

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgetriggert.

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 Westerstede -

Westerstede, den ..... Katasteramt Westerstede

## 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

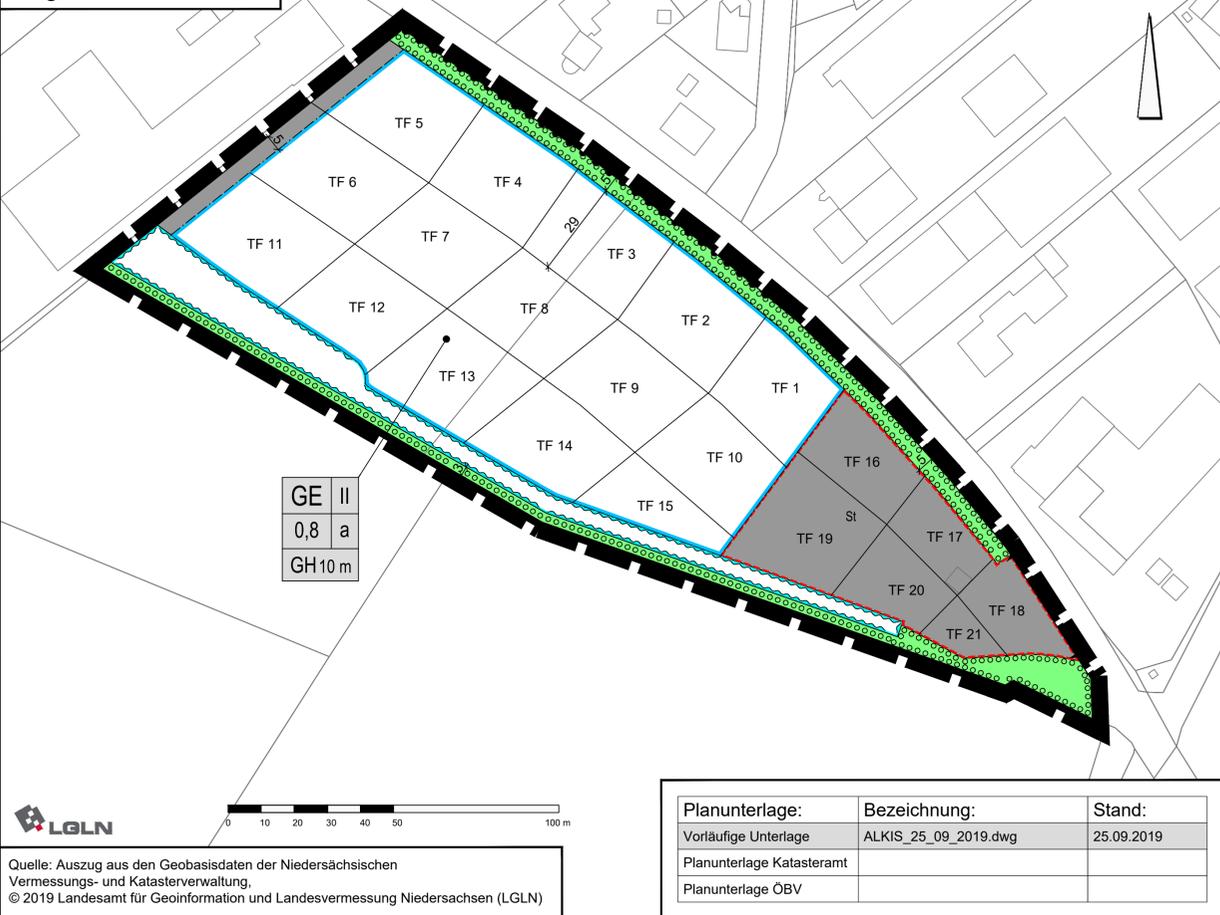
Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den ..... GEMEINDE WIEFELSTED E  
Der Bürgermeister

# Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	ALKIS_25_09_2019.dwg	25.09.2019
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - GE Gewerbegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen**
  - Einfaßbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 9. Grünflächen**
  - Private Grünfläche
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
- 15. Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

- 1. Art der Nutzung**
  - (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
  - (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - (3) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.
  - (4) Alternative Standorte für geeignete Rückhalteanlagen innerhalb der Gewerbeflächen sind zulässig.
- 2. Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt. Untere Begrenzung ist die Oberkante der Hollener Straße (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.
- 3. Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ist auch eine Gebäudelänge über 50 m zulässig.
- 4. Stellplätze**
  - (1) Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze nur innerhalb der als Fläche für Stellplätze gekennzeichneten Fläche zulässig.
  - (2) Ausnahmsweise sind Stellplätze für Besucher auch außerhalb dieser Fläche zulässig.
- 5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**
  - (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Hollener Straße sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Der Pflanzstreifen darf für eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden.
  - (2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südwestlichen Plangebietesrand sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumanteil beträgt mindestens 15 %. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Gehölzliste für (1) und (2)  
Als Bäume sind Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Birke oder Bergahorn zu pflanzen. Für die Unterpflanzung sind Schwarzer Holunder, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schneeball und Weidenarten zu verwenden. Als Pflanzqualität für die Bäume sind Hochstämme 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu setzen.
- 6. Regelung des Wasserabflusses**
  - (1) Innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist ein Rückhaltegraben mit Unterhaltungstreifen herzustellen.
  - (2) Alternative Standorte für geeignete Rückhalteanlagen innerhalb der Gewerbeflächen sind zulässig.
- 7. Vorkehrungen zum Immissionsschutz**

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO in Teilflächen gegliedert. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werden die Festsetzungen zeitlich bis zum Eintritt bestimmter Umstände gestaffelt:

  - (1) Ohne Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Hollener Straße dürfen Betriebe und Anlagen in den gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel tags/nachts nicht überschreiten (Gemäß § 1 (5) BauNVO)
    - TF 1 - 5 L<sub>WA</sub> von 55/40 dB(A)
    - TF 6 - 15 L<sub>WA</sub> von 60/45 dB(A)
    - TF 16 - 18 L<sub>WA</sub> von 61,5/46,5 dB(A)
    - TF 19 - 21 L<sub>WA</sub> von 65/50 dB(A)
  - (2) Mit Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in mindestens 5,0 m Höhe an der Hollener Straße dürfen Betriebe und Anlagen in den gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel tags/nachts nicht überschreiten (Gemäß § 1 (5) BauNVO)
    - TF 1 - 5 L<sub>WA</sub> von 65/50 dB(A)
    - TF 6 - 15 L<sub>WA</sub> von 68,5/53,5 dB(A)
    - TF 16 - 18 L<sub>WA</sub> von 59/44 dB(A)
    - TF 19 - 21 L<sub>WA</sub> von 62,5/47,5 dB(A)
  - (3) Flächenbezogene Schalleistungspegel  
Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher Änderung oder Neuerrichtung heranzuziehen.  
Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.  
Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß Berechnungsschema im Erläuterungsbericht des Instrumentariums „Flächenbezogene Schalleistungspegel und Bauleitplanung“ vorgenommen werden.

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 7. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Planzeichenerverordnung 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)

# Hinweise

- 1. Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 / 205766-15), – 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. Alttablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen oder Altstandorte zu tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.
- 3. Versorgungsleitungen**

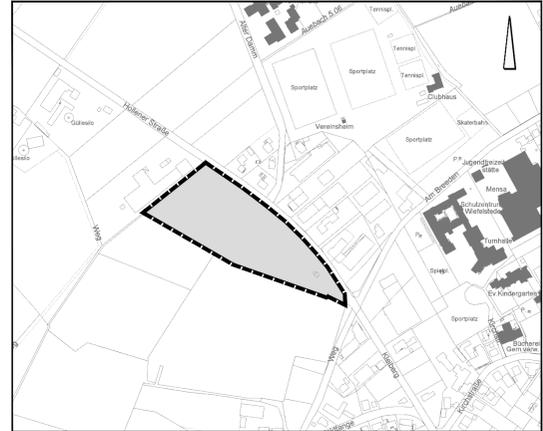
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- 4. Grundwasserschutz**

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.

gezeichnet:	A. Kampen		
Projektleiter:	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	R. Abel		
Datum:	10.02.2022		

# Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 127, 2. Änderung "Wiefelstede, Hollener Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000  
Februar 2022 Vorentwurf M. 1 : 1.000

