# 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 diese 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung 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,



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

Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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. 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 23.09.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .

Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 dem Entwurf des Bedauungsplanes und der Begrundung zugestimmt und seine offentliche Auslegung ge mäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht und auf der Internetseite der Gemeinde vom 12.12.2019 bis 30.01.2020.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.12.2019 bis 30.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .

Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist damit am in Kraft getreten.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .

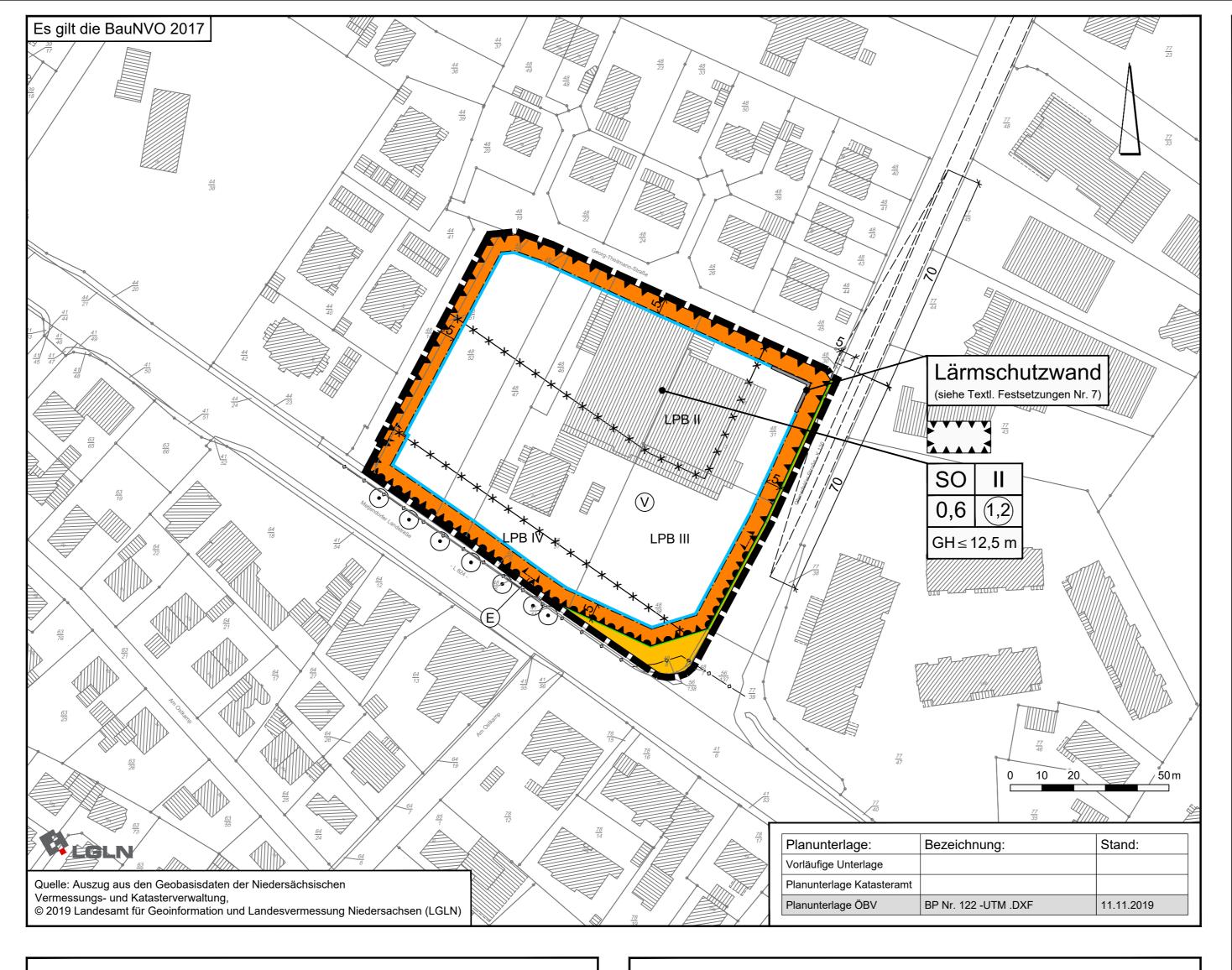
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .

GEMEINDE WIEFELSTEDE Der Bürgermeister



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 12,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Gebäudehöhe)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

- überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—

→

unterirdische Leitung (OOWV)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmpegelbereich

-x x x x Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Sichtdreieck (70/5)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 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 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## **Textliche Festsetzungen**

#### Sondergebiete

- 1.1 Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.700 qm.
- (a) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,221 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit dem Sortiment "Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke" zulässig.
- (b) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,018 qm Verkaufsfläche für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten "Drogeriewaren/Parfumartikel" und/oder "Reformwaren", "Schnittblumen", "Zeitschriften" "Bekleidung" und "Schuhe" zulässig.
- Baugrundstück im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen des Sonstigen Sondergebietes (Flurstücke 48/17, 48/31, 48/37, 48/38, 48/46, 48/47, u. 48/52 der Flur 41, Gemarkung Wie-
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Wohnungen, Büroräume, Praxen, Räume für freie Berufe, Räume und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und gastgewerbliche Betriebe zulässig. Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen dürfen im Sondergebiet eine Gebäudehöhe von 12,50 m nicht über-

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

#### Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Metjendorfer Landstraße (L 824), der Ofenerfelder Straße (K 136) und den Planstraßen nicht zulässig.

#### 4. Zu- und Abfahrten

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiche

Innerhalb des besonders gekennzeichneten Einfahrtsbereichs E an der Metjendorfer Landstraße sind nur Einfahrten sind zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc.

#### 5. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

- 5.1 Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 5.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist pro 6 Einstellplätzen ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeeten von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

#### Pflanzliste: Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix aurita	Ohrweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus padus	Traubenkirsche		

#### 6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- 6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- 6.2 Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.
- 6.3 Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

## Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzwand herzustellen.

#### Hinweise

#### Bodenfunde/ 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.

#### 2. Altablagerungen

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bauund Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

#### 3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

#### 4. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III A des Wasserwerkes Alexandersfeld. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

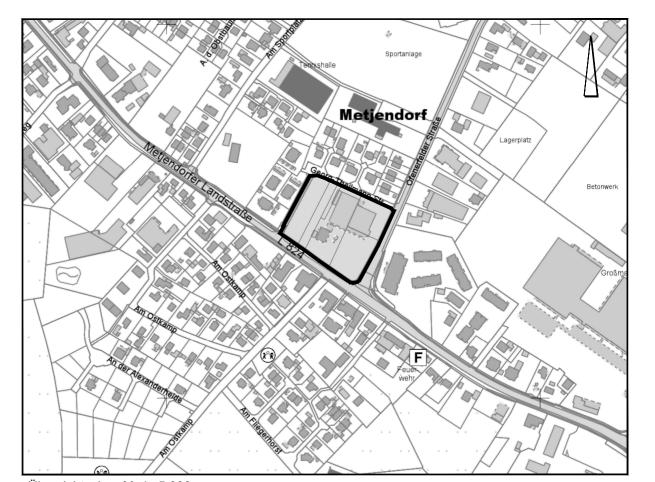
In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden. Zudem darf weder die Sicht auf Kinder, noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge

# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße"

5. Änderung des



Übersichtsplan M. 1: 5.000

Februar 2020

Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0

**NWP** Planungsgesellschaft mbH 26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73 Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung 26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

M. 1: 1.000