

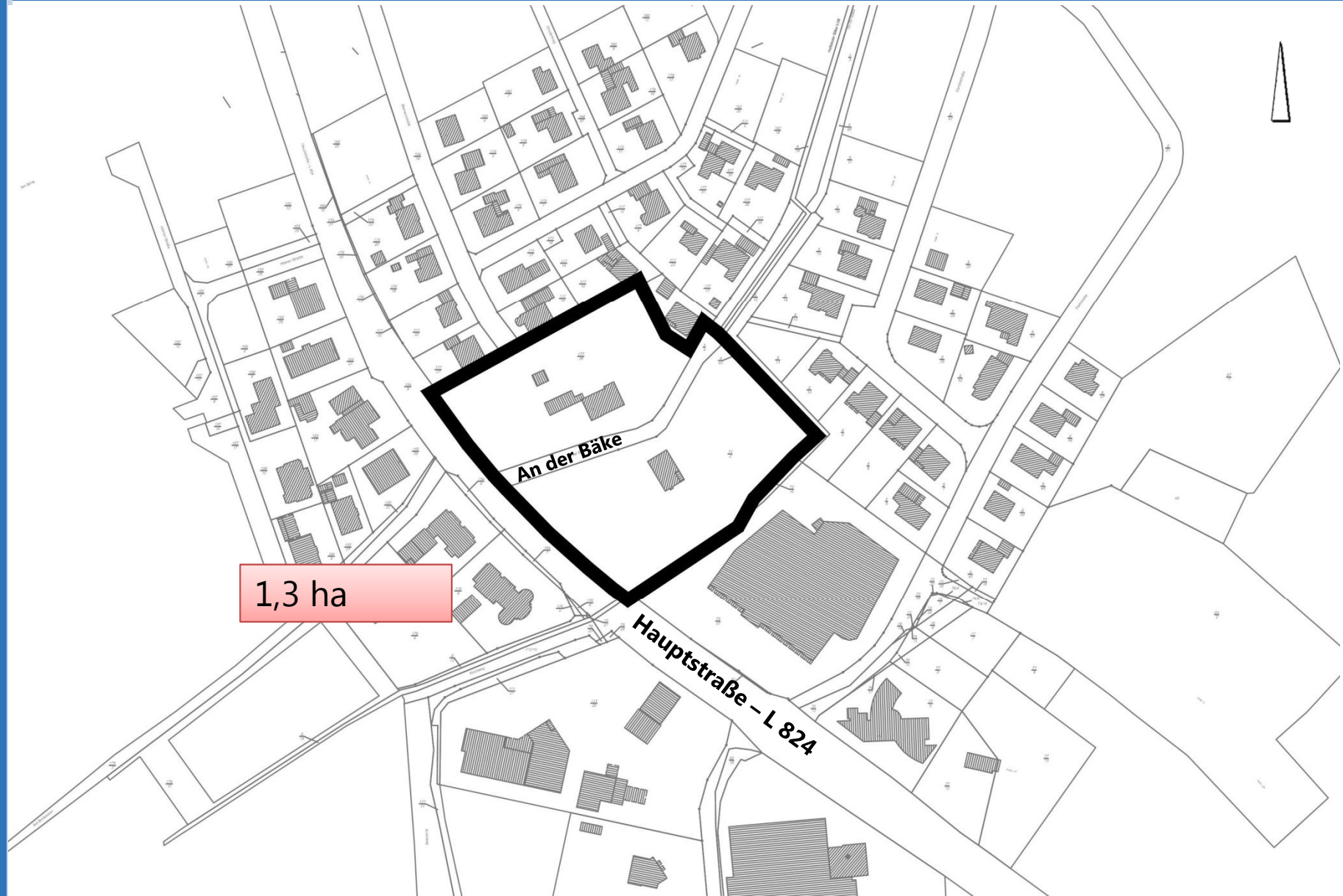
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 144

„Wiefelstede – An der Bäke“

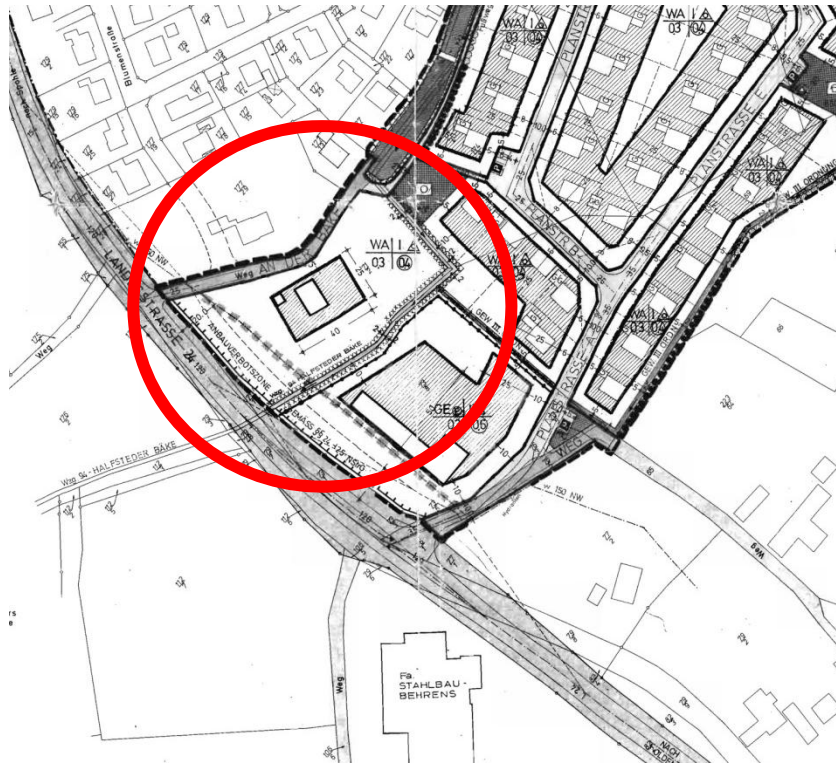
***Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB***











Bebauungsplan Nr. 25 von 1975



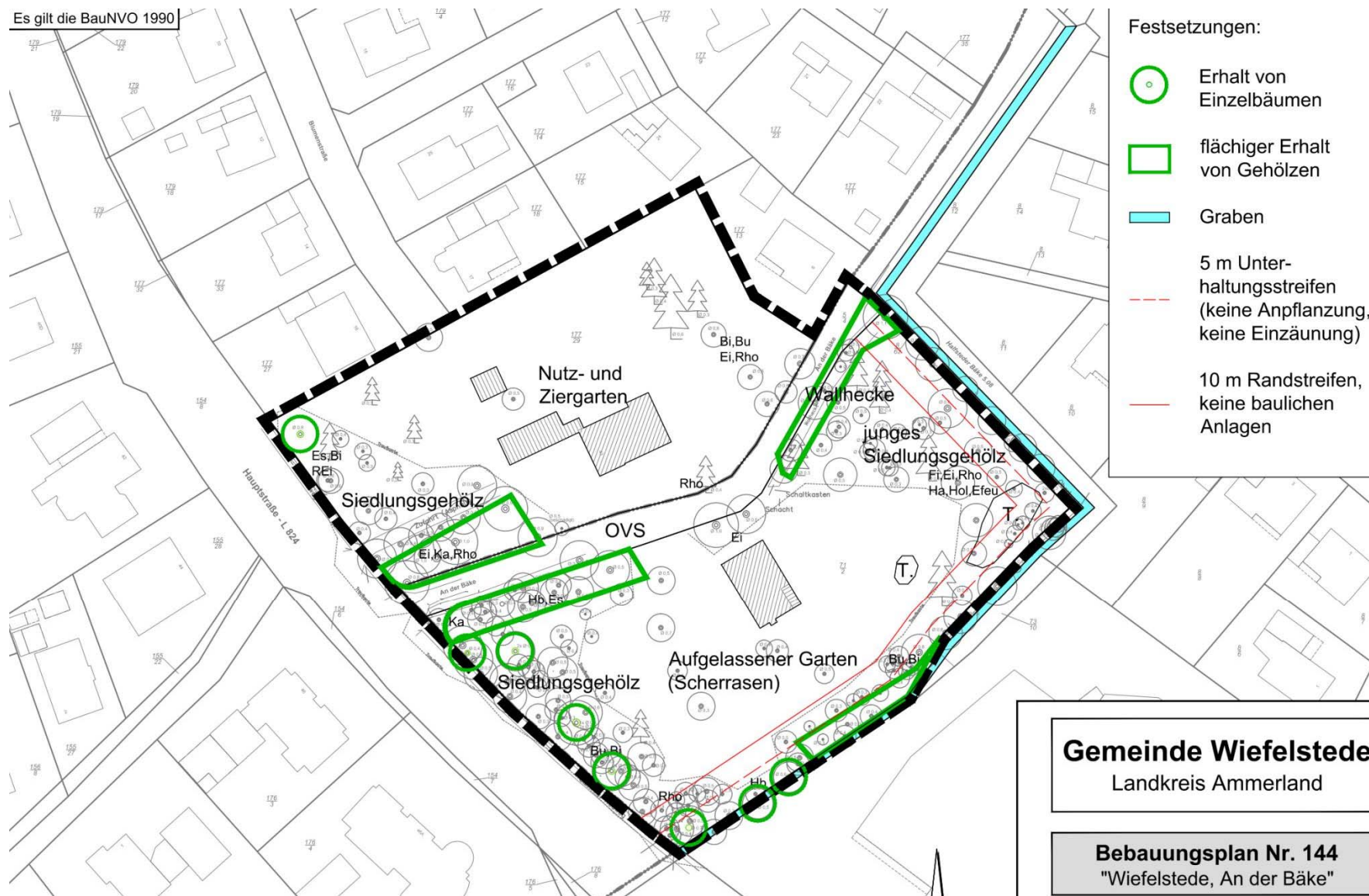
Bebauungsplan Nr. 2 von 1964







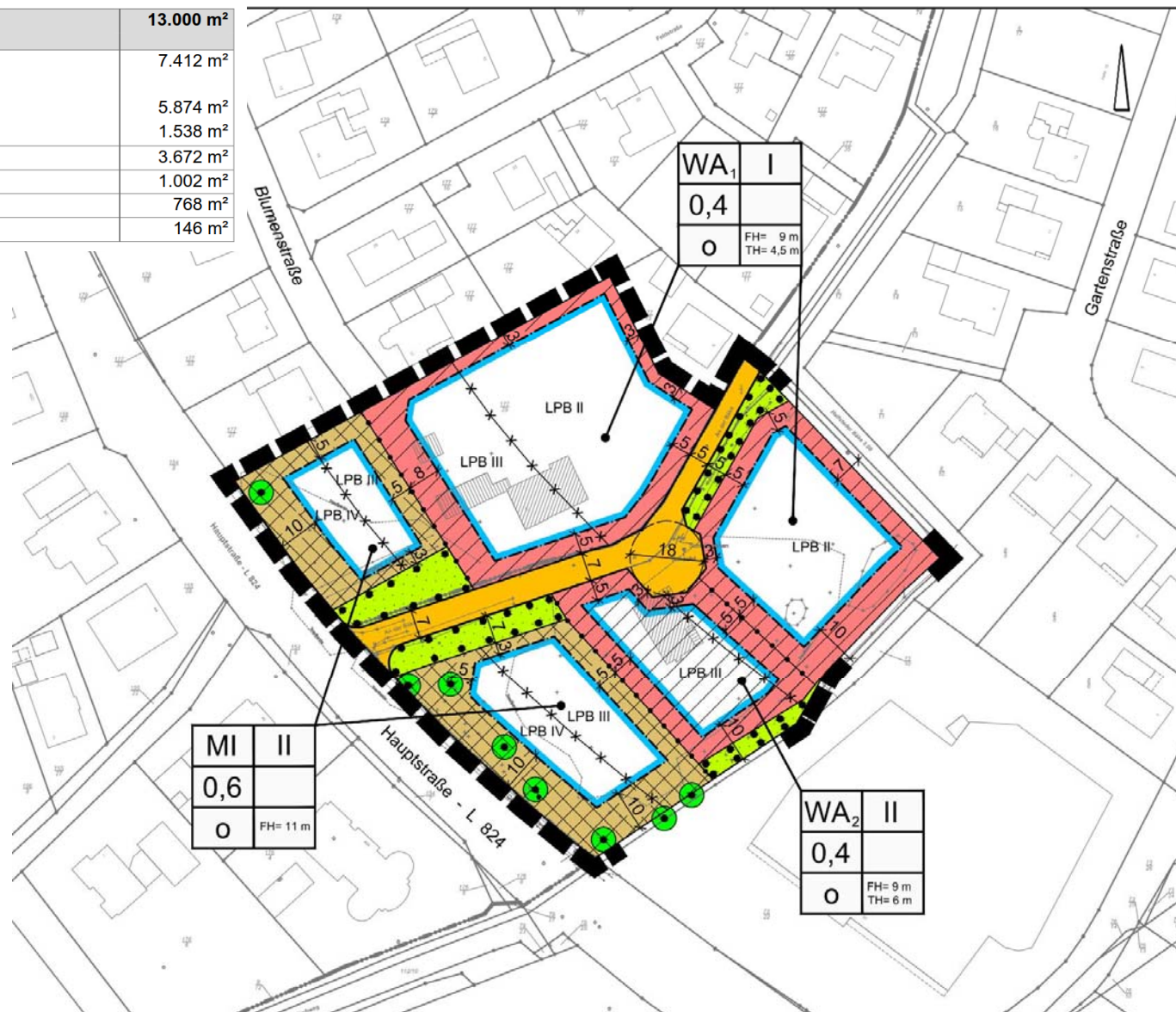
Es gilt die BauNVO 1990



Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 144
"Wiefelstede, An der Bäke"

Geltungsbereich	13.000 m²
Allgemeines Wohngebiet	7.412 m ²
davon:	
WA 1	5.874 m ²
WA 2	1.538 m ²
Mischgebiet MI	3.672 m ²
Verkehrsfläche	1.002 m ²
Private Grünfläche (Erhaltungsgebot)	768 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB)	146 m ²



1. Mischgebiet

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Ausschluss von
ausnahmsweise
zulässigen Nutzungen

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:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude folgende Höhen nicht überschreiten:

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Firsthöhe von 9 m und eine Traufhöhe von 4,50 m,
im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Firsthöhe von 9 m und eine Traufhöhe von 6,00 m,
im Mischgebiet eine Firsthöhe von 11 m.

Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gehweg in der Hauptstraße. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

Höhenregelung

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.

Straßenrandbereich

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

6. Gewässerunterhaltung

In 5 m Abstand zur Halfsteder Bäke sind Einzäunungen und Neuanpflanzungen nicht zulässig.

Zwischen der Baugrenze und der Halfsteder Bäke ist die Errichtung baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

Randbereich
Halfsteder Bäke

7. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

- 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Einzelbäume und als Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 7.2 Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 7.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist im Mischgebiet pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste : 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

Grünordnung

8. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die zur L 824 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis III der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). In den Lärmpegelbereichen III und IV sind schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich.

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- (2) Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- (3) Im Lärmpegelbereich IV ist die Anlage 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.

Schutz vor Verkehrslärm

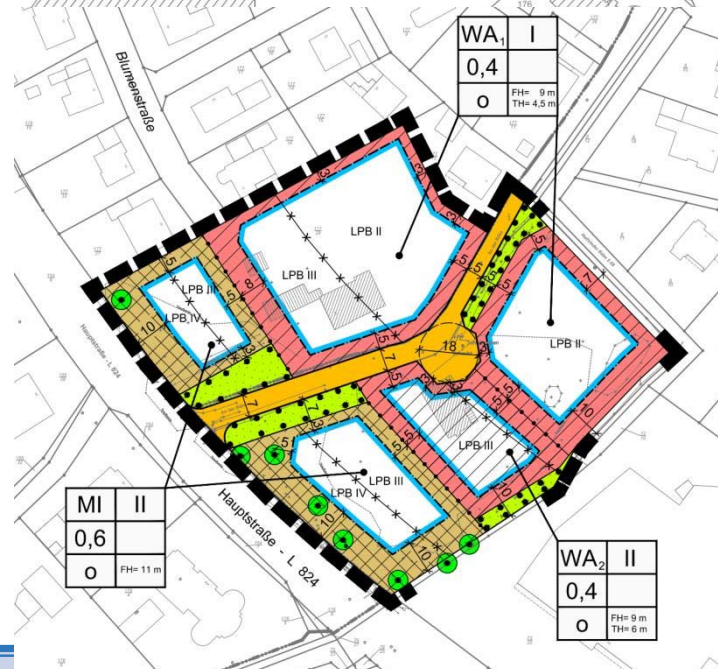
Hinweis: Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede bereitgelegt.

1. Einfriedungen

Für die Einfriedung zur Straße „An der Bäke“ sind lebende Hecken / Schnitthecken der nachstehenden Gehölzartenauswahl zulässig. Die Einfriedung mit Zäunen, Mauern oder Gabionen ist auf der straßenzugewandten Seite nicht zulässig.

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Einfriedung der
Grundstücke



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

