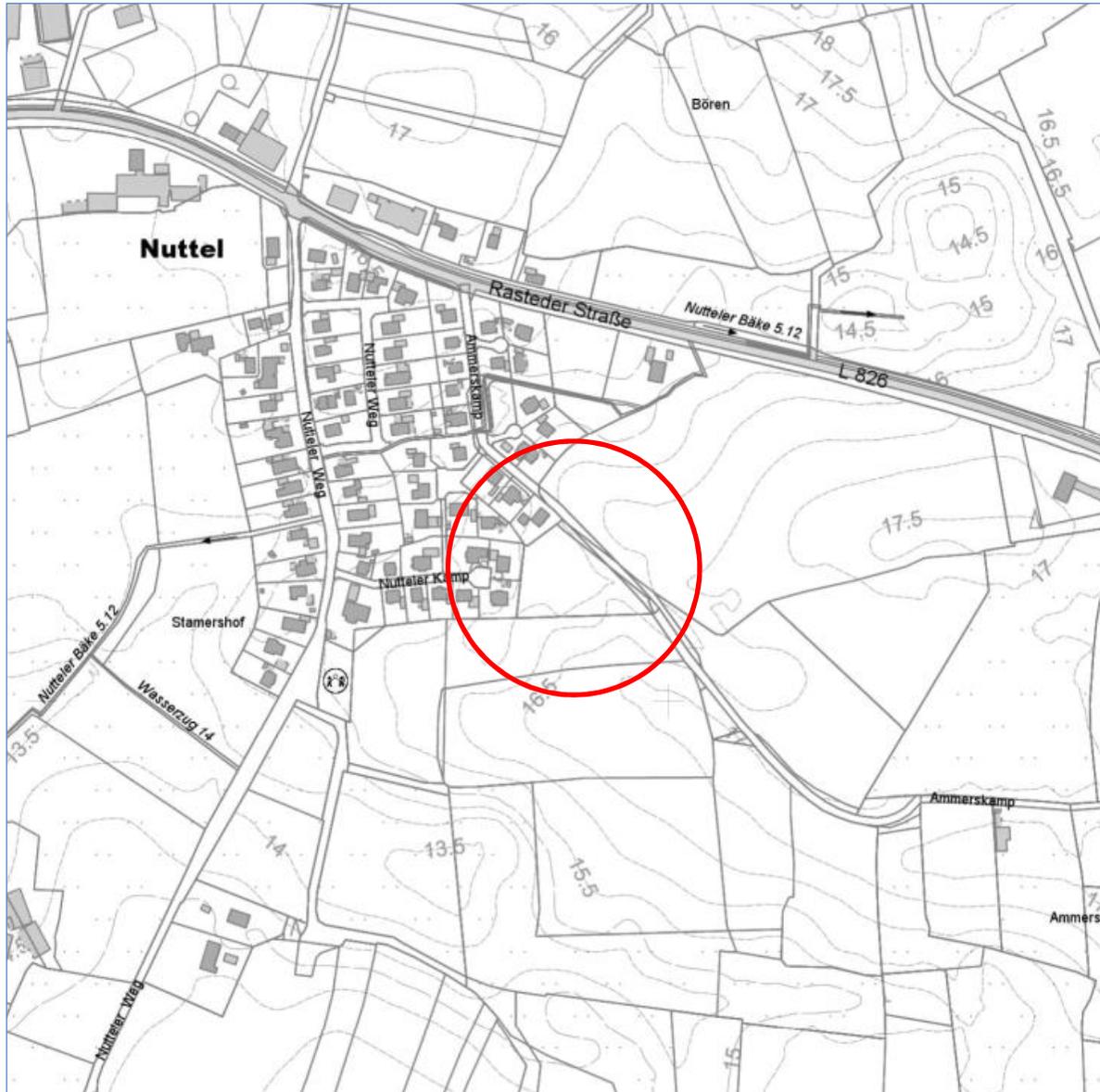


# Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 91 I  
“Allgemeines Wohngebiet in Nuttel,  
Ammerskamp-Erweiterung“

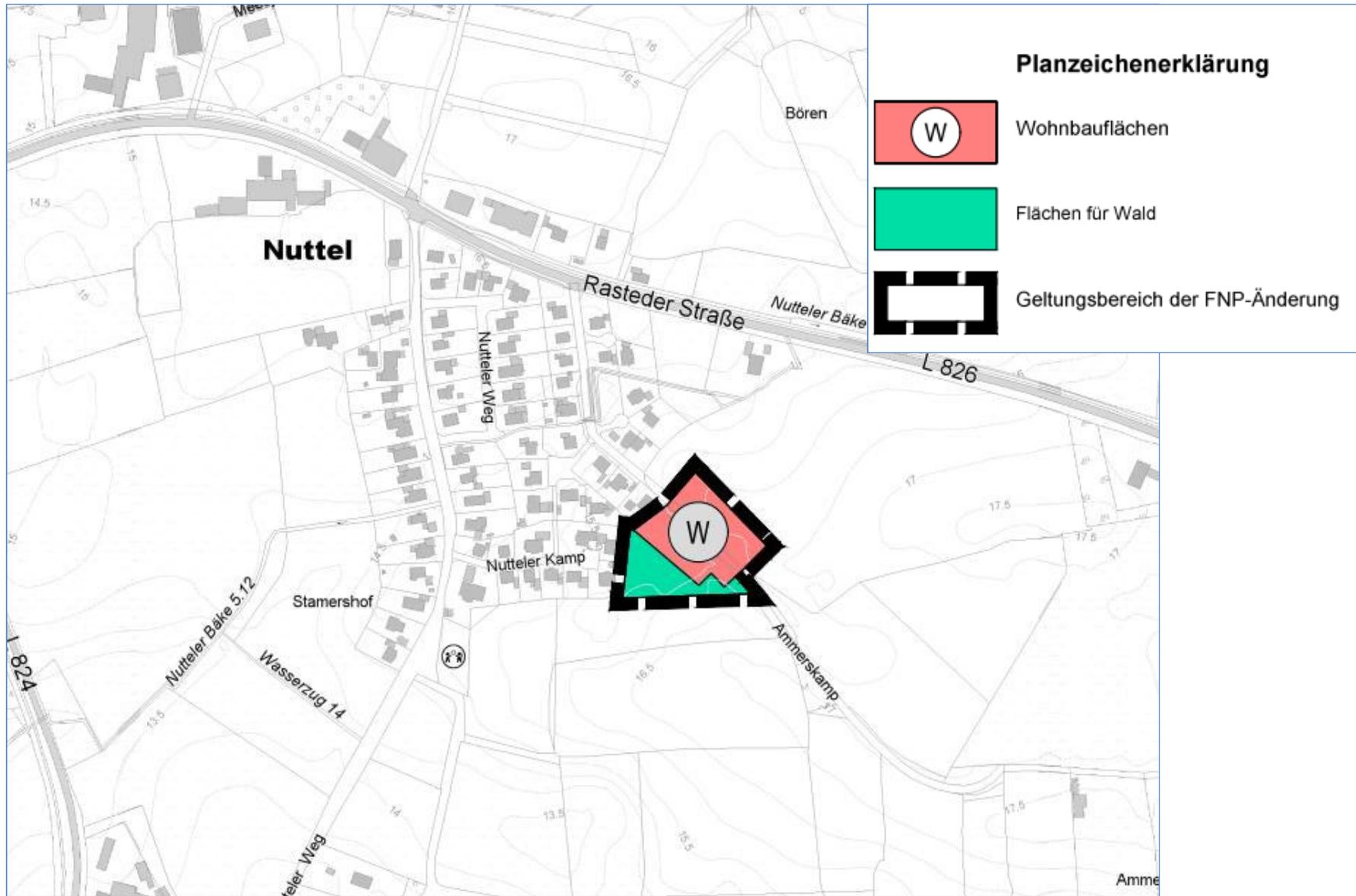
+ 132. FNP-Änderung

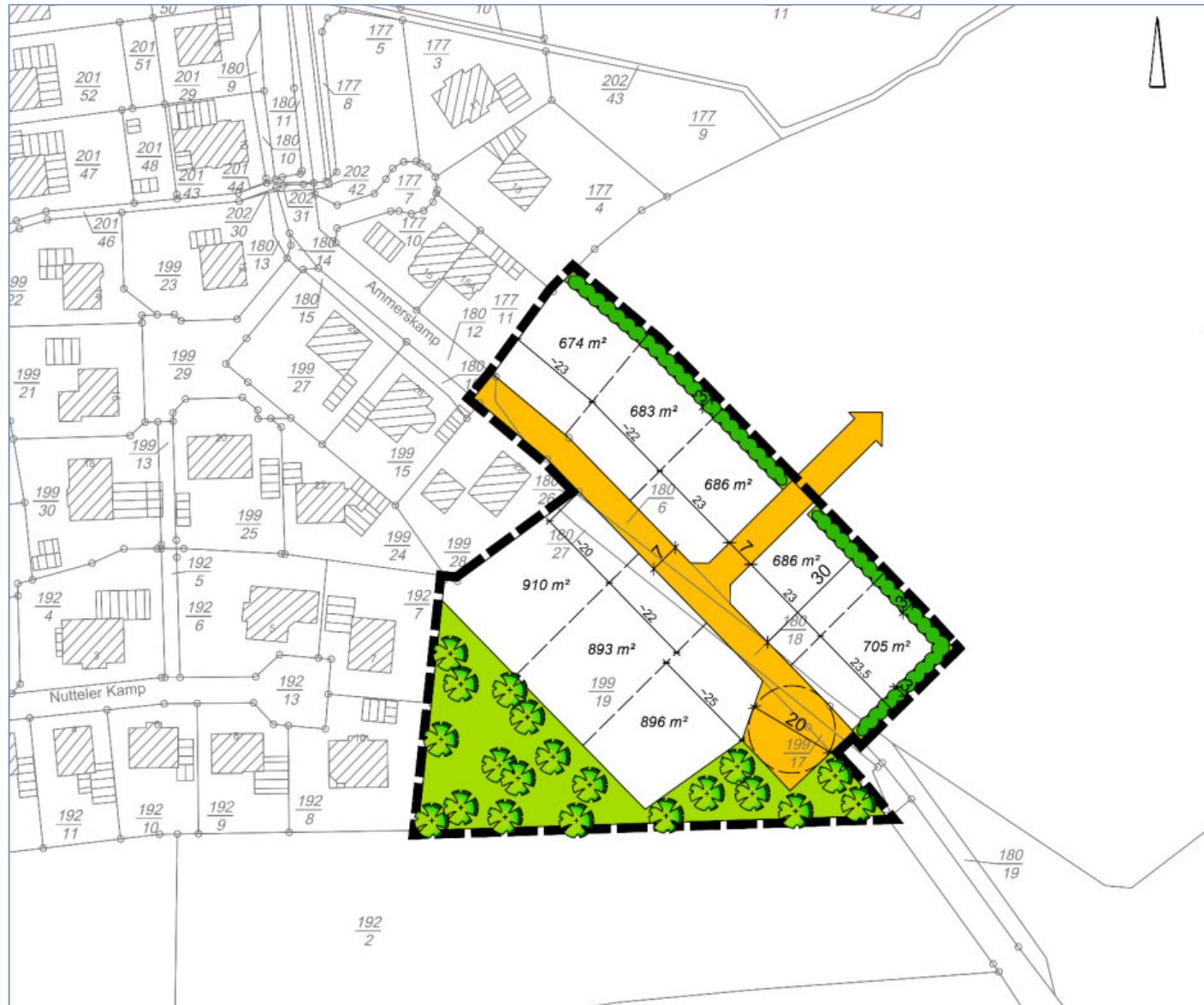


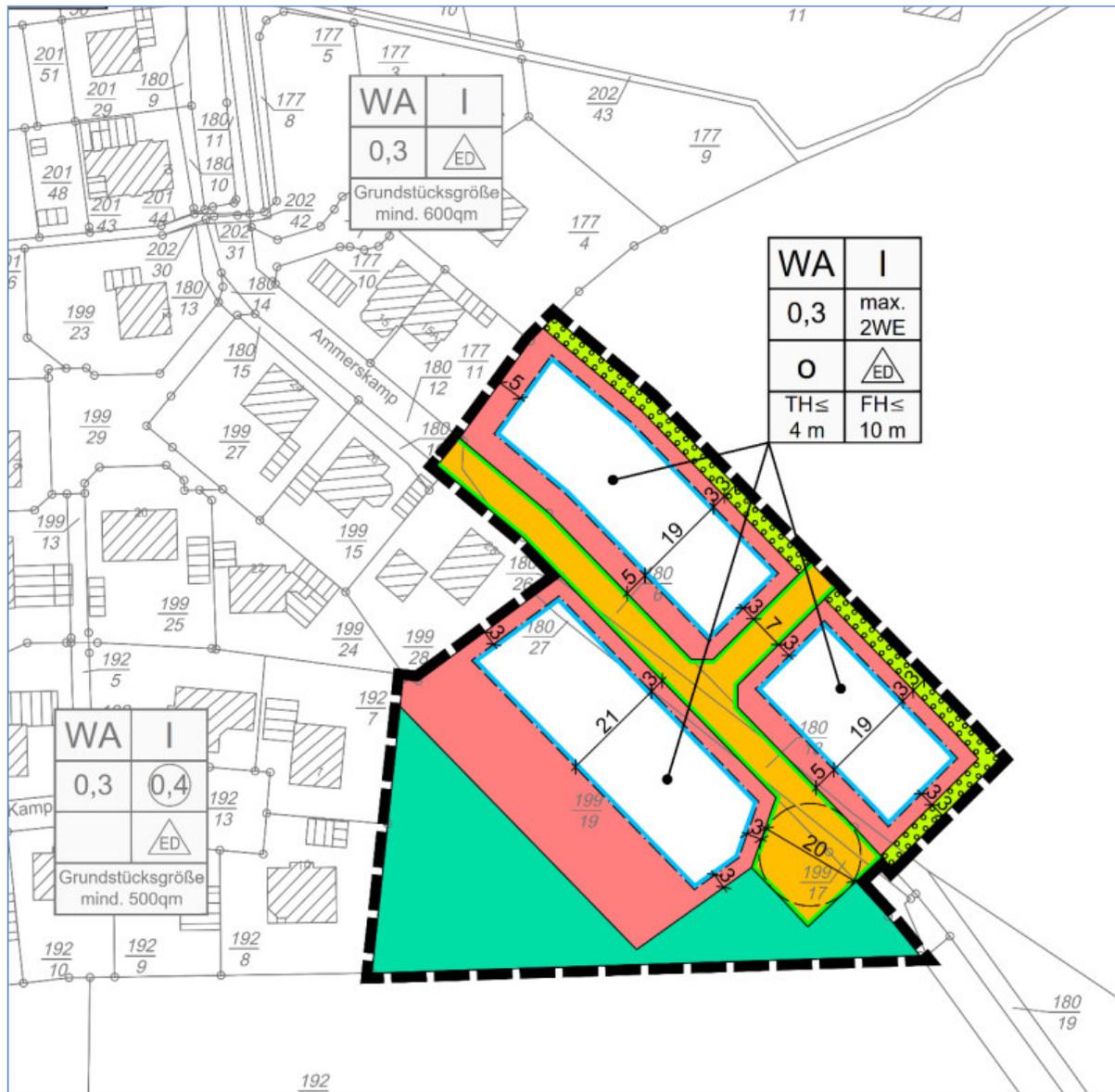




Biototyp- und Nutzungstypen	
	AS Sandacker
	WPS/ Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald/ WXH Laubforst aus einheimischen Arten
	HWB Baum-Wallhecke
	OVW Weg
<u>Außerhalb des Geltungsbereichs:</u>	
HWM	- Strauch-Baum-Wallhecke
HWB	- Baumwallhecke
OEL/ PHZ	- Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Neuzeitlicher Ziergarten
	Geltungsbereich







PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	
	Allgemeines Wohngebiet
max.2WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (hier: maximal 2 Wohneinheiten zulässig)
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 4 m FH ≤ 10 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
<b>6. Verkehrsflächen</b>	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
<b>9. Grünflächen</b>	
	Private Grünfläche
<b>12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	
	Flächen für Wald
<b>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>15. Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 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. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude sowie je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

### 3. Gebäudehöhe

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 10 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Ammerskamp) 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 Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze.
- (2) Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, wird mit 4 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

### 4. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 30 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße (Ammerskamp) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

**Ausschluss  
gebietsuntypischer  
Nutzungen (WA)**

**2 WE pro Einzelhaus und  
1 WE pro Doppelhaushälfte**

**max. Firsthöhe von 10,0 m**

**max. Traufhöhe von 4,0 m**  
(Ausschluss v.  
Staffelgeschossen)

**max. Sockelhöhe von 0,3 m**

## Textliche Festsetzungen

### 5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird mit 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser sowie mit 400 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

### 6. 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 Verkehrsfläche (Ammerskamp) nicht zulässig.

### 7. Grünordnerische Maßnahmen

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen Laubgehölzen nachstehender Pflanzliste, zweireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m, versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (2) Pro 200 m<sup>2</sup> 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. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste - Gehölzvorschläge:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum/Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>	Strauch
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	Baum
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Strauch

**Mindest-  
Grundstücksgrößen**

**Ausschluss von  
Bebauungen gem. § 12 und  
§ 14 BauNVO i. d.  
Straßenrandbereichen**

**Anpflanzgebote  
+ Gehölzvorschläge**

**1. Dachform/Dachneigung**

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer 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 Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

**3. Einfriedungen**

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

**Vorgaben zur Dachneigung  
+ -form**

**Ausschluss von  
„Schottergärten“**

**straßenseitige Einfriedung  
mit Hecken/Zäunen**



### Landkreis Ammerland

Abfallentsorgung - **Wenderadius 20 m** ausreichend

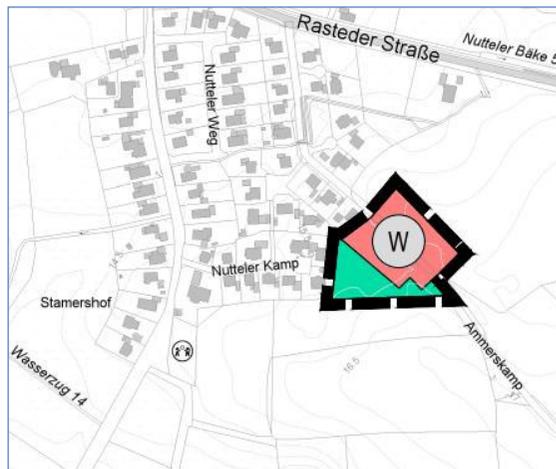
Verkehrslärm - **Schallschutzgutachten und Festsetzungen**

Waldabstand – **Erhaltungsgebot + Kompensation**

Hinweis aufnehmen zur Entwässerung, zu Bodenfunden

ÖBV – Hinweis auf Ahndung bei Ordnungswidrigkeit

Geruchsimmissionen – LWK keine Bedenken  
UB um Monitoring ergänzen



### Ammerländer Wasseracht

Gesamtentwässerungskonzept – **erst bei weiterer Siedlungsentwicklung**

Antrag auf Einleitung in öffentliche Gewässer  
Entwässerung auf privaten Grundstücken

verbindlich regeln – **in Grundstückskaufvertrag**

Waldabstand – **Erhaltungsgebot + Kompensation**



### Nds. Landesamt Denkmalpflege/Archäologie

Eschboden,, archäologische Fundstellen möglich –  
**Prospektion**

### LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst

Keine Kampfmittelbelastung zu erwarten

### Sweco GmbH

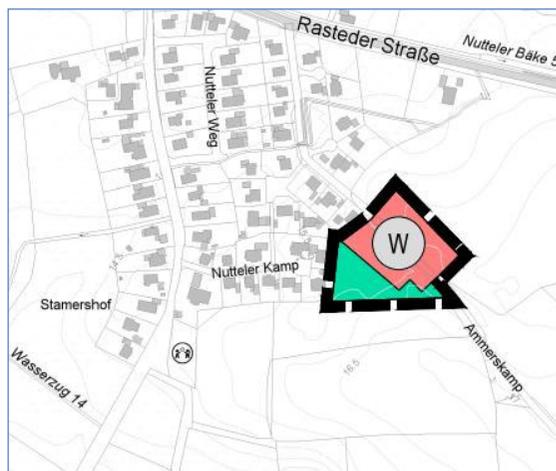
Schmutzwasserentsorgung gesichert

**EWE Netz, Telekom, Vodafone**

Hinweise zur **Versorgung**

OOWV

Hinweise zur Versorgung und zum Brandschutz

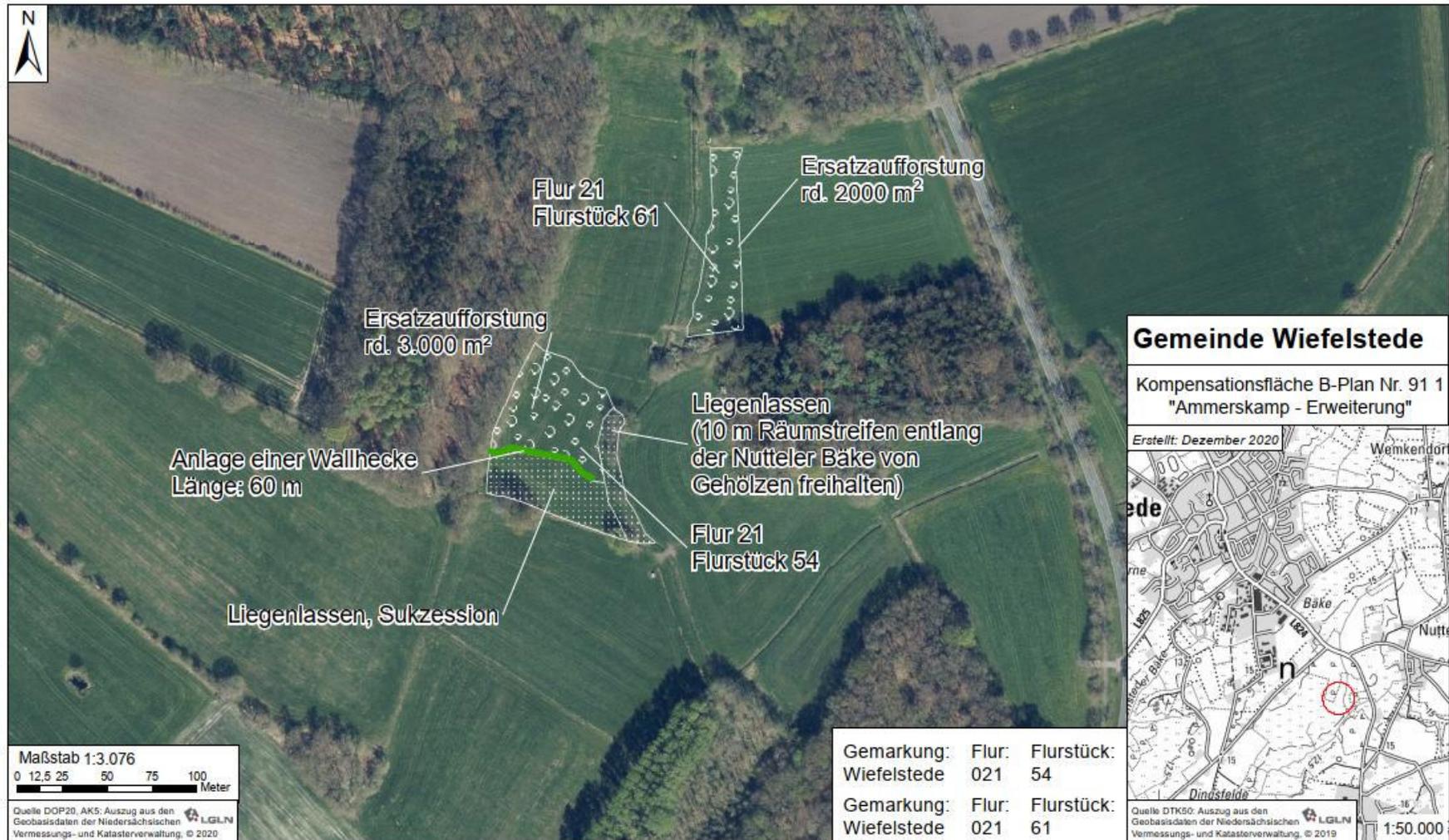


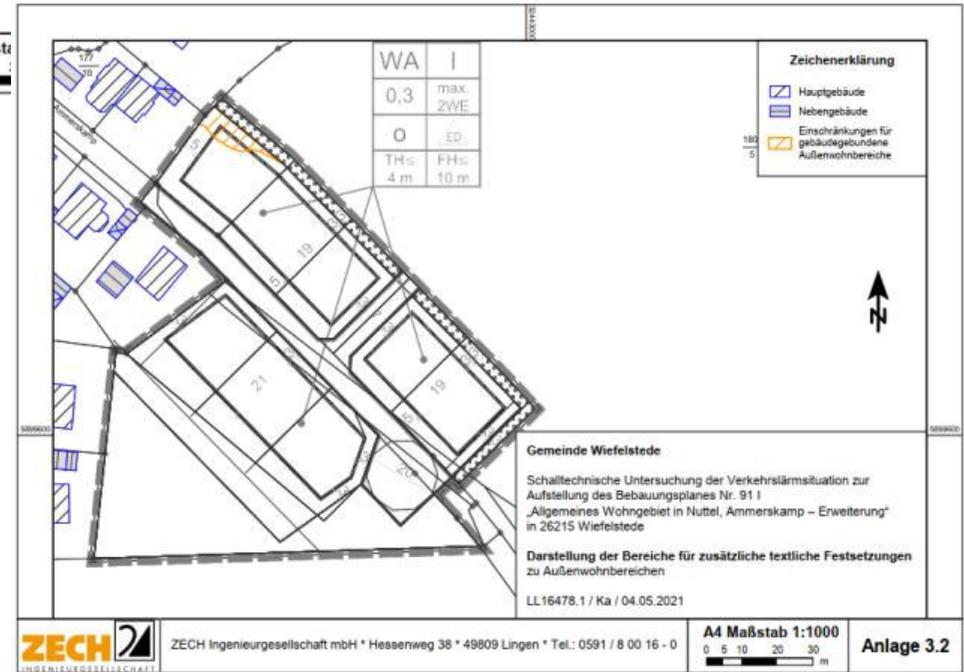
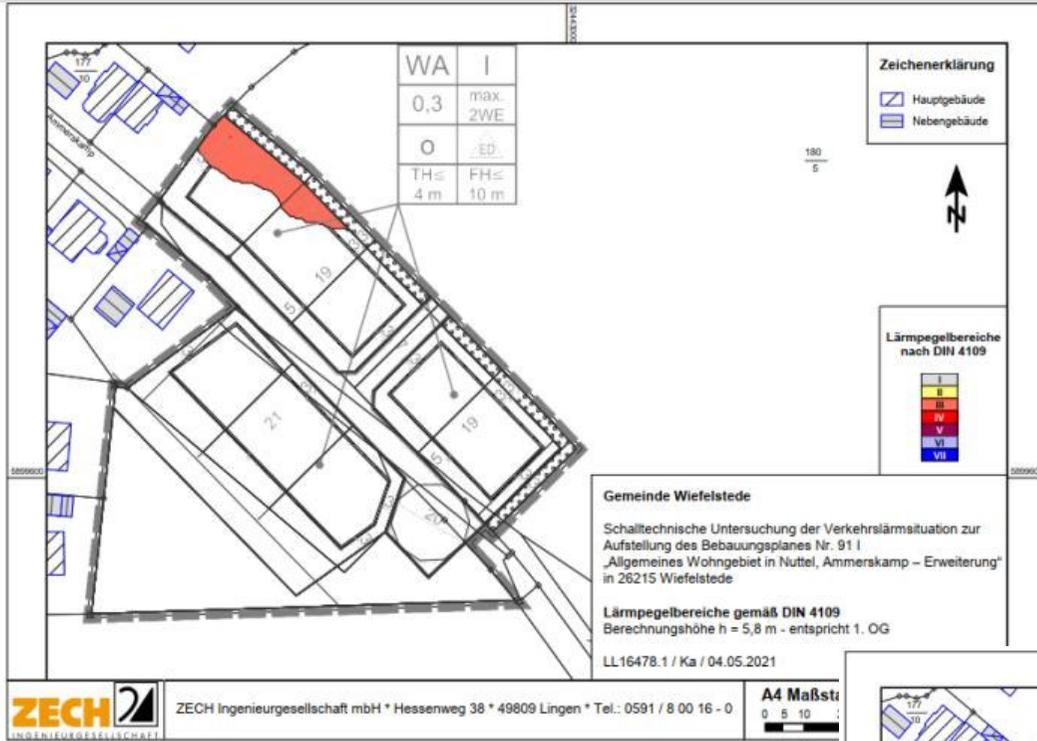
### Nds. Landesforsten

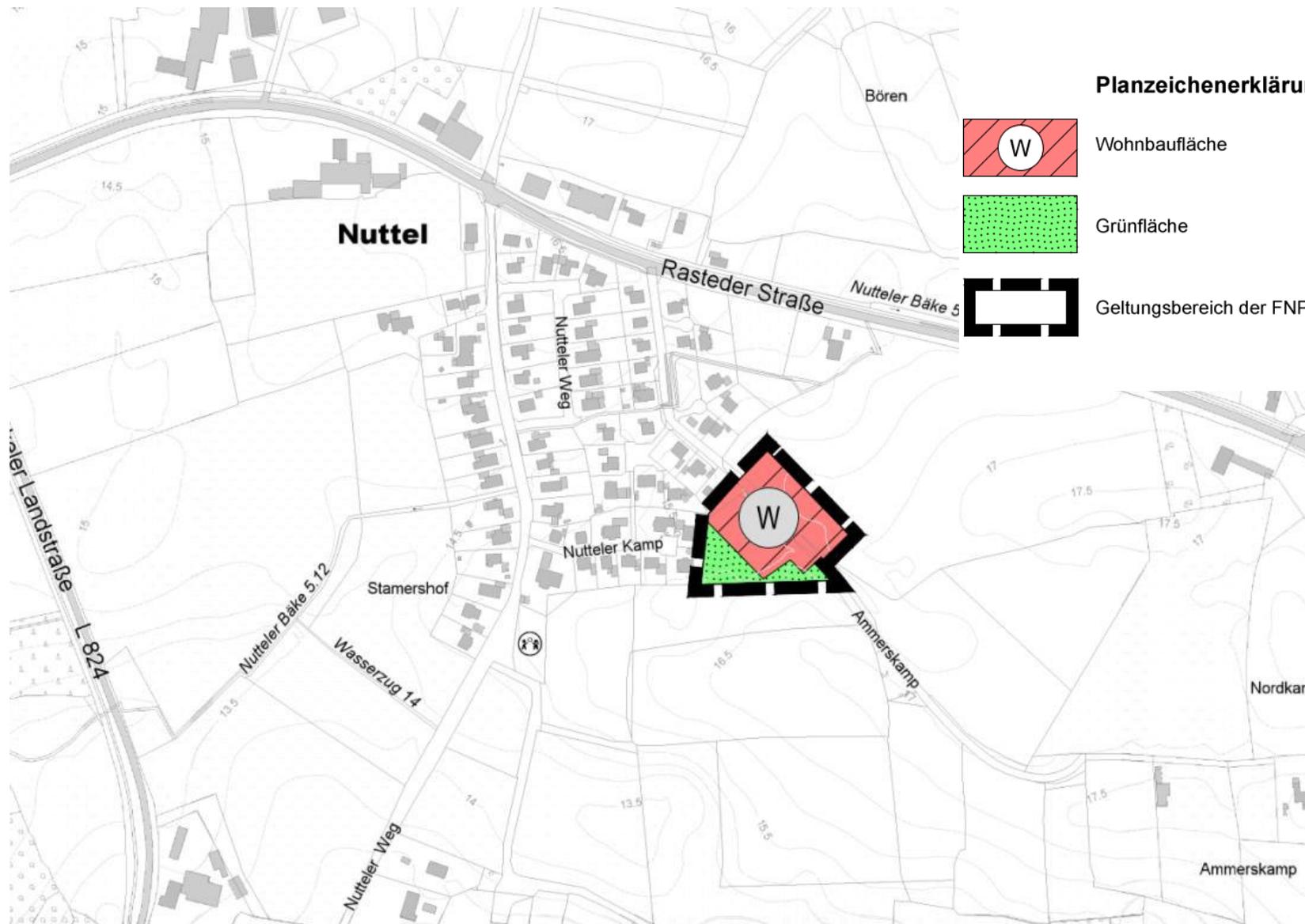
Hinweise zur Waldumwandlung/Kompensation

Abstände

**Erhaltungsgebot + Kompensation**



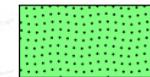




**Planzeichenerklärung**



Wohnbaufläche



Grünfläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
 max. 2WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen (hier: maximal 2 Wohneinheiten zulässig)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0.3 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 TH ≤ 4 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe  
 FH ≤ 10 m

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 o offene Bauweise  
 — Baugrenze  
 — überbaubare Fläche  
 — nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**

— Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 — Straßenbegrenzungslinie

**9. Grünflächen**

— Private Grünfläche

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

**15. Sonstige Planzeichen**

— Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 LPB III Lärmpegelbereich  
 — Einschränkungen für Außenwohnbereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 8, Abs. 3)  
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

### 8. Vorkehrungen zum Lärmschutz

- (1) Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen
- (2) Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*
*	Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

- (3) In dem gekennzeichneten Bereich (EA) sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.

**Maßnahmen für Fassaden**

**Maßnahmen für Außenwohnbereiche**

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dachform/Dachneigung

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer 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 Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

### 3. Einfriedungen

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

### 4. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

**Vorgaben zur Dachneigung  
+ -form**

**Ausschluss von  
„Schottergärten“**

**straßenseitige Einfriedung  
mit Hecken/Zäunen**

**Hinweis auf Verstöße**

**Vielen Dank für Ihr Interesse.**