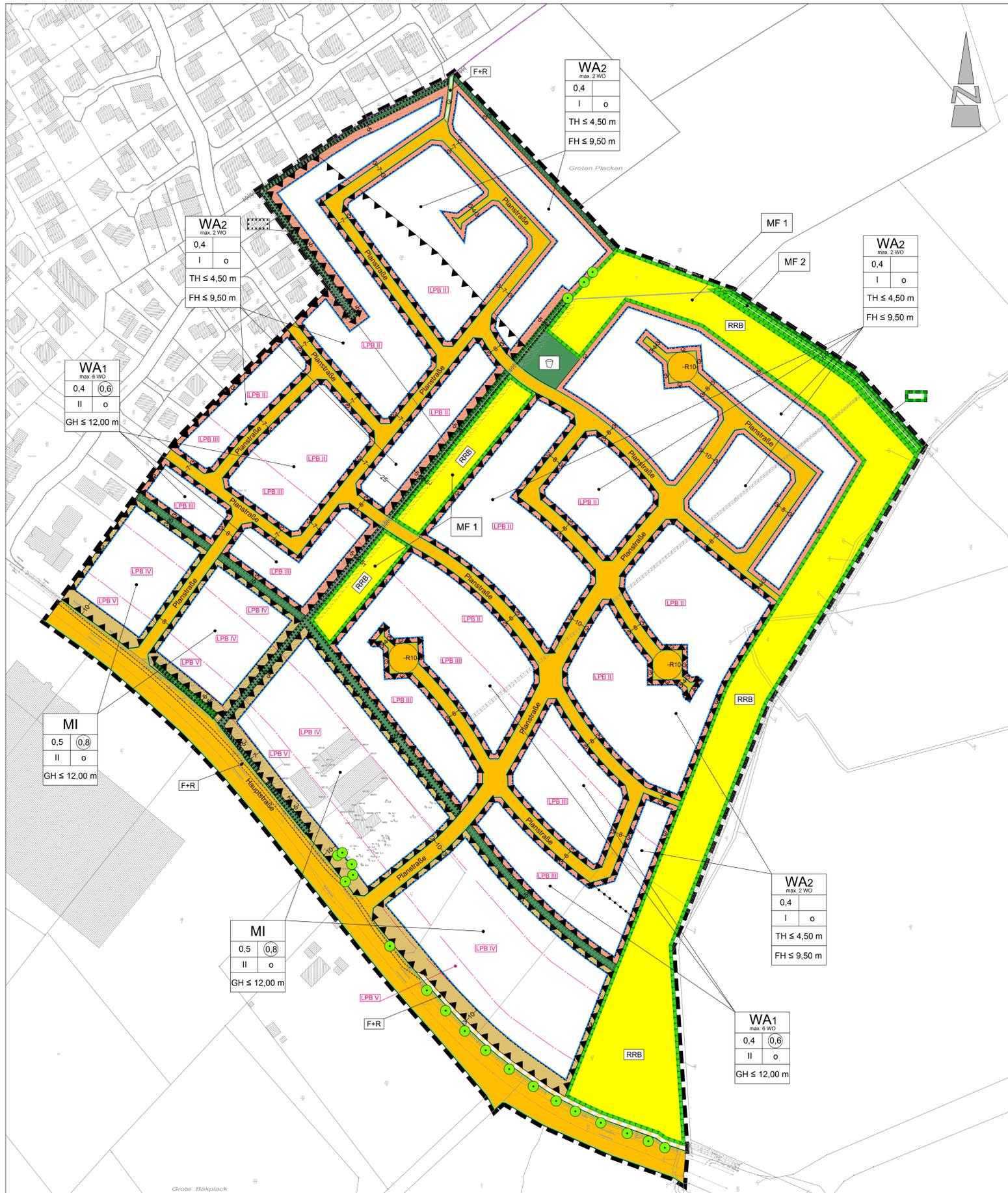


# Gemeinde Wiefelstede

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

Variante 2



- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Innenhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und § 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 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 (5) 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 (WA1) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Innenhalb der festgesetzten Wohngebiete (WA2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten 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 Planungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
6. Oberer Bezugspunkt: a) Traufe (TH): Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachlage  
b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante  
c) Gebäudehöhe (GH): Obere Gebäudekante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrspurmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbaustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäuseite
  - 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 Gehöfstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenverlegungen jeglicher Art unzulässig.
  - Das geplante Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 11 (1) Nr. 20 BauGB (MF 2) ist als halbrunde Gras- und Strauchrandstreifenzone stumpfsymmetrisch zu entwickeln (Wallheckenschutzzone). Innenhalb dieser Fläche sind Begrünungen, Verneigungen, Verlehdungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art unzulässig.
  - 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 (MF 2) ist als halbrunde Gras- und Strauchrandstreifenzone stumpfsymmetrisch zu entwickeln (Wallheckenschutzzone). Innenhalb dieser Fläche sind Begrünungen, Verneigungen, Verlehdungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, 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 ist die Baufeldräumung/Baufeldreinigung (ausgenommen Gehölzfällungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldreinigung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
  - Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Umsetzbar ist der Fallfall ist sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höherwertige Vegetation sowie auf das Fließeräumvermögen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
  - Innenhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzarten in Form einer Baum-/Strauchhecke anzupflanzen und zu erhalten. Die Gehölzarten sind in der Festlegung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.  
Zu verwendende Pflanzarten:  
Bäume: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Spitzahorn, Feldahorn  
Sträucher: Weißdorn, Faulbaum, Hasel, Heckenkirsche, Schiele, Hundrose, Schneebal  
Gehölzqualitäten:  
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm  
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
  - Innenhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die Bäume durch eine sachkundige Person zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanzapflanzungen vom Eingriffverursacher zu ersetzen.
  - Innenhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenen Einzelbäume sind Verneigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18800 vorzunehmen.
  - Innenhalb der festgesetzten Flächen für Vorkerkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den mit LPB I bis LPB V (Lärmpegelbereich V) gekennzeichneten Bereichen beim Neubau über bestehenden Verlehdungen und bei Flächen durch einen sachkundigen Neubaugleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R<sub>w</sub>) durch die gesamten Außenbauteile (Massivwand, Fenster, ggf. Lüftungslösungen, Dachkonstruktion etc.) einzuhalten:  
Lärmpegelbereich II:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: ref. R<sub>w</sub> res = 30 dB  
Bürosräume u. ähnliches: ref. R<sub>w</sub> res = 30 dB  
Lärmpegelbereich III:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: ref. R<sub>w</sub> res = 35 dB  
Bürosräume u. ähnliches: ref. R<sub>w</sub> res = 30 dB  
Lärmpegelbereich IV:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: ref. R<sub>w</sub> res = 40 dB  
Bürosräume u. ähnliches: ref. R<sub>w</sub> res = 35 dB  
Lärmpegelbereich V:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: ref. R<sub>w</sub> res = 45 dB  
Bürosräume u. ähnliches: ref. R<sub>w</sub> res = 40 dB  
Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen von Luftschalldämm-Maße der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.
  - Innenhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 55-60 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten und > 60-65 dB (A) bei Tag in den Mischgebieten sind als Vorkerkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwölbereiche (Terrassen, Balkone) zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und mit schallgedämmten oder durch geeignete Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungsseite gem. DIN 18005 eingehalten werden.
  - Innenhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 60-65 dB (A) bei Tag in den allgemeinen Wohngebieten und > 65-70 dB (A) bei Tag in den Mischgebieten sind als Vorkerkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zukünftige Außenwölbereiche (Terrassen, Balkone) nur zulässig, wenn sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so geplant werden, dass die Orientierungsseite gem. DIN 18005 eingehalten werden.
  - Innenhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 45-50 dB (A) bei Nacht sind als Vorkerkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmenden Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachbarraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Ruuminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
  - Innenhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 50-55 dB (A) bei Nacht sind als Vorkerkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten und mit schalldämmenden Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachbarraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Ruuminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
  - Innenhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 55 dB (A) bei Nacht sind als Vorkerkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten und mit schalldämmenden Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachbarraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Ruuminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
  - Innenhalb des Beurteilungspegelbereiches von > 60 dB (A) bei Tag sind als Vorkerkehrung 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 geräuschabgewandten 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 frohgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen), auch geringe Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der örtlichen Denkmalbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldesitz sind der 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 unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
  - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altabgrabungen, 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, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGH zu benachrichtigen.
  - Die in den textlichen Festsetzungen angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.
  - Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.02.2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 70)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung - PlanIVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- ### Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 1 und 3 NBauO)
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147.
  - Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA2/WA3) sind Dachformen der Hauptgebäude nur als Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, Zelt- und Pultscher mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 20° 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.
  - Einfriedigungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschlossene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:  
Zu verwendende Pflanzarten:  
Sträucher: Feldahorn, Hundrose, Schiele, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneebal, Gewöhnliches Pfaffenblüthen, Schiele, Schwarzer Holunder.  
Qualitäten:  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.  
Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig zu begrünen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbauweise sind jedoch für Terrängen zulässig.
  - Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenseitigen Baugrenzen und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gestein- oder Mineralstein (z. B. Kies) ist zu 25 % zulässig. Bepflanzungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- ### Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
- Gem. § 84 Abs. 3 NBauO handelt ordnungsgemäß, wer den örtlichen Bauvorschriften zweier handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- ### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
- Wiefelstede, ..... (Siegel)  
Bürgermeister
- ### VERFAHRENSVERMERKE
- #### PLANUNTERLAGE
- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maststab: 1:1 000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2018  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Präzisionskategorie: Ostereg-Ordnung
- 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 Orthofoto ist einwandfrei möglich.
- Wiefelstede, den ..... (Siegel) Dipl.-Ing. Alfred Menger  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
- #### 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 ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
- Wiefelstede, ..... (Unterschrift)  
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. § 2 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 2 (2) BauGB am ..... ortsbüchlich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.
- Wiefelstede, ..... (Unterschrift)  
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. § 2 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.
- Wiefelstede, ..... (Unterschrift)  
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, ..... (Unterschrift)  
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, ..... (Unterschrift)  
Bürgermeister
- #### VERLETLICHUNG 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, ..... (Unterschrift)  
Bürgermeister
- #### BEGLAUBIGUNG
- Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.
- Wiefelstede, ..... (Unterschrift)  
Bürgermeister

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiete

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8
1,0	zulässige Geschossflächenzahl (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

#### 3. Baulinie, Baugrenzen, Baugrenzen

o	offene Bauweise
—	Baugrenze
—	überbaubare Grundstücksfläche
—	nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 4. Verkehrsflächen

—	öffentliche Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

RRB	Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken
-----	---

#### 6. Grünflächen

—	Öffentliche Grünfläche
—	Zweckbestimmung: Spielplatz

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

—	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
—	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 die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Erhaltung von Einzelbäumen

#### 8. Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenverlegungen jeglicher Art unzulässig sind
—	Fläche für Vorkerkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
—	Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III

#### 9. Darstellungen

—	geplanter Radweg
---	------------------

### Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

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

Variante 2

Übersichtsplan ummaßstäblich

Vorentwurf 25.02.2020

Diekmann + Mosebach & Partner  
Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40