

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 94 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Brink“, 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 ausfertigt.

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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstedede - Westerstedede, den Katasteramt Westerstedede

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist damit am in Kraft getreten.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den GEMEINDE WIEFELSTEDDE Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700).
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).
Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die BauNVO 2017

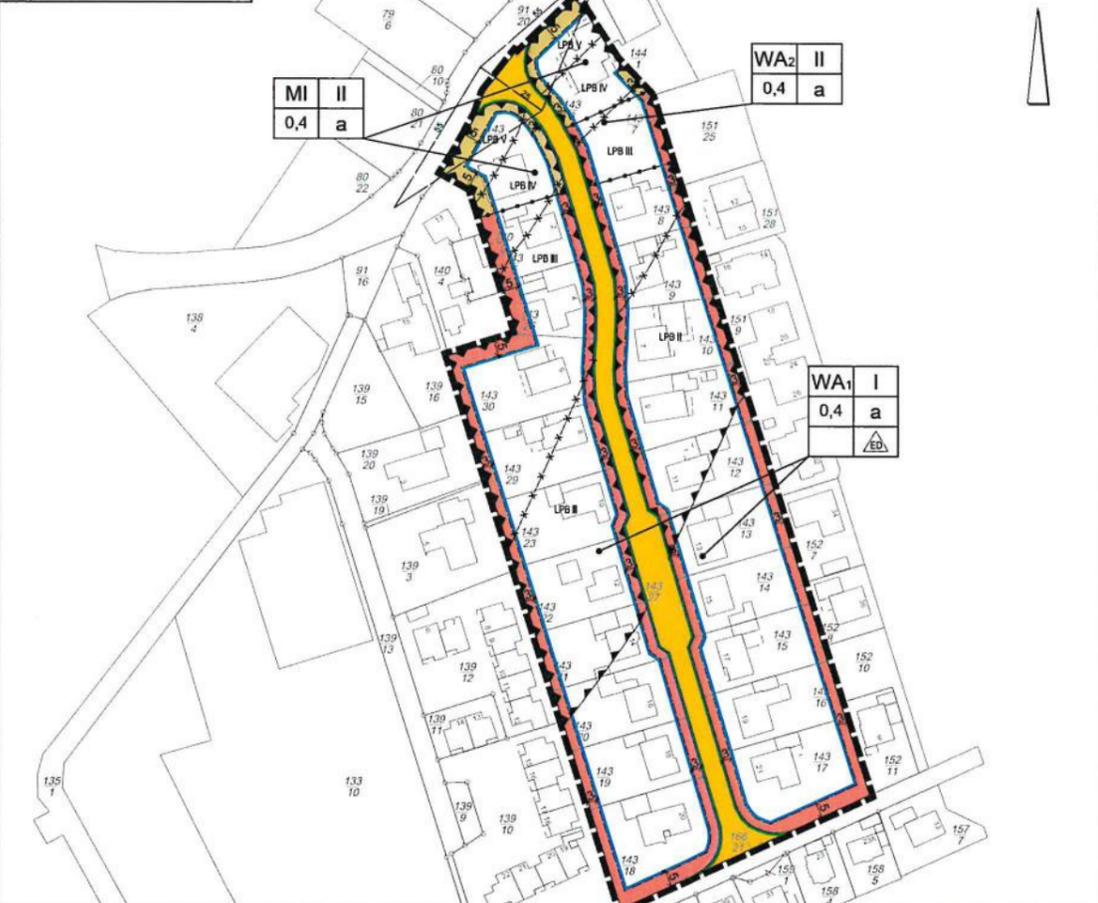


Table with 3 columns: Planunterlage, Bezeichnung, Stand. Rows include Vorläufige Unterlage, Planunterlage Katasteramt, and Planunterlage ÖBV.

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

Textliche Festsetzungen

- 1. Allgemeine Wohngebiete: Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2. Mischgebiet: (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die folgenden Nutzungen nicht zulässig sind.
3. Höhe baulicher Anlagen: Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Straße „Am Brink“, jeweils mittig vor dem Grundstück in Fahrtrichtung gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadennitte).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 400 qm
b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt.

Table with 4 columns: Wohngebiet, Einzelhäuser, Doppelhaushälfte, 1 Wohnung je qm. Rows include WA 1, WA 2, MI.

Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 8 m für eine Doppelhaushälfte.

Table with 3 columns: Wohngebiet, Einzelhäuser, Doppelhaushälfte. Rows include WA 1, WA 2, MI.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

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 öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

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

- Zum Schutz vor Verkehrslärm der nördlich verlaufenden „August-Hinrichs-Straße“ werden für Neubauten und größere Baummaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, folgende Festsetzungen getroffen.
• Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Lärmpegelbereichen sind die zur L 824 ausgewiesenen Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) vor schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis V der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
• Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 7 der DIN 4109-1:2016-01.
• Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
• In den Lärmpegelbereich III und V ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nur mit schallschirmenden Maßnahmen zulässig.

Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge des Zulassungsverfahrens der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB nur in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden, wenn bei Neu- oder Umbaumaßnahmen durch Einzelnachweis auf den jeweiligen Grundstücken eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder Maßnahmen der Versickerung) sichergestellt ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet, MI Mischgebiet.
2. Maß der baulichen Nutzung: 0,4 Grundflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: a Abweichende Bauweise, Baugrenze, überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche.
6. Verkehrsflächen: Offentliche Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie.
15. Sonstige Planzeichen: Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, Sichtdreieck, Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, LPB III Lärmpegelbereich, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.

- 1. Dachgestaltung: Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30° zulässig.
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 Baugrundstückes gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen.
3. Einfriedungen: Grundstückseinfriedungen sind als Stabgitterzaun, als Holzzaun oder als Laubhecke zulässig.
4. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften: Ordnungsgemäß gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

Hinweise

- 1. Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, 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, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
2. Altablagerungen: Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. 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 Bestandplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
4. Kampfmittelbeseitigung: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.
5. Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III B des Wasserverkes Nethen.
6. Artenschutz: Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
7. Verkehrslärm: Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 825 ausgehenden Emissionen.
8. Sichtfelder

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Brink" 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



November 2021 Endfassung M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 26121 Oldenburg Telefon 0441 92174-0 Telefax 0441 92174-73
Geschäftsbereich für bauliche Planung und Forschung Postfach 3867 E-Mail info@nwp.de 26228 Oldenburg Internet www.nwp.de