

Gemeinde Wiefelstede

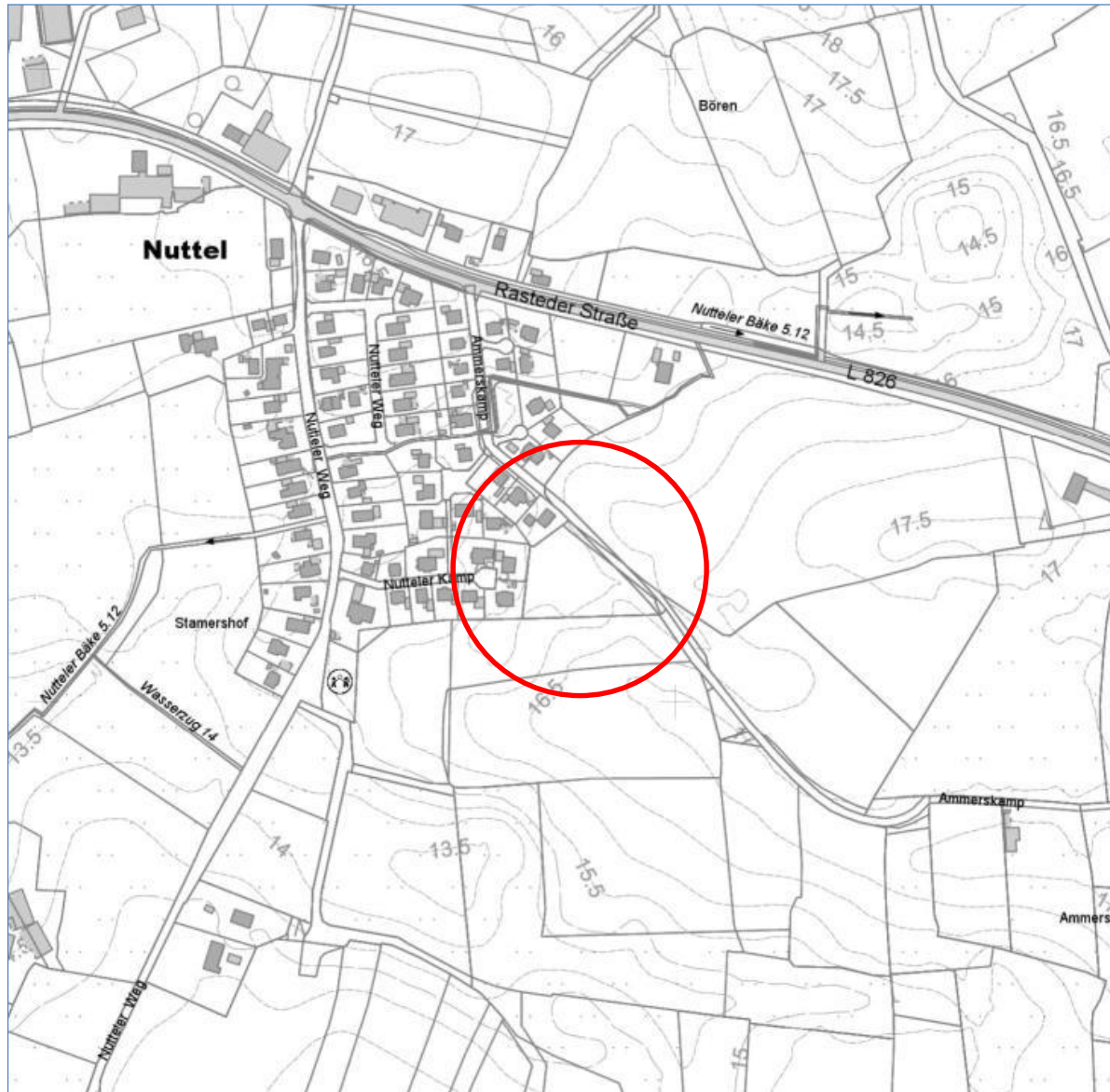
132. FNP-Änderung und
Bebauungsplan Nr. 91 I

“Allgemeines Wohngebiet in Nuttel,
Ammerskamp-Erweiterung“

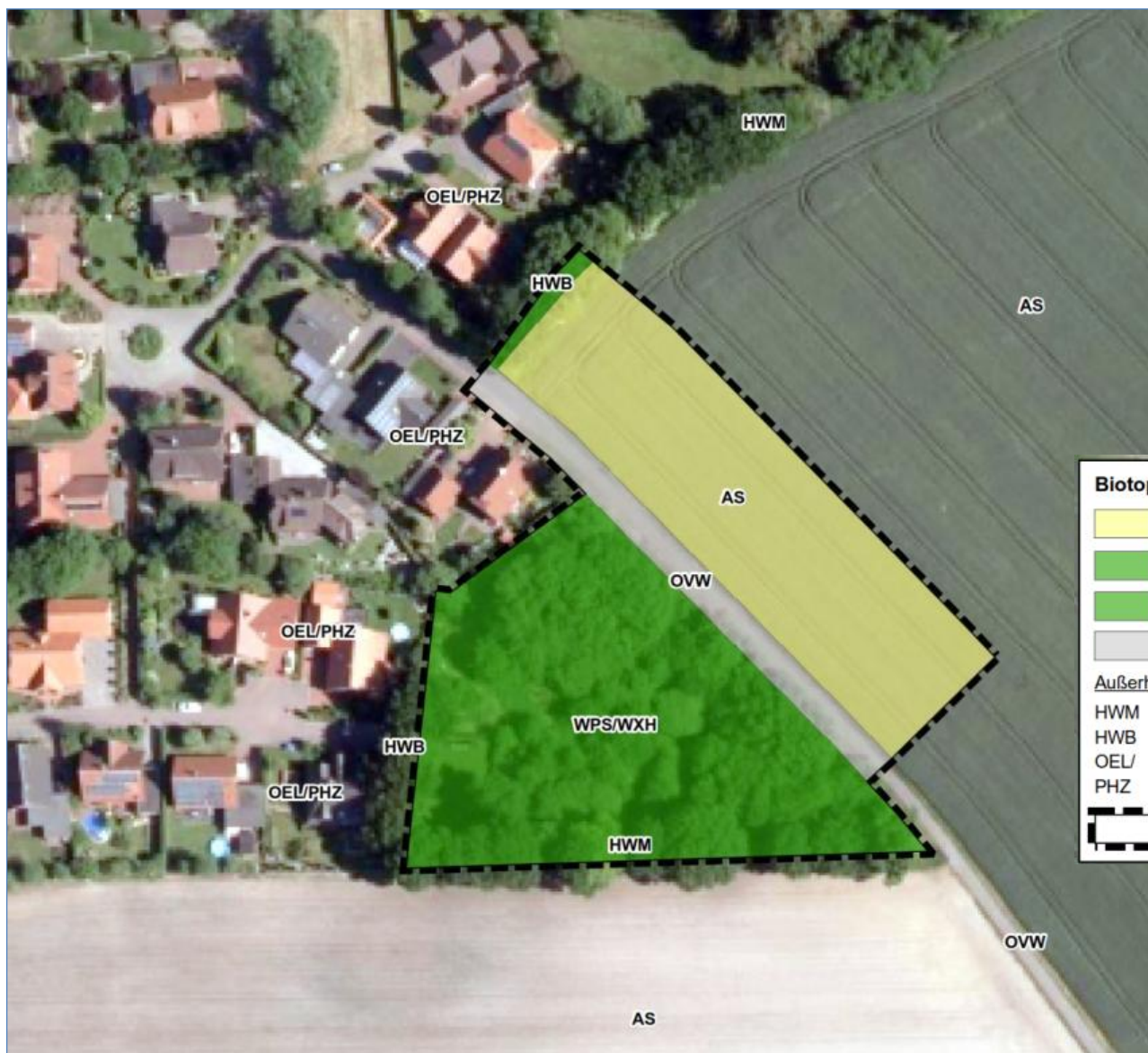


Bau-, Umwelt- und Klimaausschuss am 02.05.2021

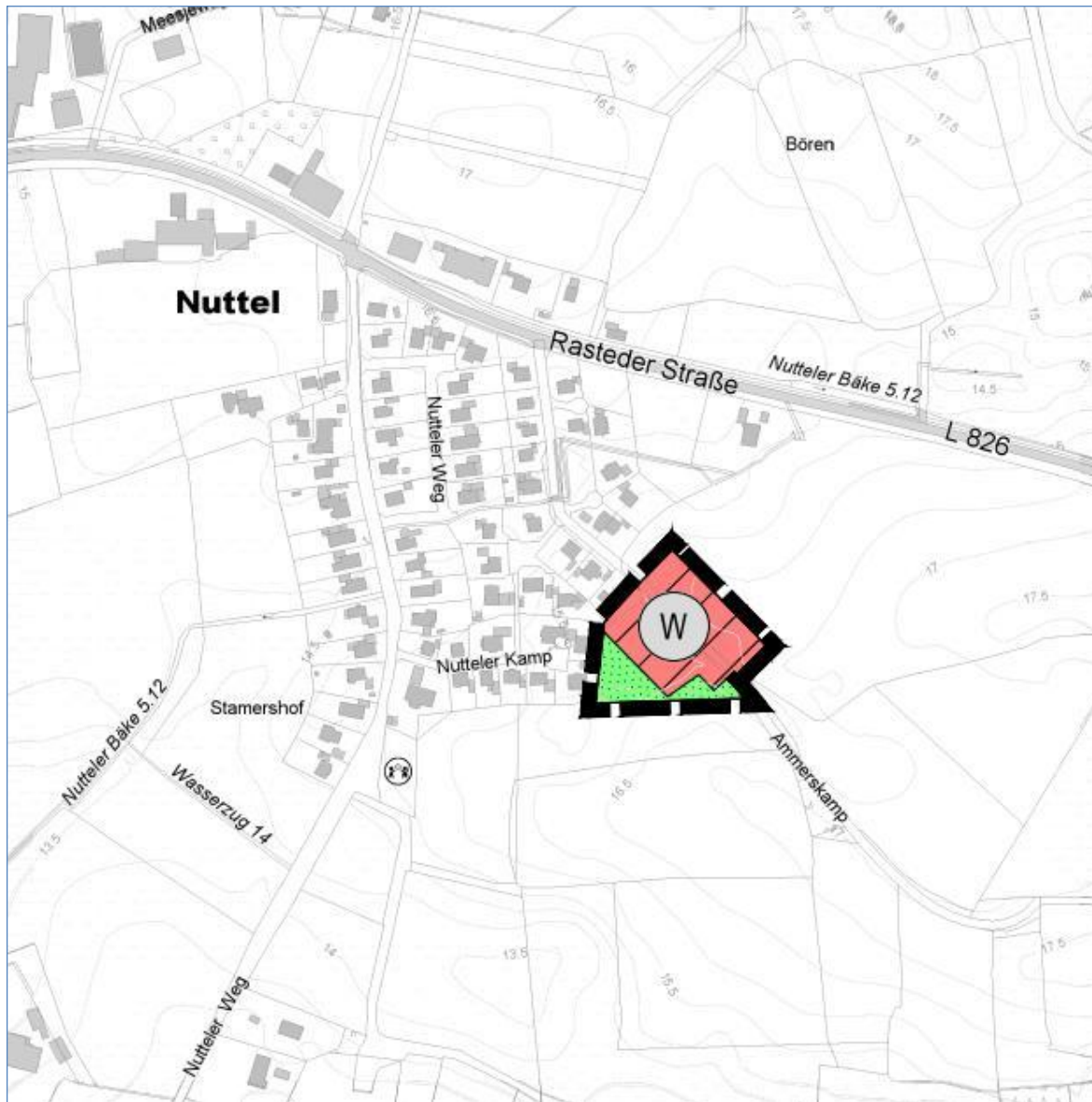
Übersichtsplan



Bestandsplan Biotop- & Nutzungstypen



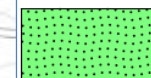
Biototyp- und Nutzungstypen		
	AS	Sandacker
	WPS/ WXH	Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald/ Laubforst aus einheimischen Arten
	HWB	Baum-Wallhecke
	OVW	Weg
<u>Außerhalb des Geltungsbereichs:</u>		
	HWM	- Strauch-Baum-Wallhecke
	HWB	- Baumwallhecke
	OEL/ PHZ	- Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Neuzeitlicher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



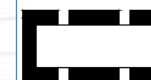
Planzeichenerklärung



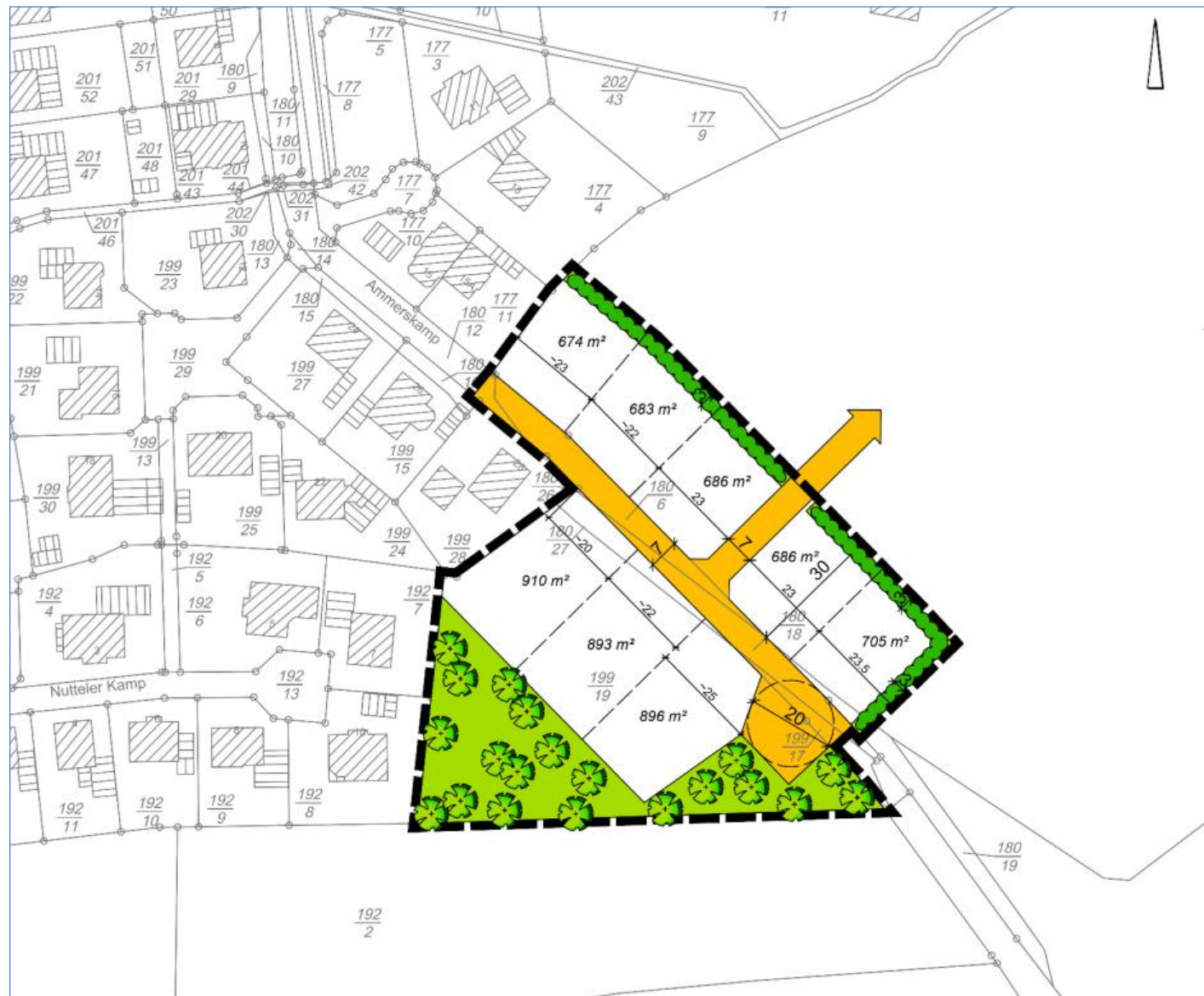
Wohnbaufläche



Grünfläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung





PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- 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
 offene Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

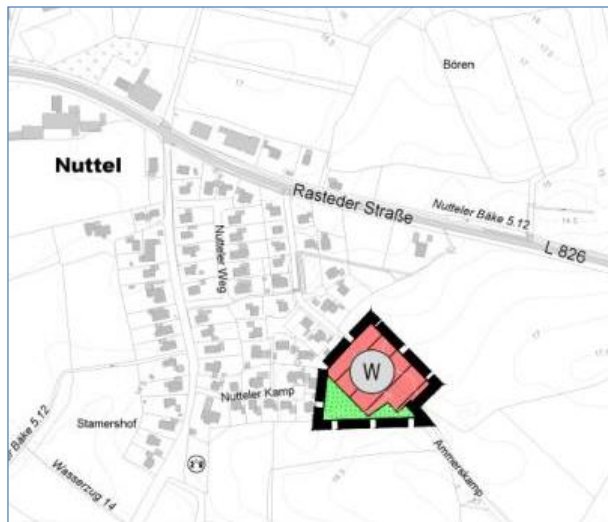
- Private Grünfläche

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. 1)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Landkreis Ammerland /Ammerländer Wasseracht

Oberflächenentwässerung/dezentrale Entwässerung wird begrüßt/höhere Sicherheit gewünscht

Abstimmungstermin mit Ammerländer Wasseracht

Berechnung der Einzelmaßnahmen (Grundstücke) auf Grundlage von 30jährigen Ereignis

Gesamtbetrachtung gewünscht

1. Ermittlung von Maßnahmen zur Entschärfung des Überflutungsrisikos (Einbau von Drosseleinrichtungen in Kanälen und der Einbau von Stauwehren im Verbandsgewässer)
2. Beobachtung der Wirksamkeit der Sofortmaßnahmen, bei Bedarf weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der Entwässerungssituation in Nuttel

Landkreis Ammerland

Verkehrslärm – **Ergänzung Lärmfestsetzungen Nachtschlaf**

Hinweise zur Müllentsorgung – **Aufnahme in Begründung**

Redaktionelle Hinweise – **Kompensationsdefizit = 1.077WP**

Ausgleich Gemarkung Wiefelstede, Flur 21, Flurstück 54 und Flur 61 der Flur 21 (Sukzession) + Aufforstung für Waldumwandlung



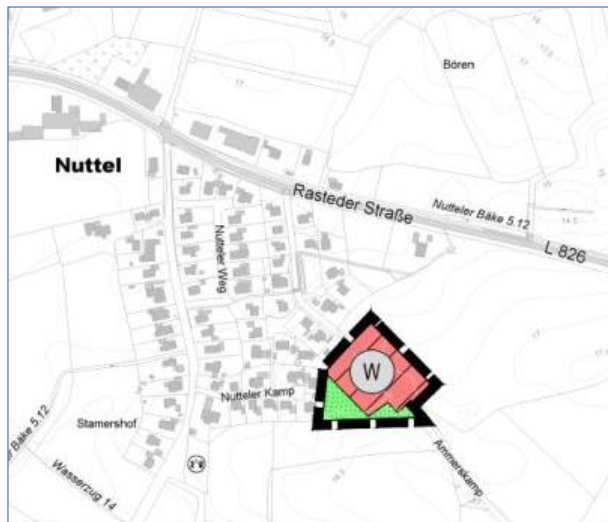
LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst

Aufgrund der Siedlungsentwicklung wird auf Luftbildauswertung verzichtet

EWE Netz, Vodafone, Glasfaser Nordwest: allg. Hinweise zur Telekommunikationsversorgung

OOWV: Hinweise zur Versorgung und zum Brandschutz

EWE Wasser GmbH: Hinweis auf Kapazität Kläranlage (100% Auslastung)– Abstimmungstermin **Planung für zukunftsfähige Kläranlage wird aufgenommen**



BUND – KG Ammerland

Grundsätzliche Bedenken – **Ziel Eigenentwicklung**

Vorschläge für Maßnahmen zum Klimaschutz

- + **Ergänzung ÖBV (durchlässige Befestigung)**
- + **Hinweis Entwässerung ⇒ Festsetzung Nr. 7**
- **Aufnahme Festsetzungen (PV, Begrünung, Beleuchtung, Carsharing) auf Umsetzungsebene möglich**

Ausgleich für Wald - **Kompensation: mit LK abgestimmt**

Bergahorn – **wird rausgenommen**

Landschaftsrahmenplan – **wird aktualisiert**



red. Anpassung:
Planzeichen für Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Hinweis LK Ammerland

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
 - max. 2WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen (hier: maximal 2 Wohneinheiten zulässig)
- 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- 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
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Lärmpegelbereich
 - Einschränkungen für Außenwohnbereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 8, Abs. 3)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird mit 600 m² für Einzelhäuser sowie mit 400 m² 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 öffentlichen Verkehrsfläche (Ammerskamp) nicht zulässig.

7. Oberflächenentwässerung

Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken durch Veranlassung des jeweiligen Grundstückseigentümers mit einem Rigolen- und Kastensystem zu versickern.

8. 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 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. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

**Mindest-
Grundstücksgrößen**

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

**Entwässerung auf den
Baugrundstücken**

**Anpflanzgebote
+ Gehölzvorschläge**

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

- (3) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Pflegemaßnahmen zu Verkehrssicherung sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen zu tätigen.

**Mindest-
Grundstücksgrößen**

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

**Anpflanzgebote
+ Gehölzvorschläge**

Textliche Festsetzungen

9. 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 **Zulassungsverfahren** 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. 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.
- (4) Im Bereich mit Beurteilungspegeln zur Nachtzeit von mehr als 45 dB(A) sind schutzbedürftige Räume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ kann die Anlegung schutzbedürftiger Räume in den betroffenen Bereichen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite erfolgen.

Maßnahmen für Fassaden

Maßnahmen für Außenwohnbereiche

red. korrigiert
Hinweis
LK Ammerland

ergänzt
Hinweis
LK Ammerland

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“ werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Bebauungsplan Nr. 91 I der Gemeinde Wiefelstede festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA).

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.

Es ist auf eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten und der Stellplätze zu achten und Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen zu vermeiden.

deklaratorisch + red. ergänzt
Anregung BUND

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnithecken 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 Schnithecken 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“**

**Vermeidung wasser- und
luftundurchlässiger
Befestigungen**

**straßenseitige Einfriedung
mit Hecken/Zäunen**

Hinweis auf Verstöße

1. Denkmalschutz

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

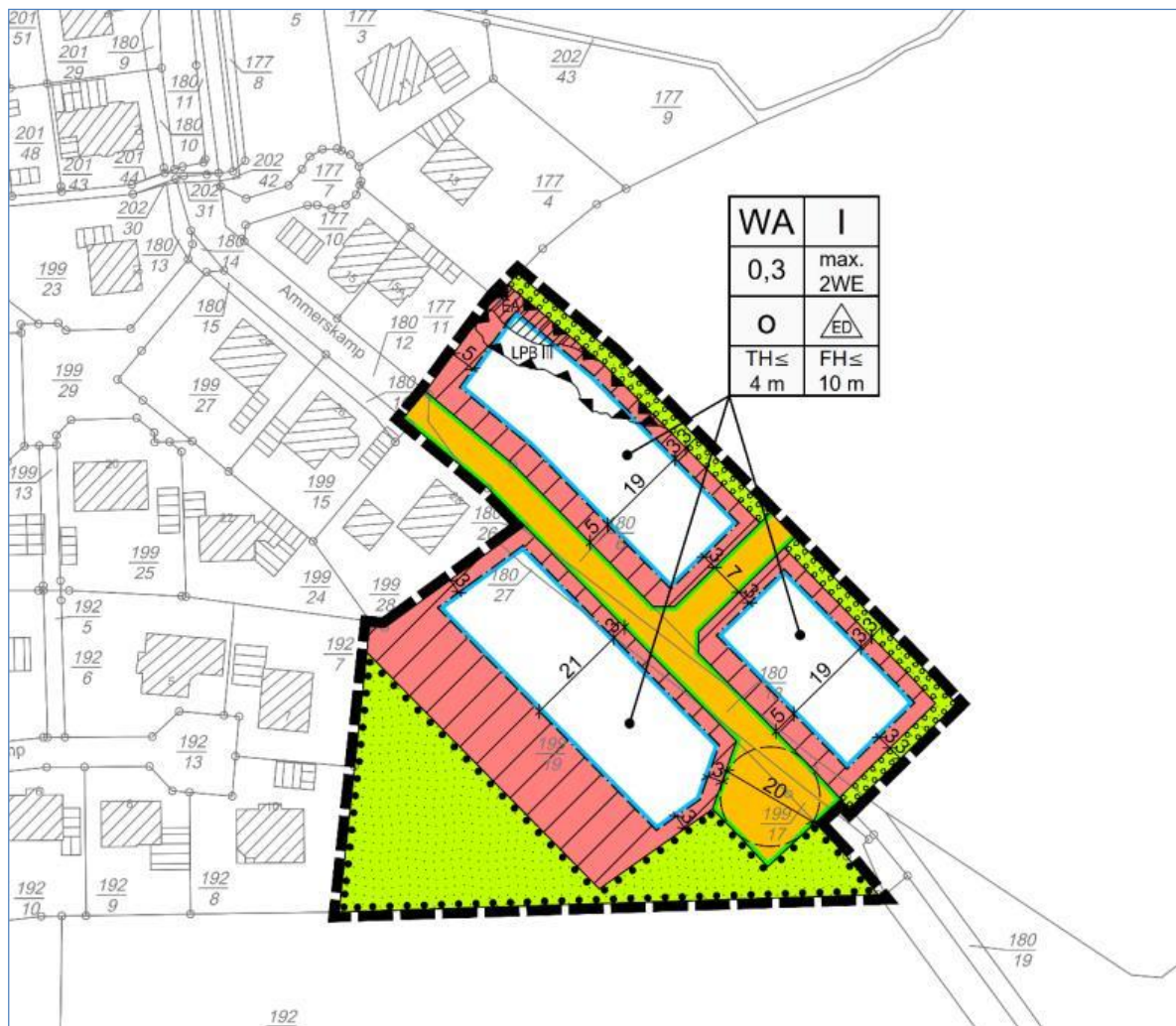
4. Artenschutz

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.

5. DIN-Vorschriften

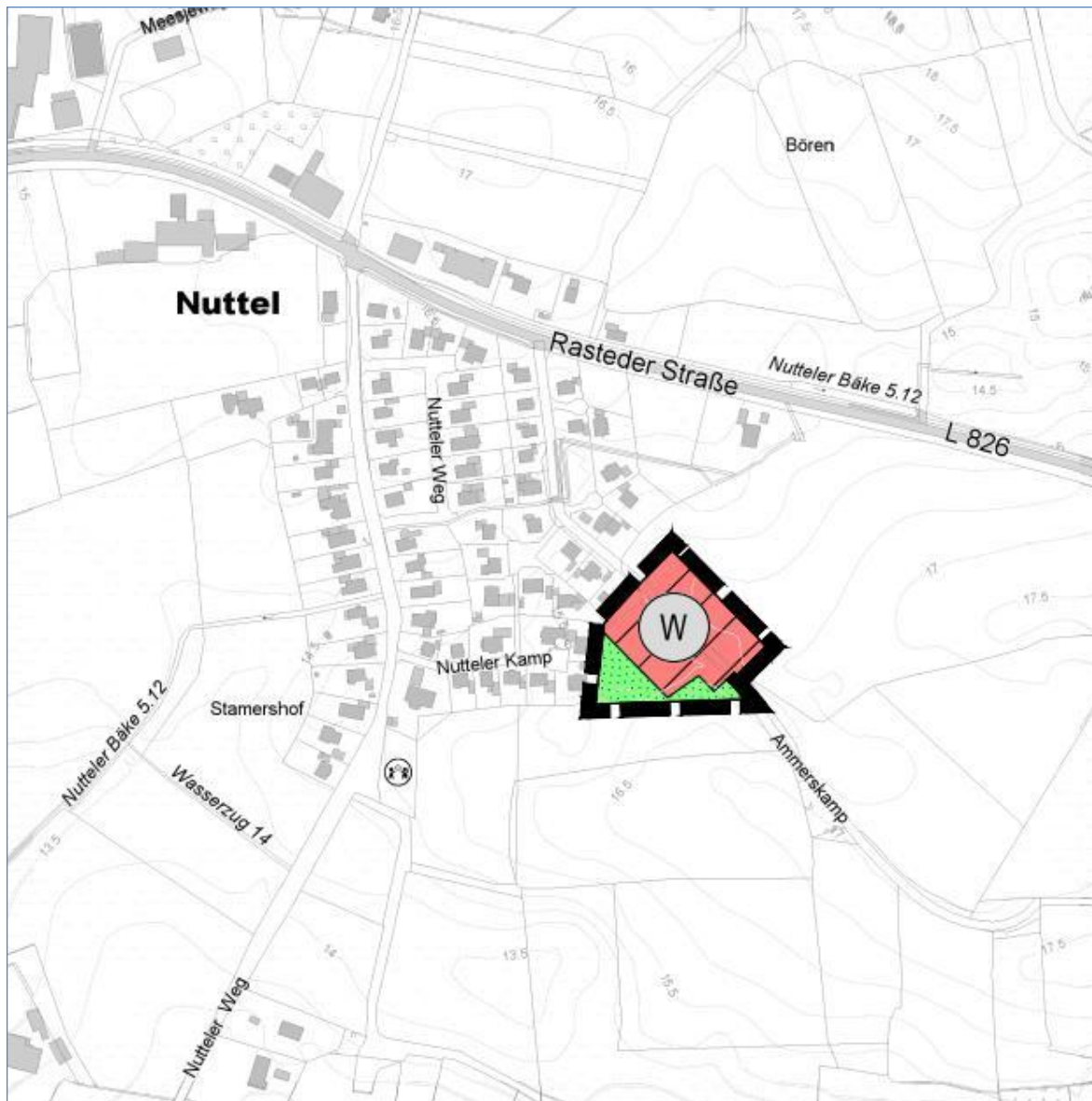
Die die textlichen Festsetzungen betreffenden DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Wiefelstede im Rathaus, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, eingesehen werden.

ehem. Hinweis Nr. 5
„Oberflächenentwässerung“
⇒ **Festsetzung Nr. 7**
Hinweis BUND



PLANZEICHENERKLÄRUNG

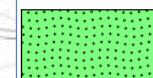
1. **Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
 - max.2WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen (hier: maximal 2 Wohneinheiten zulässig)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH ≤ 4 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe
 - FH ≤ 10 m
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 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



Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



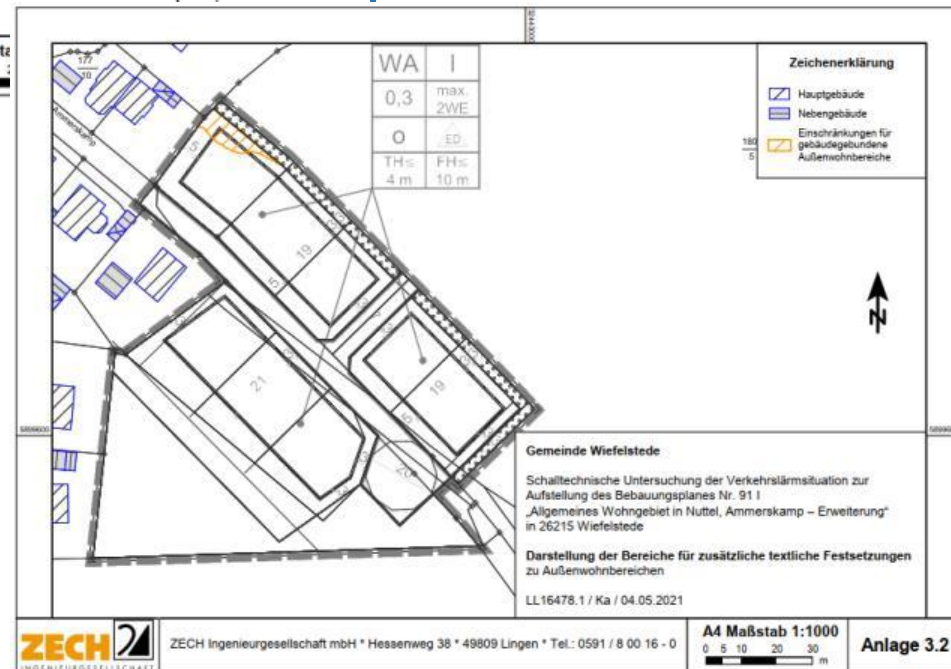
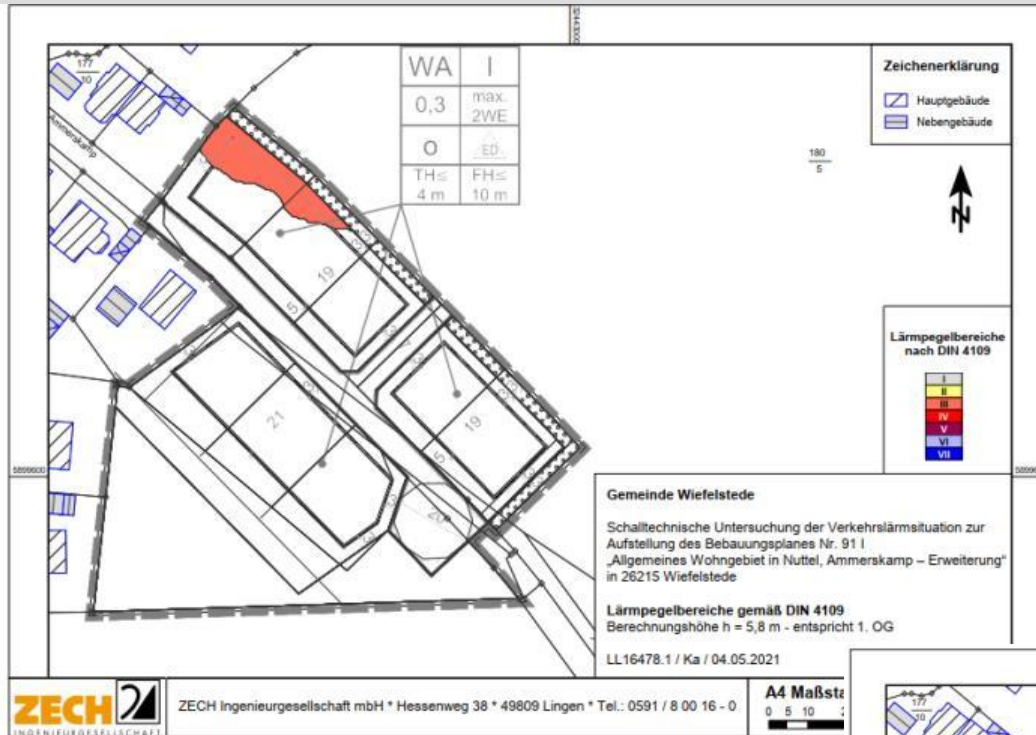
Grünfläche



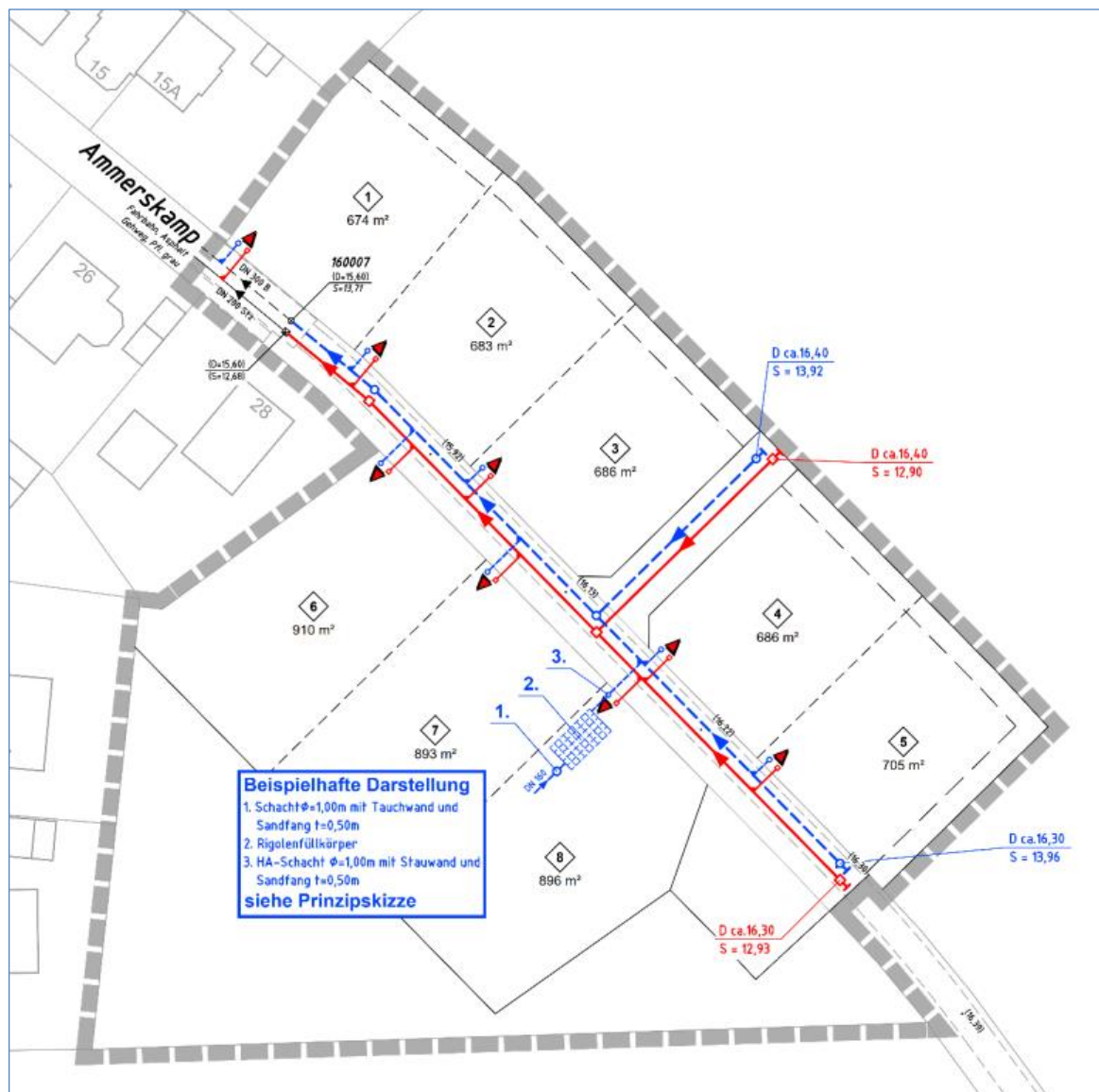
Geltungsbereich der FNP-Änderung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit





Entwässerung



Entwässerungskonzept:

- anfallendes Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden.
- Rigolen-Anlagen v.d. Bauherren herzustellen (Rückhaltevolumen von ca. 5 - 7 m³ je Grundstück).
 ⇒ ausreichend leistungsfähig
- Schmutzwasserkanal im „Ammerskamp“ wird verlängert.

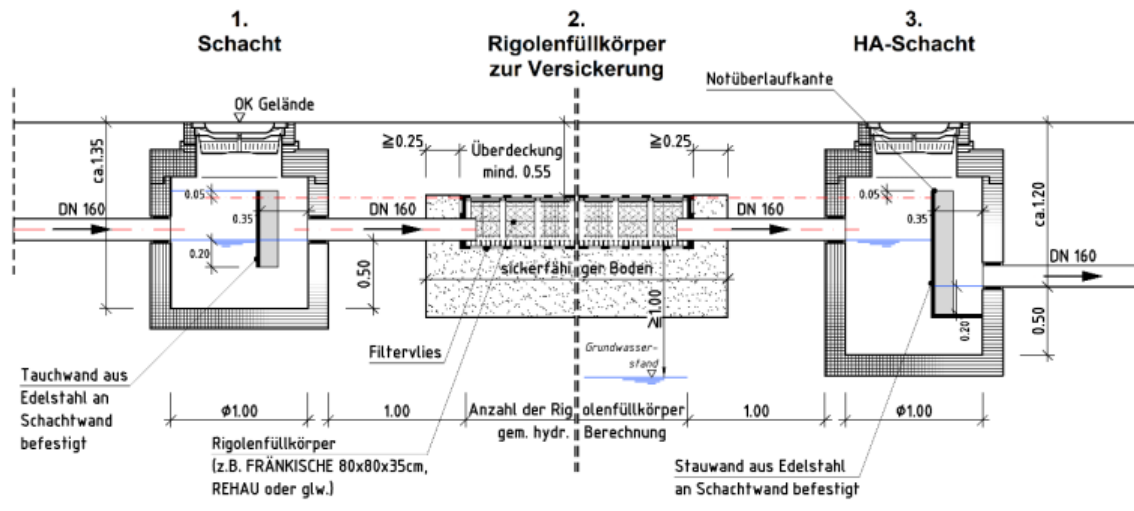
Zeichenerklärung:

	Grenze B-plan
<i>Kursiv</i>	Daten aus RW- und SW-Bestandsplan
<i>J6,91</i>	vorh. Geländehöhe (Ing.-Büro Heinzelmann)
	vorh. RW-Kanal
	gepl. RW-Kanal mit Stützen, Leitung und HA-Schacht
	gepl. Rigolenfüllkörper (Kunststoff)
	vorh. SW-Kanal
	gepl. SW-Kanal mit Abzweiger, Leitung und HA-Schacht
	Schachtbezeichnung
	Schachtdeckelhöhe
	Fließsohlenhöhe
	Schachtdeckelhöhe
	Fließsohlenhöhe

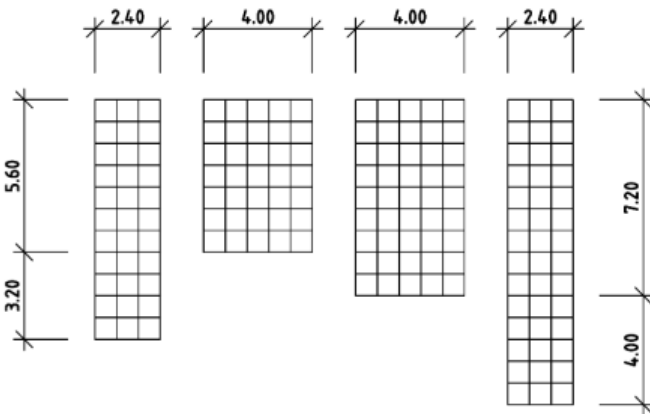
Bestand

Planung

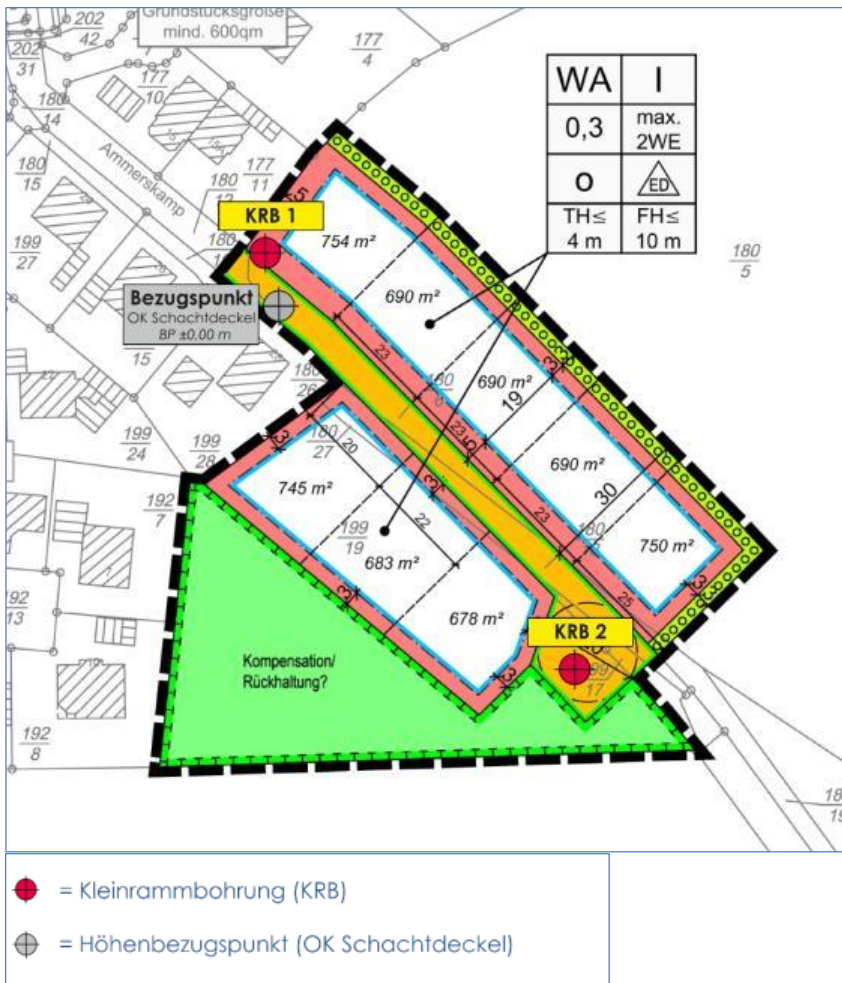
Prinzipskizze M. 1:25



Beispiele für mögliche Varianten mit Rigolenfüllkörpern aus Kunststoff.
Baukastensystem $b \times l \times h = 0,80 \text{ m} \times 0,80 \text{ m} \times 0,30 \text{ m}$ (je nach Hersteller).



Baugrunderkundung



Erkundung des Baugrundes:

- September 2020: zwei Erkundungsbohrungen (Kleinrammbohrungen)
- Ab Geländeoberkante sandiger Mutterboden:
 - bautechnisch nicht zu verwenden.
 - entsprechend auszuheben und fachgerecht zu verwerten.
- Decksande:
 - grundsätzlich tragfähig.
- Lehmböden:
 - bei einer steifen Konsistenz tragfähig.
 - im Vergleich zu nichtbindigen Sanden weisen sie ein höheres Setzungspotential auf.
- abschließend vorliegende Sande sind ausreichend tragfähig.
- Grundwasser in 3,0 m - 3,3 m Tiefe.

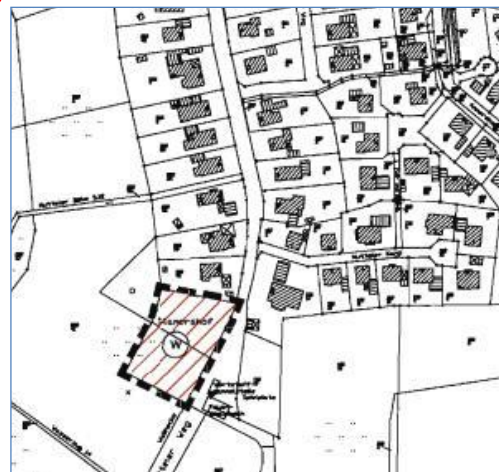
Baugrund Ammerland GmbH – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau
(22.09.2020): Gemeinde Wiefelstede, Baugebungsplan Nr. 91 I Baugebiet Nuttel –
Geotechnischer Bericht. Projektnr.: 20.429-1. Edeweicht, 14 S. + Anlagen.

Bestehendes Planrecht: Flächennutzungsplan-Darstellung

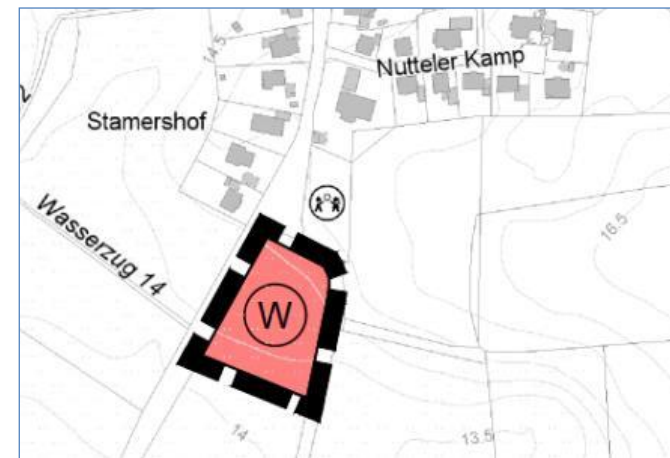
FNP-Ausschnitt



26. FNP-Änderung



89. FNP-Änderung



122. FNP-Änderung

Bestehendes Planrecht: angrenzende Bebauungspläne

