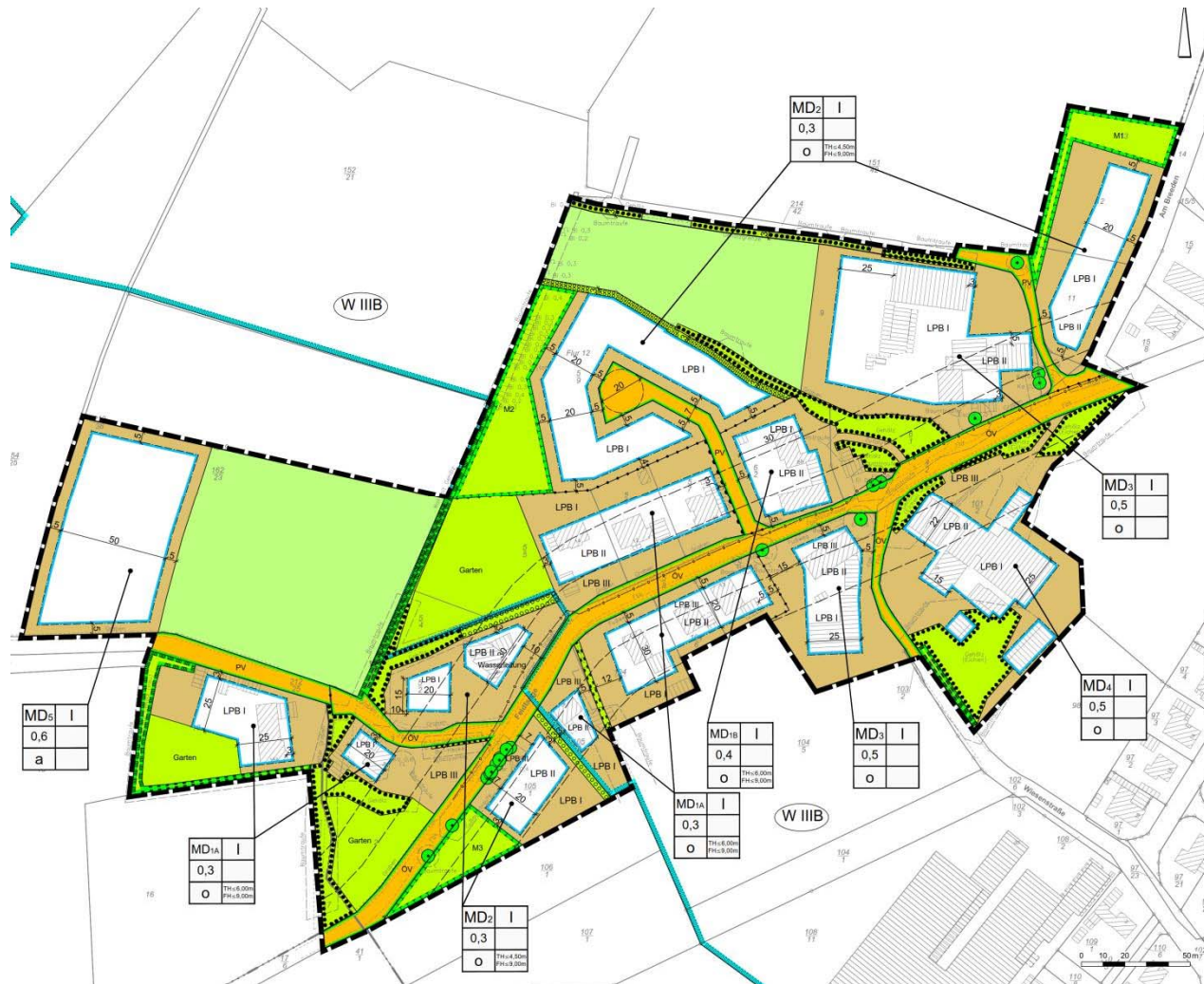
Lärmschutzmaßnahmen für die Nachtzeit

Außerhalb Plangebiet

Einleitung in vorhandene und zu erweiternde Gräben.







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 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe
 - PH=9,00m 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
 - Garten 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 III B
 - unterirdische Leitung (Wasserleitung (OOWV))
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 Nebenwerbsstellen 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:
- 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 Fassade Mitte). 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 Abstandsfläche (nicht überbaubare Fläche) zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (bzw. zu einer seitlichen privaten Grünfläche) 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 Kraitschicht nach dem 15. Juni eines Jahres, vollständige Abfuhr des Mähgutes).
 - Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen (vorzugsweise alte Obstsorten, s. nachfolgende Pflanzliste) als Hochstämme in einem Pflanzabstand von 10-12 m. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Obstgehölzauswahl

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

Pflanzliste - Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölze

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum/Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>	Strauch
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Baum
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, 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'_{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 dB	-
II	erf. R' _{W,ges} = 30 dB	erf. R' _{W,ges} = 30 dB
III	erf. R' _{W,ges} = 35 dB	erf. R' _{W,ges} = 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 Ausführungen zur Wahrung der erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße sind in der Detailplanung auf Basis der Vorgaben der DIN 4109-1 und -2 zu berücksichtigen.

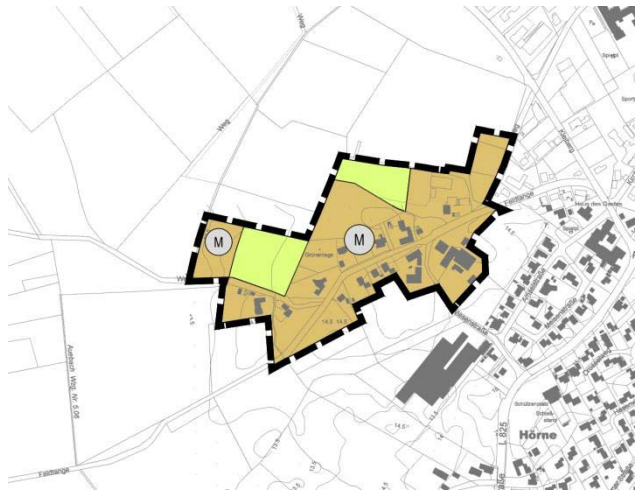
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) 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)



Landkreis Ammerland

Bilanzierung anpassen – Defizit 9.065 WP
Ökokonto + private Flächen

Übersicht Ökokonto wird zugestellt

22 m für Wendeanlagen

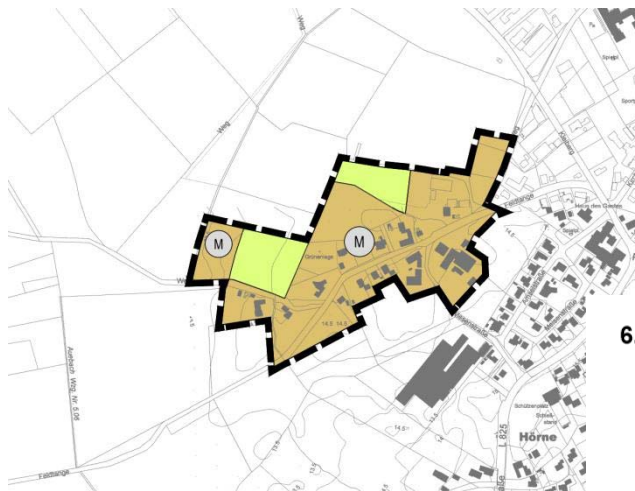
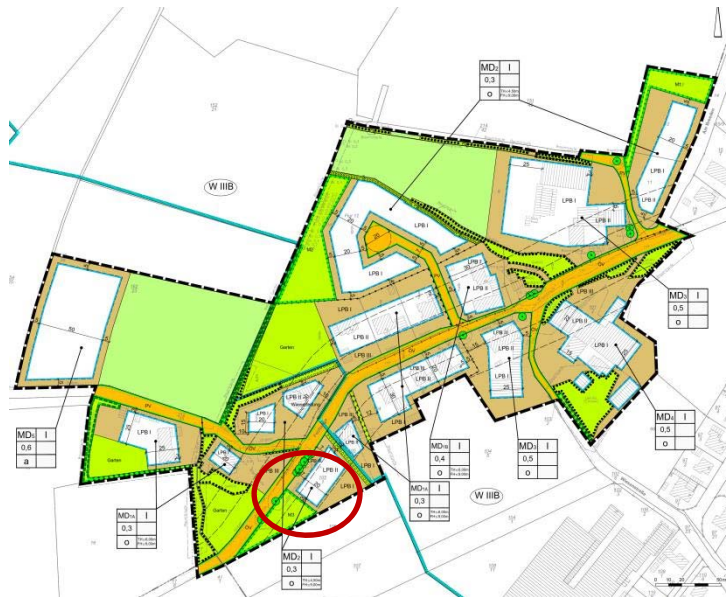
Wendeanlage Straße 20 m bleibt – in der Praxis bewährt
Im Westen bestehende Erschließungssituation

Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung stellen

Hinweise zur Landwirtschaft

Übersichtsplan Bekanntmachung – Abweichung

Redaktionelle Hinweise



Landwirtschaftskammer

Keine Bedenken aus landwirtschaftlicher und geruchstechnischer Sicht

LBEG

Hinweise zum Boden

EWE Netz,

Hinweise zur Versorgung

OOWV

Hinweise auf vorherige Stellungnahmen (Versorgung, zur Löschwasserversorgung und zum Grundwasserschutz)

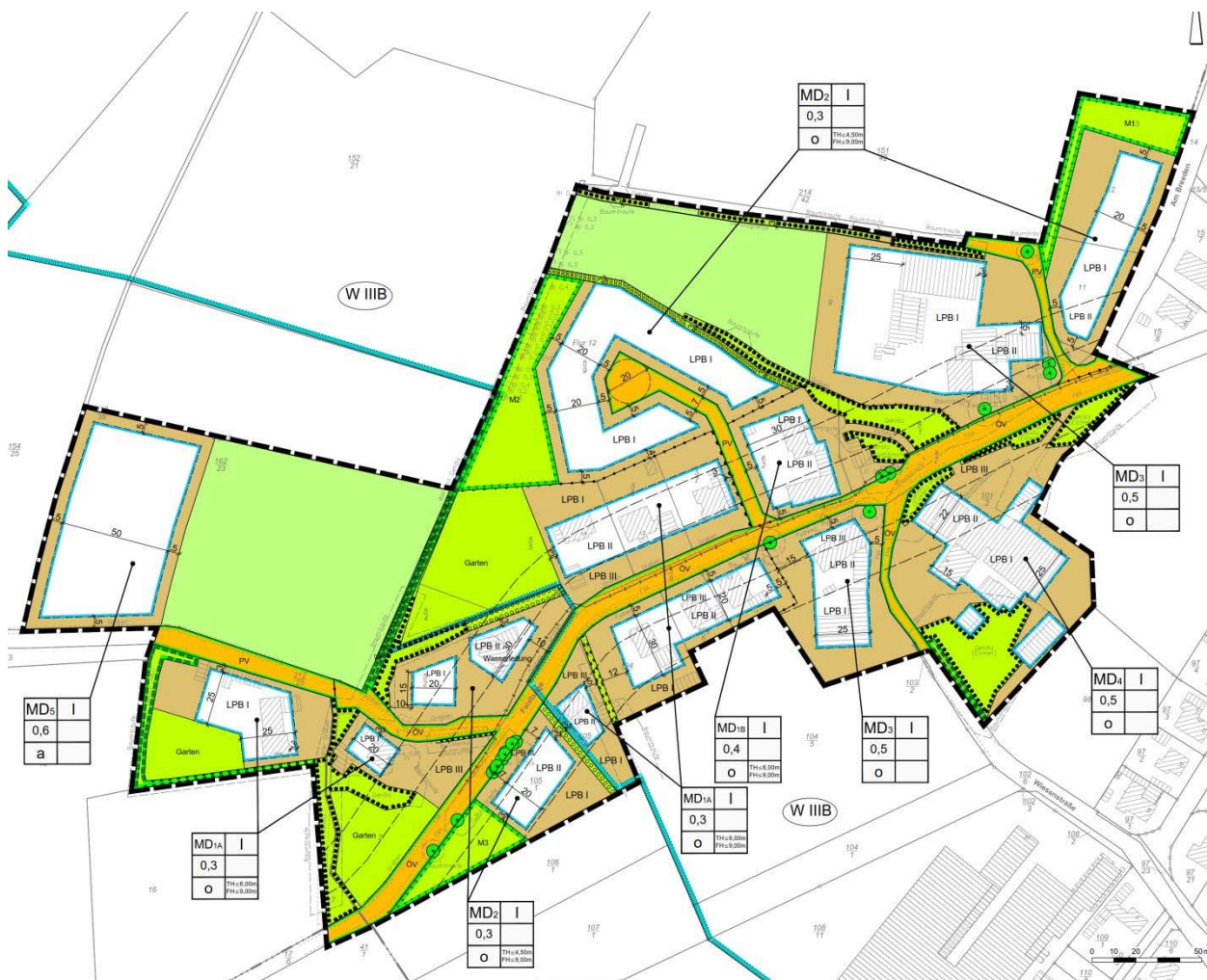
Private

Überbaubare Flächen vergrößern
Garagen auch seitlich außerhalb der überbaubaren Fläche

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 Abstandsfläche (nicht überbaubare Fläche) zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (bzw. zu einer seitlichen privaten Grünfläche) zulässig.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - MD Dorfgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH=4,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - PH=9,00m TH= Traufhöhe
 - FH= Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - OV Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - PV Private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Garten
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für die Landwirtschaft
- 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 erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - LPB III Lärmpegelbereiche
 - Wasserschutzzone IIIB
 - unterirdische Leitung (Wasserleitung (OOWV))
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Tabelle 5: Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung inkl. dem Kompensationserfordernis für die einzelnen Eingriffsflächen..

Kompensationserfordernis / Wertpunktedefizit	
Eingriffsfläche 1	+1.752*
Eingriffsfläche 2	- 3.902
Eingriffsfläche 3	- 704
Eingriffsfläche 4	- 4.738
Eingriffsfläche 5	- 1.636
Eingriffsfläche 6	- 110
SUMME	- 9.065

* Für die Eingriffsfläche 1 wird eine Überkompensation von 1.752 Werteinheiten erreicht.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit