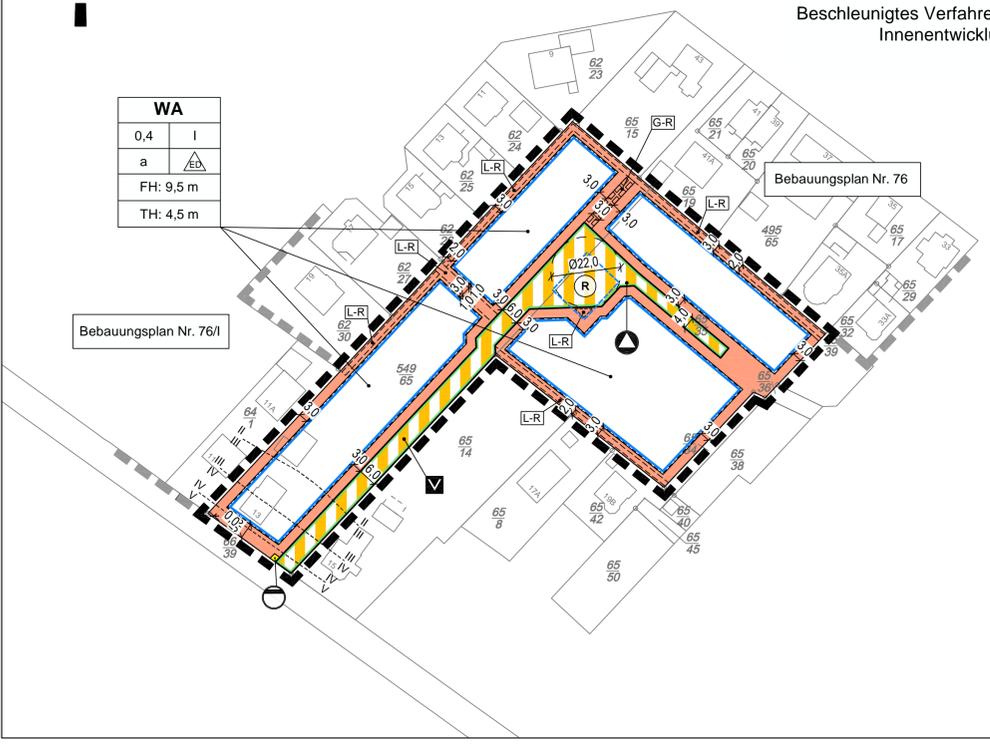


Gemeinde Wiefelstede Bebauungsplan Nr. 76 II "Ammerlandstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der
Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Betriebe des Beherbergungsgewerkes, sonstige nichterbende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Höhen gemäß § 18 BauNVO**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,2 m, die Firsthöhe 9,5 m sowie die Traufhöhe 4,5 m nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt der Schnittpunkt der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes. Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen.
- Mindestgrundstücksgrößen gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
Die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern beträgt 450 m², für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 m².
- Einzel- und Doppelhäuser, Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.
- Bauweise - Gebäudelängen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
Es gilt die abweichende Bauweise (a). Danach darf die Baulänge bei Einzelhäusern 16 m, bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten.
Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dach- überstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 12 BauNVO**
Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, gemessen von der Grundstücksgrenze der Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- Oberflächenentwässerung - Regenwasserkanal gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. 16b BauGB**
7.1 Die gekennzeichnete unterirdische Speicherbox (R) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anliegereinschaft belastet.
7.2 Die gekennzeichneten LR-Flächen sind mit einem Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet.
7.3 Die gekennzeichnete GR-Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet.
7.4 Die gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Gehölbewuchs freizuhalten.
- Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
8.1 Für die gekennzeichneten Baulflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenseite stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpiegel der DIN 4109 genügen.
Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindemisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschimmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.
8.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafzimmer) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.
Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
8.3 Die Terrassen, Loggien und Balkone innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand, Nebengebäude, Wintergarten, ...) geschützt sind.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 76 II „Ammerlandstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den _____

Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
Wiefelstede, den _____
Der Bürgermeister i.A.
- Plangrundlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 LGLN
Die Planunterlagen entsprechen 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.
Oldenburg, den _____
ObVI Wegner (Siegel)
(Unterschrift)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen
Oldenburg, den 22.04.2022
Im Technologiepark Nr. 4
28159 Oldenburg
T 0441 988 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung
- Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich in der Nordwest-Zeitung bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Wiefelstede, den _____
Der Bürgermeister i.A.
- Eingeschränkte Beteiligung**
Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Wiefelstede, den _____
Der Bürgermeister i.A.
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wiefelstede, den _____
Der Bürgermeister i.A.
- Inkrafttreten**
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Wiefelstede, den _____
Der Bürgermeister i.A.
- Verletzung von Vorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ nicht geltend gemacht worden.
Wiefelstede, den _____
Der Bürgermeister i.A.
- Beglaubigungsvermerk**
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Wiefelstede, den _____
Der Bürgermeister i.A.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

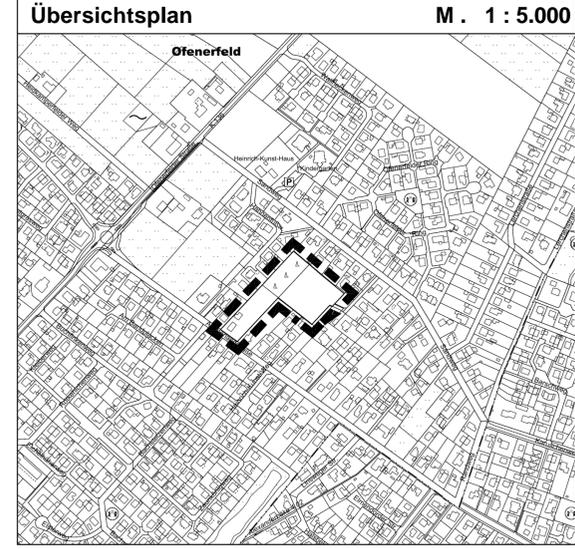
- Dachgestaltung**
Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, und Zeltedächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 30° und höchstens 50° zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig.
Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- Einfriedrungen**
Als Einfriedrungen der Baugrundstücke zu den Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstückseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zäunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.
- Ordnungswidrigkeiten**
Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften: Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u.a. 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 - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.
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.
- Altablagerungen**
Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**
Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmsmäßig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zureichende Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Ammerland zu beantragen.
Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbesetzungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.
- Wasserschutzzone**
Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnung Alexandersfeld. Es ist die Schutzzoneverordnung einzuhalten.
- DIN-Normen**
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Wiefelstede, Fachdienst Bauverwaltung, Kirchstraße 10, 26215 Wiefelstede eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 4,5 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
Versorgungsfläche Abwasser
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
Stellfläche für Abfallbehälter
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
R unterirdische Speicherbox (siehe TF 7.1 und 7.4)
L-R Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen -Regenwasserkanal (siehe TF 7.2 und 7.4)
G-R Mit Gehrechten zu belastende Flächen -Zuwegung zum Regenwasserkanal (siehe TF 7.3 und 7.4)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze benachbarter Bebauungspläne
Lärmpegelbereiche



Gemeinde Wiefelstede Bebauungsplan Nr. 76 II "Ammerlandstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000