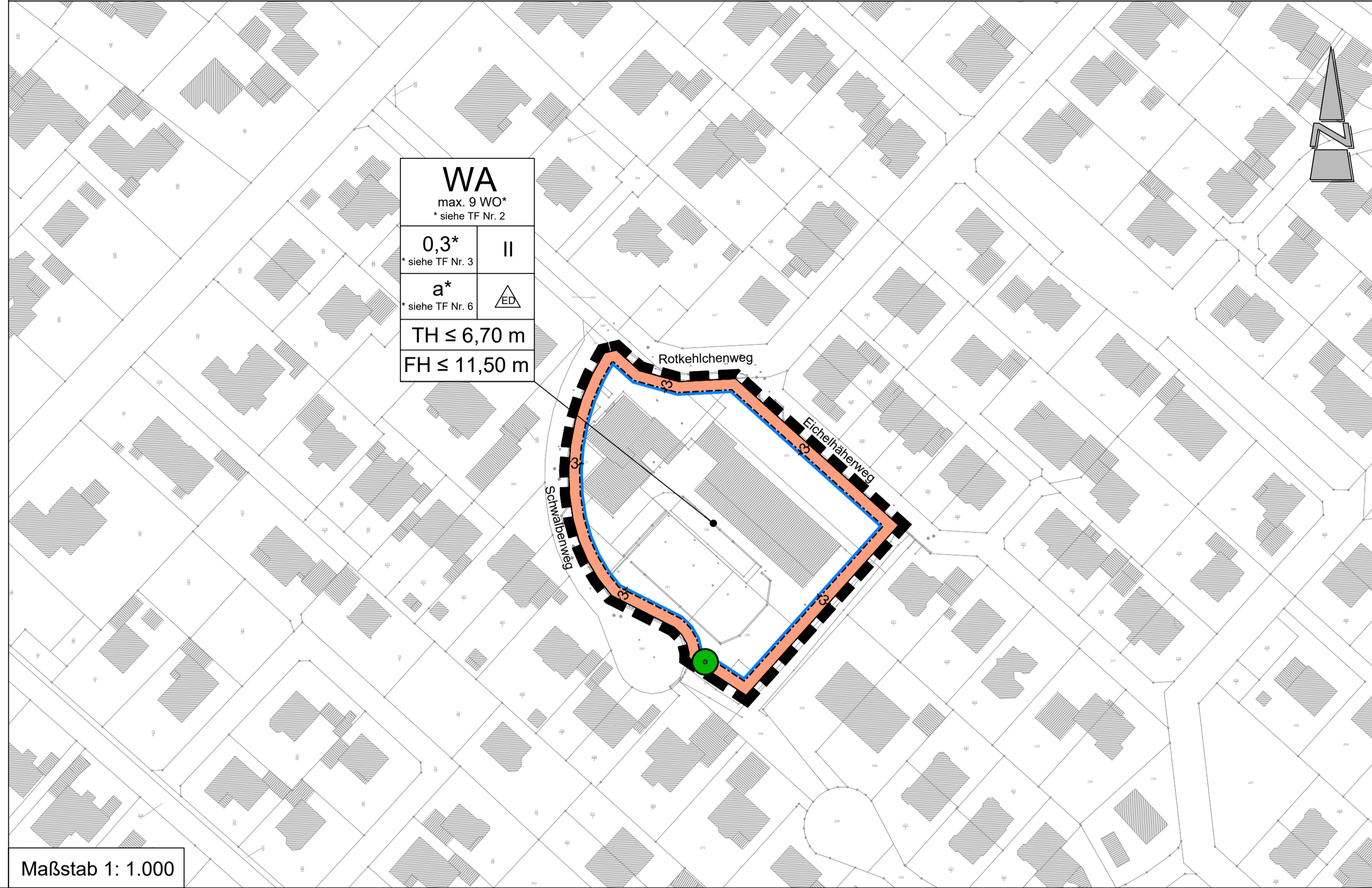


# Gemeinde Wiefelstede

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften  
gem. § 13a BauGB



Maßstab 1: 1.000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO 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 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal neun Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei oder mehr Wohngebäude aneinander gebaut werden, sind je Wohngebäude nur fünf Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH):	Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 30,00 m je Gebäude. Sofern zwei Gebäude aneinandergelagert werden gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 15,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" identisch.
- Für das allgemeine Wohngebiet (WA) sind als Dachformen nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 30° bis höchstens 50° zulässig. Ausnahmsweise können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.
- Als Einfriedungen sind zu den Straßen sowie Rad- und Gehwegen freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zaune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen 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, Holzkohleansammlungen, 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.
- 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.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.
- Gemäß § 9 (2) NBauO sind die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren 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 Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

- Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan sind:
  - Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
  - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S.64)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung - PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), 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 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S.384)

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, .....  
Bürgermeister (Siegel)

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

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

© 2021 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 10.05.2021). 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.....  
Dipl. Ing. Alfred Menger  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, .....  
Unterschrift

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede, .....  
Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .....bis einschließlich zum .....ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom .....bis einschließlich zum .....öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Wiefelstede einsehbar.

Wiefelstede, .....  
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Wiefelstede, .....  
Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede, .....  
Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Wiefelstede, .....  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (WA)  
max. 9 WO Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,3** zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II  
**TH ≤ 6,70 m** maximal zulässige Traufhöhe (TH), z.B. TH ≤ 6,70 m  
**FH ≤ 11,50 m** maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. FH ≤ 11,50 m

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**a** abweichende Bauweise (a)  
Baugrenze

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

**●** Erhalt von Einzelbäumen

#### 5. Sonstige Planzeichen

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

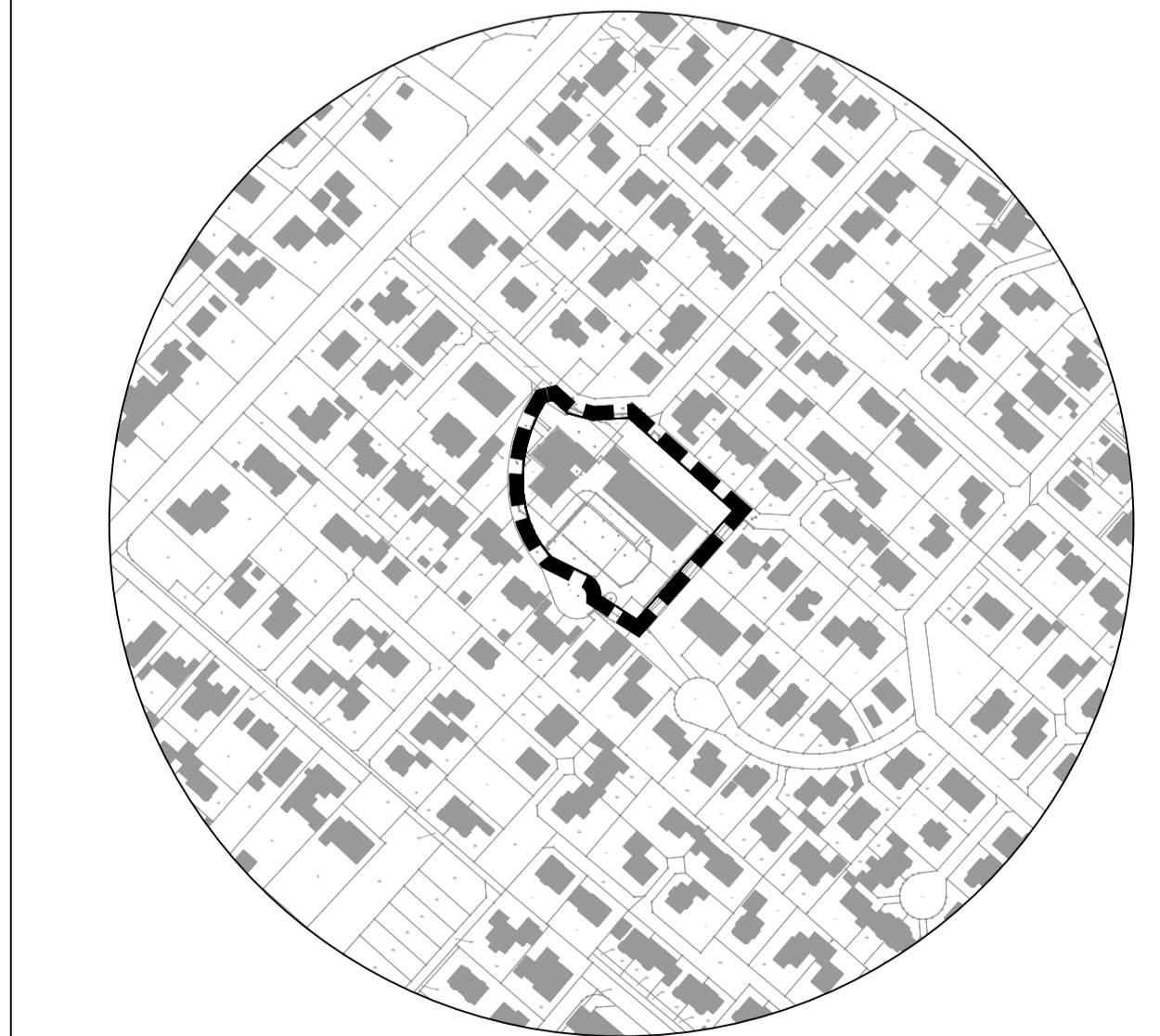
# Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften  
gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorlage zum Satzungsbeschluss

03.04.2024

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

