Gemeinde Wiefelstede

TOP 13 und TOP 14

Bebauungsplan Nr. 65 I
119. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Wiefelstede-Borbeck, 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/1267/2019

Bau- und Umweltausschuss

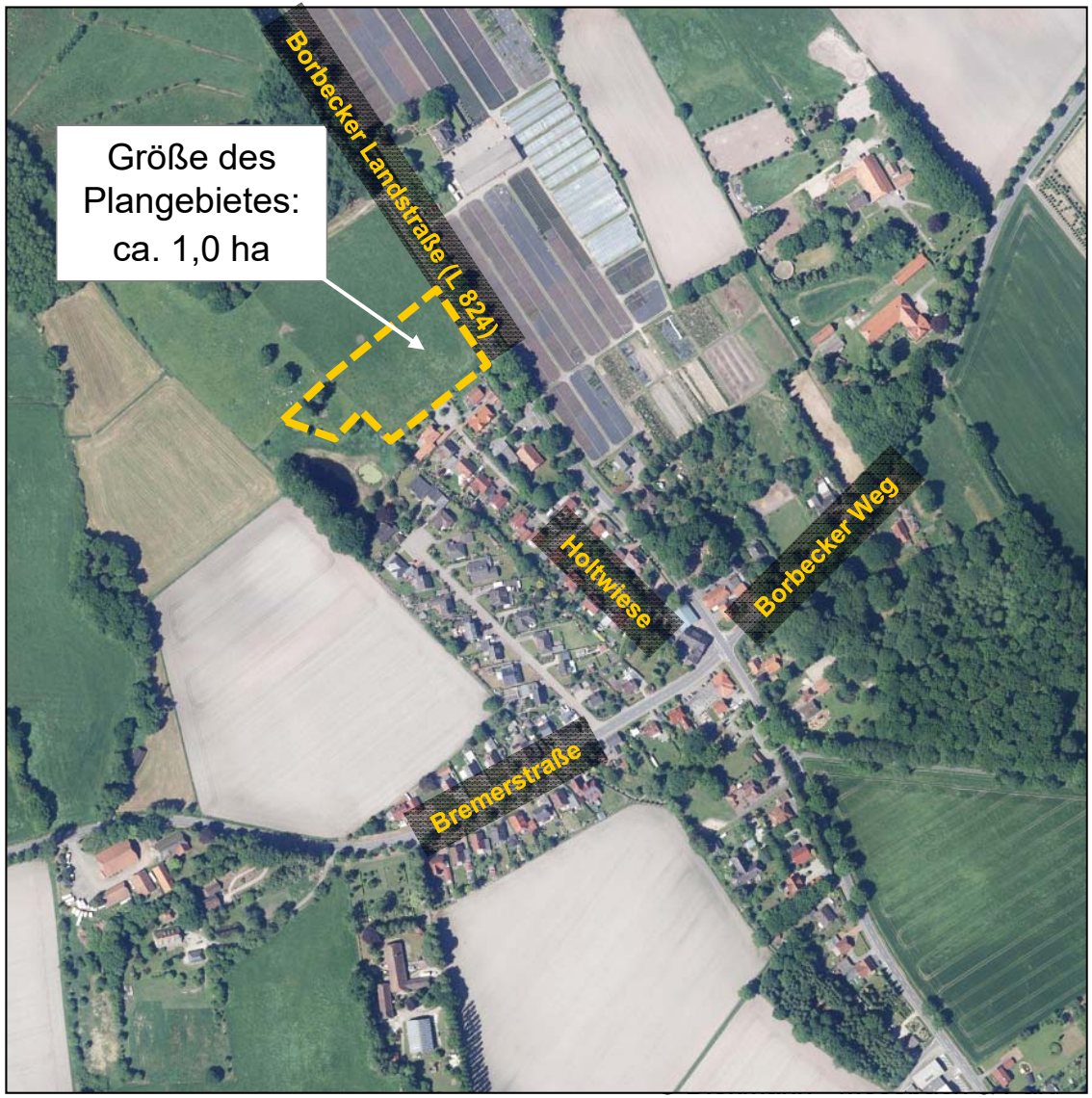
18.02.2019

© Diekmann • Mosebach & Partner

Übersicht Plangebiet

Anlass und Ziel der Planung:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine verträgliche und geordnete Wohnbauentwicklung
- Langfristige Sicherung der örtlichen Eigenentwicklung

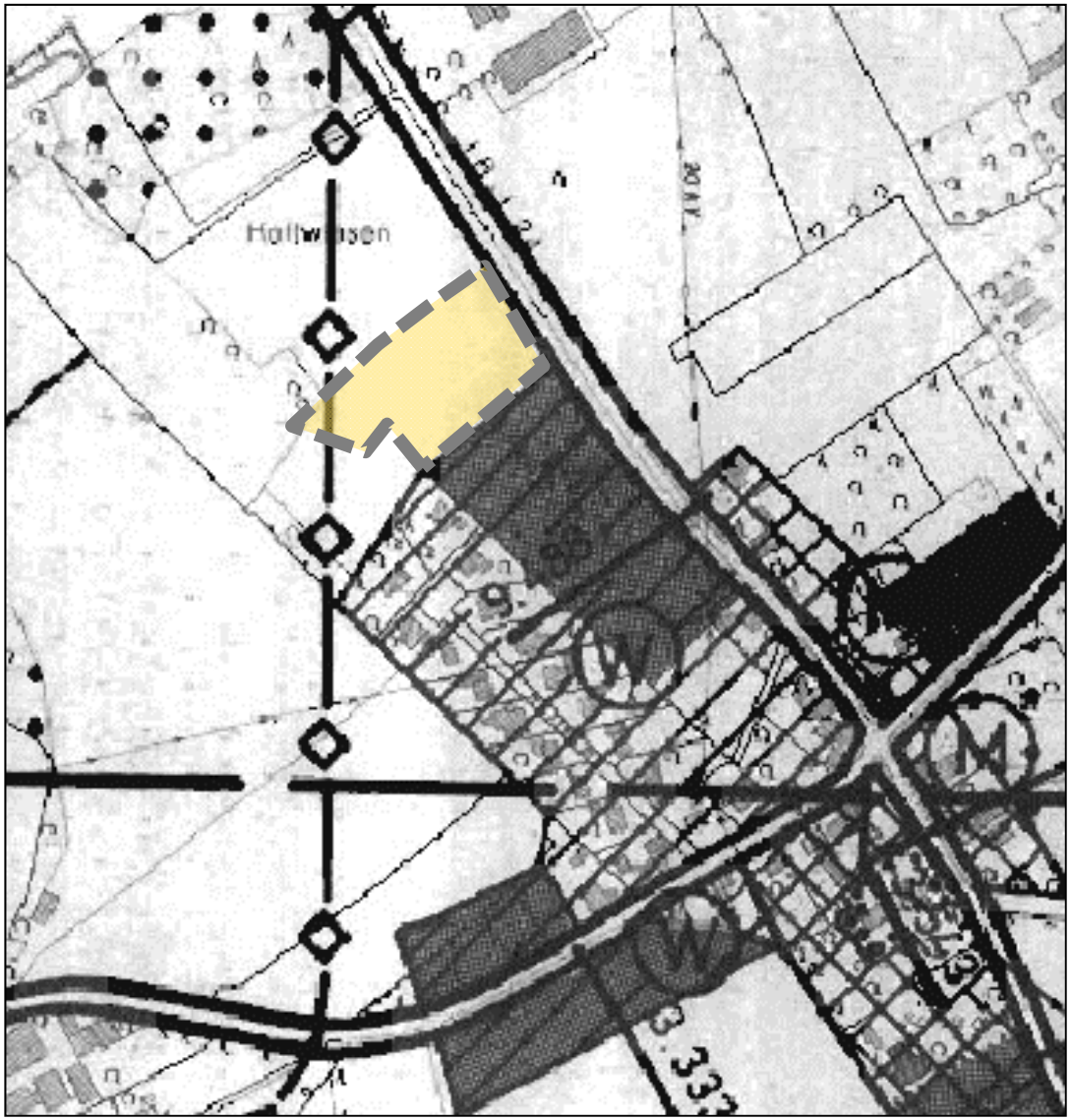


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 1989

- Darstellung als landwirtschaftliche Fläche

➢ Flächennutzungsplan wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert

➢ **119. Änderung des Flächennutzungsplanes**

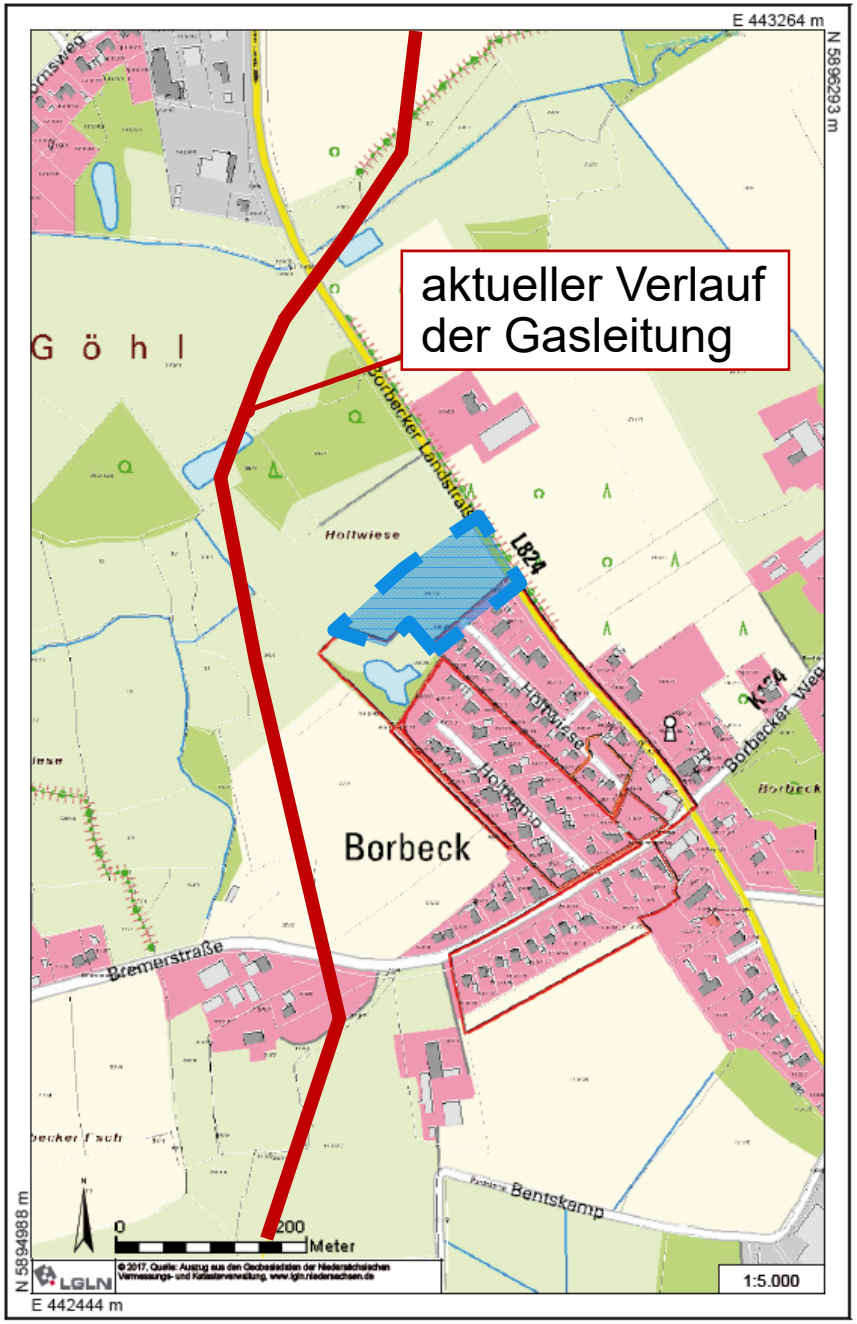


Auszug aus dem wirksamen

- Darstellung als landwirtschaftliche Fläche

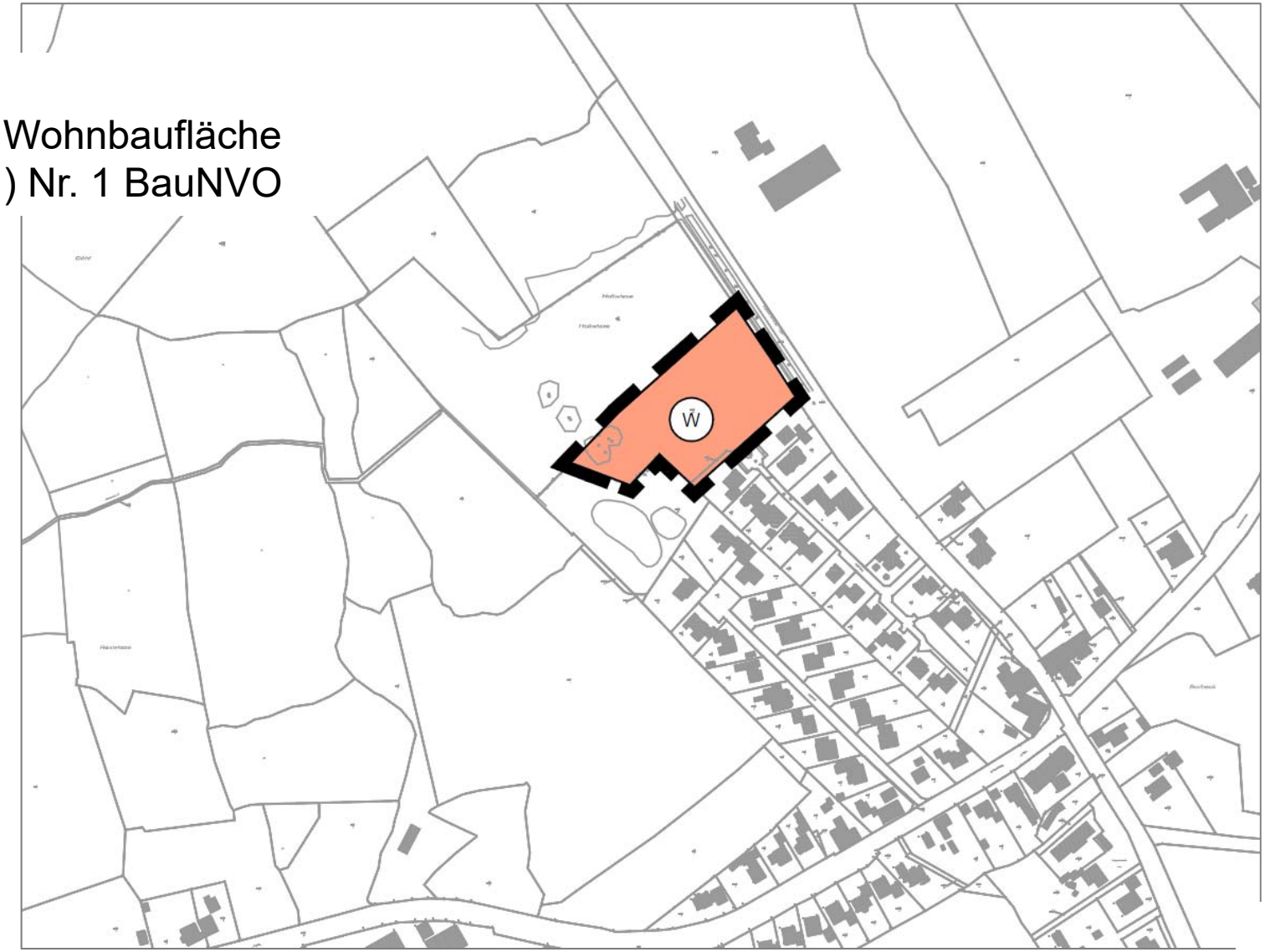
➢ Flächennutzungsplan wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert

➢ **119. Änderung des Flächennutzungsplanes**



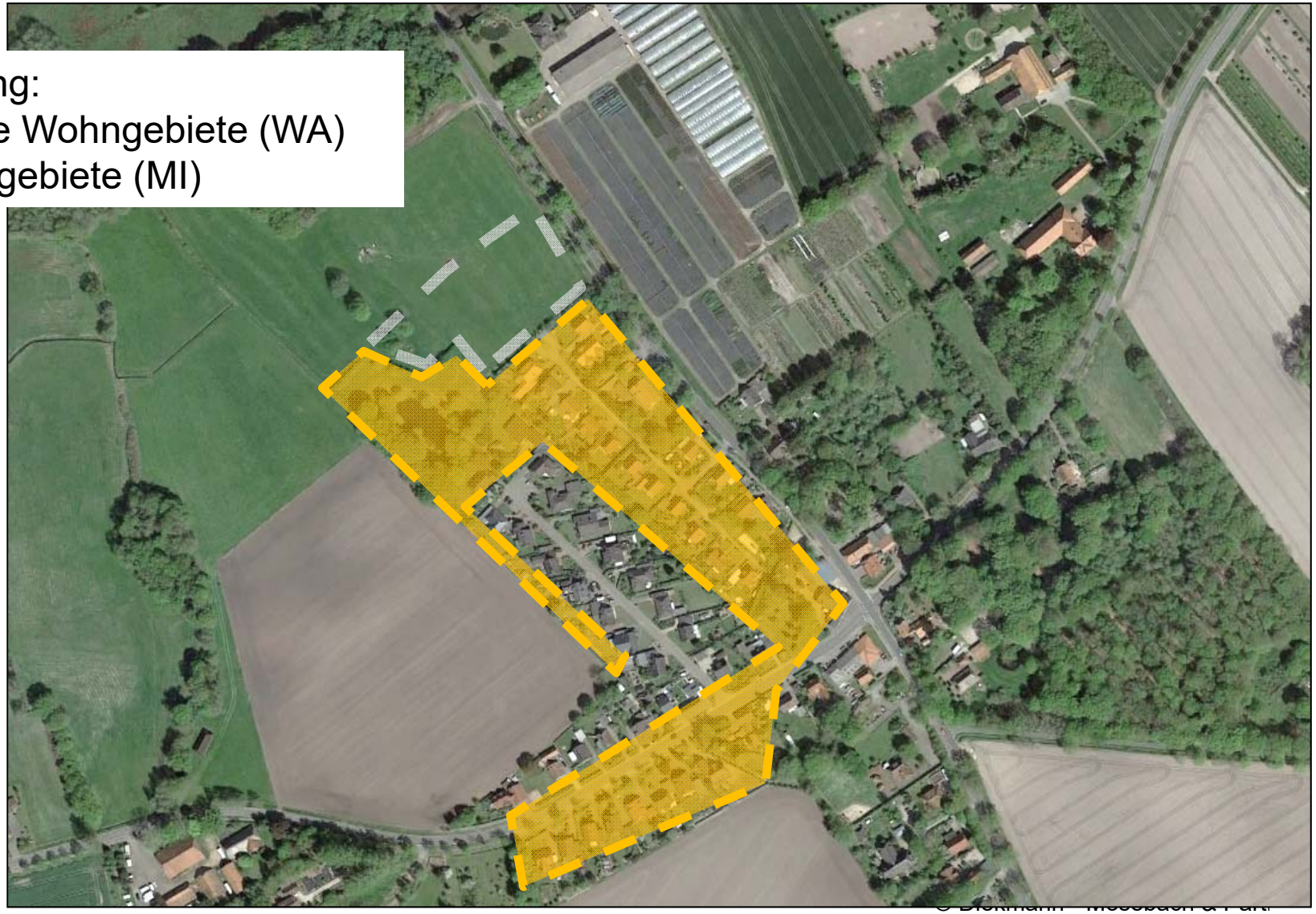
119. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf:
Darstellung als Wohnbaufläche
(W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO

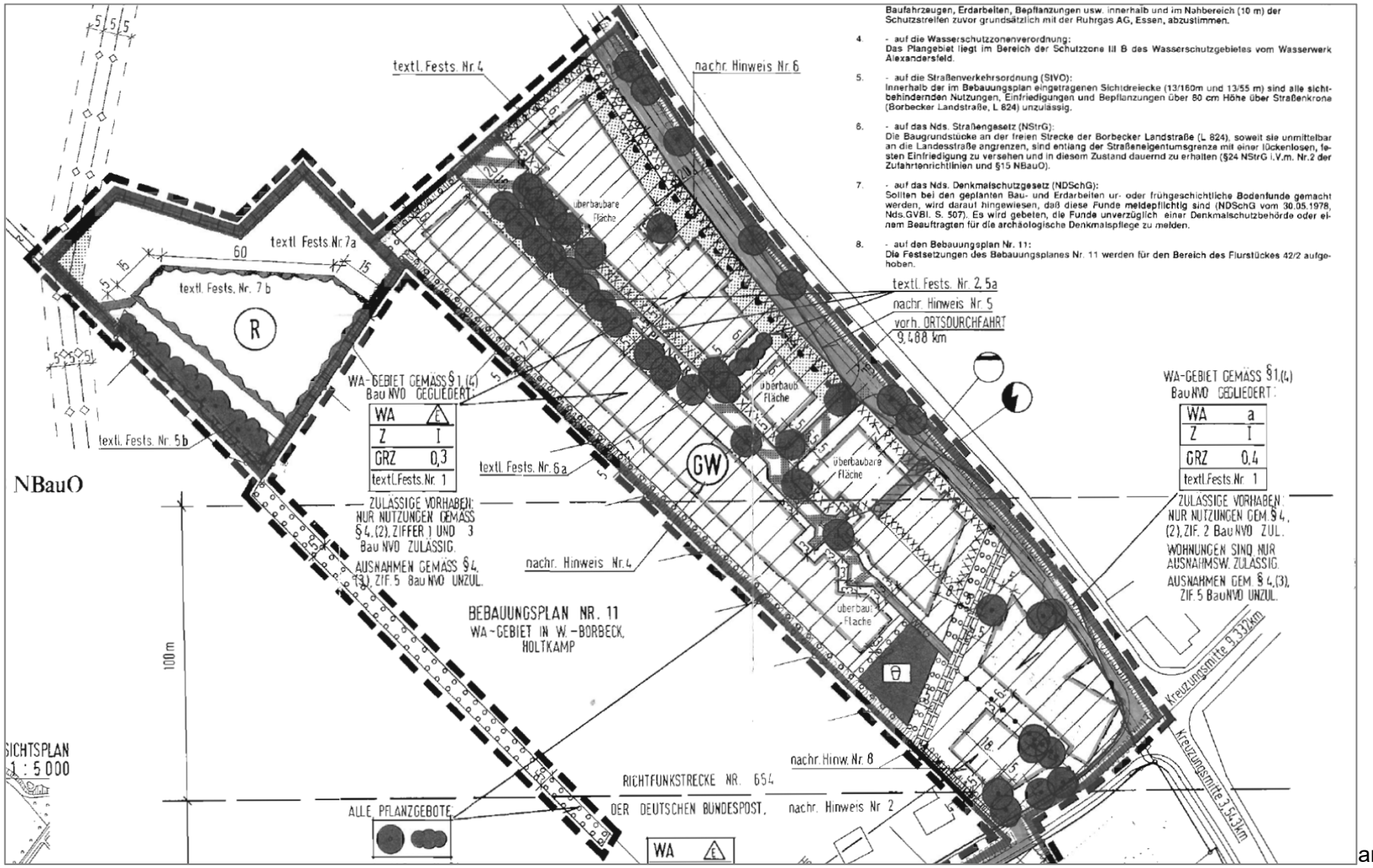


Bebauungsplan Nr. 65 (1994)

Festsetzung:
Allgemeine Wohngebiete (WA)
und Mischgebiete (MI)



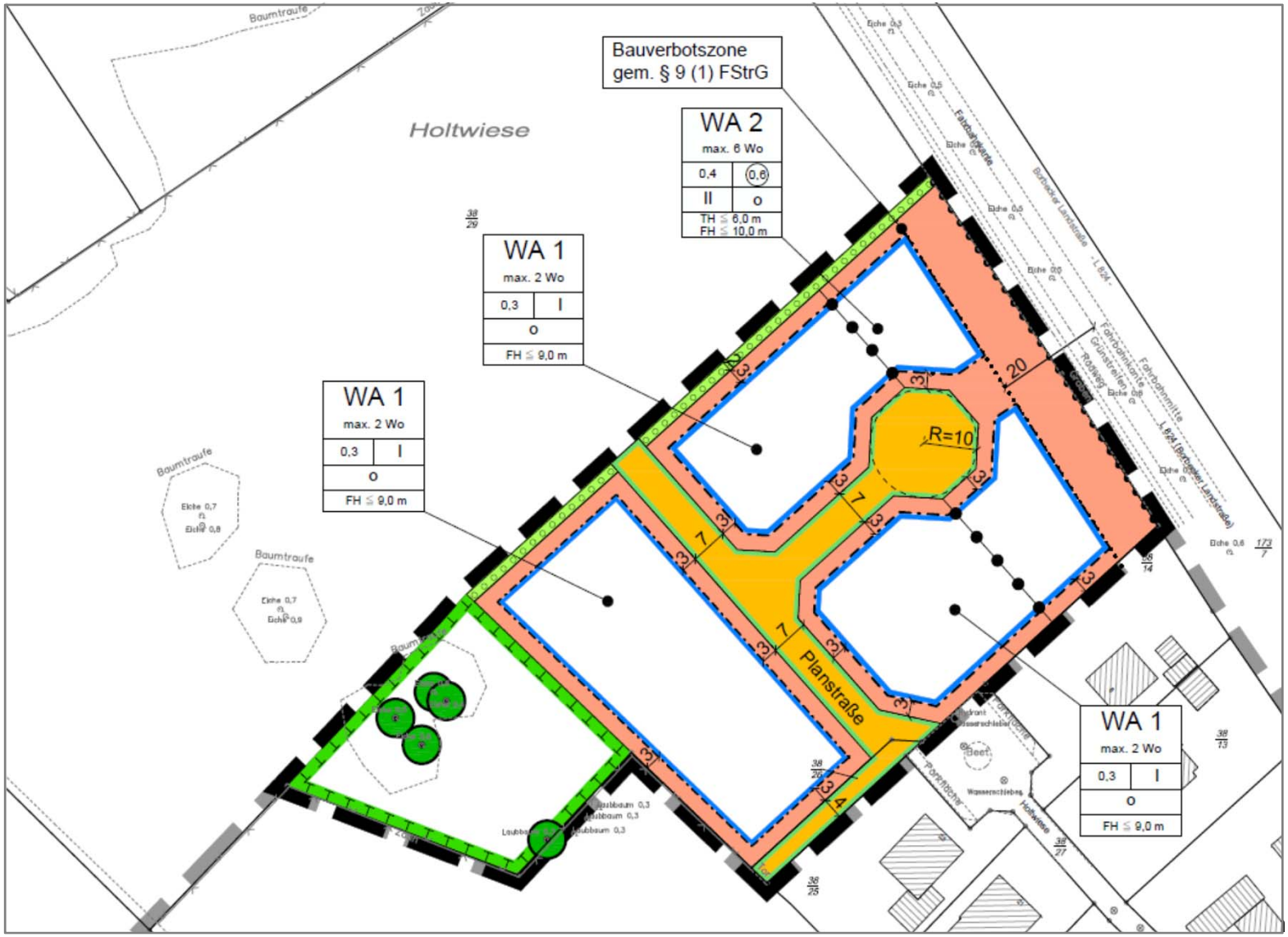
Bebauungsplan Nr. 65 (1994)



Darstellung des städtebaulichen Konzepts

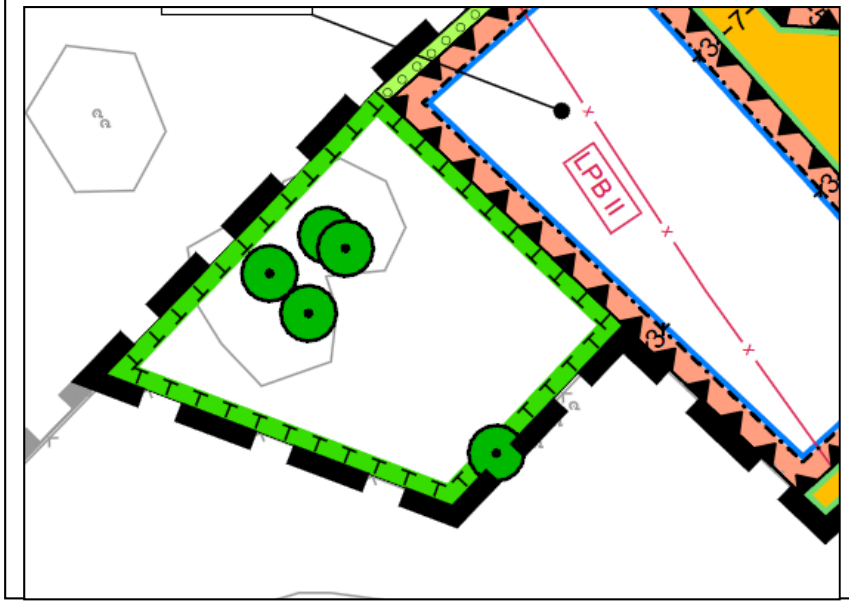
Bebauungsplan Nr. 65 I, 119. FNP-Änderung

Verfahren gem. § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB: Frühzeitige Beteiligung



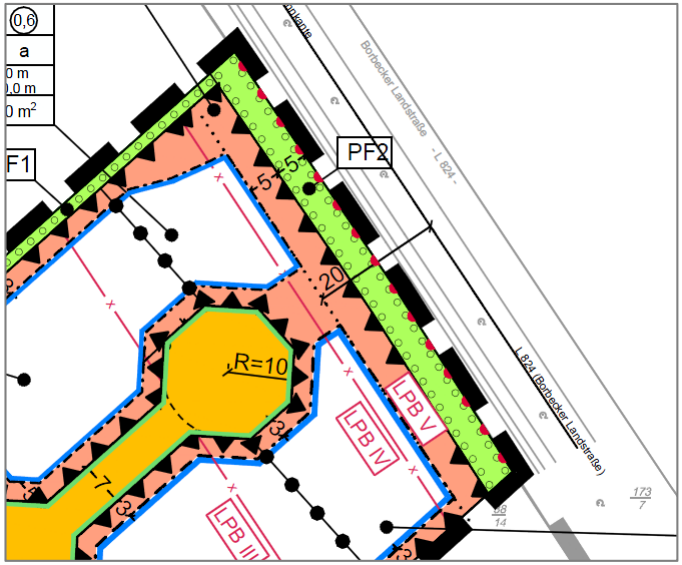
Bebauungsplan Nr. 65 I, 119. FNP-Änderung

TÖBs

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Da für die **Fläche für Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **keine öffentliche Grünfläche** überlagernd festgesetzt werden soll, ist noch darzulegen, wie die **Umsetzung dieser Maßnahmen** sichergestellt wird.  	• Keine Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB • Die öffentlichen und privaten Grünflächen regeln nicht die **Eigentumsverhältnisse,** sondern auf die **Nutzung** • entsprechend des **angrenzenden Bebauungsplanes** wird keine Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen • Die **Gemeinde Wiefelstede** wird **Eigentümerin** der Maßnahmenfläche. Ein Kaufoptionsvertrag liegt bereits vor. Der Kauf erfolgt **nach Satzungsbeschluss** des vorliegenden Bebauungsplanes.

© Diekmann • Mosebach & Partner

TÖBs

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland An der **östlichen Seite** des Plangebietes sollte eine **Eingrünung** im Bereich der Bauverbotszone vorgesehen werden  	Der Anregung wird gefolgt.
Redaktionelle Hinweise zu - Begründung - Planzeichnung - Umweltbericht - Bilanzierung - Festsetzung zum Schallschutz	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Unterlagen entsprechend angepasst.

© Diekmann • Mosebach & Partner

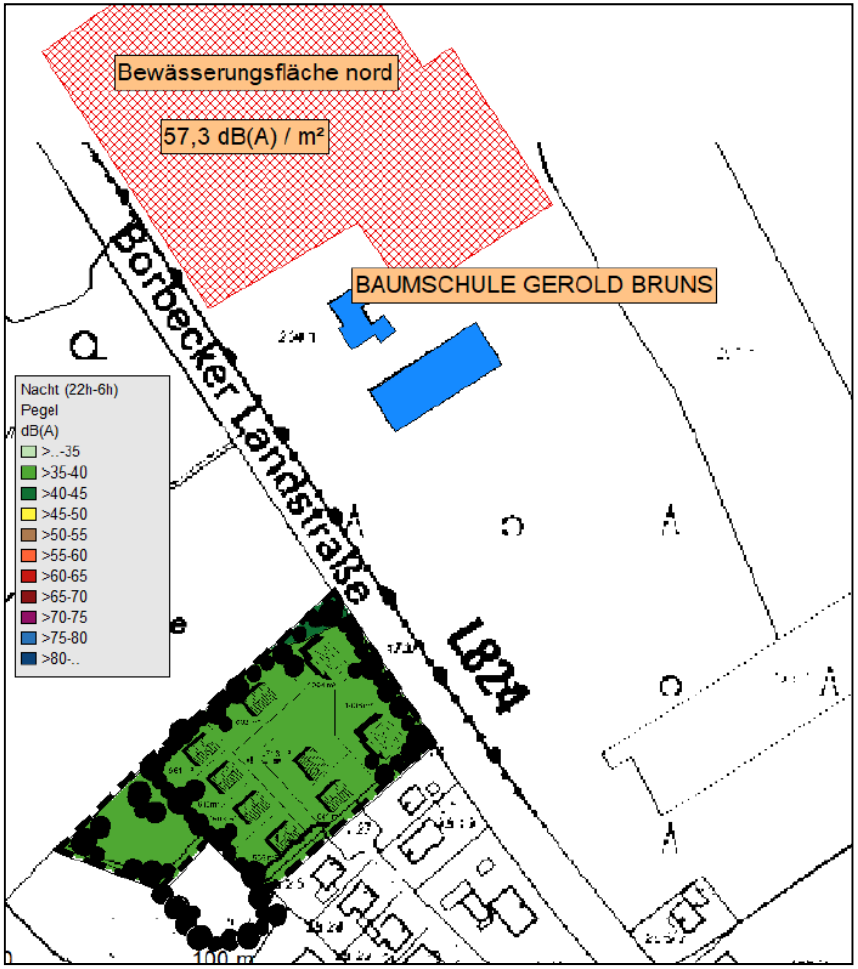
TÖBs

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege In dem Plangebiet selbst wurde in der Vergangenheit eine mesolithische Geröllkeule von einem Steinhaufen geborgen (Wiefelstede, FStNr. 10). Hinweis auf Bodendenkmale und die Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege	• Durchführung der **archäologischen Ausgrabung** findet rechtzeitig **vor Beginn der Erschließungsarbeiten** statt • Kosten werden von der Gemeinde getragen

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 65 I, 119. FNP-Änderung

TÖBs

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Lärm-Emissionen des **Baumschulbetriebes Gerold Bruns** sind zu berücksichtigen.  	- schalltechnisches Gutachten mit der Betrachtung des Gewerbelärms der Baumschule Bruns liegt vor - **städtebaulicher Vertrag** zwischen der Baumschule Bruns und der Gemeinde Wiefelstede wurde geschlossen - Im Vertrag wird geregelt, dass der Betrieb der **Bewässerungsanlagen** zur **Nachtzeit** ausschließlich auf dem **nördlichen Baumschulgelände** stattzufinden hat. - **Nachtzeit** wird gem. § 6.4 der TA Lärm um eine Stunde von 22:00 bis 6:00 auf 23:00 bis 7:00 verschoben - Verschiebung der Nachtzeit sowie der städtebauliche Vertrag wurde mit der **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** abgestimmt.

© Diekmann • Mosebach & Partner

TÖBs

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
BUND Kreisgruppe Ammerland Neue Baugebietsflächen sollten sich auf die **Ortslagen von Wiefelstede und Metjendorf** beschränken, um den **Außenbereich vor weiterer Zersiedelung** zu verschonen.	• auch in den **kleineren Ortsteilen**, wie Borbeck, sollen Wohnbauflächen in geringem Maße (20 % des Gesamtbedarfes) ausgewiesen werden • Ziel des **Wohnbauflächen-entwicklungskonzeptes** der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 2013 • Ziel: **Eigenentwicklung** des Ortes • Erhalt der kleinen Ortsteile auch für nachfolgende Generationen • Der vorliegende Bebauungsplan schließt sich unmittelbar an **die bereits vorhandenen Ortslagen an**

© Diekmann • Mosebach & Partner

TÖBs

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
BUND Kreisgruppe Ammerland Entgegen der Darstellung im Umweltbericht ist der **Artenschutz** angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen steht zum jetzigen Zeitpunkt noch gar nicht fest, ob die **Zulässigkeit des Vorhabens** gegeben ist.	• Den Belangen des Artenschutzes wird in den Kapiteln 3.1.2 und 3.1.3 angemessen Rechnung getragen. • Gemäß § 15 darf ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn o Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder o nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und o die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung allen anderen Belangen im Rang vorgehen. • Im Rahmen der speziellen **artenschutzrechtlichen Prüfung** wird dargelegt, dass die Verbote des besonderen Artenschutzes nicht einschlägig sind und der Umsetzung des Vorhabens **nicht entgegenstehen**.

© Diekmann • Mosebach & Partner

TÖBs

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
BUND Kreisgruppe Ammerland • Biotoptypenkarte aus dem Oktober 2017 • **Kartierung im Oktober ist nicht sachgerecht**. • Das Vorkommen von Kriechendem Hahnenfuß und Gänseblümchen lässt **wertvolleres Grünland** vermuten, das im Mai/Juni verifiziert werden müsste. • Bitte um eine vollständige Artenliste, um eine sichere **Abgrenzung zum mesophilen Grünland** ziehen zu können.	• Um Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde **im Oktober 2017 eine Biotoptypenkartierung** nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2016) durchgeführt. • Trotz des verhältnismäßig späten Kartierzeitpunktes ist aufgrund der **Artenzusammensetzung** (s. Biotoptypenbeschreibung) eine **eindeutige Zuweisung** der vorhandenen Grünländer (GEF/GIF) möglich gewesen.

© Diekmann • Mosebach & Partner

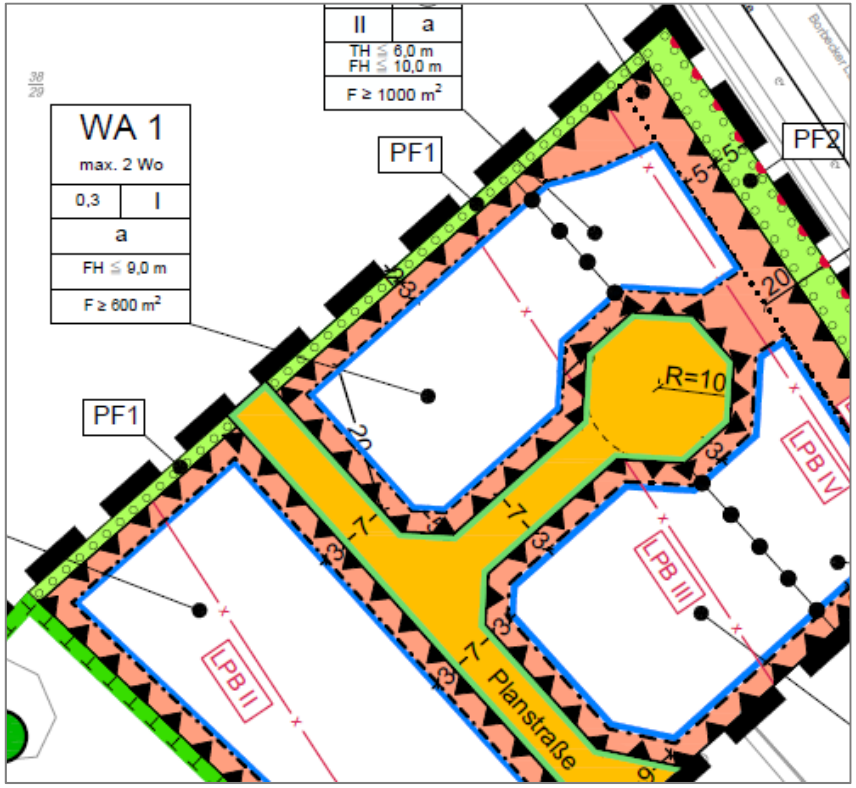
TÖBs

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
BUND Kreisgruppe Ammerland - keine faunistischen Untersuchungen (Amphibien- und Fledermausvorkommen) durchgeführt - bedeutende **Amphibien-** und **Fledermausvorkommen** im Plangebiet und angrenzend - Im Grünland in Zusammenhang mit Teichen und Waldstücken 	• Aufgrund der **Vorprägung des Plangebietes** und seiner Umgebung werden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. • planungsrelevantes Arteninventar wurde unter Zugrundelegung der **Biotoptypenkartierung** berücksichtigt • vorhandene **Teiche** außerhalb des Plangebietes sowie die **im Plangebiet vorhandenen Gehölze** bleiben **erhalten** • in den Planunterlagen sind entsprechende **Maßnahmen zur Vermeidung** artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. • Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden **seitens der Fachbehörde** keine weiteren Hinweise gegeben

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 65 I, 119. FNP-Änderung

TÖBs

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
BUND Kreisgruppe Ammerland Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist mit **2,00 m zu schmal** für die Anpflanzung einer Strauchhecke  	• Mit 2 Metern ist der Raum zur Anpflanzung einer Strauchhecke ausreichend • **Baugrenzen** sind in einem Abstand von 3 Metern festgesetzt -> keine Beeinträchtigung der Strauchhecke

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 65 I, 119. FNP-Änderung

TÖBs

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
• **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** • **Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen** • **Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband** • **EWE Wasser GmbH** • **Haaren-Wasseracht** • **EWE Netz GmbH** • **Telekom Deutschland GmbH**	Hinweise zur Genehmigungs- und Ausführungsplanung

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 65 I, 119. FNP-Änderung

Bürger

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürgerversammlung / Stellungnahme	
• direkte Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße	• Direkte Anbindung ist nicht möglich o Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt o eine zweiseitige Bebauung der Landesstraße fehlt • Diese Entscheidung hat die Leiterin der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ammerland auf der Anliegerversammlung am 14.05.2018 erneut bestätigt.
• Unzumutbare Zunahme des Verkehrs in der Straße „Holtwiese“.	• Es werden lediglich ca. 20 Wohneinheiten vorbereitet • überschlägige Berechnung (nach Bosser-hoff): Erhöhung um ca. 135 PKW-Fahrten pro 24 Stunden • Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde: + ca. 11 PKWs zusätzlich • Verkehrsbelastung ist als zumutbar einzustufen

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 65 I, 119. FNP-Änderung

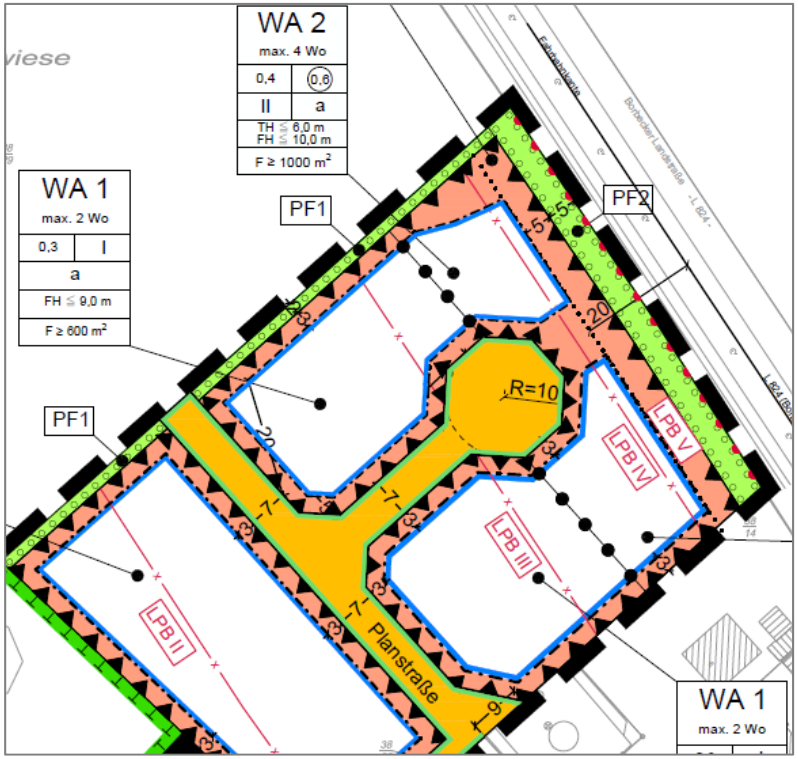
Bürger

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürgerversammlung / Stellungnahme	
• Durch die geplante Erschließung fallen Parkflächen im öffentlichen Raum weg	• In einer geplanten **Breite von 7 m** der potenziellen Straße können Stellplätze berücksichtigt werden. • Gemeinde ist **nicht verpflichtet**, öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen. • Gem.§ 47 NBauO sind 1 bis 2 Einstellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zu errichten
• Die Holtwiese ist zu eng für Begegnungsverkehr	• **Ankauf eines ca. 2 m breiten Grundstücksstreifens** in einer Länge von rd. 45 m (Borbecker Landstraße 4) **-> Verbreiterung der Holtwiese** **-> Beseitigung der Engstelle**

© Diekmann • Mosebach & Partner

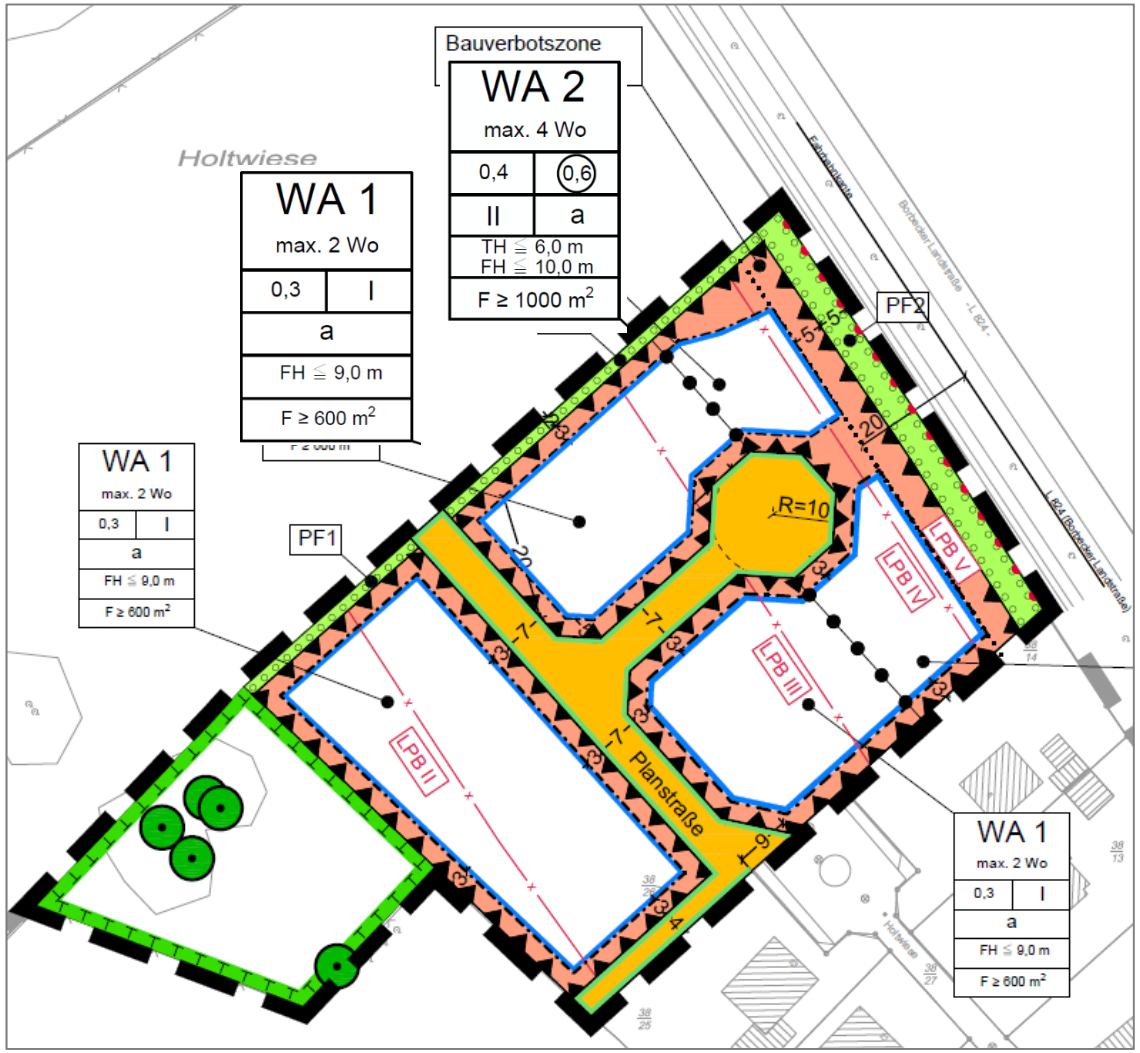
Bebauungsplan Nr. 65 I, 119. FNP-Änderung

Bürger

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürgerversammlung / Stellungnahme • die geplanten **Mehrfamilienhäuser** fügen sich nicht ins Landschaftsbild ein	• Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden sich durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in das Ortsbild einfügen: o maximal **II- geschossige Bauweise** o maximale **Gebäudelänge** von 20,00 m o Festsetzung der **Trauf- und Firsthöhen** o Reduzierung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf **4 Wohneinheiten**
 • Zeitplan für die mögliche Erweiterung des Plangebietes	Der Zeitpunkt einer Realisierung ist noch offen und auch auf kurze Sicht nicht in Planung.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Änderungen vom Vorentwurf zum Entwurf



Abweichende Bauweise (a)
WA1: EFH max. 15 m, DH max. 20 m,
WA2: MFH max. 20 m

Mindestgrundstücksgrößen (F)
WA1 mind. 600 qm,
WA2 mind. 1000 qm

WA2: max. 4 WE pro Wohngebäude

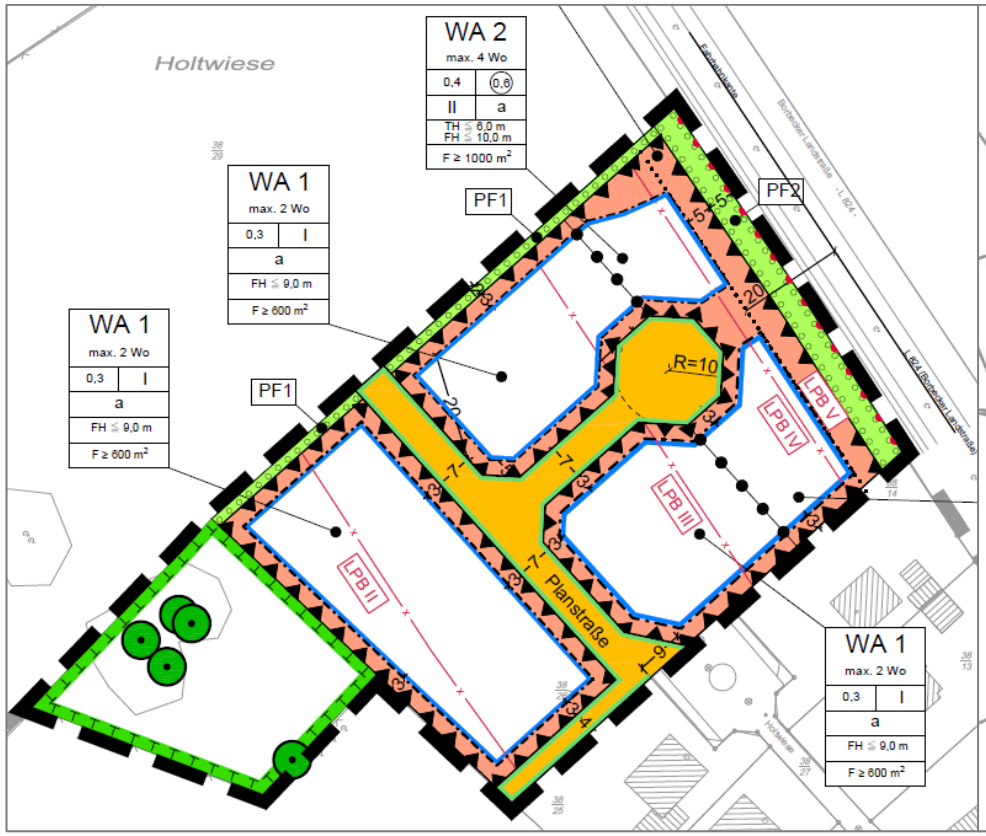
Anpflanzstreifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (PF2)

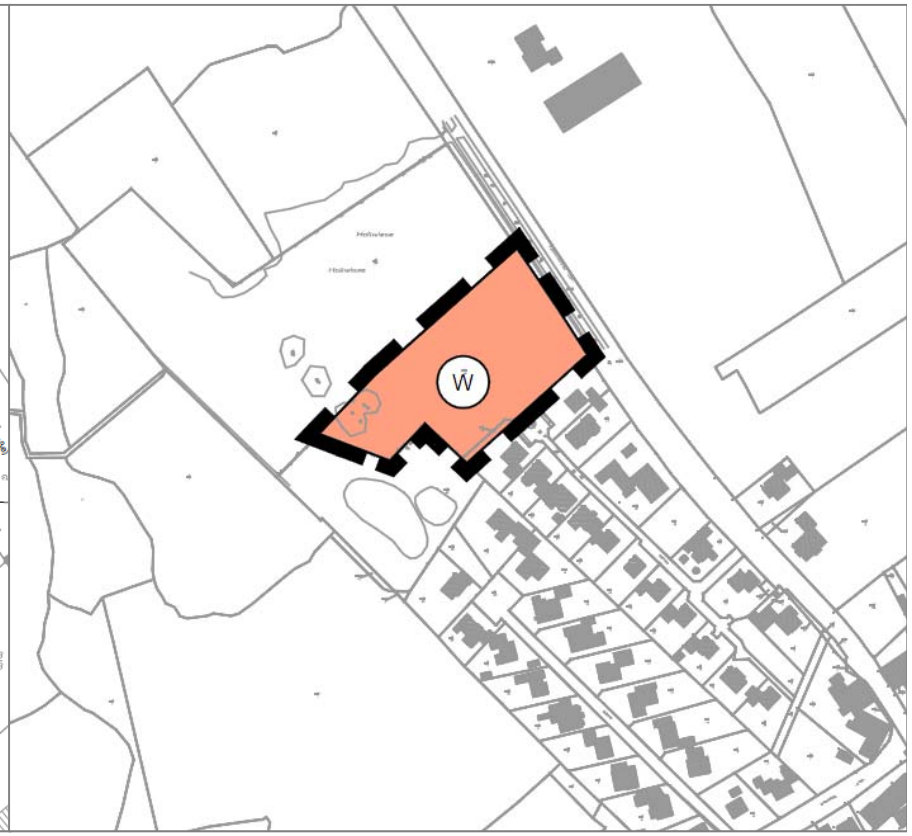
Textl. Festsetzungen zum Schallschutz

© Diekmann • Mosebach & Partner

Bebauungsplan Nr. 65 I, 119. FNP-Änderung

Verfahren gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB: Öffentliche Auslegung





Bebauungsplan Nr. 65 I **119. Flächennutzungsplanänderung**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© Diekmann • Mosebach & Partner

Textliche Festsetzung

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) sind maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ≥ 600 m² (F ≥ 600 m²). Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, beträgt die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke jeweils ≥ 300 m². Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ≥ 1000 m² (F ≥ 1000 m²) (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).

4. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 15,00 m zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtgebäudelänge von max. 20,00 m zulässig. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 20,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

5. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO:
   oberer Bezugspunkt:

Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH):	obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

© Diekmann • Mosebach & Partner

Textliche Festsetzung

6. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1, WA2) gem. § 4 BauNVO sind auf den zur Planstraße gewandten straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

7. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R`w,res gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

   Lärmpegelbereich II:
   - Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 30 dB
   - Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 30 dB

   Lärmpegelbereich III:
   - Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 35 dB
   - Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 30 dB

   Lärmpegelbereich IV:
   - Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 40 dB
   - Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 35 dB

   Lärmpegelbereich V:
   - Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 45 dB
   - Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 40 dB

8. Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind besonders schutzbedürftige Wohnräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Textliche Festsetzung

9. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV und V (LPB IV-V) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden oder geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2012-07 notwendig. Innerhalb des Lärmpegelbereiches II-III (LPB III) sind Außenwohnbereiche nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder geeignete bauliche Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig. Die Dimensionierung solcher baulicher Anlagen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Durch Gebäudeabschirmungen ist es zulässig einen um 5 dB verminderter Außenlärmpegel anzusetzen.

10. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ein extensives Grünland zu entwickeln.

11. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzter Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

12. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF1) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und als Strauchhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung erfolgt zweireihig, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 0,50 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1,00 Meter. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Sträucher: Faulbaum, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Grau-Weide, Öhrchen-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche

Qualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Textliche Festsetzung

13. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und als Strauch-Baumhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung erfolgt in Reihen, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 1,0 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1,00 Meter. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Bäume:	Eberesche, Esche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke
Sträucher:	Faulbaum, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Grau-Weide, Öhrchen-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche

Qualitäten:

Sträucher:	leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 c
Bäume:	Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

14. Innerhalb des Plangebietes ist für je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Pflanzenarten:

Laubbäume:	Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel, Eberesche
Apfelsorten:	Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striepling
Birnensorten:	Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
Pflaumensorten:	Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche
Kirschsorten:	Oktavia, Dörnissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer

Qualitäten:

Bäume:	Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume:	Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

Textliche Festsetzung

13. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und als Strauch-Baumhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung erfolgt in Reihen, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 1,0 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1,00 Meter. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Bäume:	Eberesche, Esche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke
Sträucher:	Faulbaum, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Grau-Weide, Öhrchen-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche

Qualitäten:

Sträucher:	leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 c
Bäume:	Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

14. Innerhalb des Plangebietes ist für je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Pflanzenarten:

Laubbäume:	Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel, Eberesche
Apfelsorten:	Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striepling
Birnensorten:	Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
Pflaumensorten:	Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche
Kirschsorten:	Oktavia, Dörnissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer

Qualitäten:

Bäume:	Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume:	Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

Textliche Festsetzung

15. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

16. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30.September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I.

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1,WA2) sind Dachformen der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 28° und maximal 47° zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) ein Dachneigungswinkel von maximal 30° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

3. Innerhalb des Geltungsbereichesn sind Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur als 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.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

1. Die archäologische Ausgrabung wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf Kosten der Gemeinde durch ein geeignetes Unternehmen erfolgen (z.B. BfK-Mitglieder im Arbeitsbereich Archäologie/Grabungsfirmen).

   Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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. Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/ öffentliche Wasserversorgung, sind auch außerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

3. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen.

4. Gem. § 24 (1) NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Borbecker Landstraße (L 824) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges. Im übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde gem. § 24 (2) Nr. 1 NStrG, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

© Diekmann • Mosebach & Partner

Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

5. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Auf die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) wird hingewiesen. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.

6. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden

7. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Ammerland zu benachrichtigen.

8. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S. 3634) anzuwenden.

9. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786) anzuwenden.

10. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

11. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.

© Diekmann • Mosebach & Partner