

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften



Textliche Festsetzung

- 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).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert 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.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke $\geq 600 \text{ m}^2$ ($F \geq 600 \text{ m}^2$). Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, beträgt die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke jeweils $\geq 300 \text{ m}^2$. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke $\geq 1000 \text{ m}^2$ ($F \geq 1000 \text{ m}^2$) (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
- 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 aneinandergelagert werden, ist eine Gesamtgebäuelänge 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 Gebäuelänge nicht anzurechnen.
- 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: Straßenerkante (Fahrbahnhmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
- 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.
- 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. a. 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
- 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 $\leq 30 \text{ dB(A)}$ im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind besonders schutzbedürftige Wohnräume mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Textliche Festsetzung

- 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. bei baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden. Alternativ sind an Außenwohnbereichen 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 II-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 verminderten Außenlärmpegel anzugeben.
- 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.
- 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.
- 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, Hundrose, Kornelkirsche
Qualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- 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, Hundrose, Kornelkirsche
Qualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
- Innerhalb des Plangebietes ist für je 200 m^2 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 Streipling
Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
Pflaumensorten: Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetsche
Kirschsorten: Oktavia, Dörnissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer
Qualitäten:
Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

- 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/Grabungsfirma).
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 (Olener 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.
- 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. Eigenwasserversorgungsanlagen/ öffentliche Wasserversorgung, sind auch außerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.
- Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen.
- 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 Umfangs. 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.
- 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.
- 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.
- Gemäß § 9 (2) NBauO sind die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht gem. § 19 (4) BauNVO versiegelt werden dürfen, Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen unzulässig.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Baumt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.

Textliche Festsetzung

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufelddrümung / 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 Baufelddrümung / 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.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfall- 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 Fällenarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für hohlenbewohnende 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.

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. 65 I.
- 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.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur als freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zaune (hintenliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung am beschlossen.

Wiefelstede, den (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den (Siegel)
Dipl.-Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede,
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ...11.12.2017... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 22.03.2019, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ...18.03.2019..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ...22.03.2019... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ...01.04.2019..... bis zum ...03.05.2019..... öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Wiefelstede,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Wiefelstede,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 65 I ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 65 I mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten
- Maß der baulichen Nutzung**
 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
I zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. I
TH $\leq 6,00 \text{ m}$ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = Traufhöhe
FH $\leq 10,00 \text{ m}$ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe
F $\geq 1000 \text{ m}^2$ Mindestgrundstücksgröße $\geq 1000 \text{ m}^2$
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
 Fläche für Versorgungsanlagen, hier:
 Abwasser
- Grünflächen**
 private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhalt von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, vgl. Schalltechnischer Bericht
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Bauverbotszone

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung

05.06.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

