

Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften



Festsetzen des Besatzungsplans

Innerrand der Fläche § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) sind die nachfolgenden zulässigen Nutzungen (§§ 9 Nr. 4 und 6 BauNVO) (Gartenbaubereiche (Gr), Einzelhandels- (E), freizeitanlagen-) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§§ 8 (6) Nr. 1 BauNVO).

Innerrand der Fläche § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Gartenbaubereiche (§§ 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO) (Gr), Freizeitanlagen (§§ 6 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO) (Fz) sowie Grünanlagen (§§ 6 (2) Nr. 10 und 11 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§§ 8 (6) Nr. 1 BauNVO).

Innerrand der Fläche § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Einzelhandelsbetriebe (§§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) mit zentraler- und nahversorgungrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randortstrom sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentraler- und nahversorgungrelevanten Sortimenten zugelassen werden, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem angrenzenden Gebäude als Teil des Gebäudes stehen und deren Hauptzweck flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind (nutzungsbezogene Einzelhandel).

Nahversorgungsrelevante (und zentrale/nachgelagerte) Sortimente

Lebensmittel	Lebensmittelersatzstoffe, Reformwaren	Schallwaffen, Orthopädie
Lebensmittelzubereitende Lebensmittel	Pharmazeutische Artikel	Zahnärztliche
Fleisch, Fleischwaren		
Zentrale/nachgelagerte Sortimente		
Brot, Backwaren	Lederwaren, Tessen, Koffer	BK- und Kommunikationstechnik
Papier, Bürobedarf, Büromaterial	Fahrerzeug und Zubehör	Kommunikationsinfrastruktur
Bücher	Musikinstrumente	Hausat., Gas, Porzellan, Keramik
Speziallebensmittel, Spezialkost	Elektronische Geräte	Hausat., Kleinfurturen
Speziallebensmittel, Speichellebensmittel	Elektrotechnische Anlagen	Haus-, Heimtextilien

Innerrand der Fläche § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§§ 6 (3) BauNVO) Vergewinnungstätigkeiten im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§§ 8 (6) Nr. 1 BauNVO).

Innerrand der festgesetzten Wohngebiete WA 1 und § 3, 4 BauNBO maximal sechs Wohnflächen pro Grundstück der festgesetzten Wohngebiete WA 2, 3 und § 3, 4 BauNBO maximal zwei Wohnflächen zulässig. Bestehen ein Baukörper aus mehr als einer selbstständig benutzbaren Gebäuden besteht das Grundstück aus mehreren Gebäuden, die sich auf einem Grundstück befinden.

Innerrand des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbegrenzungspunkte (§§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH); Schrittweite zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Unterer Bezugspunkt: Straßenniveau (FN) oberhalb der Fahrbahn; b) Oberkante Gelände; c) Erdschüttungsstraße im Einbaustadium; gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudefläche.

Innerrand der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) beträgt die Mindestgröße der Baugrubenfläche 600 m². Sofern zwei oder drei Wohngebäude als Doppelhaus oder Hausgruppe aneinandergebaut werden, beträgt die Mindestgröße der einzelnen Baugrubenfläche jeweils ≥ 300 m².

In der festgesetzten abweichenden Bauzone (§§ 6 (2) 2 BauNVO) ist die Gebäude mit seitlicher Ausrichtung der Festsetzung der Wohngebiete WA 2, 3 und § 3, 4 BauNBO zulässig. In WA 2, 3 und § 3, 4 BauNVO zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtmaßzahl von max. 20,00 m zulässig (WA 1 - WA 4). Sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtmaßzahl von max. 20,00 m zulässig (WA 1 - WA 4). Gargen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudebreite nicht zu berücksichtigen.

Auf den nicht überbaubaren, straßenfliegenden Grundstücksflächen sind Gargen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Innerrand der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der angrenzenden Gebäudetrakts gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauNVO zum Erhalt der Entwässerungskonzeption des öffentlichen Bodeneinbausystems, Versiegelung, Abtragungen, Boden- und Materialablagerung jeglicher Art unzulässig.

Innerrand der mit MF 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Die mit MF 2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 3 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 4 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 5 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 6 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 7 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 8 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 9 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 10 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 11 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 12 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 13 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 14 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 15 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 16 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 17 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 18 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 19 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 20 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 21 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 22 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (9) BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Regenrückhaltebecken naturnah herzustellen. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungserosionen sind möglichst früh zu modellieren. Das Gewässer soll überwiegend in freier Schotterzone entwickelt. Die unmittelbare Fläche soll als Extensivmauer naturlich zu entwickeln und zu erhalten.

Innerrand der mit MF 23 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz

IHEM / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Inhaltsverzeichnis des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstedte, Grote Placken" befindet sich auf Seite 2, 22 (3) BauVO/Nr. 60 geschützte Walhecke.

Die Baufeldnutzung/Baufeldbezeichnung ist während des Fortführungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli zulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgebrochen, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte oder Büsche entfernt werden. Die Zerschneidung ist ein arbeitsreicher Naturakt in einem in der Nähe des Plangebietes befindlichen geeigneten Gebiet von einer fackelnden Person anzuzünden. Der Brand muss durch einen Durchschlag der Bräutzel von einer fackelnden Person umzusetzen. Darüber hinaus sind mindestens 20 Federnaktskoten in kleinen Gruppen zu je fünf Federn zu setzen und die Fackel zu löschen. Die Zerschneidung ist in kleinen Gruppen zu je fünf Federn zu setzen und die Fackel zu löschen. Die Zerschneidung ist in kleinen Gruppen zu je fünf Federn zu setzen und die Fackel zu löschen.

Aufgrund des hohen archaischen Potentials ist im Vorfeld jeder Anlage- und Erhebungsarbeiten im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 147 "Wiefelstedte, Grote Placken" eine entsprechende Fachstelle zu konsultieren, wo weitere Denkmalschutz vorhanden ist. Im Übrigen wird auf die Möglichkeit von Bodendenkmalen hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde (wie z.B. Stein-, Tongefäßreste, Holzwerkzeugreste, Scherben usw.) auffällige Bodenverfälschungen und Störkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Befunde festgestellt werden, sind diese gem. § 74 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landes Niedersachsen (Landesamt für Bodendenkmalpflege) gemeldet werden. Bei Auffassung der unteren Denkmalbehörde besteht das Recht, die Arbeiten vorübergehend zu untersagen, die Befunde und Fundstellen sind nach § 84 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. zu beseitigen. Ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Bades Trinkwasserangebotsbereichs für das Wassernetz Netze. Die Schutzbezugsverordnung vom 05.11.2013 (veröffentlicht in Amtsbl. Reg.-Bez. Wesermü. Nr. 46 v. 14.11.2013) ist zu berücksichtigen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Abfalllagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Locken) beim Umgang mit Betriebsmitteln (oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich ein entsprechendes Altlastenscreening des Landesamtes Airbase zu beschleunigen.

Innere der besonders gekennzeichneten Bereiche wird der Immissionswert gemäß Geruchsmessung-Richtlinie von 10% für Wohngebiete nicht als ein Prozentpunkt überschritten. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionen der Luftschadstoffe im Bereich der Anlagen nicht über dem Grenzwert liegen werden. Möglicherweise sind die Feeder der Leiter der Anlagen zu prüfen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granate, Panzerflüsse, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kamptestschießdienst des LGLN zu verständigen.

Die Bereiche der gekennzeichneten Schilder gem. RASI 09 sind von jeder selbstbildenden Nutzung und Beschriftung in einer Höhe von 80 cm bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

Von der Landestraße 824 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauarbeiten können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Emissionsbeschränkungen hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

§ 6 gemäß § 2 (2) BauVO/Nr. 60 ist nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf diesen strahlungsintensiv, nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht gem. § 19 (4) BauVO versiegelt werden dürfen, durchlässige und großflächige Vegetationszufolge zu schaffen.

Nur errichtete Gebäude, die über Anschläge für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gegebenenfalls bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen Glasfasern zu verbinden. (Leistungsfähigkeit 3 Gbit/s, 17B TKG) können ein eigenes Zugangssystem zu festen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Zu II in den textlichen Festsetzungen angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bäumen der Gemeinde Wiefelstedte einzusehen.

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan sind:

Festgesetzte Bau(Bau) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nr. 12). (GVBl. 2010, 576).

Bauordnung (BaueO) vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3788).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3788).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 19.11.1991 (BGBl. I S. 1915-59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.11.2020 (GVBl. Nr. 53/34).

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 und 6 BauVO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84(NBuO) ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147.

Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 & WA 3) sind das Dachformen der Hauptgebäude nur als Satteln, Waln, Krüppelwaln, Zel- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 12° zulässig. Gärten und Nebengebäude als Gebäude sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Einfriedungen sind zwischen den Verkehrshausen und den straßenseitigen Gärten als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind Kirschheide und große Quercus zulässig.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Sträucher: Farnhain, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hasenhuhe, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Ahorn, Liguster, Weiblichkeitsstrauch, Spindelbaum, Schwarzahorn, Holunder.

Sträucher: leichte Sträucher, i.e. Verflucht, Höhe 70 - 80 cm.

Alternativ sind offene Zäune (hängend auf der Grundstückslinie) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zunhönde darf die Einwirkungslänge der Hecken nicht übersteigen. Mauerwerk oder Metallzaun sind lediglich für Terrassen zulässig.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Die örtlichen Bauvorschriften sind im Einklang mit der Bauordnung (BaueO) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu verstehen. Die örtlichen Bauvorschriften zweifeln darüber, ob die örtlichen Bauvorschriften mit der Bauordnung (BaueO) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vereinbar sind. Die örtlichen Bauvorschriften sind im Einklang mit der Bauordnung (BaueO) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu verstehen.

PRAEBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 3 des Bundesgesetzes (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 (3) Nr. 1, 3 und 6 des Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstedte am 15.07.2021 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung beschließen.

Wiefelstedte, (Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSMERKTE

PLANUNTERLEGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Landesinformationssysteme und Kartographieverwaltung.

© 2018 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und werden als städtebaulich bestimmter Bestandteil der öffentlichen Verwaltung zur Verfügung gestellt. Die Planunterlagen sind als städtebaulich bestimmter Bestandteil der öffentlichen Verwaltung zur Verfügung gestellt. Die Planunterlagen sind als städtebaulich bestimmter Bestandteil der öffentlichen Verwaltung zur Verfügung gestellt.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Karten ist im Einklang mit der Bauordnung (BaueO) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu verstehen.

Wiefelstedte, (Siegel)
Dipl. Ing. Alfred Meier
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANNERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosbach & Partner.

Rastfeld: 3.09.21 (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstedte hat in seiner Sitzung am 20.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 "Wiefelstedte, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauBO am 05.10.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

Wiefelstedte, (Siegel)
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstedte hat in seiner Sitzung am 03.05.2021 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 147 "Wiefelstedte, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauBO beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauBO am 05.05.2021 ersichtlich durch die Tageszeitschrift und auf der Internetseite der Gemeinde Wiefelstedte bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 147 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 14.05.2021 bis zum 14.06.2021 öffentlich zugänglich und war auf der Internetseite der Gemeinde Wiefelstedte veröffentlicht.

Wiefelstedte, (Siegel)
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstedte hat den Bebauungsplan Nr. 147 "Wiefelstedte, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauBO am 15.07.2021 gem. § 10 BauBO als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 8 (6) BauBO beigefügt.

Wiefelstedte, (Siegel)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 147 "Wiefelstedte, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften tritt am 15.07.2021 in Kraft. Die Inkrafttreten der Vorschriften beginnt am 15.07.2021.

Wiefelstedte, (Siegel)
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 147 "Wiefelstedte, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften ist gegen die Vorschriften kein Verstoß festgestellt worden.

Wiefelstedte, (Siegel)
Bürgermeister

BEAUGLAUBUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 147 "Wiefelstedte, Grote Placken" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstedte, (Siegel)
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet

Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

II

zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4
zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,50 m
OK ≤ 12,00 m

maximal zulässige Traufhöhe
maximal zulässige Firsthöhe
maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
Private Grünfläche

7. Wasserflächen

Wasserflächen, hier: Graben

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
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 die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Einzelbäumen
Anpflanzen von Einzelbäumen

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)
Fläche für Vorkerknungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III

10. Darstellungen

geplanter Radweg
Überschreitung des Immissionswertes für Allgemeine Wohngebiete gem. Geräuschimmissionsrichtlinie (siehe Hinweis Nr. 6)
Sichtfelder (siehe Hinweis Nr. 8)

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 147

"Wiefelstede, Grote Placken"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unausmaßlich