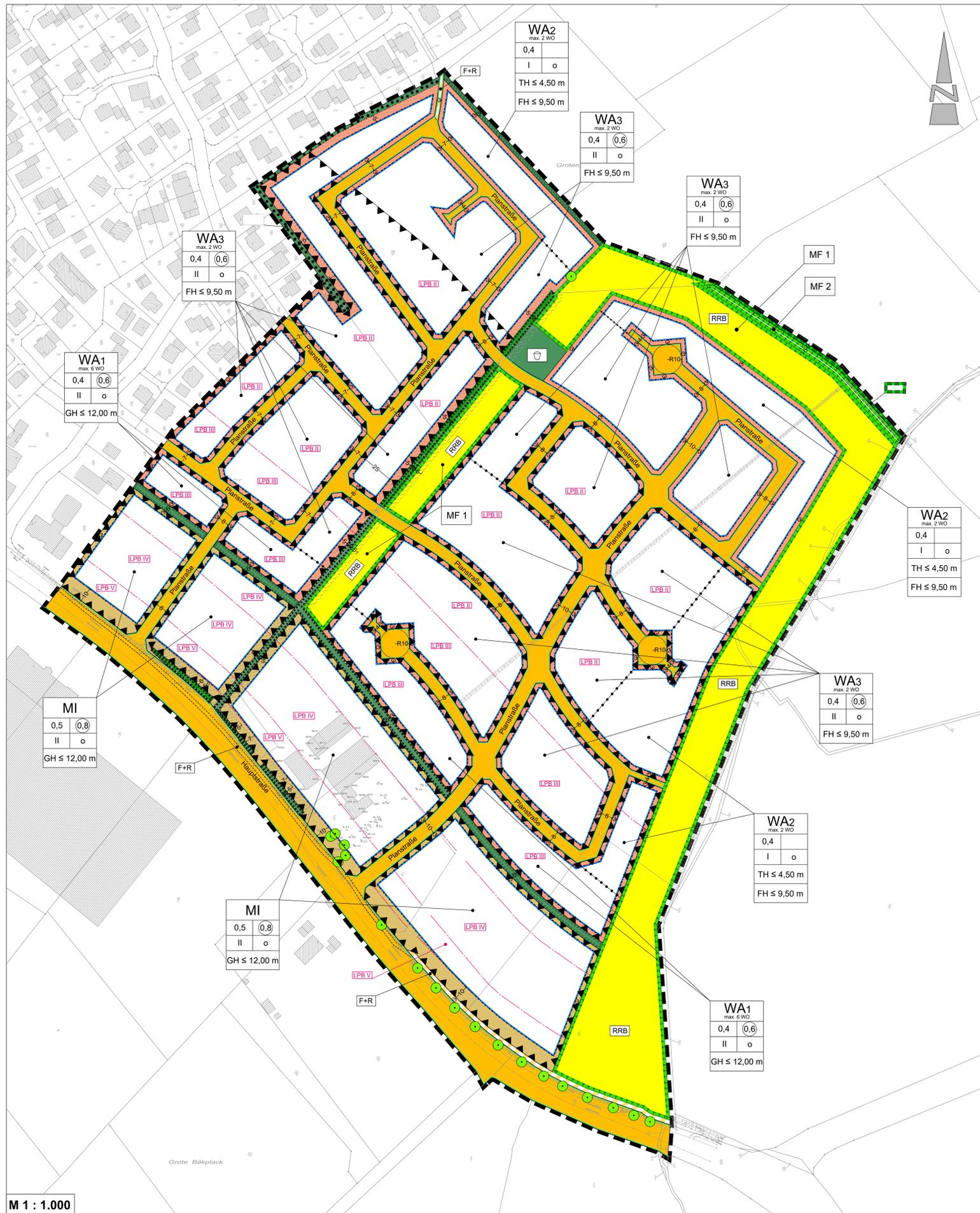


Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (1) und § 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innenhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (3) BauNVO).
- Innenhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innenhalb der festgesetzten Wohngebiete (WA) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnheiten zulässig. Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete (WA2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnheiten zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei oder mehr selbstständig benutzbaren Gebäuden (Doppel- oder Reihenhäuser) ist je Baukörper maximal eine Wohnung zulässig (§ 18 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innenhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 18 (1) BauNVO):
 - Obere Bezugspunkt: a) Traufe (TH) Schräglinie zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 - b) Firsthöhe (FH) Obere Firstkante
 - c) Gebäuhöhe (GH) Obere GebäuhöheUntere Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäuhälfte
- Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innenhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der angrenzenden Geländestrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Das geplante Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF 1) ist naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist gestrichelt zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst hoch zu modellieren (mind. 1:3 bis 1:5). Das Gewässer soll sich oberirdisch in freier Schotterbett entwickeln.
- Die entlang der Wallhecke (gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteil) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist als halboffene Gras- und Staudensaumgebiet zu entwickeln (Wallheckenschutzstreifen). Innerhalb dieser Fläche sind Überbaungen, Versiegelungen, Verdichtungen, Bodenaufschüttungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art unzulässig.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumbestand und -entwicklung zu erhalten. Die Anpflanzung von Bäumen ist auf der auf die Festlegung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.
 - zu verwendende Pflanzarten: Bäume: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Hänbuche, Rotbuche, Spitzahorn, Felsahorn, Straucher: Weißdorn, Faulbaum, Hasel, Heckenrosche, Schlehe, Haindorn, Schneeball
 - Gehölzqualitäten: Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm Straucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innenhalb der Flächen mit Bindung für Befpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befpflanzungen von Gehäusen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanzüchtungen von Eingriffsausscher zu ergänzen.
- Die Innenhalb der festgesetzten Flächen für Vorkerkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem mit LPB II bis LPB V (Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V) gekennzeichneten Bereichen neben Neubau, bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßnahmen vorzunehmen, so sind die Außenbauteile (Mauwerk, Fenster, ggf. Lüftungsöffnungen, Dachkonstruktion etc.) einzustufen:
 - Lärmpegelbereich II: Außenbauteile von Wohnungen: er R_w = 30 dB er R_w = 30 dB
 - Lärmpegelbereich III: Außenbauteile von Wohnungen: er R_w = 35 dB er R_w = 35 dB
 - Lärmpegelbereich IV: Außenbauteile von Wohnungen: er R_w = 40 dB er R_w = 40 dB
 - Lärmpegelbereich V: Außenbauteile von Wohnungen: er R_w = 45 dB er R_w = 45 dBDie Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.
- Innenhalb des Beurteilungsbereiches von > 55-65 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten und > 65-70 dB (A) bei Tag in den Mischgebieten sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenbauteile (Terrassen, Balkone) zur geräuschdämmenden Seite zu planen und auszurichten oder durch geeignete Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.
- Innenhalb des Beurteilungsbereiches von > 60-65 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten und > 65-70 dB (A) bei Tag in den Mischgebieten sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenbauteile (Terrassen, Balkone) nur zulässig, wenn sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so geplant werden, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.
- Innenhalb des Beurteilungsbereiches von > 45-50 dB (A) bei Nacht sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster der Schlafräume zur lüftungsgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmenden Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungsbereich von 30 dB (A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innenhalb des Beurteilungsbereiches von > 50-55 dB (A) bei Nacht sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Fenster von Schlafräumen zur lüftungsgewandten Seite auszurichten und mit schalldämmenden Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungsbereich von 30 dB (A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innenhalb des Beurteilungsbereiches von > 55 dB (A) bei Nacht sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Schlafräume nur zulässig, wenn die Fenster zur lüftungsgewandten Seite ausgerichtet und mit schalldämmenden Lüftungssystemen so ausgestattet sind, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungsbereich von 30 dB (A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innenhalb des Beurteilungsbereiches von > 60 dB (A) bei Tag sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die zu öffnenden Fenster in Arbeitsräumen am Arbeitsplatz auf der geräuschdämmenden Seite zu installieren oder mit einer Kippbegrenzung zu versehen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" befindet sich eine gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßfragmente, Nöckchenarrangements, Schalen sowie aufgefällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht sind die Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Abfalllagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistation, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGL zu benachrichtigen.
- Die in den textlichen Festsetzungen angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.
- Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan sind:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGemVG) vom 12.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 1 und 3 BauNVO)

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 BauNVO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147.
- Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA2, WA3) sind die Dachformen der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zel- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 25° und maximal 47° zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) ein Dachneigungswinkel von maximal 30° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschützte Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:
 - Zu verwendende Pflanzarten: Sträucher: Felsahorn, Haindorn, Schlehe, Weißdorn, Hänbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenholz, Schlehe, Schwarzer Holunder.
 - Qualitäten: Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig zu beginnen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbauweise sind lediglich für Toranlagen zulässig.
- Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften sind die Bereiche zwischen den Straßengrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unverpflanzt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gestein- oder Mineralen (z. B. Kies) ist zu 25 % zulässig. Beetenfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGemVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Wiefelstede,
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Lagenkarte Ammerland Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Croppenburg

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.
Rastede,
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ersichtlich bekannt gemacht worden.
Wiefelstede,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ersichtlich durch die Tageszeitsung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgestellt.
Wiefelstede,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (3) BauGB beifolgt.
Wiefelstede,
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
Wiefelstede,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 147 ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Wiefelstede,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Wiefelstede,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.
Wiefelstede,
Bürgermeister

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8
 - II zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z.B. 1,0
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
 - TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe
 - FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe
 - GH ≤ 12,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
 - o öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbereitstellung sowie für Ablagerungen**
 - o RRB Flächen für die Abwasserbereitstellung, hier: Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
 - o Öffentliche Grünfläche
 - o Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - o Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befpflanzungen
 - o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befpflanzungen
 - o Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - o Abgrenzung unüberbaubarer Nutzung
 - o nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind
 - o Fläche für Vorkerkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
 - o Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III
- Darstellungen**
 - o geplanter Radweg

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 147
"Wiefelstede, Grote Placken"
mit örtlichen Bauvorschriften
Übersichtsplan unmaßstäblich

