

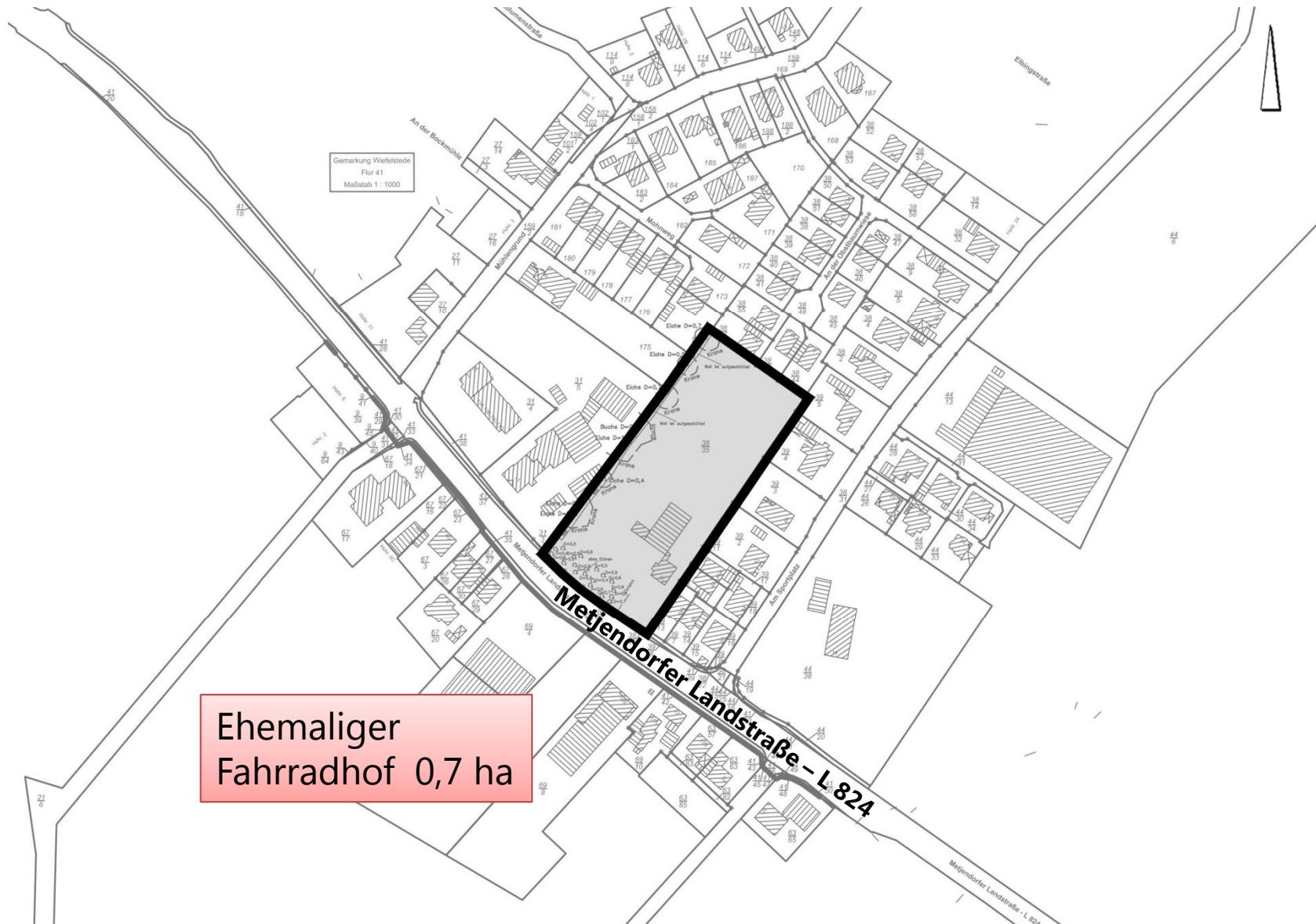
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 78

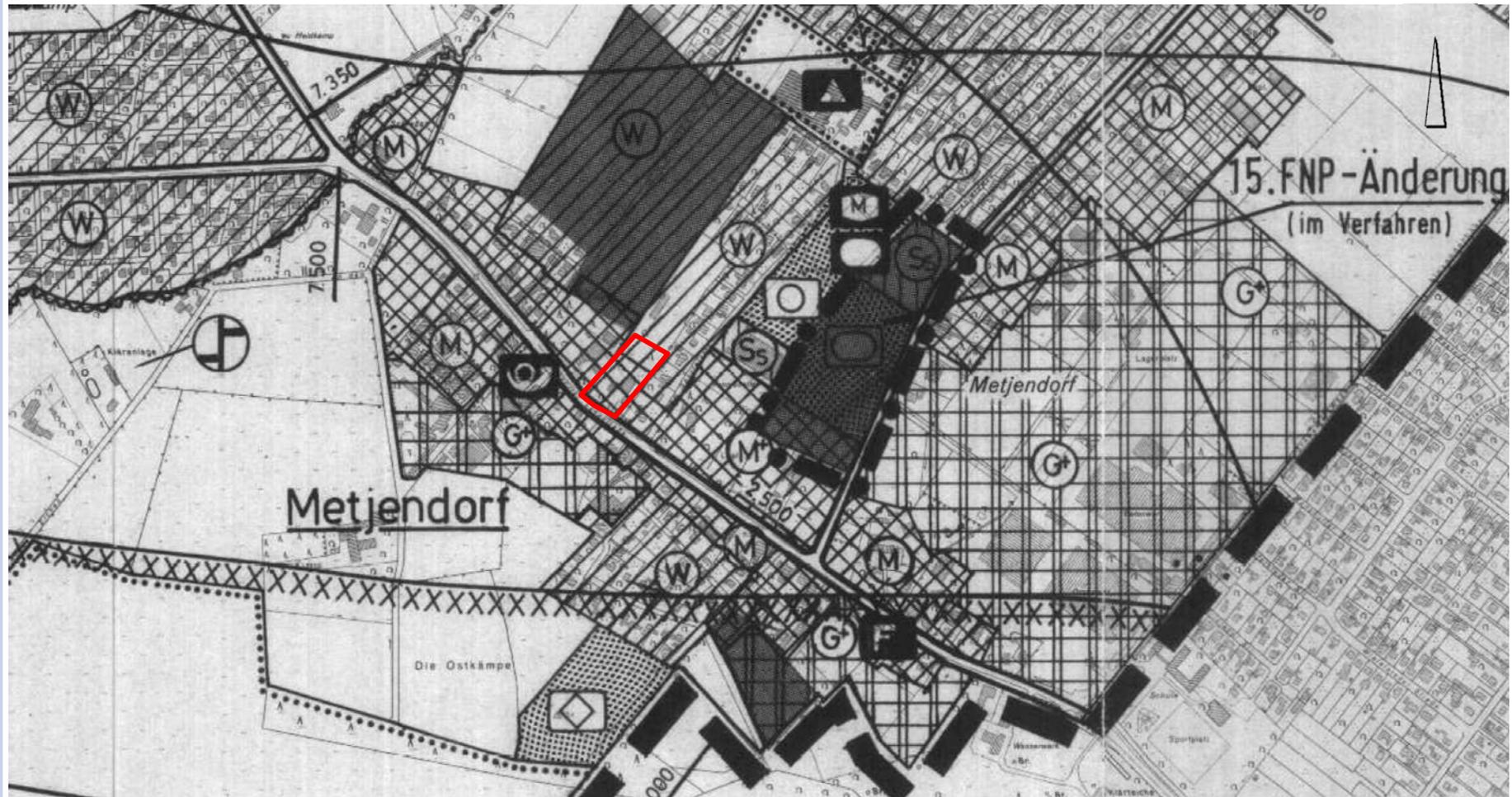
„Mühlengrund“

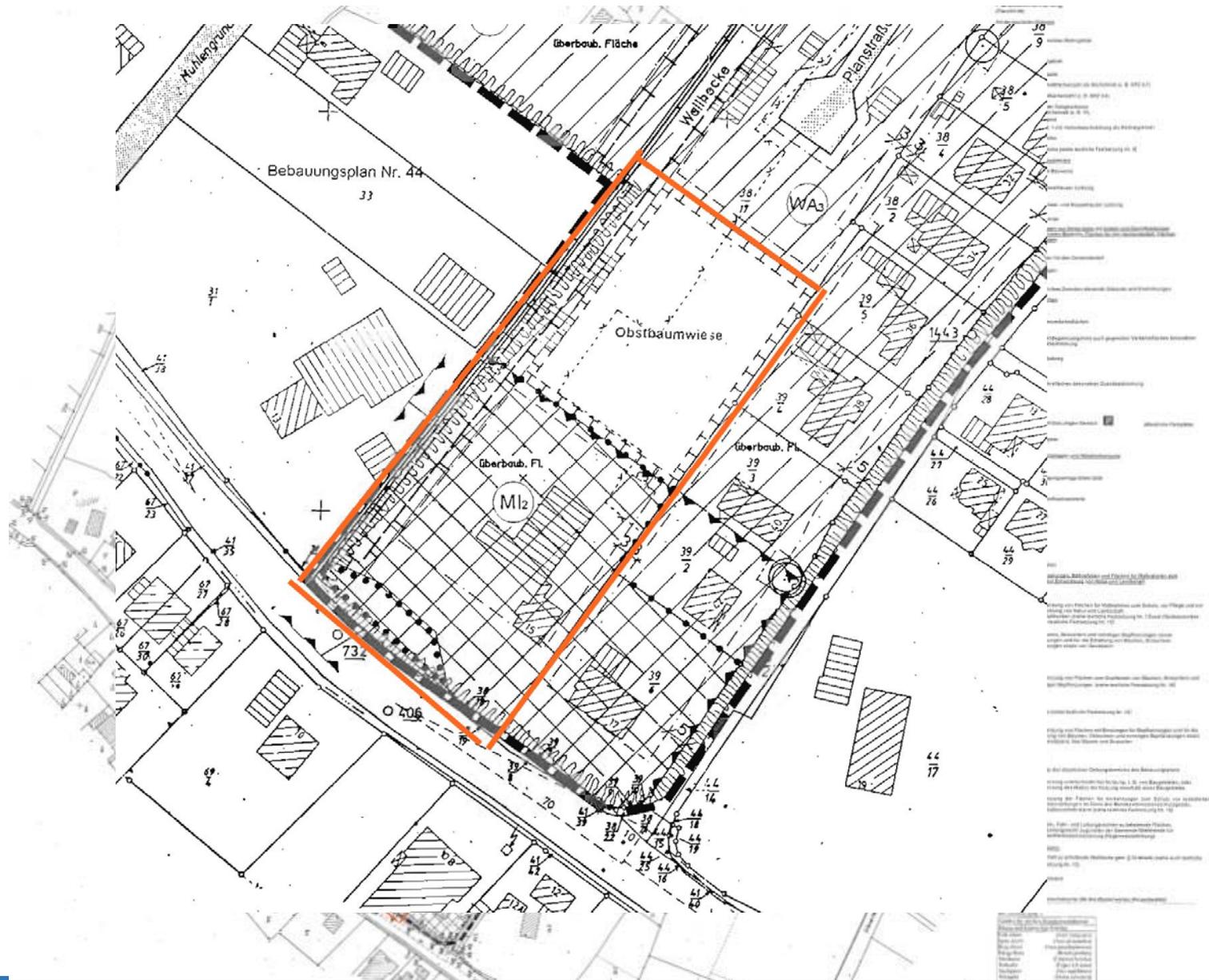
***4. Änderung im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB***

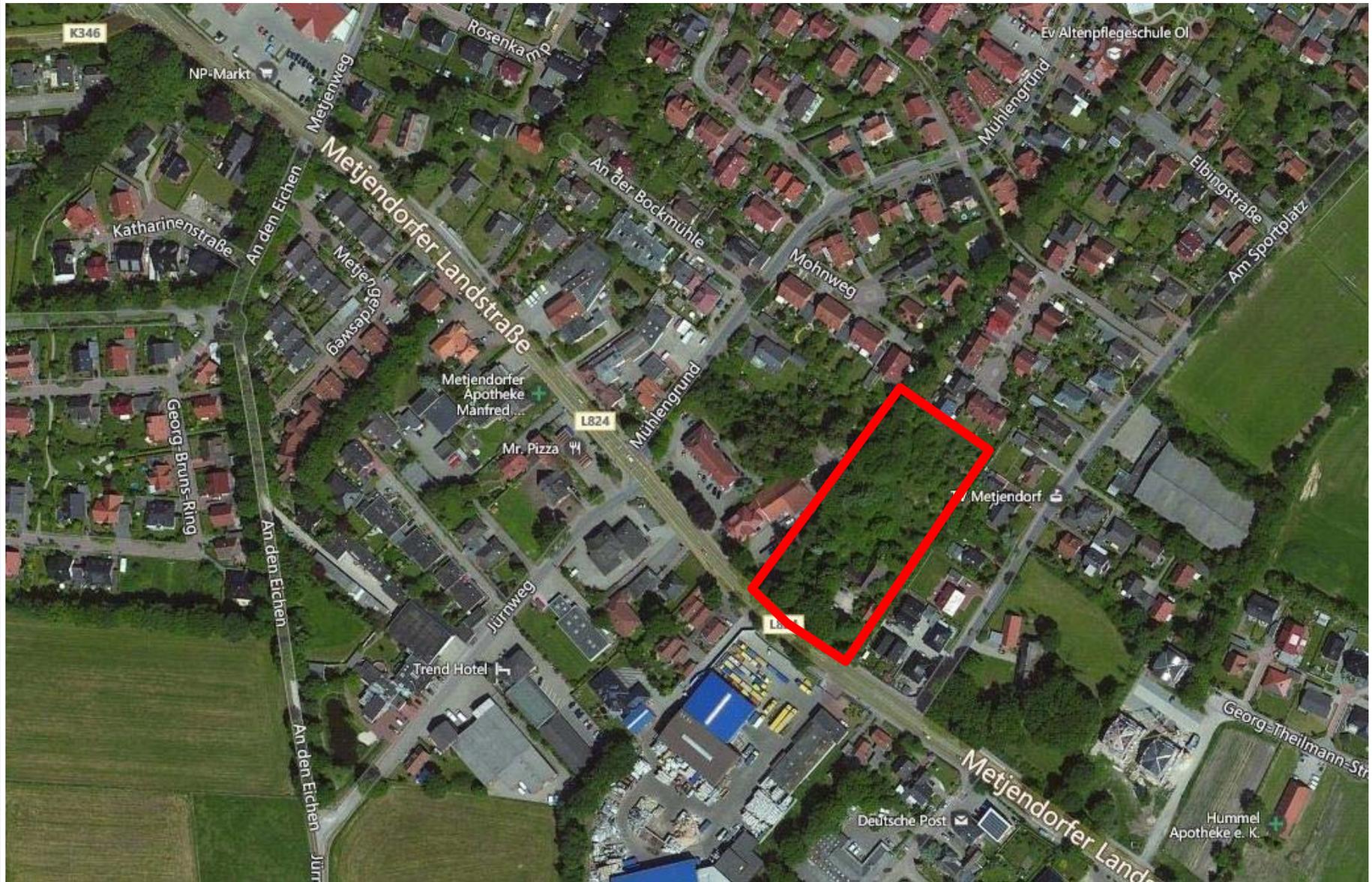




Ehemaliger
Fahrradhof 0,7 ha









— GRUNDSTÜCKSGRENZE

— BAUGRENZE

⊗ BESTANDSBAUM

HAUS 1 Stationäre Pflege, Tagespflege, Begegnungsstätte zweigeschossig

HAUS 2 Betreutes Wohnen zweigeschossig



NEUBAUVORHABEN IN WIEFELSTEDÉ

METJENDORFER LANDSTRASSE in 26215 Wiefelstede
PFLEGE- UND SENIORENWOHNANLAGE

LAGEPLAN

1:1000 - 25.01.2016

Projektentwicklung:

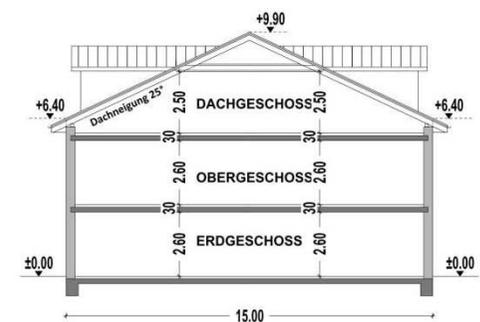
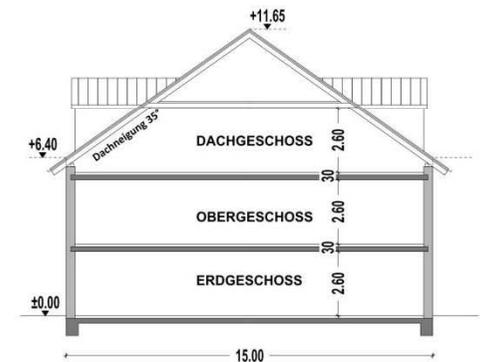
Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.
Hörnestraße 5
27616 Beverstedt
Tel. 04749-8394
email: r.gloy@projektentwicklung-gloy.de

Architekt:

Dipl.-Ing. Thorsten Kampmann
In den Weiden 29
28357 Bremen
Tel. 04214-397 70 70
email: info@architekt-kampmann.de

NEUBAUVORHABEN IN WIEFELSTEDÉ

METJENDORFER LANDSTRASSE in 26215 Wiefelstede



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Mühlengrund“

NWP

B-Plan Nr. 78/4

Geltungsbereich	7.723
WA	1.946
MI	4.737
priv. Grün	1.040
	7.723

WA	II
0,4	
0	GH=10 m TH=6,5 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Mischgebiet
 - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH=10m/
TH=6,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe, TH= Traufhöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm)
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



MI	II
0,6	
a	GH= 12 m

NWP Planungsgesellschaft mbH

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Mühlengrund“

1. Mischgebiet

Das Mischgebiet hat die Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken" dienende Anlagen.

2. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3. Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von 10 m und im Mischgebiet eine Höhe von 12 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gehweg in der Metjendorfer Landstraße. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches.

- 3.2 Die Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet darf eine Höhe von 6,50 m nicht überschritten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Gehweg in der Metjendorfer Landstraße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

4. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 60 m nicht überschreiten.

6. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- 6.1 Der Gehölzbestand im Süden und die Gehölze auf der Wallhecke im Westen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu sichern, bei Abgang der Gehölze sind diese standortgerecht zu ersetzen.
- 6.2 Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 1: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

- 6.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist zur Einbindung des Plangebietes in den Siedlungsraum im Norden und Osten eine Laubgehölzhecke gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Heckenpflanzung erfolgt in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 2: Heckenpflanzung			
Pflanzqualität: Heister, Heckenpflanzen (2xv.)			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus sinosa</i>	Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

7. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- 7.2 Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit