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 diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße", 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 Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Westerstede -
Westerstede, den .....

Katasteramt Westerstede

Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 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. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

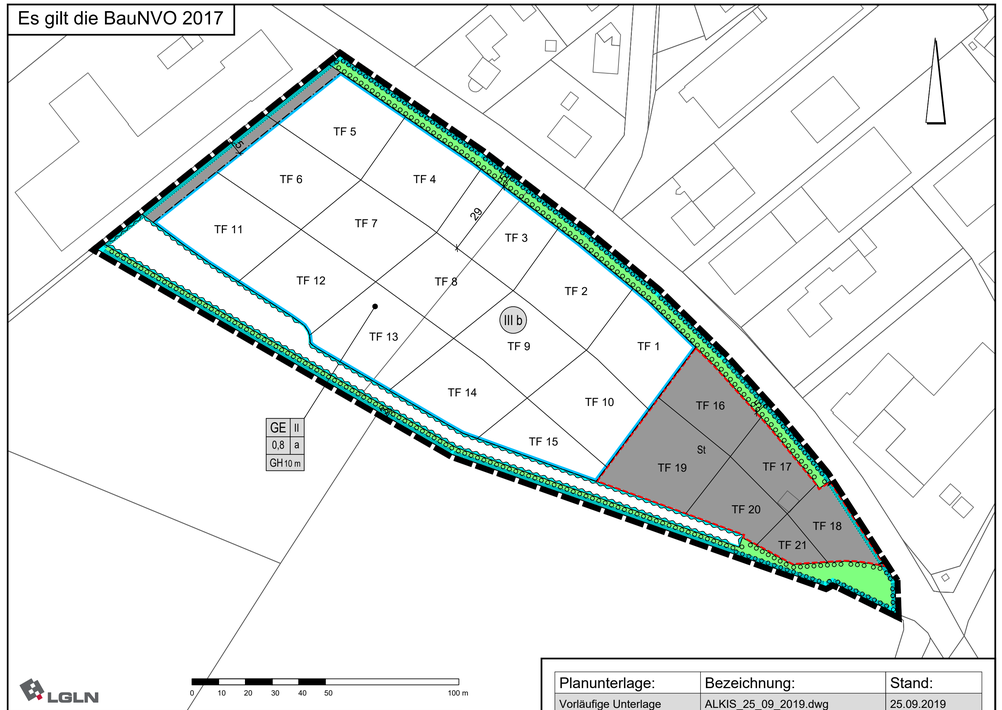
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	ALKIS_25_09_2019.dwg	25.09.2019
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 10 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

III b — Wasserschutzzone III B (nachrichtliche Übernahme)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

15. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Vergnügungsstätten (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden können.

(3) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

(4) Alternative Standorte für geeignete Rückhalteeinrichtungen innerhalb der Gewerbeflächen sind zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt.Untere Begrenzung ist die Oberkante der Hollener Straße (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ist auch eine Gebäudelänge über 50 m zulässig.

4. Stellplätze

(1) Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze nur innerhalb der als Fläche für Stellplätze gekennzeichneten Fläche zulässig.

(2) Ausnahmsweise sind Stellplätze für Besucher auch außerhalb dieser Fläche zulässig.

5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

(1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Hollener Straße sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Der Pflanzstreifen darf für eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden.

(2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am süwestlichen Plangebietsrand sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumanteil beträgt mindestens 15 %. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Gehölzliste für (1) und (2)
Als Bäume sind Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Birke oder Bergahorn zu pflanzen. Für die Unterpflanzung sind Schwarzer Holunder, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schneeball und Weidenarten zu verwenden. Als Pflanzqualität für die Bäume sind Hochstämme 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu setzen.

6. Regelung des Wasserabflusses

(1) Innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist ein Rückhaltegraben mit Unterhaltungsstreifen herzustellen.

(2) Alternative Standorte für geeignete Rückhalteeinrichtungen innerhalb der Gewerbeflächen sind zulässig.

7. Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO in Teilflächen gegliedert. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werden die Festsetzungen zeitlich bis zum Eintritt bestimmter Umstände gestaffelt:

(1) Ohne Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Hollener Straße dürfen Betriebe und Anlagen in den gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel tags/nachts nicht überschreiten (Gemäß § 1 (5) BauNVO)

TF 1 - 5	L_{WA}"von 55/40 dB(A)
TF 6 - 15	L_{WA}"von 60/45 dB(A)
TF 16 - 18	L_{WA}"von 61,5/46,5 dB(A)
TF 19 - 21	L_{WA}"von 65/50 dB(A)

(2) Mit Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in mindestens 5,0 m Höhe an der Hollener Straße dürfen Betriebe und Anlagen in den gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel tags/nachts nicht überschreiten (Gemäß § 1 (5) BauNVO)

TF 1 - 5	L_{WA}"von 65/50 dB(A)
TF 6 - 15	L_{WA}"von 68,5/53,5 dB(A)
TF 16 - 18	L_{WA}"von 59/44 dB(A)
TF 19 - 21	L_{WA}"von 62,5/47,5 dB(A)

(3) Flächenbezogene Schallleistungspegel

Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen sind die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher Änderung oder Neuerrichtung heranzuziehen.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß Berechnungschema im Erläuterungsbericht des Instrumentariums „Flächenbezogene Schallleistungspegel und Bauleitplanung" vorgenommen werden.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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)

Hinweise

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 / 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.

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. Wasserschutzgebiet Nethen

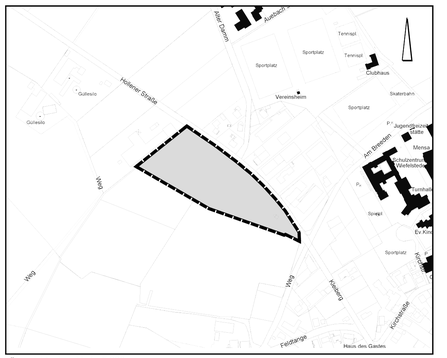
Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III B des Wasserwerkes Nethen. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

Für die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden oder Bodenkollektoren erfordern, liegen aus Grundwasserschutzgründen im Wasserschutzgebiet Nethen Beschränkungen vor. Informationen hierzu erhalten Sie beim Landkreis Ammerland unter Tel. 04488 56-2541.

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel			
Datum:	10.02.2022	05.07.2022	07.09.2023			

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 127, 2. Änderung
"Wiefelstede, Hollener Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2023 | Entwurf | M. 1 : 1.000

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