

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 Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtzuerwerbende 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 4,2 m nicht überschreiten. Die jeweiligen Höhen werden von dem Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) gemessen. 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 - Gebäudelagen 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, Dachüberstände, 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 GFL - Flächen (Regenwasserkanal) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet.
7.3 Die gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Gehölzbewuchs 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 straßenseitigen 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 Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen.
Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes 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/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren 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 § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 59 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

1. 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.

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2022 LGLN
Liegenschaftskarte
Landschaftsplanungsamt
Verfahren für Geobasisdaten
Stand: 1. März 2022

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.

Oldenburg, den _____
ÖbVI Wegner

(Unterschrift) (Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen
Im Technologiepark Nr. 4
29129 Oldenburg
T 041 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

4. 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 ausliegen.

Wiefelstede, den _____
Der Bürgermeister i.A.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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-, Walim-, Krüppelwalim-, 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.
- Einfriedungen**
Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zaune (hinterliegend auf der Grundstückseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe 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 ausnahmslos untersagt. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare 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 Gehölzbesichtigungen 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 Alexanderfeld. Es ist die Schutzonenverordnung einzuhalten.
- DIN-Normen**
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Wiefelstede, Fachdienst Bauverwaltung, Kirchstraße 10, 26215 Wiefelstede eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 4,2 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß

überbaubare Grundstücksflächen
 nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
 Baugrenze
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsfläche Abwasser

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Stellfläche für Abfallbehälter

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

unterirdische Speicherbox (siehe TF 7.1 und 7.4)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen -Regenwasserkanal (siehe TF 7.2 und 7.3)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

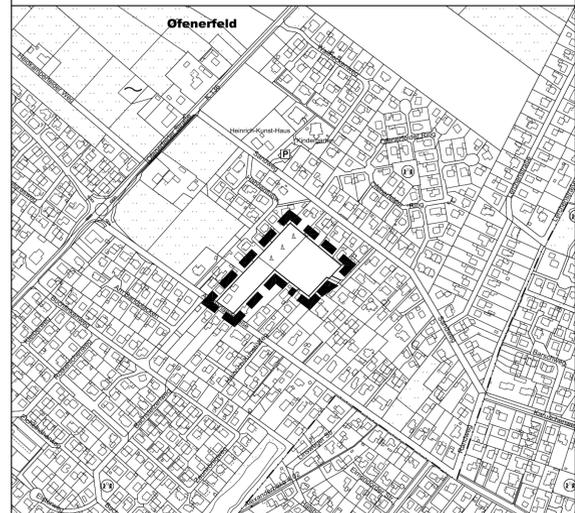
Grenze benachbarter Bebauungspläne

Lärmpegelbereiche

unterer Höhenbezugspunkt in m ü. NHN (s.h. textliche Festsetzung Nr. 4)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Wiefelstede Bebauungsplan Nr. 76 II

"Ammerlandstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000