# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 117 I "Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung", 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 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.

Vermessungsbüro Menger Rhododendronstraße 22 26655 Westerstede Westerstede, den ..

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

### Planverfasser

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

Oldenburg, den ..

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am . ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .

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.

(Unterschrift)

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

als Satzung (§ 10 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

abweichende Bauweise

nicht überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen

Time Einfahrtbereich

überbaubare Fläche

Allgemeine Wohngebiete

Grundflächenzahl

TH ≤ 4,50m

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 I mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom .. mäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 117 I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am

Wiefelstede, den .

sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 117 I ist damit am ... Kraft getreten.

Wiefelstede, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 117 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 117 I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

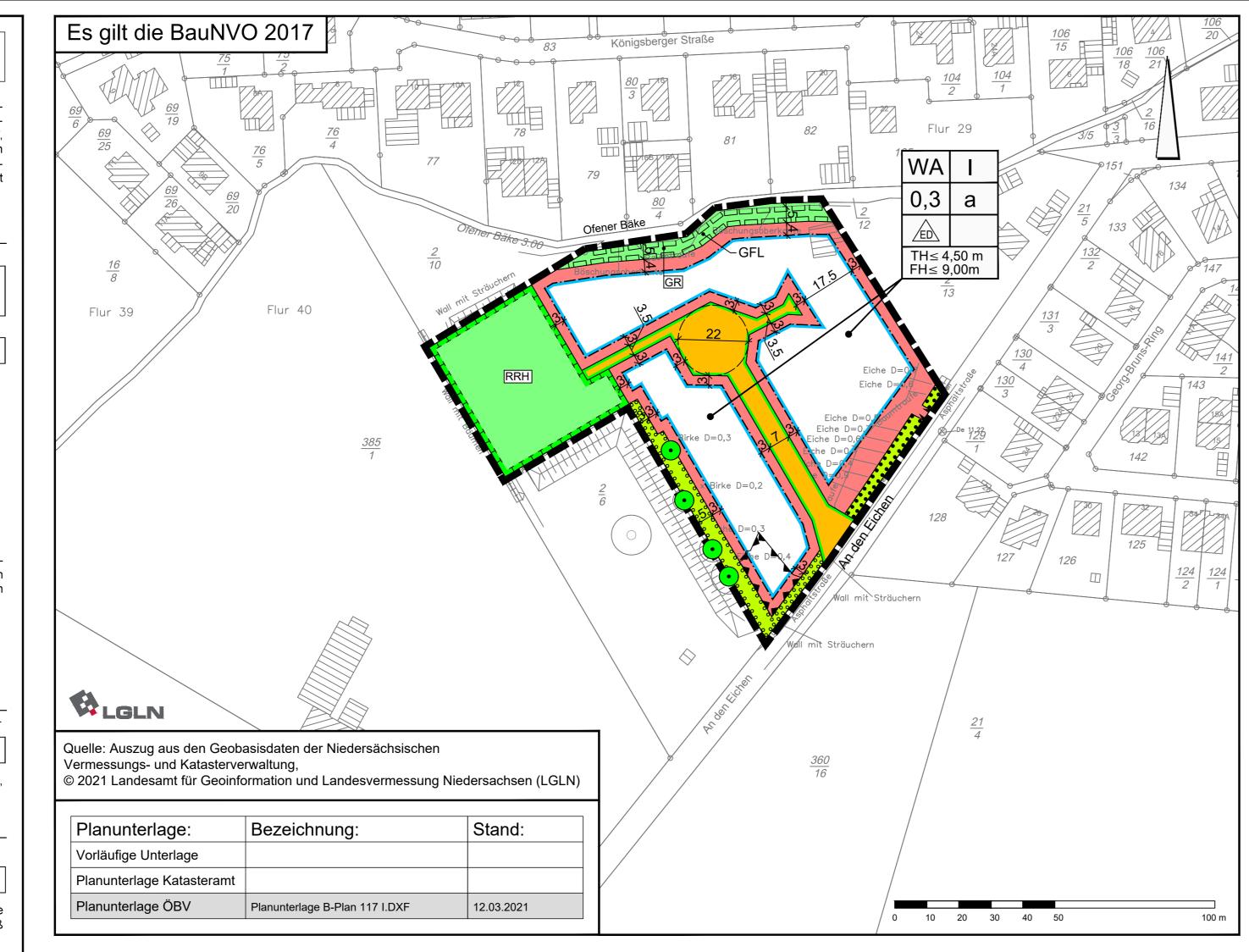
Wiefelstede, den

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .

GEMEINDE WIEFELSTEDE Der Bürgermeister



# PLANZEICHENERKLÄRUNG Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe

# Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von 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 zu erhaltender Baum Sonstige Planzeichen GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Haarenwasseracht oder beauftragte Dritte Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI, I S. 1802)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBI. S. 739) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch

# Textliche Festsetzungen

# 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

### Trauf- und Firsthöher

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 9,0 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Planstraße) 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.

Die Traufhöhe wird auf 4,50 m begrenzt. Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der Erschließungsstraße (Planstraße) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

### Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für ein Einzelhaus und von 12 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

### Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB für Einzelhäuser mit 500 m² und für Doppelhaushälften mit 300 m² festgesetzt

### Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

### 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 öffentliche Verkehrsflächen nicht zulässig.

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

In den von immissionsschutzrechtlichen Überschreitungen betroffenen Bereiche sind bautechnische bzw. grundrisstechnische Maßnahmen vorzunehmen:

räume, "Wohnküchen", Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros. Unterrichts- und Seminarräume) in den Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Dieses kann durch geeignete Grundrissgestaltung oder nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erfolgen.

a) Ausschluss von Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Wohn- und Schlaf-

- b) oder Anwendung anderer, geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0.5 m vor Fenstern schutzbedürftiger Räume gewährleistet wird.
- c) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch einen gutachterlichen Einzelnachweis ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper, sonstiger baulicher bzw. betriebsbezogener Anlagen oder betriebliche Maßnahmen (wie z.B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

# Grünordnerische Maßnahmen

# 9.1 Gewässerräumstreifen

Innerhalb des 5 m breiten Gewässerräumstreifens entlang des Gewässers (Ofener Bäke) der Haaren - Wasseracht sind bauliche Anlagen jeder Art sowie Anpflanzungen unzulässig. Der Streifen ist von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten. Die Zugänglichkeit des Gewässers für Unterhaltungszwecke der Haaren-Wasseracht oder beauftragte Dritte ist sicherzustellen.

# 9.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen, entsprechend der Abgänge sind Ersatzpflanzungen gleicher Ordnung als Hochstämme oder Sträucher zu verwenden.

Im Traufbereich der zu erhaltenden Laubbäume sind Versiegelungen, Überbauungen, Abgra-

### bungen und Material- und Bodenablagerungen etc. nicht zulässig. 9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke gemäß Pflanzliste 1 in Ergänzung des Bestandes anzulegen.
- (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. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

### 9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

Im Traufbereich der Laubbäume sind Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Material- und Bodenablagerungen etc. nicht zulässig.

### Pflanzliste 1: Baum-Strauchhecke

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm				
Betula pendula	Stieleiche	Quercus robur		
Carpinus betulus	Ohrweide	Salix aurita		
Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia		
Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm				
Corylus avellana	Faulbaum	Rhamnus frangula		
Rosa canina	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica		
Prunus spinosa	Schneeball	Viburnum opulus		
Crataegus monogyna; Crataegus laevigata				
	Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica ner, Höhe 60-100 cm Corylus avellana Rosa canina Prunus spinosa	Betula pendula Stieleiche Carpinus betulus Ohrweide Fagus sylvatica Eberesche ner, Höhe 60-100 cm Corylus avellana Faulbaum Rosa canina Kreuzdorn Prunus spinosa Schneeball		

### Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform Größe	
Eberesche	Sorbus aucuparia	Kleiner bis mittelgroßer Baum	
Baumhasel	Corylus columa	Mittelgroßer Baum	
Feldahorn	Acer campestre	Kleiner bis mittelgroßer Baum	
Hainbuche	Carpinus betulus	Mittelgroßer Baum	
Spitzahorn	Acer platanoides	Großbaum	
Moorbirke	Betula pubescens	Mittelgroßer Baum	
Vogelkirsche	Prunus avium	Mittelgroßer Baum	
Stieleiche	Quercus robur	Großbaum	
Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme			

# Örtliche Bauvorschriften

### 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.

# 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.

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken 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.

# Hinweise

# Denkmalschutz

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

# 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.

Für die Nutzung von Erdwärme ist das Einverständnis des Wasserversorgers (EWE Netz) einzuholen

# Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Auf die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) wird hingewiesen. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.

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.

# A. Kampen | A. Kam D. Janssen D. Janssen D. Janssen D. Janssen D. Janssen D. Janssen Projektbearbeiter: R. Abel R. Abel R. Abel R. Abel B. Kunzmann 27.04.2021 | 16.08.2021 | 17.08.2021 | 24.08.2021 | 25.03.2022 | 02.06.2022

# Gemeinde Wiefelstede

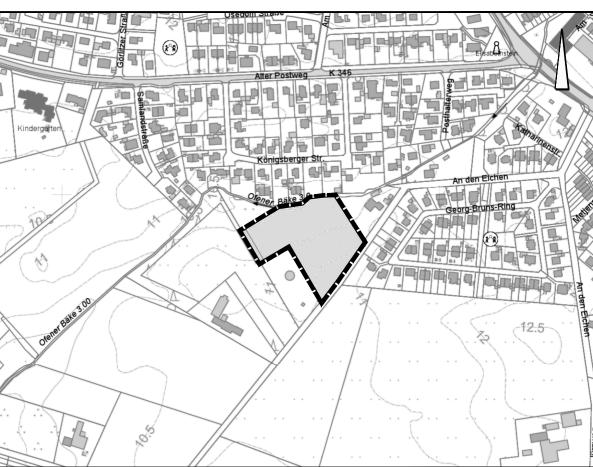
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 117 I

"Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung"

der Niedersächsischen Bauordnung

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3



Übersichtsplan M. 1:5.000

Juni 2022

Planung und Forschung

Endfassung

NWP Planungsgesellschaft mbl-Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0 26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73 Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de Gesellschaft für räumliche

26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

M. 1: 1.000