

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 491 „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
© GeoBasis-DE/LGLN 2026



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.

Westerstede, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 491 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 491 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 491 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 491 der Gemeinde Wiefelstede wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Wiefelstede zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 491 ist damit am in Kraft getreten.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 491 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 491 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

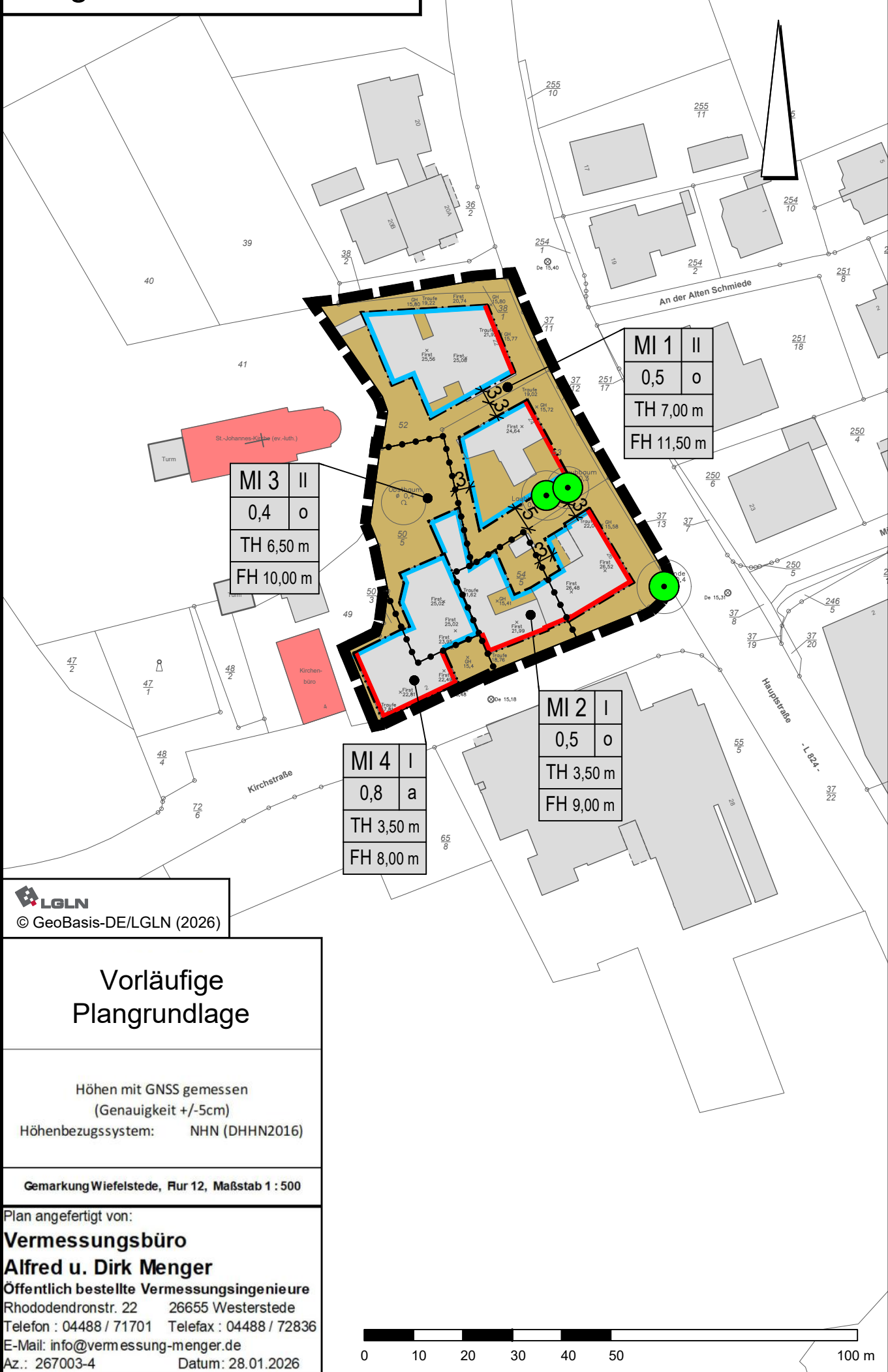
Wiefelstede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den GEMEINDE WIEFELSTED
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die folgende Nutzungen nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

- 1.3 Gemäß § 1 Abs. BauNVO wird festgesetzt, dass auf den zur Landesstraße L 828 ausgerichteten Gebäudeflächen im Erdgeschoss nur folgende Nutzungen zulässig sind:
- Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO,
Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhen nicht überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist der jeweils angrenzende Gehweg in der Hauptstraße und der Kirchstraße. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

3. Abweichende Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung und ein verringerter Grenzabstand zulässig.

4. 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 zwischen den straßenseitigen Baugrenzen/Baulinien und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	M. Hackfeld	A. Kampen	A. Kampen
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel
Datum:	27.01.2026	29.01.2026	10.02.2026	10.03.2026	02.06.2026

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe
FH 10,00m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

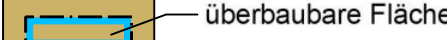
a abweichende Bauweise



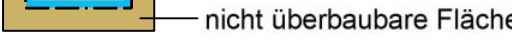
Baulinie



Baugrenze



überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 491 „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“.

1. Dachneigung

Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 48° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Dacheindeckung

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine zulässig, die nicht glasiert oder reflektierend sind. Es sind nur rote und rotbraune bzw. anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Solaranlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Als Grundlage für die Rot-, Rotbraunen- bzw. Anthrazitfarbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte (RAL 840-HR) 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 7015, 7022, 7043, 8004, 8012, 8015, 8019 und 8022.

Eine Dachbegrünung sowie die Eindeckung mit Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- oder Photovoltaikanlagen) sind ebenfalls zulässig.

3. Fassadengestaltung

Die Außenwände sind in rot- bzw. rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustellen.

Als Grundlage für die roten und rotbraunen Farbtöne gelten in Anlehnung an die RAL 840-HR folgende RAL-Farbwerte: 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3013, 3016, 8004 und 8012.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) zulässig.

5. 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. Grünbeete im Sinne dieser Vorschrift sind Beete mit Bäumen und Sträuchern sowie Zier und Nutzpflanzen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.

Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

6. 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

Aufgrund der umgebenden Baudenkmale sind denkmalpflegerische Belange im Sinne des Umgebungsschutzes gemäß § 8 NDSchG zu berücksichtigen.

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und in Stand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

Archäologischen Denkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Sankt- Johannes-Kirche, die im Jahr 1057 geweiht wurde und ist somit die älteste Kirche des Ammerlandes. Bei Erdarbeiten muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, insbesondere mit Gräbern. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Jeglichen Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

Planung und Durchführung der Baumaßnahmen müssen in enger zeitlicher und organisatorischer Absprache mit den Denkmalbehörden erfolgen, um baubegleitende archäologische Untersuchungen der Erdarbeiten sicherzustellen. Abhängig von den vor Ort angetroffenen archäologischen Befunden und Funden ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig. Entstehende Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Die Vorhabenträger müssen sich frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

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.

Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaustraßenträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch Vorlage eines Schallgutachtens nachzuweisen, dass durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Dimensionierung des Schallschutzes von Außenbauteilen der Gebäude (DIN 4109-1:2018-01); Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes bei ausreichender Belüftung; Einhaltung des Orientierungswertes von 60 dB(A) tags auf den Außenwohnbereichen) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.

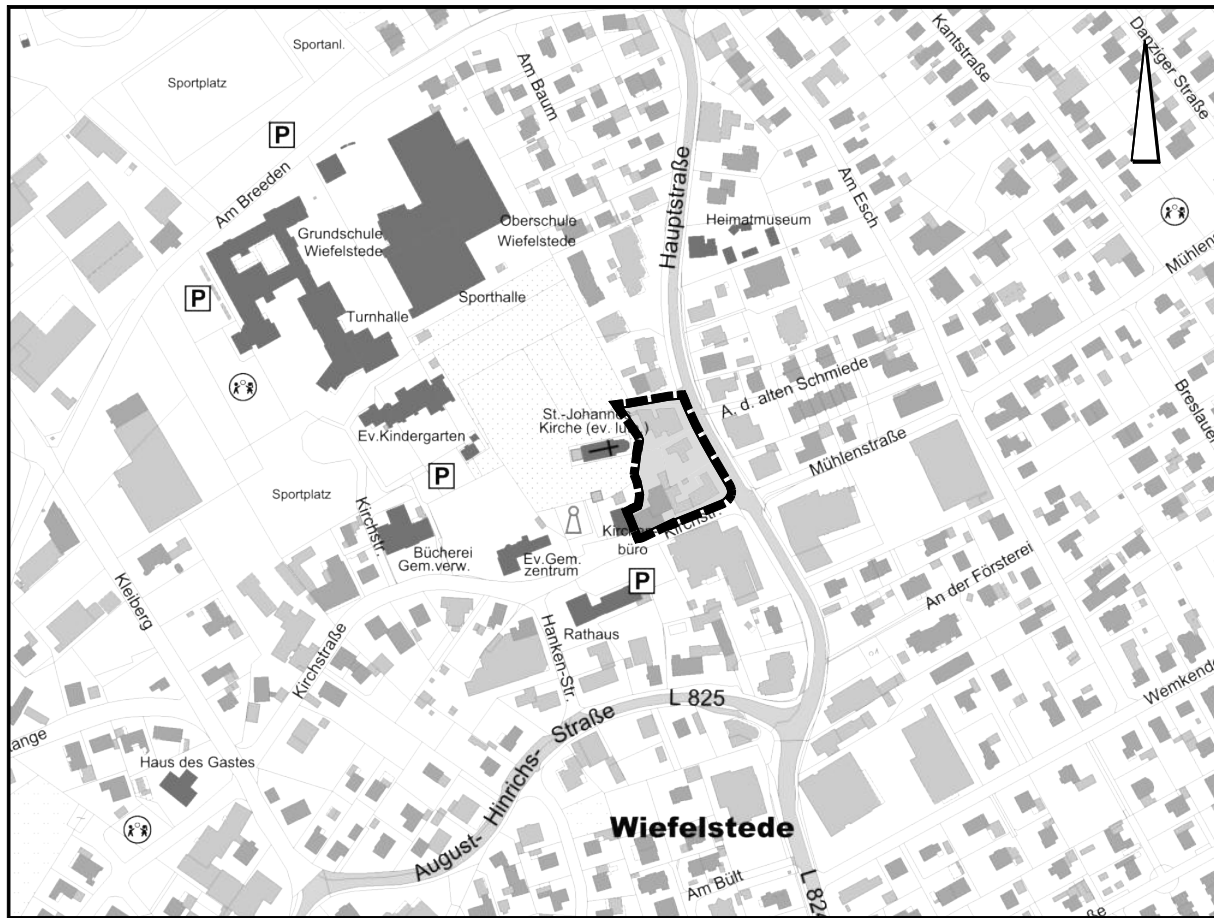
Wasserschutzgebiet

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.

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 491 "Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3
der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5000

Juni 2026

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

