

# 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 diesen Bebauungsplan Nr. XX „Gewerbegebiet Westerholtsfelde/Blohweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, 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.

Westerstede, den ..... Offentl. best. Vermessungsingenieur

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XX 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. XX 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. XX 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 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. XX ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

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

Wiefelstede, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

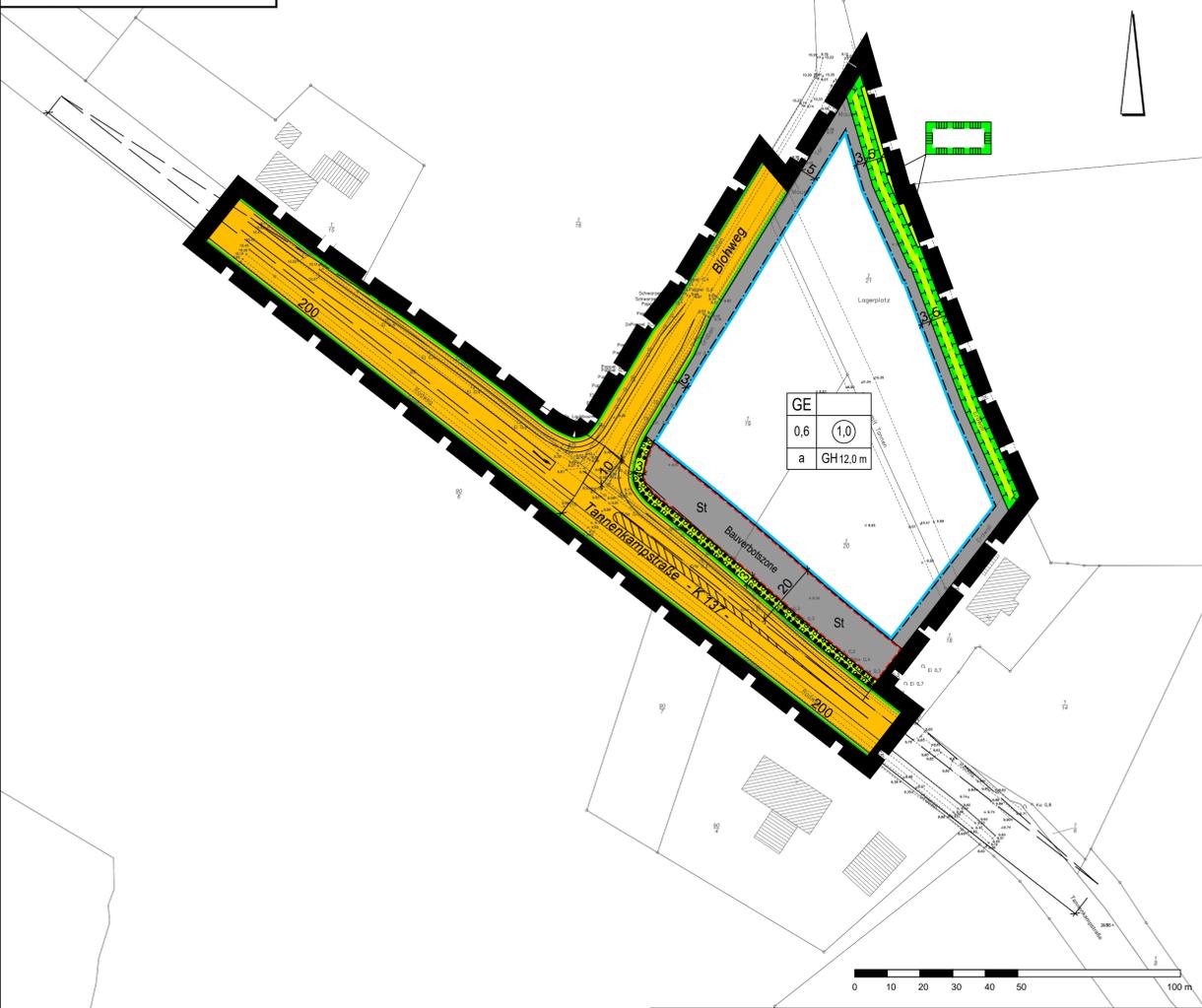
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**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 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

**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)

**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



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 Hoppmann UTM 2021-12-01.DXF	01.12.2021

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**1,0** Geschossflächenzahl

**0,6** Grundflächenzahl

**GH 12 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** abweichende Bauweise

**---** Baugrenze

**---** überbaubare Fläche

**---** nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen

**---** Öffentliche Straßenverkehrsfläche

**---** Straßenbegrenzungslinie

**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

# Textliche Festsetzungen

## 1. Gewerbegebiet

(1) Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel), zugelassen werden. Die Ausnahme ist nur zulässig, wenn keine großflächige Agglomeration entsteht.

(2) Im Gewerbegebiet GE können gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

## 2. Höhe baulicher Anlagen

(1) Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,0 m begrenzt:

(2) Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, in Erschließungsstraßenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches, in Fassadenmitte gemessen.

(3) Die Höhe darf ausnahmsweise für technisch bedingte Anlagen wie z.B. Schornsteine Lüftungsanlagen etc. überschritten werden.

## 3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.

## 4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Tannenkampstraße (K 137) sind innerhalb der Bauverbotszone Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

## 5. Wallheckenschutz

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist ein Wildkrautraum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautraum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden.

## 6. Pflanzflächen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzten Fläche sind standortgerechte niedrigwüchsige Sträucher und hochkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten können der Pflanzliste in der Begründung entnommen werden. Die Pflanzung ist zweireihig, versetzt auf Lücke, mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m vorzunehmen. Der Anteil an Laubbäumen darf 15 % nicht unterschreiten. Als Pflanzqualität sind bei den Laubbäumen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich der Stellplätze sind mindestens fünf standortgerechte hochstämmige Laubbäume in Pflanzbeete von mindestens 2,00 m x 2,00 m Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind z.B. Sandbirke (*Betula pendula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Die vorhandenen Gräben am westlichen und südlichen Gebietsrand sind in ihrem Bestand zu erhalten.

## 7. Festsetzungen zum Sichtschutz

An der südöstlichen Grenze ist ein Sichtschutzzaun zu errichten.

## 8. Festsetzungen zum Lärmschutz

Die zur Tannenkampstraße (K 137) ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) des Verwaltungsgebäudes sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

# Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

## 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 der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – 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.

## Altanlagen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

## 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.

## Einfriedigungen

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die K 137 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer lückelosen festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStRG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

## Sichtdreiecke

Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB/§ 31 (2) NStRG).

## 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.

## Wallheckenschutz

Die Wallhecken am nordöstlichen Plangebietsrand werden in die Grünflächen integriert und gemäß § 9 (6) BauGB als geschützter Landschaftsbestandteil nachrichtlich übernommen.

## Bauverbotszone

In einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (befestigter Fahrbahnrand der „Tannenkampstraße“ (K 137)), dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Bepflanzungen oder Abgrabungen. In einem Abstand bis 40 m ergeben Baugenehmigungen für die Errichtung von baulichen Anlagen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 1 und 2 NStRG).

## DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

# Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 155 "Gewerbegebiet Westerholtsfelde/Blohweg"



Übersichtplan M. 1 : 5.000  
April 2022 Vorentwurf M. 1 : 1.000

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	B. Kunzmann	R. Abel	R. Abel
Datum:	02.09.2021	23.09.2021	10.11.2021	02.12.2021	20.04.2022

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 26121 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Postfach 3867 26028 Oldenburg  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

