

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 117 I „Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung 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.



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
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 .....). 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.

Vermessungsbüro Menger  
Rhododendronstraße 22  
26655 Westerstede

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 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 I mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 117 I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 117 I ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 117 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 117 I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

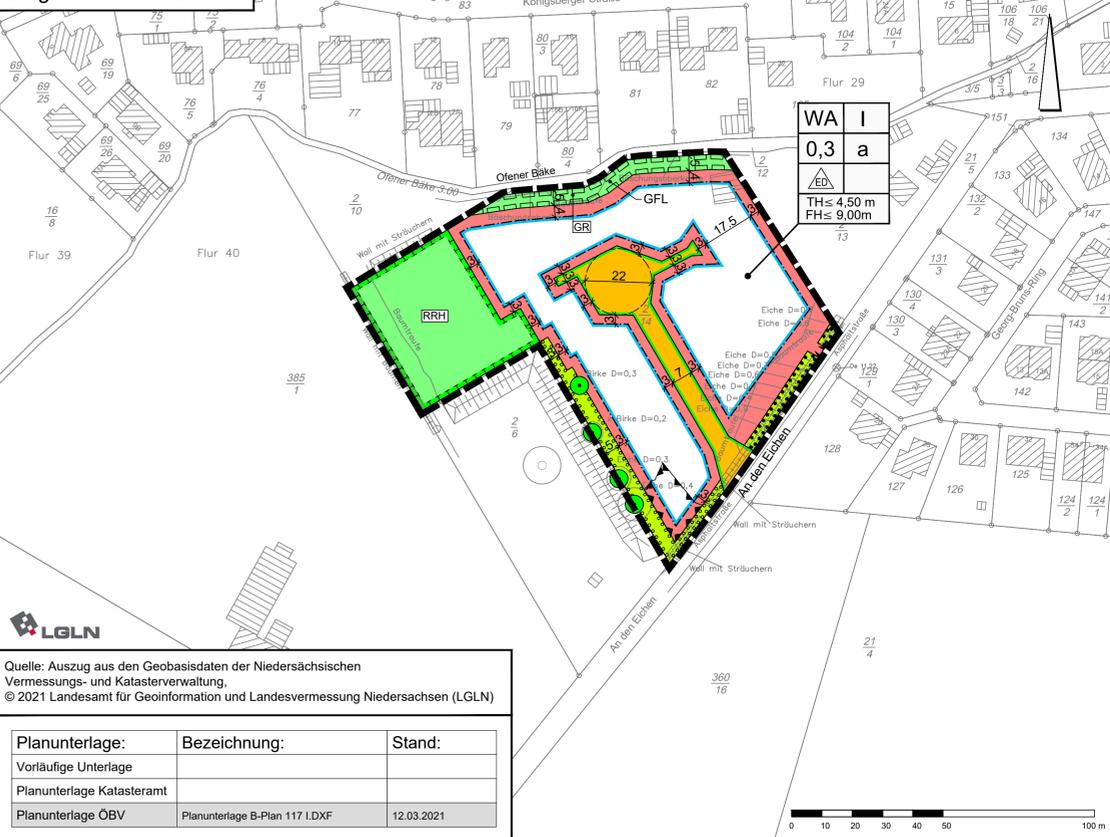
Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den ..... GEMEINDE WIEFELSTEDER  
Der Bürgermeister

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage B-Plan 117 I.DXF	12.03.2021

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,50m  
FH ≤ 9,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** abweichende Bauweise

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**überbaubare Fläche**  
**nicht überbaubare Fläche**

## 6. Verkehrsflächen

**Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Einfahrtbereich**

## 9. Grünflächen

**Private Grünfläche**

**Öffentliche Grünfläche**

**RRH** Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

**GR** Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen

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

**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 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zu erhaltender Baum**

## 15. Sonstige Planzeichen

**GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Haarenwasserrecht oder beauftragte Dritte

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

**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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

# Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 2. Trauf- und Firsthöhen

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 9,0 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (An den Eichen) des Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltedächern gilt sinngemäß die Dachspitze.
- (2) Die Traufhöhe wird auf 4,50 m begrenzt. Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

## 3. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße (An den Eichen) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

## 4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für ein Einzelhaus und von 12 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

## 5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB für Einzelhäuser mit **500 m²** und für **Doppelhaushälften** mit **300 m²** festgesetzt.

## 6. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

## 7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentliche Verkehrsflächen nicht zulässig.

## 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den von immissionsschutzrechtlichen Überschreitungen betroffenen Bereiche sind bautechnische bzw. grundrisstechnische Maßnahmen vorzunehmen:

- a) Ausschluss von Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Wohn- und Schlafräume, „Wohnküchen“, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) in den Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden. **Dieses kann durch geeignete Grundrisgestaltung oder nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen** erfolgen.
- b) **oder** Anwendung anderer, geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0,5 m vor Fenstern schutzbedürftiger Räume gewährleistet wird.
- c) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch einen gutachterlichen Einzelnachweis ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper, sonstiger baulicher bzw. betriebsbezogener Anlagen oder betrieblicher Maßnahmen (wie z.B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

## 9. Grünordnerische Maßnahmen

### 9.1 Gewässerräumstreifen

Innerhalb des 5 m breiten Gewässerräumstreifens entlang des Gewässers (Ofener Bäke) der Haaren - Wasserrecht sind bauliche Anlagen jeder Art sowie Anpflanzungen unzulässig. **Der Streifen ist von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten.** Die Zugänglichkeit des Gewässers für Unterhaltungszwecke der Haaren-Wasserrecht oder beauftragte Dritte ist sicherzustellen.

### 9.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

**Im Traufbereich der zu erhaltenden Laubbäume sind Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Material- und Bodenablagerungen etc. nicht zulässig.**

### 9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke **gemäß Pflanzliste 1 in Ergänzung des Bestandes** anzulegen.

(2) Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. **Geeignete Arten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen.** Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

### 9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsfächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

**Im Traufbereich der Laubbäume sind Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Material- und Bodenablagerungen etc. nicht zulässig.**

## Pflanzliste 1: Baum-/Strauchhecke

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm

Samenurke	Betula pendula	Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus	Ohnweide	Salix aurita
Rotbuche	Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia
Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm			
Hase	Corylus avellana	Faubaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schlehe	Prunus spinosa	Schreeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna	Crataegus laevigata	

## Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform Größe
Eberesche	Sorbus aucuparia	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhase	Corylus colurna	Mittelgroßer Baum
Feldahorn	Acer campestre	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Hainbuche	Carpinus betulus	Mittelgroßer Baum
Spitzahorn	Acer platanoides	Großbaum
Moorbirke	Betula pubescens	Mittelgroßer Baum
Vogelkirsche	Prunus avium	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	Quercus robur	Großbaum
Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme		

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Dachform/Dachneigung

Als Dachform sind nur Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Zeltedächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30° und höchstens 50° betragen. Ausnahmsweise können Flachdächer für Garagen und Nebengebäude zugelassen werden.

## 2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünfläche anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

## 3. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstückseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

# Hinweise

## 1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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

Sollten bei den geplanten Bau- und 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. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexanderfeld. 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.

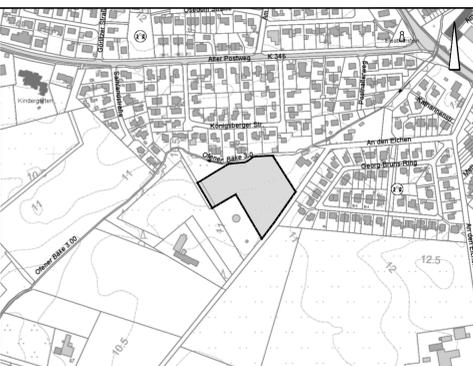
## 5. Artenschutz

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

# Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 117 I "Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3  
der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

April 2021

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

