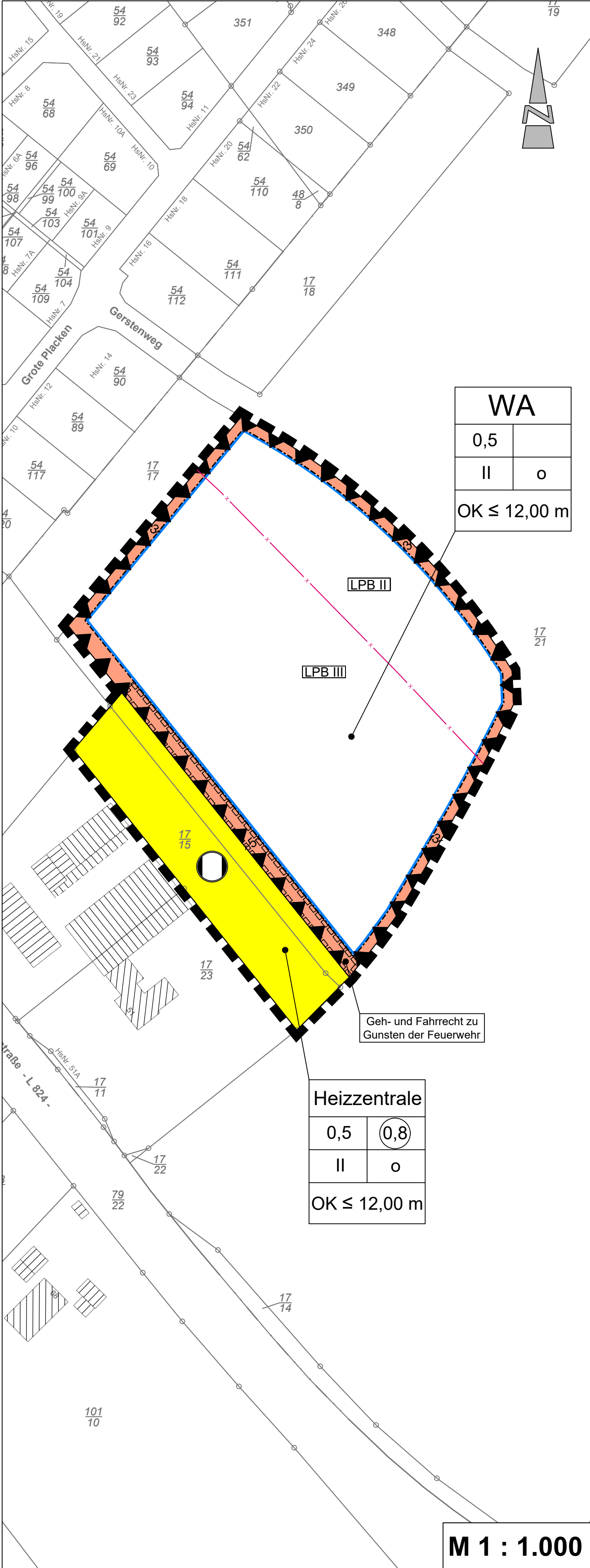


Gemeinde Wiefelstede

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (OK); Obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittle) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäuseite.
- Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 200 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein groß- bzw. zwei kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste I oder mindestens zwei Obstbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
Qualitäten:
Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden gesamt bewerteten Schalldämm-Maße (R_{w,ges}) durch die gesamten Außenbauteile (Massivwand, Fenster, ggf. Lüftungsöffnungen, Dachkonstruktion etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 30 dB
Büro Räume u. ähnliches: erf. R_{w,ges} = 30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 35 dB
Büro Räume u. ähnliches: erf. R_{w,ges} = 30 dB
Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Zulassungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten gesamt bewerteten Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.
- Innerhalb des Plangebietes beträgt der Beurteilungspegel bei Tag 55 - 60 db(A). Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zukünftig zur geräusch-abgewandten Seite zu planen bzw. auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.
- Innerhalb des Plangebietes beträgt der Beurteilungspegel bei Nacht 45 - 50 db(A). Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind die Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder alternativ schallgedämmte Lüftungsanlagen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

Pflanzlisten

Pflanzliste I Gebiets eigene Gehölze	Pflanzliste II Gebiets eigene Sträucher	Pflanzliste III Obstbäume
Großkronige Bäume Sandbirke Stieleiche Bergahorn Spitzahorn Schwarzerie Silberweide Winter-Linde Hainbuche Kleinkronige Bäume Vogelkirsche Traubenkirsche Eberesche Feldahorn Bruchweide Salweide	Faulbaum Gemeiner Schneeball Gewöhnliche Hasel Schwarzer Holunder Eingriffeliger Weißdorn Blutdorn Pfaffenhütchen Schliehe Grauweide Korbweide	Apfel Boskoop Groninger Krone Jacob Fischer Ostfriesischer Striepling Birken Gute Graue Kostliche von Chameau Neue Pointeau Kirschen Oktavia Domersens Gelbe Knorpekirsche Morellenfeuer Zwetschen Hauszweische Wangenheims Frühzweische

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die folgende vom Rat der Gemeinde Wiefelstede am 19.07.2021 beschlossene Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 (3) Nr. 3 NBauO:
 - Einfriedigungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:
Zu verwendende Pflanzenarten:
Sträucher: Feldahorn, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder.
Qualitäten:
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.
Alternativ sind offene Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Hecken nicht übersteigen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50 000 € geahndet werden.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Für die Schleiereule ist ein artspezifischer Nistkasten in einem in der Nähe des Plangebietes befindlichen geeignetem Gebäude von einer fachkundigen Person anzubringen und zu erhalten. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit von einer fachkundigen Person umzusetzen. Darüber hinaus sind mindestens 20 Fledermauskästen in kleinen Gruppen zu je fünf Kästen an den zu erhaltenden Bäumen und/oder an verbleibenden Gebäuden der Hofstelle im Geltungsbereich von einer fachkundigen Person anzubringen. Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichtern im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.
- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen. Die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 (veröffentlicht im Amtsbl. Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 46 v. 14.11.2003) ist zu berücksichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Von der Landesstraße 824 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Gemäß § 9 (2) NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf den straßenseitigen, nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht gem. § 19 (4) BauNVO versiegelt werden dürfen, Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen unzulässig.
- Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfraststrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten
- Die in den textlichen Festsetzungen angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.
- Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Wiefelstede,
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2024
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.

Westerstede, den..... (Siegel)
Dipl. Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede,
..... (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede,
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der die Bebauungsplanänderung, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Wiefelstede,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Wiefelstede,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,5

0,8 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

OK ≤ 12,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

O Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Heizzentrale

5. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
i. S. d. BldmSchG

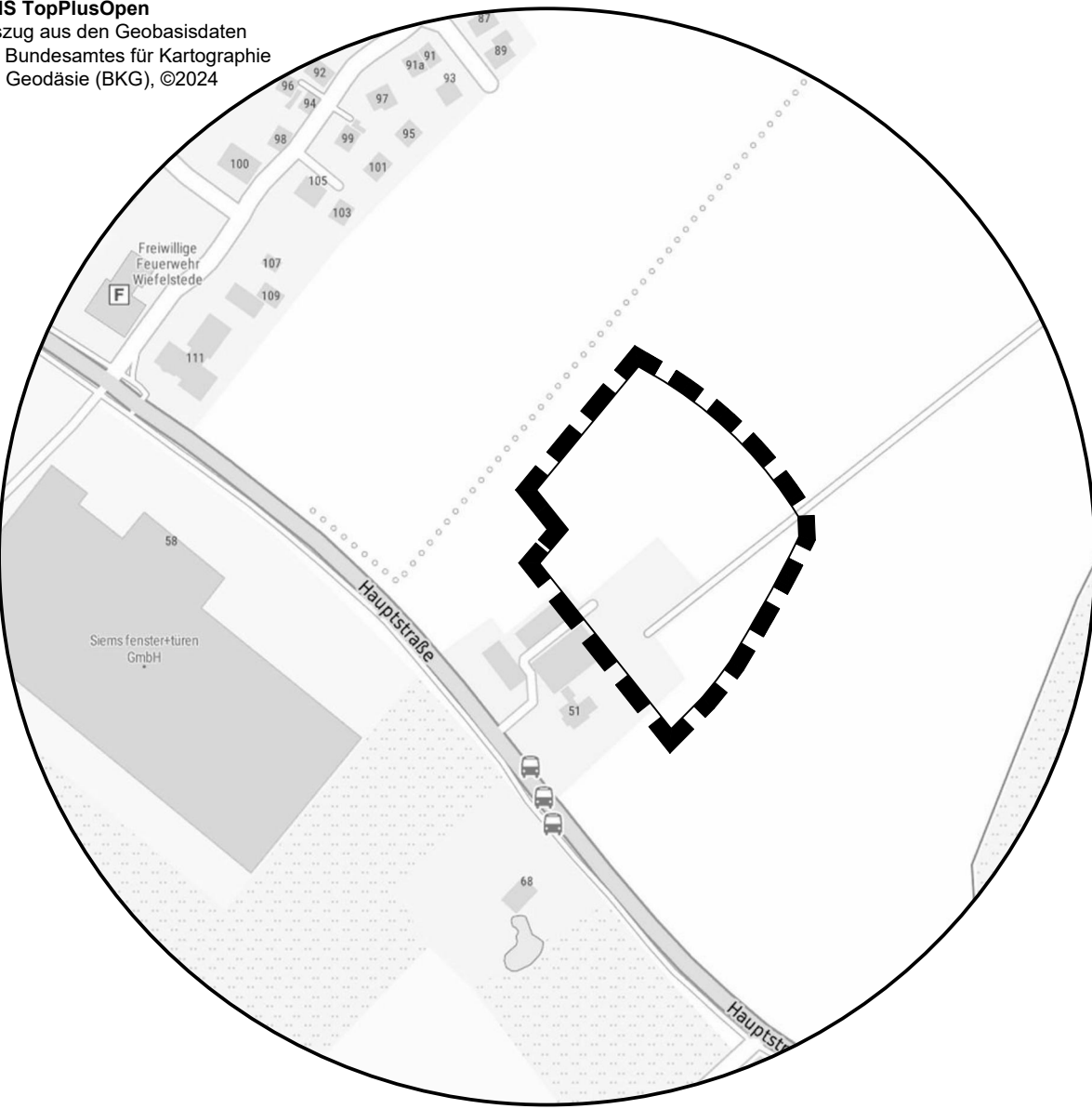
Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken"

Übersichtsplan unmaßstäblich
Quelle:
WMS TopPlusOpen
Auszug aus den Geobasisdaten
des Bundesamtes für Kartographie
und Geodäsie (BKG), ©2024



Entwurf

05.06.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

