NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 29 I

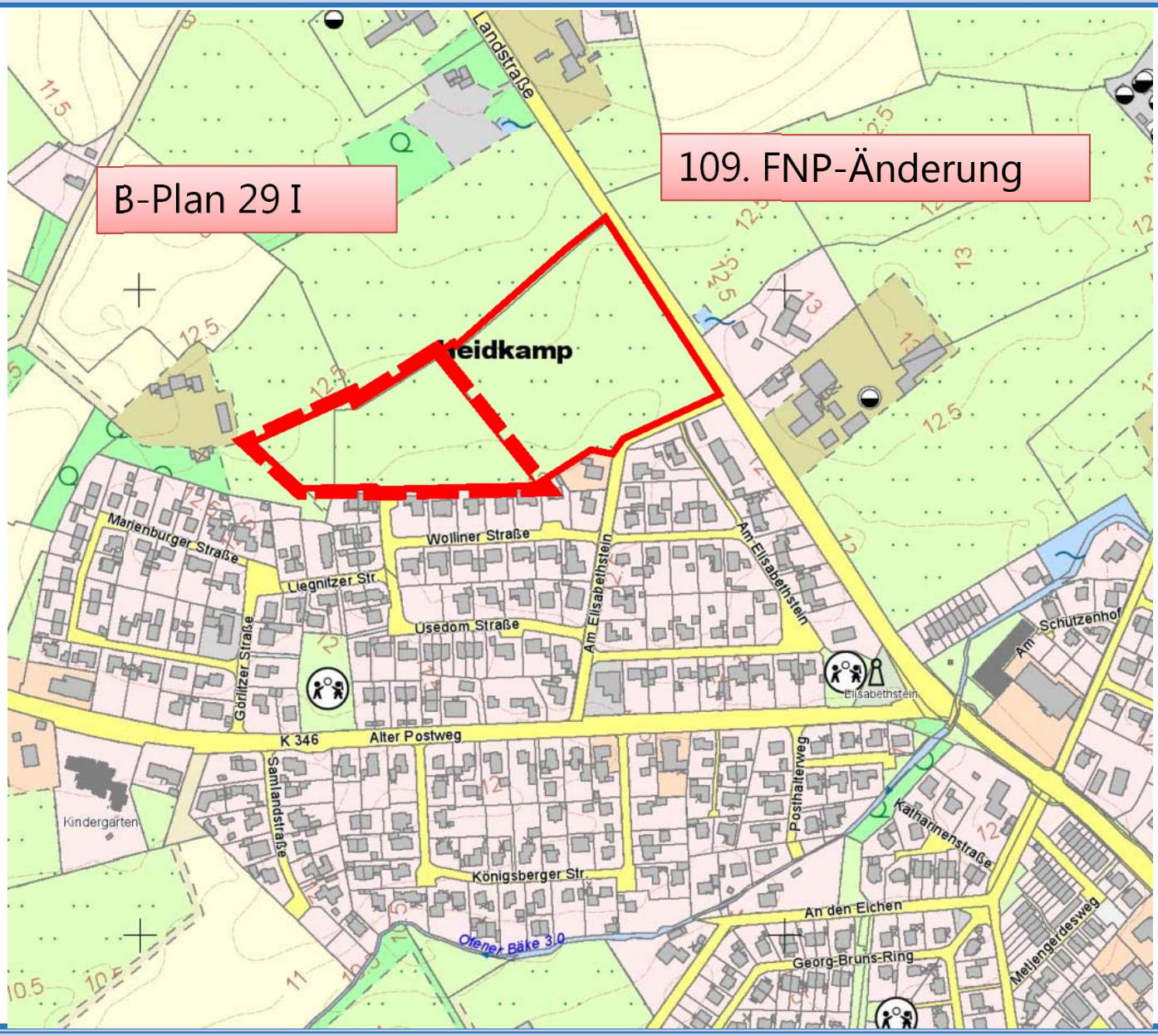
und 109. FNP-Änderung

Erweiterung des Wohngebiets Heidkamp

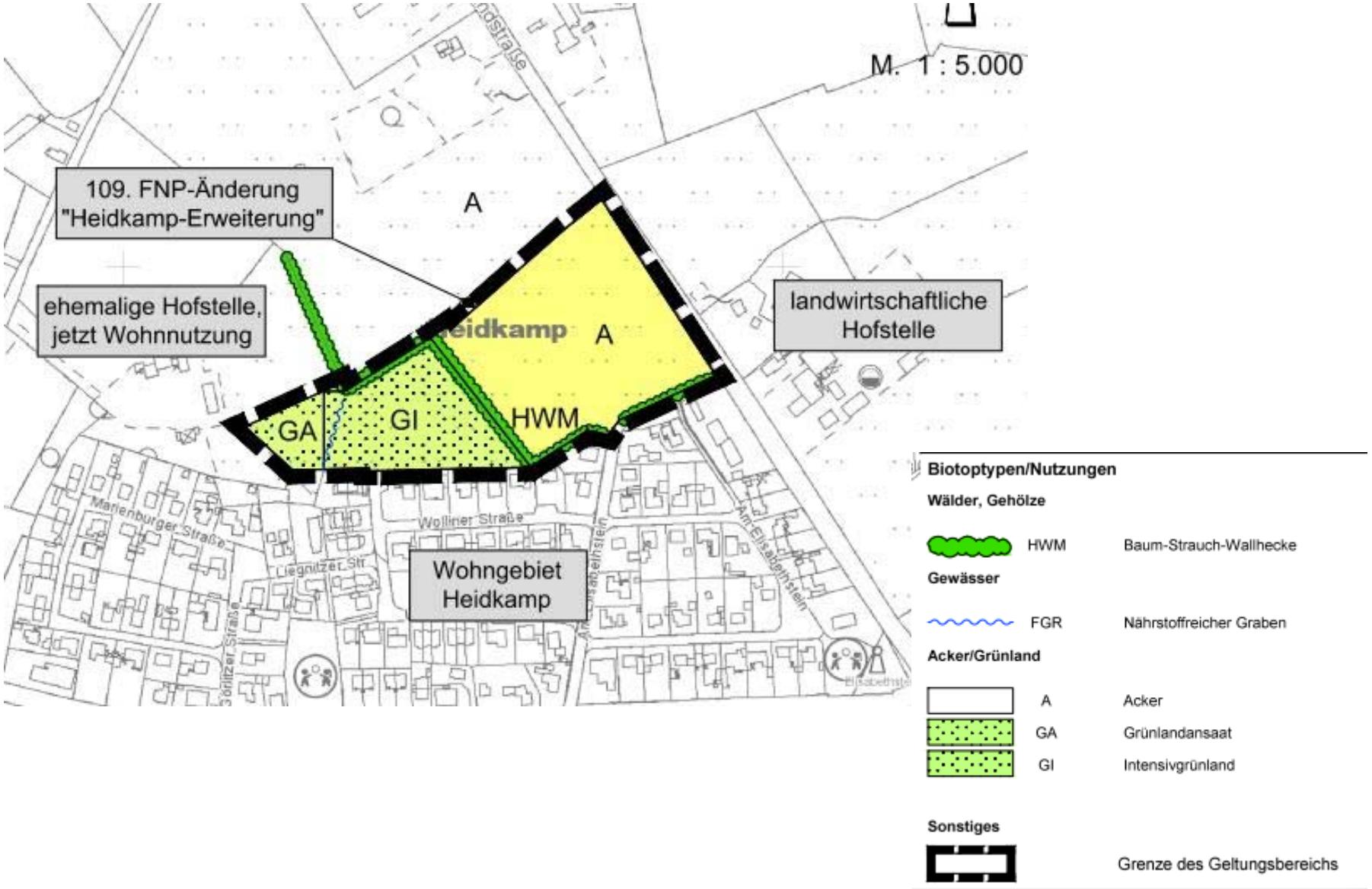
DIE GEMEINDE Wiefelstede

Bau- und Umweltausschuss am 20.02.2017

NWP Planungsgesellschaft mbH



Übersicht Geltungsbereich



Biotoptypen 109. FNP-Änderung

NWP Planungsgesellschaft mbH

Biotoptypen/Nutzungen

Wälder, Gehölze

	HWM	Baum-Strauch-Wallhecke
	HBE	Einzelbaum

Gewässer

	FGR	Nährstoffreicher Graben

Acker/Grünland

	A	Acker
	GA	Grünlandansaat
	GI	Intensivgrünland
	GRR	Scherrasen

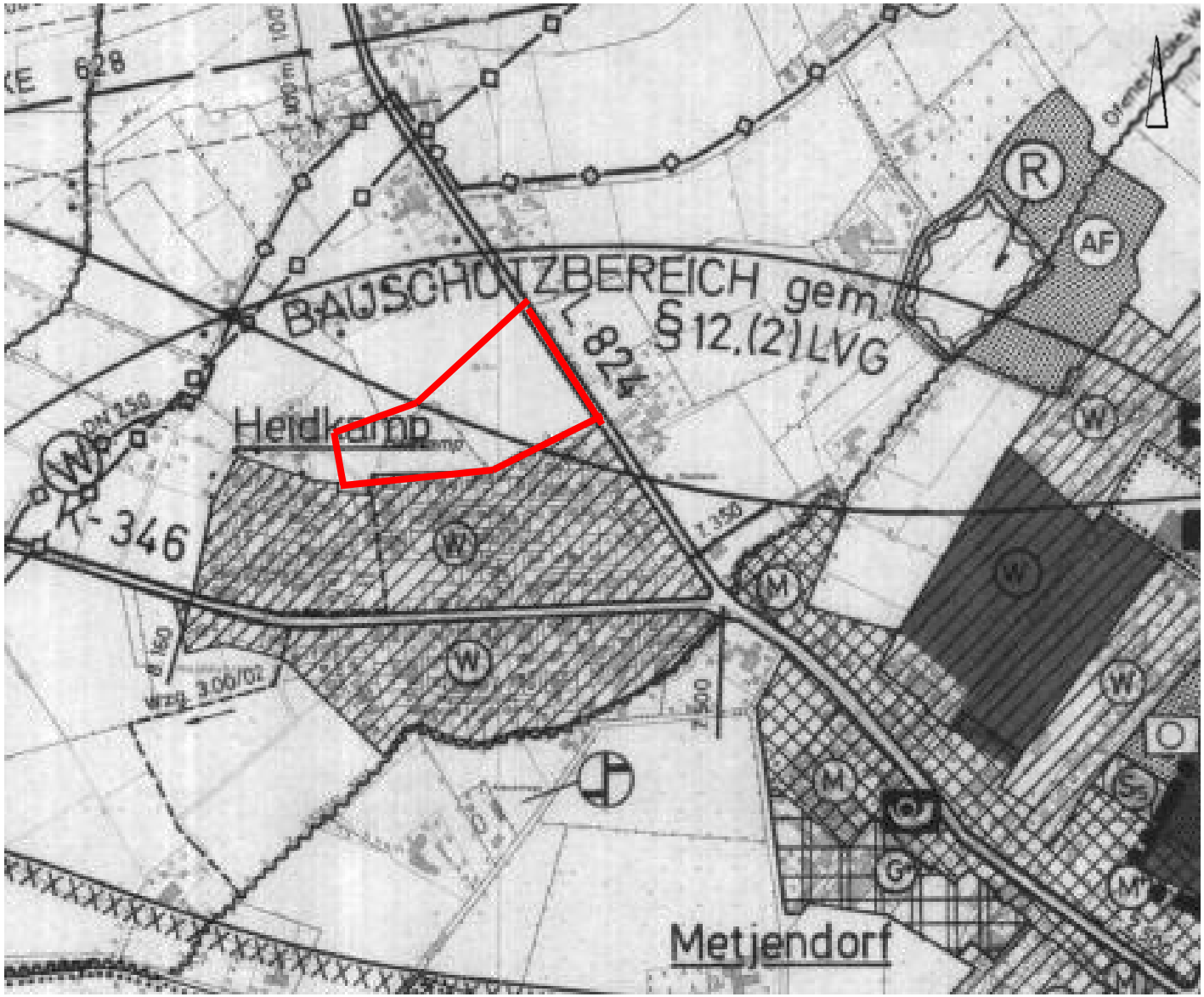
Siedlungsbiotope

	PHZ	Neuzeitliche Gärten
	OVS	Straße (Verkehrsfläche)
	OVW	Fußweg
	OEL	Einzelhausgebiet

Sonstiges

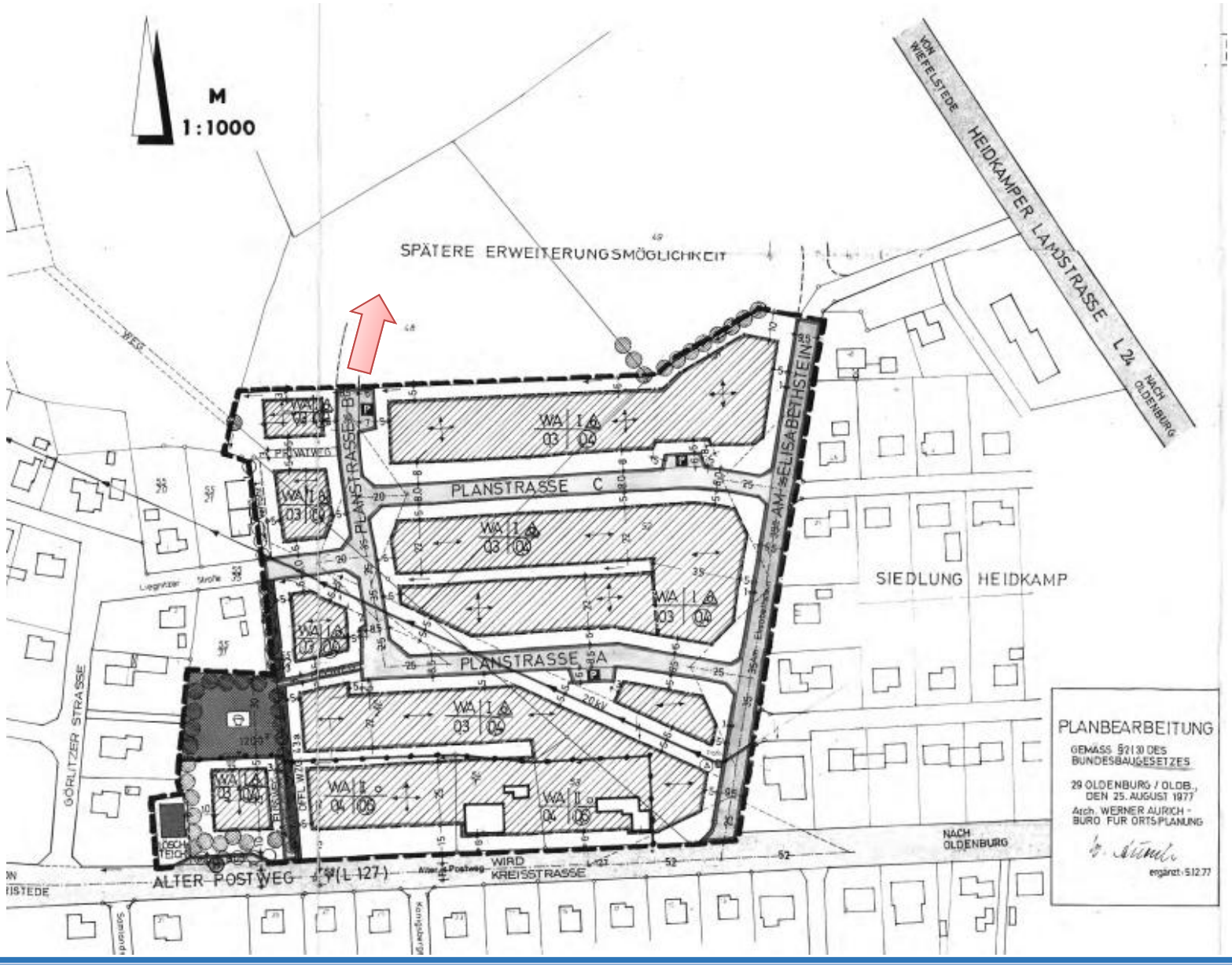
Grenze des Geltungsbereichs

Biotoptypen Bebauungsplan Nr. 29 I



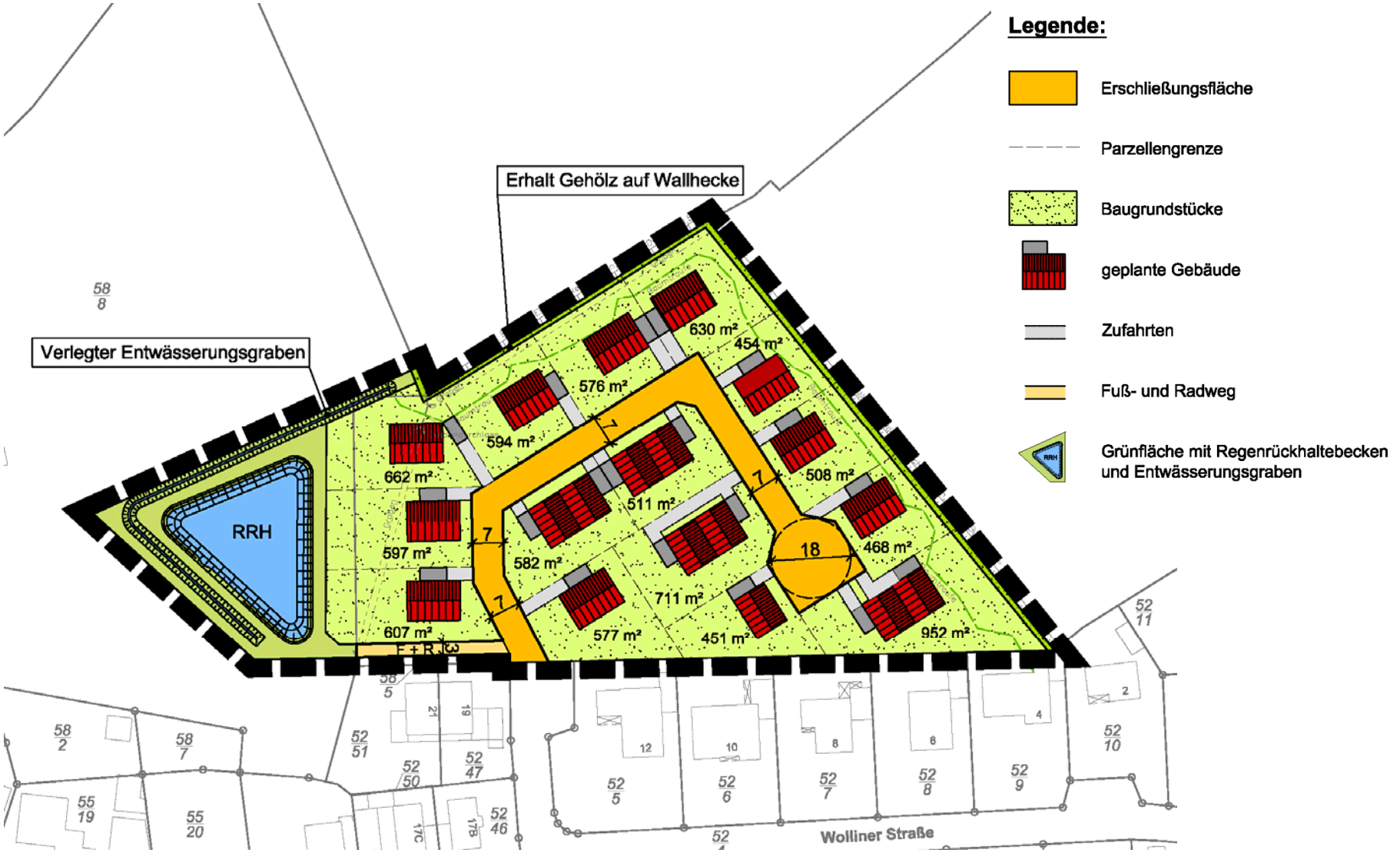
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

NWP Planungsgesellschaft mbH



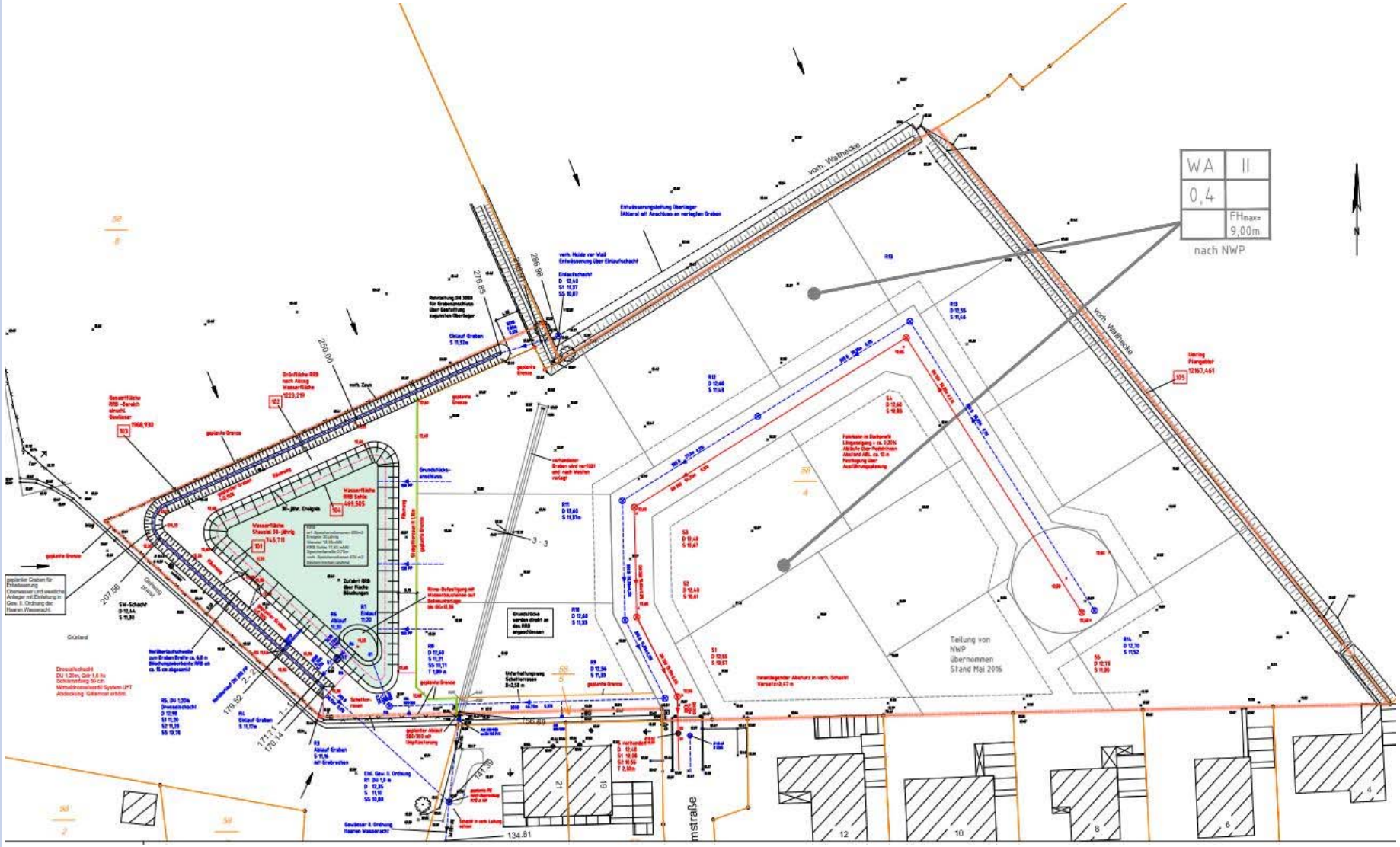
Anschlussplan Nr. 29 „Heidkamp“

NWP Planungsgesellschaft mbH

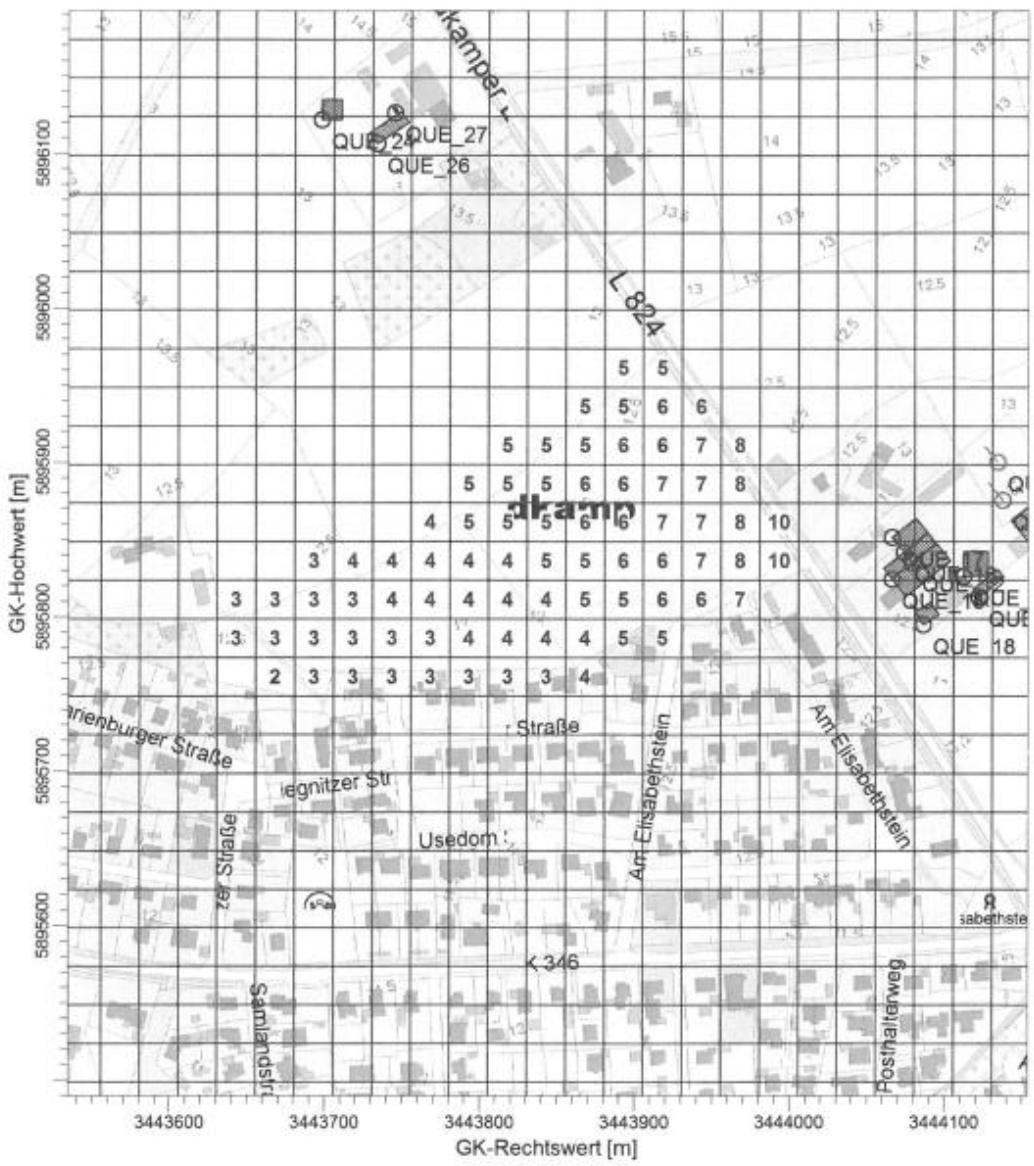


Erschließungskonzept (11 Einzelhäuser & 4 Doppelhäuser)

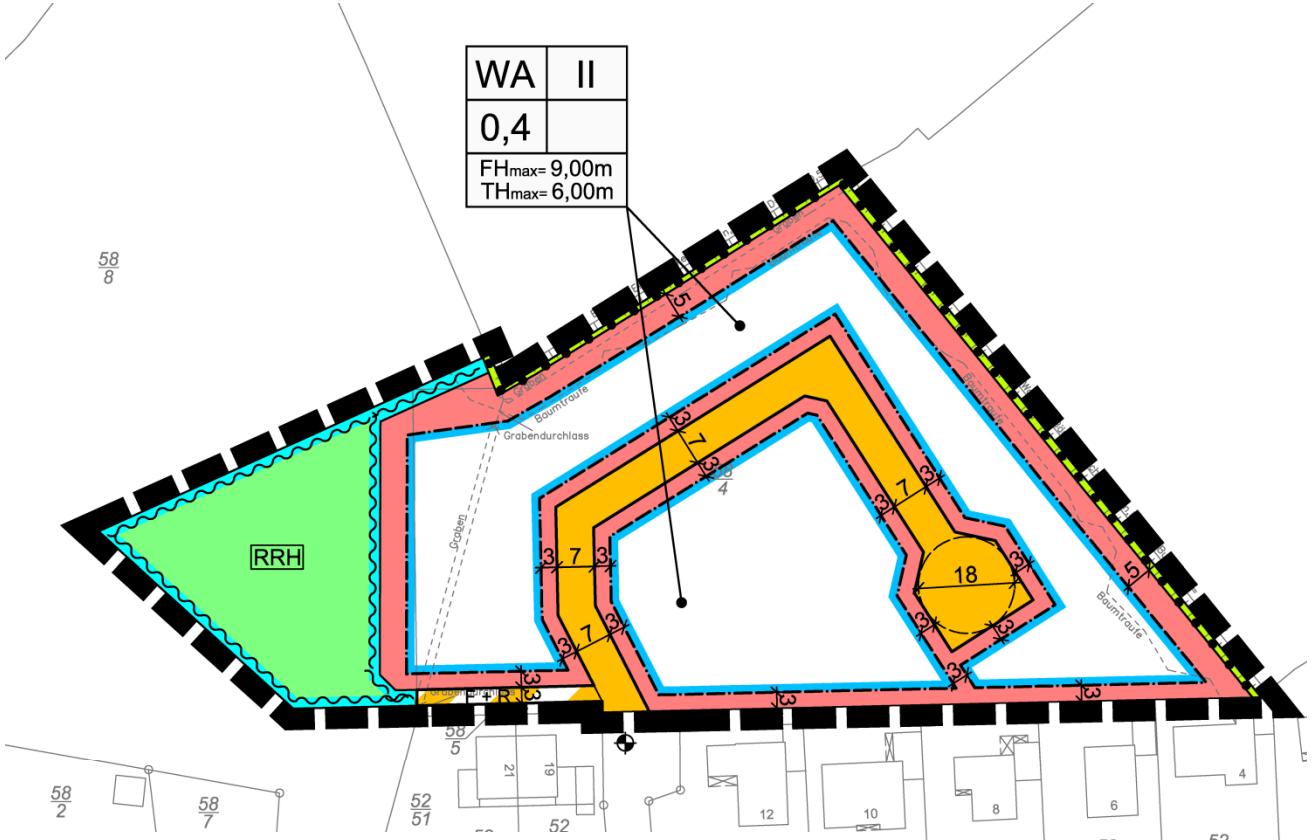
NWP Planungsgesellschaft mbH



Entwässerungskonzept


GK-Hochwert [m]
GK-Rechtswert [m]
3443600
3443700
3443800
3443900
3444000
3444100
5896100
5896000
5895900
5895800
5895700
5895600
L 824
QUE_27
QUE_26
QUE_18
Usedom
Am Elisabethstein
Posthalterweg
Samlandstr
K 346

NWP Planungsgesellschaft mbH



Gesamt	12.079 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	**8.618 m²**
Verkehrsflächen	**1.244 m²**
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung F+R	**102 m²**
Private Grünfläche / Erhaltung Gehölze	**261 m²**
Öffentliche Grünfläche / Regenrückhaltung	**1.854 m²**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max=9,00m/ TH max=6,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe TH= Traufhöhe

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß und Radweg

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenrückhaltung

13. 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 von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B-Plan-Vorentwurf

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

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 nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

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

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 qm
b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

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.

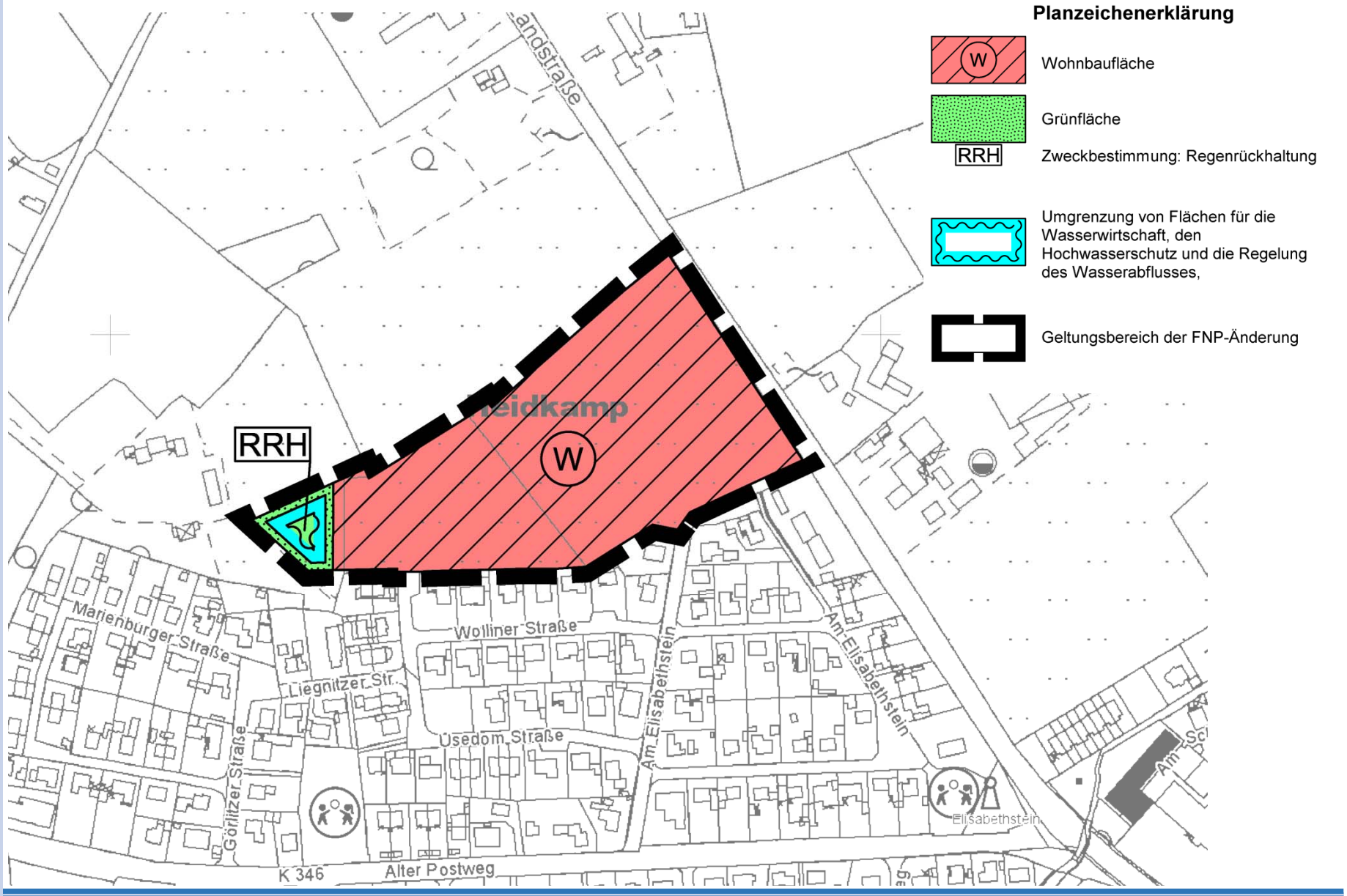
8. Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze auf der Wallhecke zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sidn Nachpflanzungen vorzunehmen.

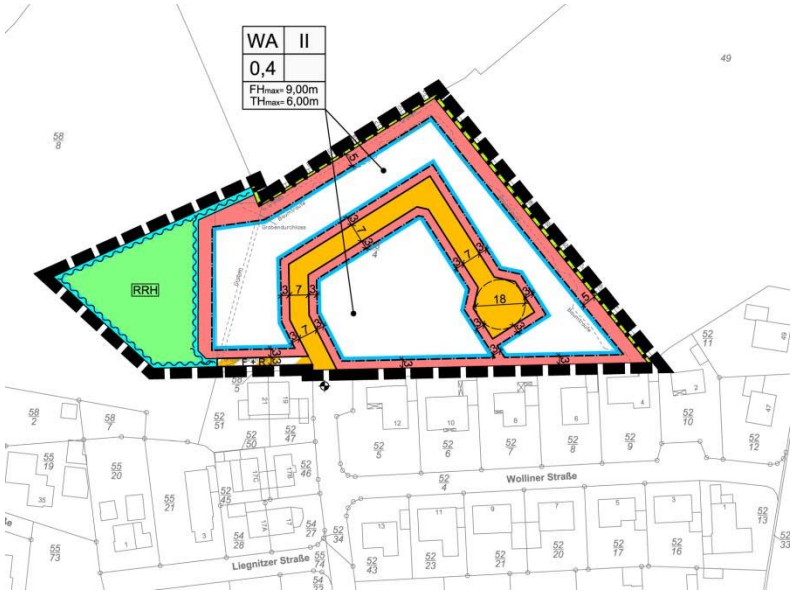
9. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

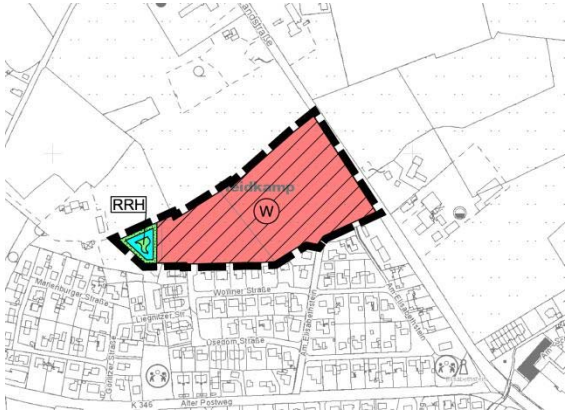
Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken und ein Entwässerungsgraben einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen.

NWP Planungsgesellschaft mbH



109. FNP-Änderung Vorentwurf





Landkreis Ammerland
Übergang freie Landschaft/angrenzendes WA _ Anregung I Vollgeschoss – II bleibt + örtliche Bauvorschrift Dachform / Hecken + Reduzierung Höhe
Hinweis auf Spielplatz
Hinweis Nachpflanzungen
Ausführungen Wasserschutzzone anpassen
Wasserrechtlicher Antrag wird rechtzeitig gestellt
Kompensation – Auffüllung Ökokonto geplant

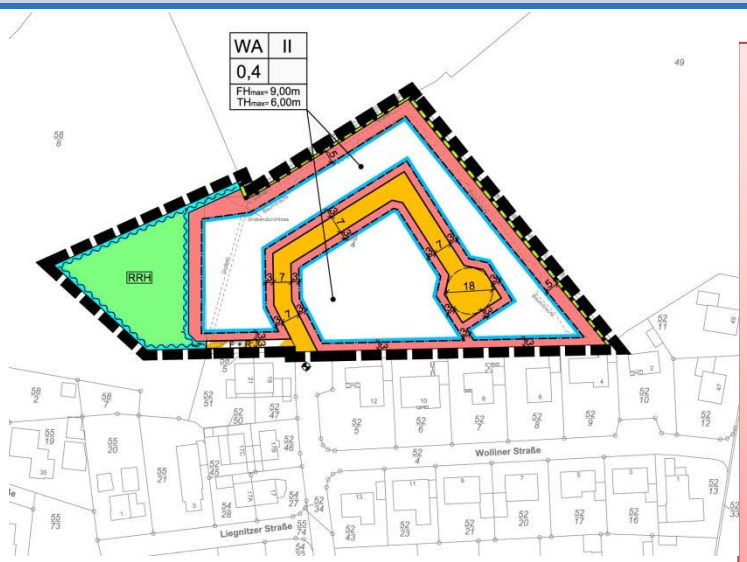
Landesbehörde Straßenbau/Verkehr
Baustellenzufahrt – über vorh. Zufahrt Am Elisabethstein

Landwirtschaftskammer
Konfliktbewältigung Landwirtschaft – Wohnen
Gutachten mit Erweiterung Betrieb -
Immissionsgrenzwerte GIRL werden deutl. unterschritten

LGLN – Hinweis auf Kampfmittelerforschung

LA Denkmalpflege- Archäologie – keine Fundstellen, allgemeine Hinweise zu Bodenfunden

OOVW, EWE Netz, Vodafone Kabel Deutschland, Deutsche Telekom, Gascade
Allgemeine Hinweise zur Ver- und Entsorgung



NABU Wiefelstede

Standards an Grünplanung werden nicht erfüllt-maximale Ausnutzung der Bauflächen – dringender Wohnbedarf

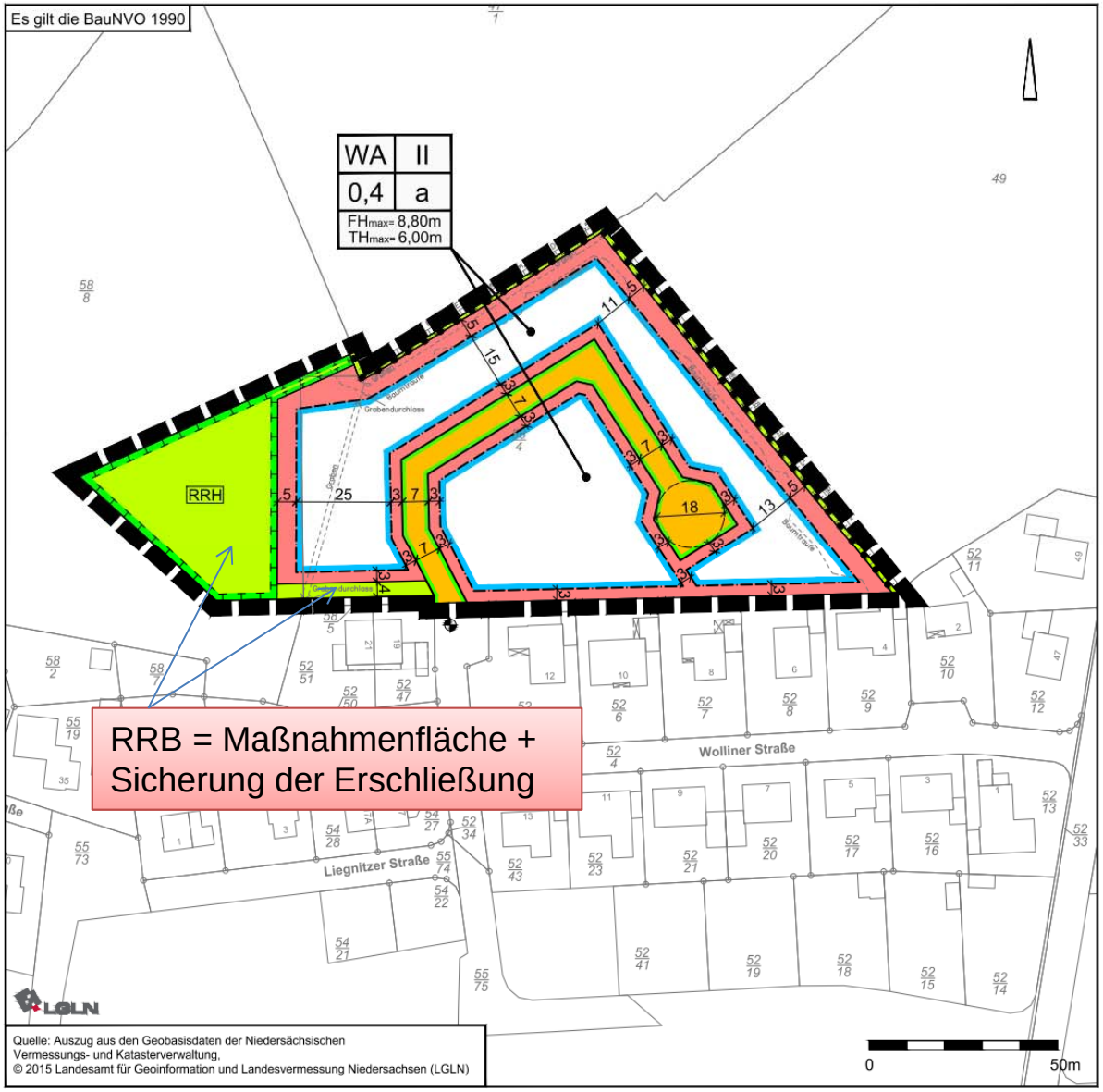
Berücksichtigung Wallhecken – Erhalt Gehölze

Schutz Kronentraufbereich – Abstand Baugrenze ausreichend

Kompensation Wallhecke + versiegelungsbedingter Eingriff

Bestandsanalyse Wohnraumbedarf – Bedarf nachgewiesen

Bezahlbarer Wohnraum knapp – wirtschaftliche Grundstücke für Familien mit geringerem Einkommen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max=9,00m TH max=6,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß. FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Fläche

Nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von 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 von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29I
"Heidkamp-Erweiterung"

Februar 2017 | Entwurf | M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail: info@nwp-ol.de
Internet: www.nwp-ol.de

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende:

- Erschließungsfläche
- Parzellengrenze
- Baugrundstücke
- geplante Gebäude
- Zufahrten
- Fuß- und Radweg
- Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29I "Heidkamp-Erweiterung"

Erschließungskonzept

Februar 2017 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Entwurf Städtebauliches Konzept

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

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 8,80 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

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

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 qm
b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

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 in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze auf der Wallhecke zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche sind ein Rückhaltebecken und ein Entwässerungsgraben einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

1. Dachgestaltung

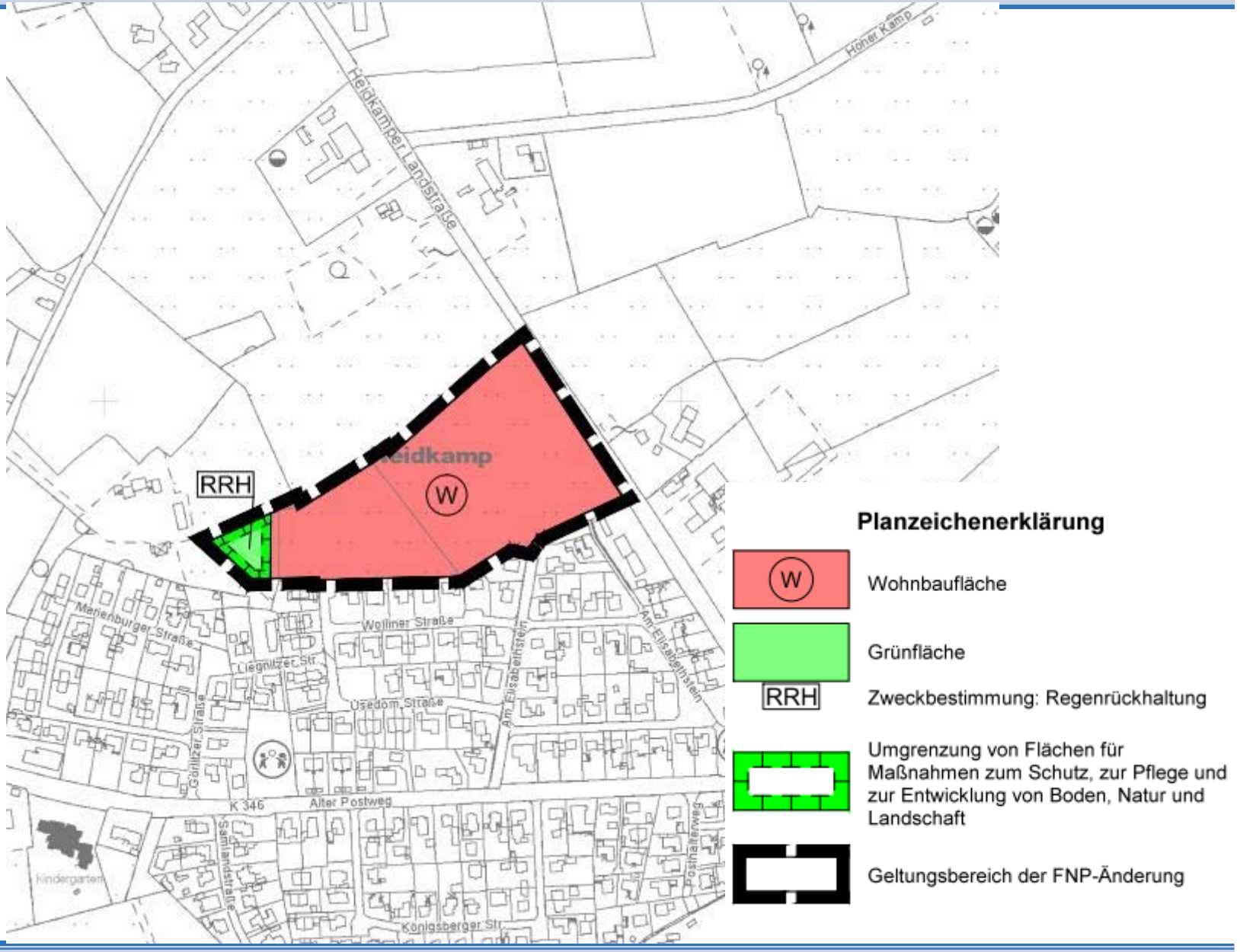
Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30 ° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

NWP Planungsgesellschaft mbH



109. FNP-Änderung Entwurf

NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit