

- Planzeichenerklärung**
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet
 - Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrbereich
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (siehe textliche Festsetzungen)
 - Nummerierung der Teilgebiete

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“**
Das sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO).
Zulässig sind:
 - Im Teilgebiet 1 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m² sowie Backshops mit einer Verkaufsfläche von 50 m² und mit befristig verlegtem Steinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - Im Teilgebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m².
 - Im Teilgebiet 3 sind folgende Nutzungen zulässig: Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m².
 - Im Teilgebiet 4 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m².
 - Im gesamten sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Stellplätze / Stellplatzflächen,
 - Werbeplon, Fahnenmasten,
 - sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Überschreitung der Grundflächenzahl**
Innerhalb des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Voraussetzung für die Überschreitung ist eine wasserundurchlässige Oberflächenfestigung z. B. mit befristig verlegtem Steinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des Sondergebietes auf 23,5 m über nHN begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Lüftungsanlagen, sonstige technische Anlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Außenfassade einhalten.
Die zulässige Höhe eines Werbeplons sowie von Fahnenmasten wird innerhalb des Sondergebietes auf 26 m über nHN begrenzt.
- Bauweise**
Innerhalb des Sondergebietes sind in der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
- Ein- und Ausfahrten**
Zur Erschließung des Sondergebietes (SO) sind Grundstückszufahrten- und -ausfahrten ausschließlich im Bereich der festgesetzten Einfahrbereiche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Ausgenommen sind Zugewegungen für Fußgänger und Radfahrer.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Graben zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Südlich des Grabens ist vom Grundstückseigentümer in der auf die Inmuzzugnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode oberhalb des Böschungsrands eine einreihige freiwachsende Laubgehölzhecke zu entwickeln. Die Pflanzenarten sowie die Pflanzqualität sind entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6 zu wählen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige freiwachsende Laubgehölzhecke zu entwickeln. Als Arten sind z. B. zu verwenden: Pflaferhirschen (*Eurogaster europaeus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*). Als Mindestpflanzqualitäten sind verpflanzte Sträucher 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm, zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Die Pflanzung ist in der auf die Inmuzzugnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
- Zulässigkeit von Stellplätzen**
 - Stellplätze sind im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist die Aufstellung von Einkaufswagenboxen, Fahrradabstellanlagen (auch überdacht) sowie von E-Ladestationen zulässig. Außerdem ist die Errichtung eines Werbeplons zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ sind für Außenleuchten ausschließlich energieeffiziente und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
Diese müssen folgende Anforderungen erfüllen:
 - Vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel).
 - Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen.
 - Verwendung von Leuchten deren Gehäuse sich nicht über 60 Grad Celsius erhitzen.
 - Die Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen.
 Aus Sicherheitsgründen können Ausnahmen zugelassen werden, wobei Leuchtmittel mit reinweißem Licht zulässig sind.

Hinweise

- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die Polizei, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen. Bei Bekannt werden möglicher Schädlicher Bodenverunreinigungen ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.
- Archäologie**
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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 9b Abs. 3 NVVG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
- Besonderer Artenschutz**
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
 - wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
 - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
 Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

- Dachbegrünung**
Innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ sind die Dächer von Hauptgebäuden extensiv zu begrünen. Sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie vorgesehen, kann ausnahmsweise der Anteil der extensiv zu begründenden Dachflächen auf bis zu 10 % der Dachflächen reduziert werden.
- Werbeanlagen**
Im Sondergebiet ist eine freistehende Werbeanlage (Werbeplon) mit einer Höhe von maximal 26 m über nHN sowie 5 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 26 m über nHN zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an den Gebäudfassaden zulässig.
Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



Gemeinde Wiefelstede
"Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord"
(zugleich Aufhebung des Vorhabens und Erschließungsplans Nr. 2 in dem Bereich „Am Breeden / Oldenburger Landstraße in Wiefelstede - Ald-Markt“)
mit örtlicher Bauvorschrift - Vorentwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 154 "Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Anzueh aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planungsgrundlage 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.

Wiefelstede, den (OBVI Menger)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 100
Tel.: (0421) 43 57 60
Fax: (0421) 43 48 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 12.03.2024 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Wiefelstede, den (Pieper) Bürgermeister
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 154
Gemeinde Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede, E-Plan Nr. 154, "Großflächiger Einzelhandelsstandort Wiefelstede-Nord", Proj.-Nr. 2021/005, GRZ: 120 x 59 cm