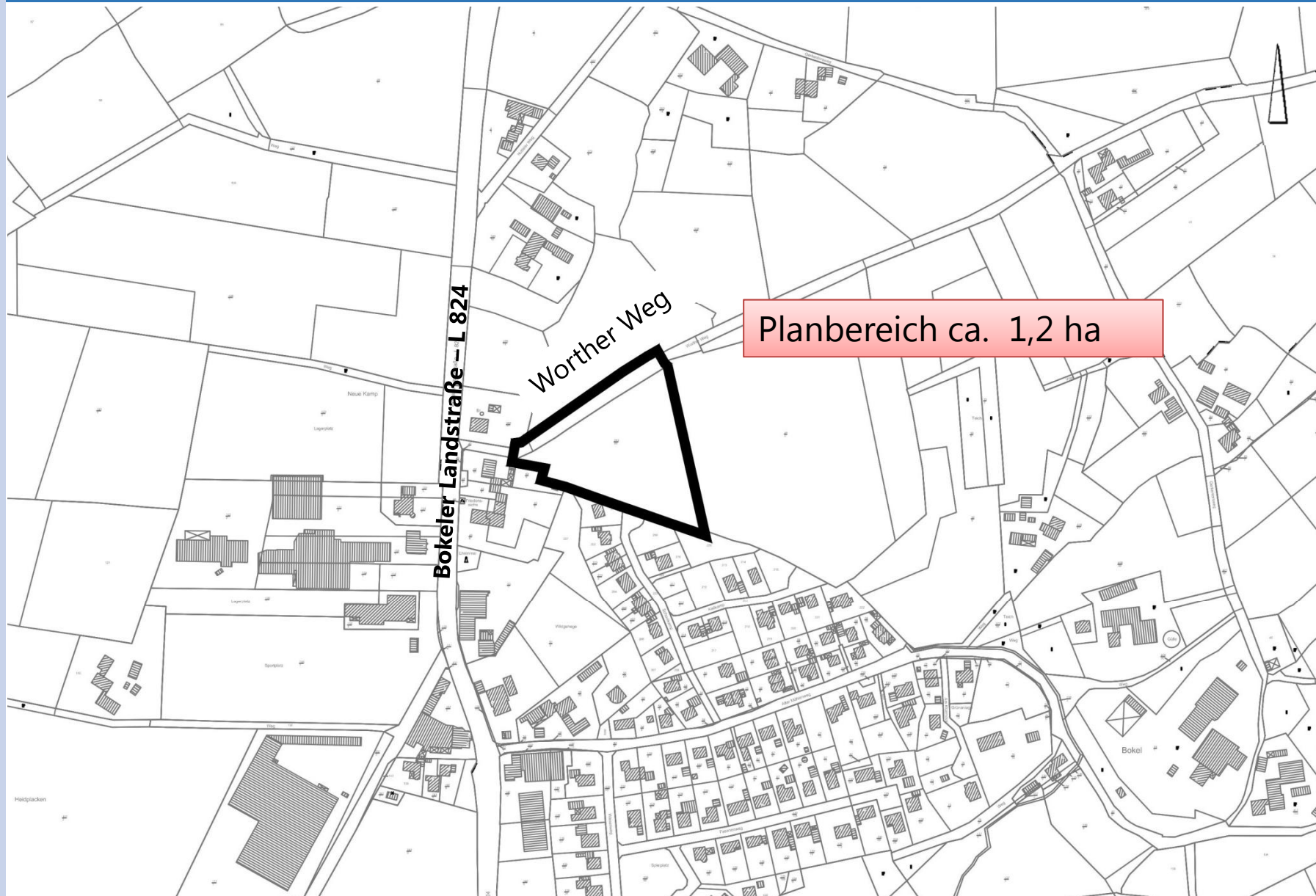


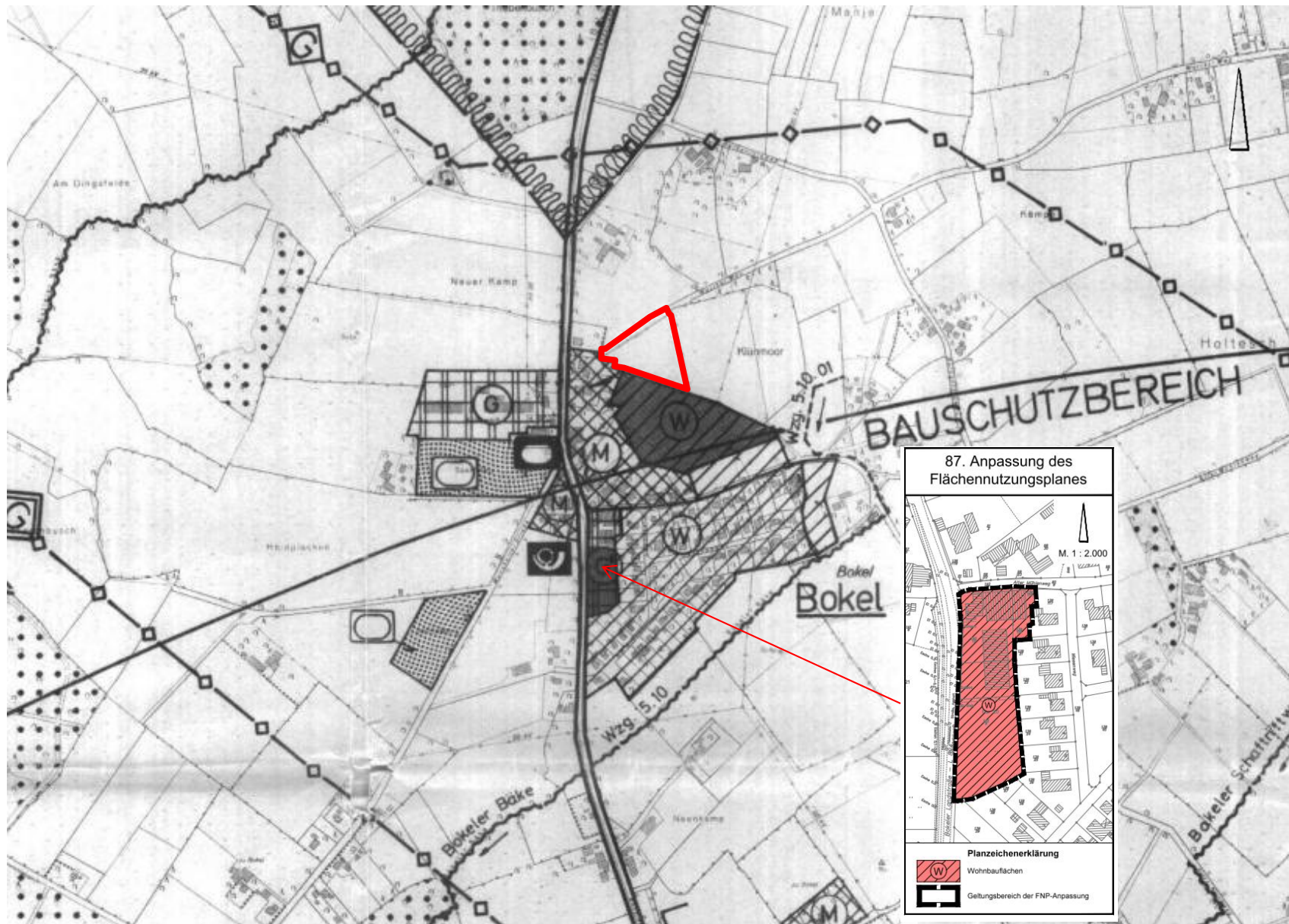
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 123 I

Wohngebiet in Bokel



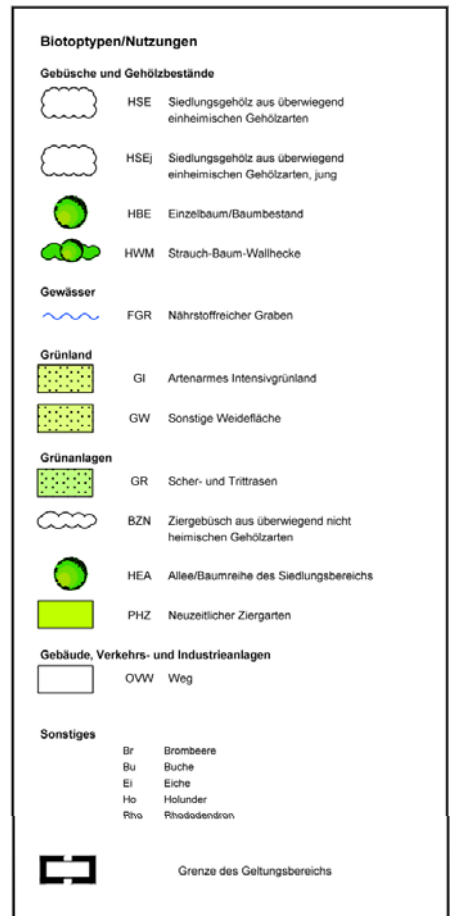
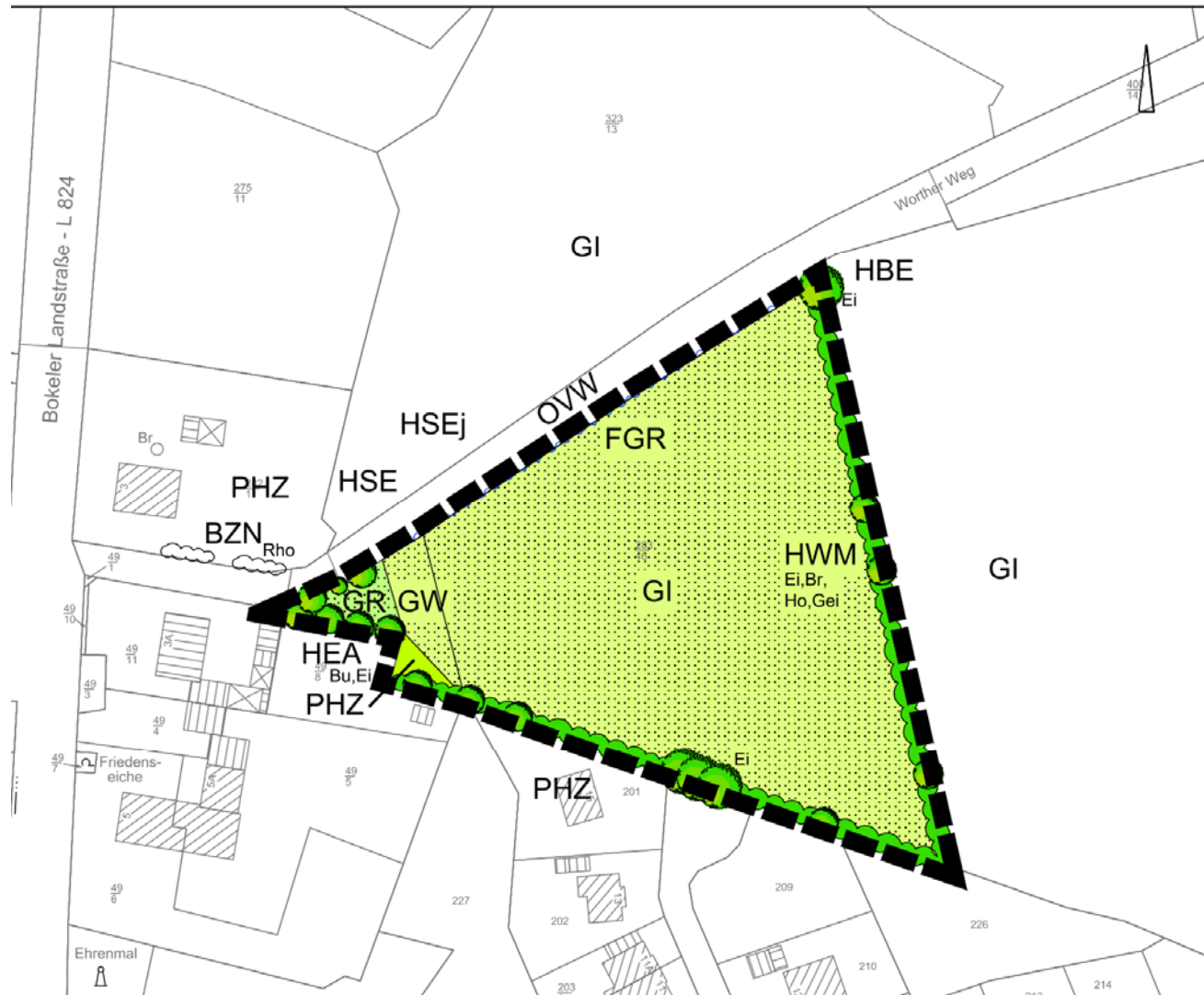




Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1989







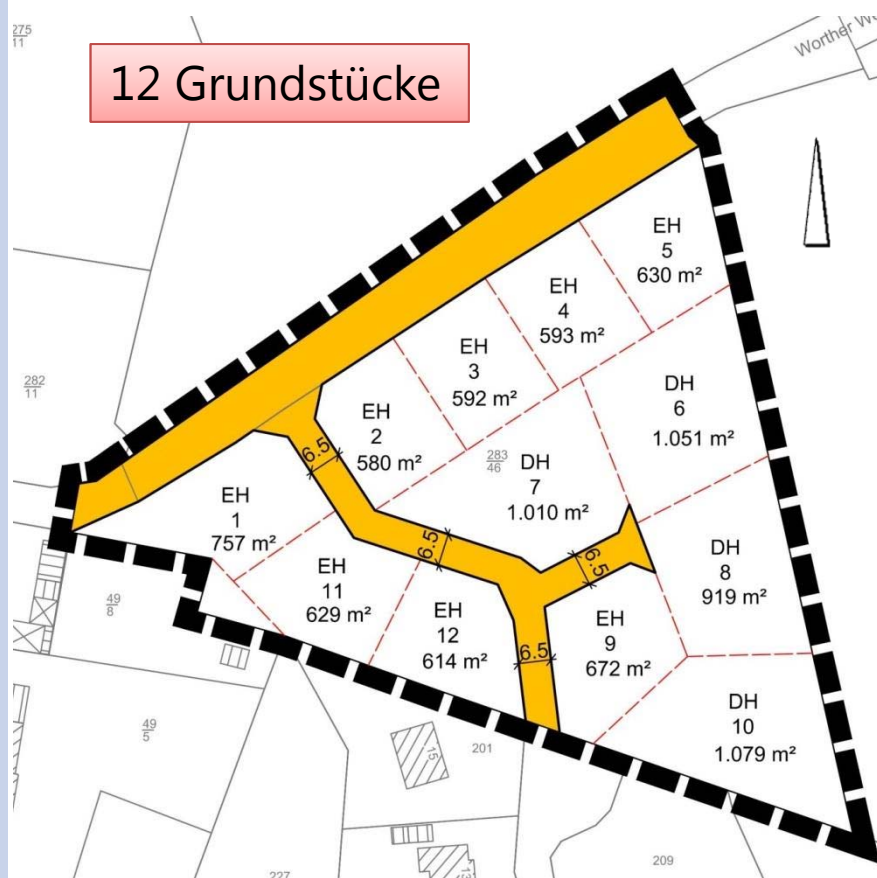
Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

B-Plan Nr. 123 I

Geltungsbereich	11.525
Verkehrsfläche	2.299
Wohnen	9.226

11.525

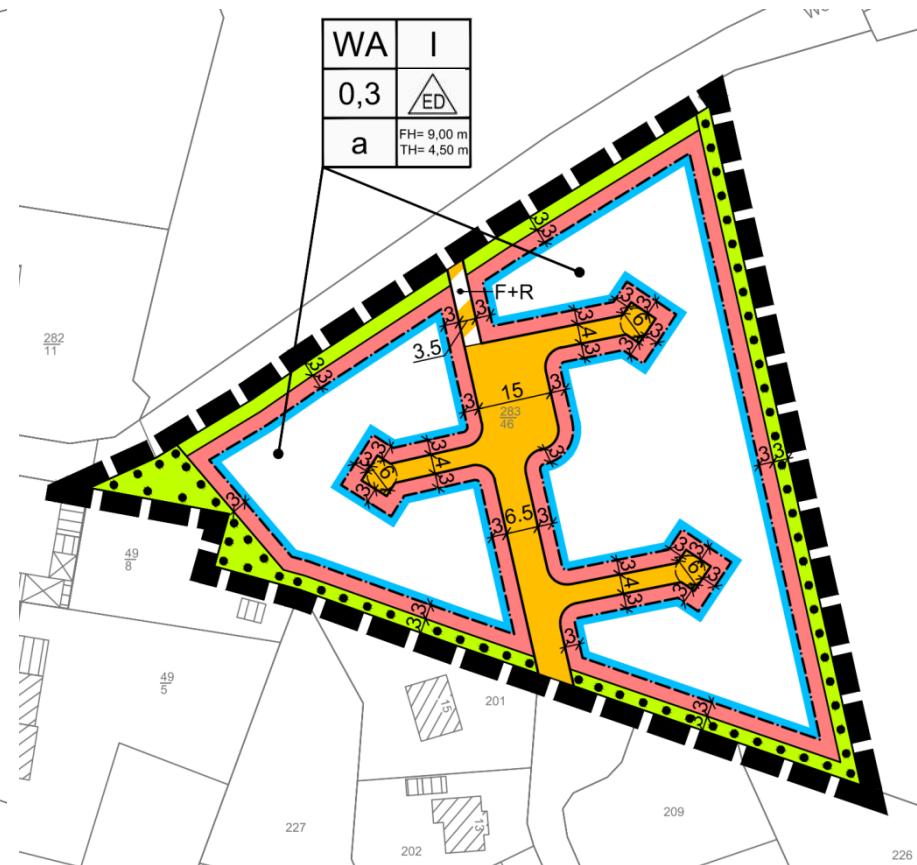
12 Grundstücke



WA	I
0,3	ED
a	FH= 9,00 m TH= 4,50 m

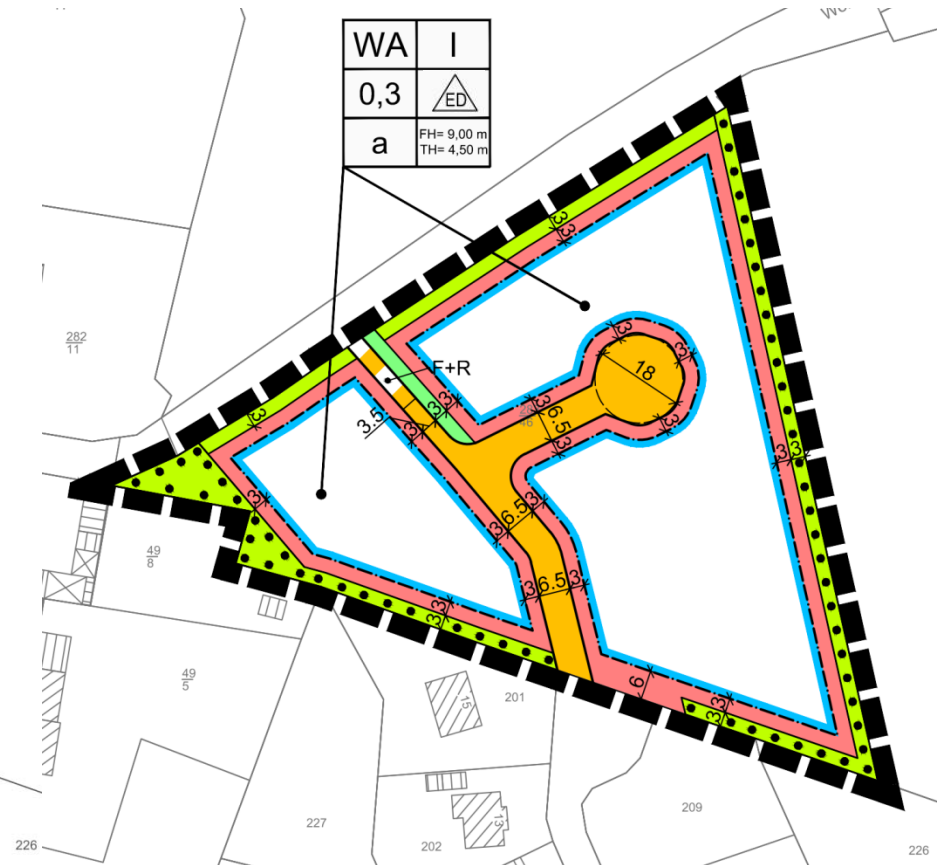
Städtebauliches Konzept

Variante 1
12 Grundstücke



Städtebauliches Konzept

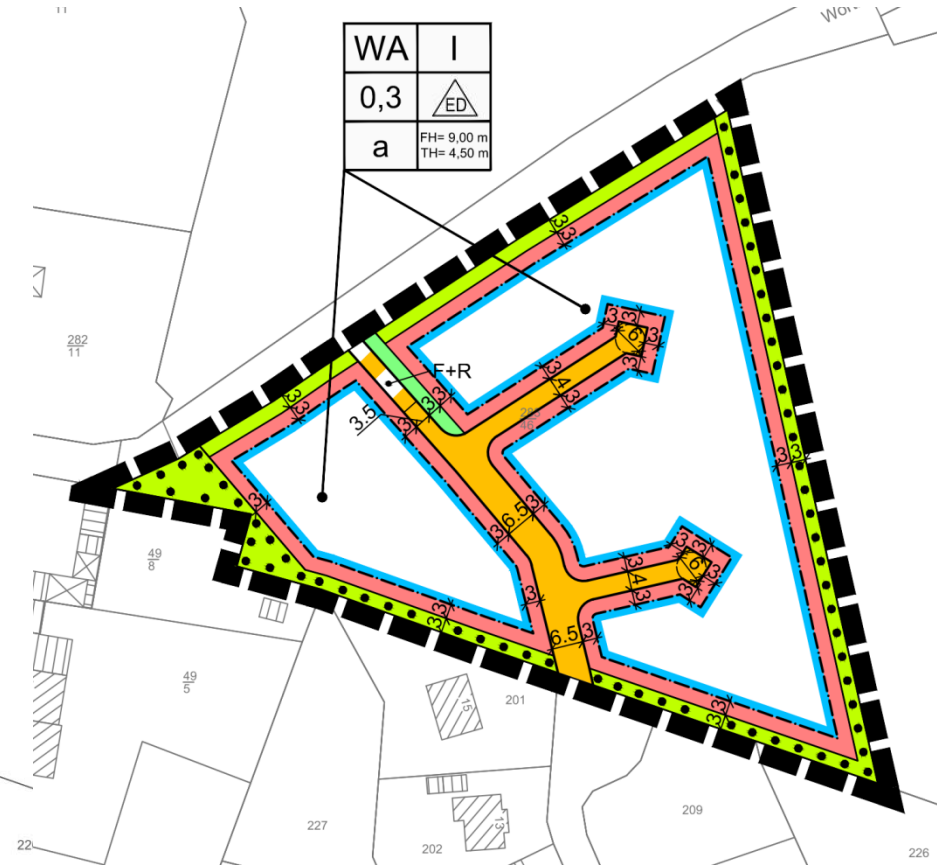
Variante 2
11 Grundstücke



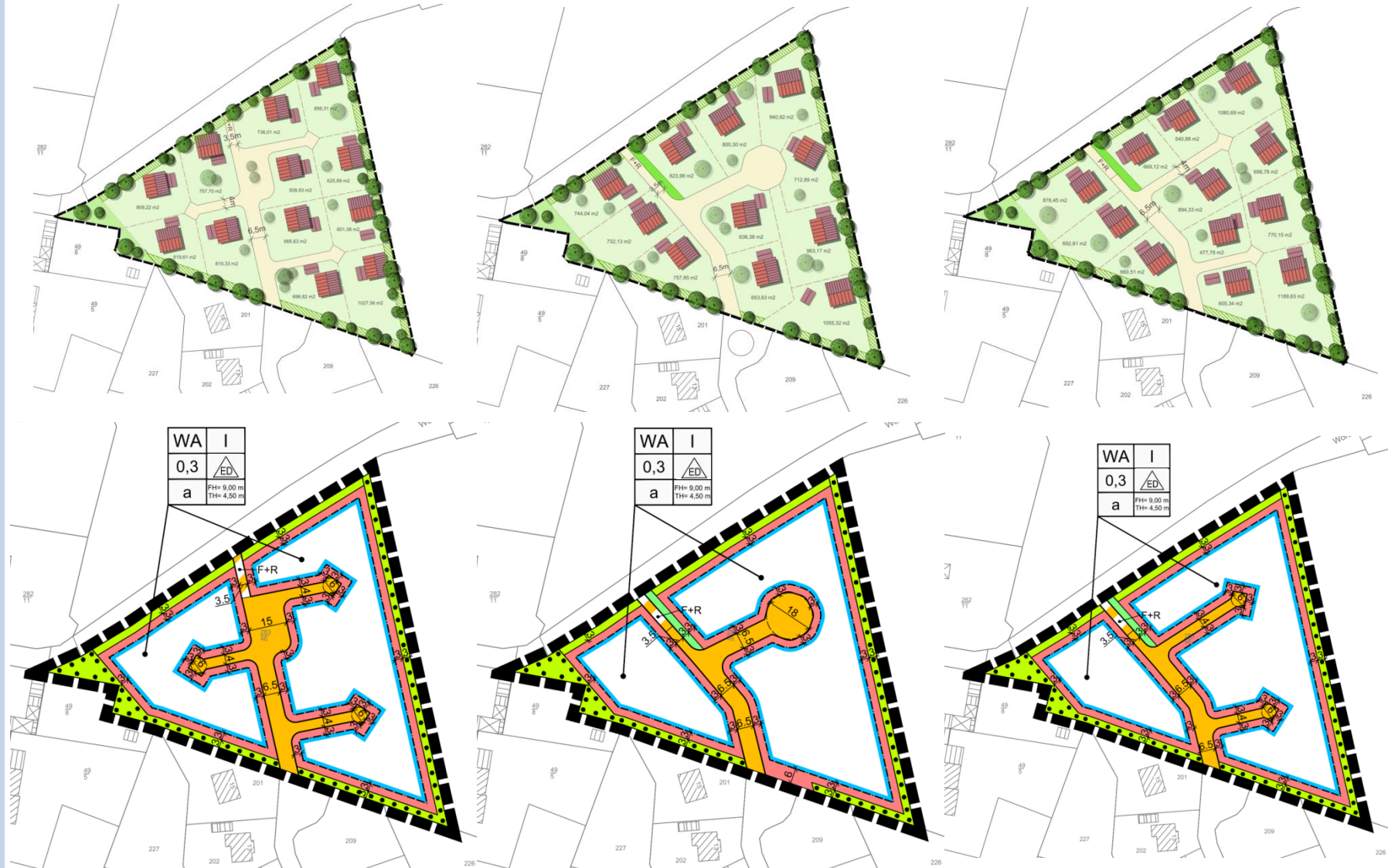
Erschließungskonzept und B-Plan-Vorentwurf (Variante 2)

Städtebauliches Konzept

Variante 3
12 Grundstücke



Erschließungskonzept und B-Plan-Vorentwurf (Variante 3)



1. Allgemeine Wohngebiete

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

Sicherung
Wohnnutzung

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

- a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9 m überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt. *Ist noch in der Örtlichkeit aufzunehmen*. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

- b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenpunkt in der Straße „Am Ostkamp“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

Regelung Höhen

3. 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.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird auf 600 qm für Einzelhäuser und 300 qm für Doppelhäuser begrenzt.

Mindestgrund-
stücksgrößen

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit pro Doppelhaus(hälfte) begrenzt.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für Einzelhäuser und 12 m für Doppelhäuser.

Beschränkung
Gebäudelängen

7. 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.

Straßenrandbereiche

8. Anpflanzungen von Bäumen

- a) Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist 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. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Sandbirke (*Betula pendula*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus domestica*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudacorus*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Alternativ können Obstbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

Grünordnung

- b) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung zur Erhaltung von von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Bedarf durch Anpflanzungen zu ergänzen.

1. Einfriedungen

Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen 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
Grundstücke

2. Dachgestaltung

Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 29° 8' und maximal 47° zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Dachgestaltung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit