

Gemeinde Wiefelstede

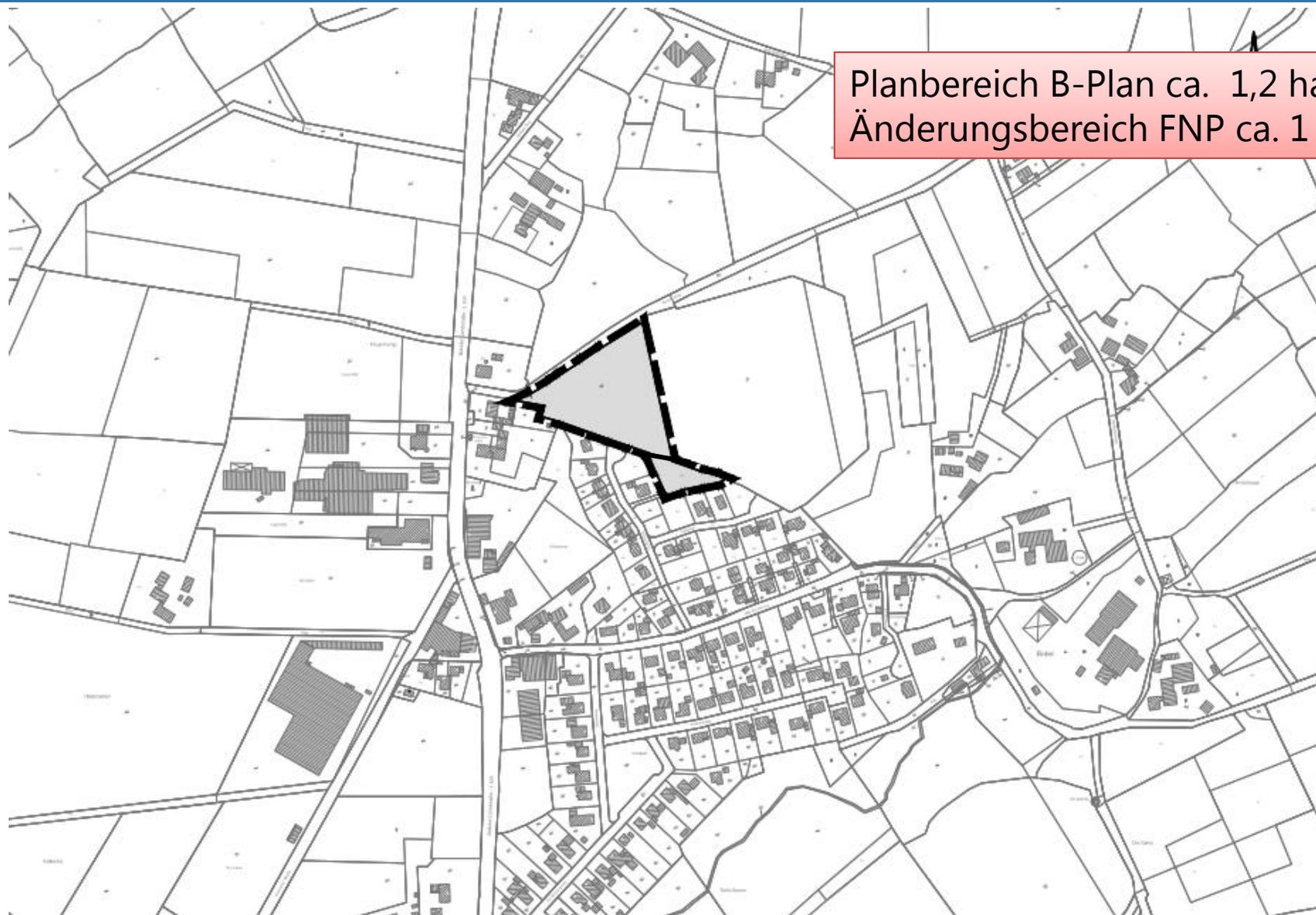
Bebauungsplan Nr. 123 I

Und 113. FNP-Änderung

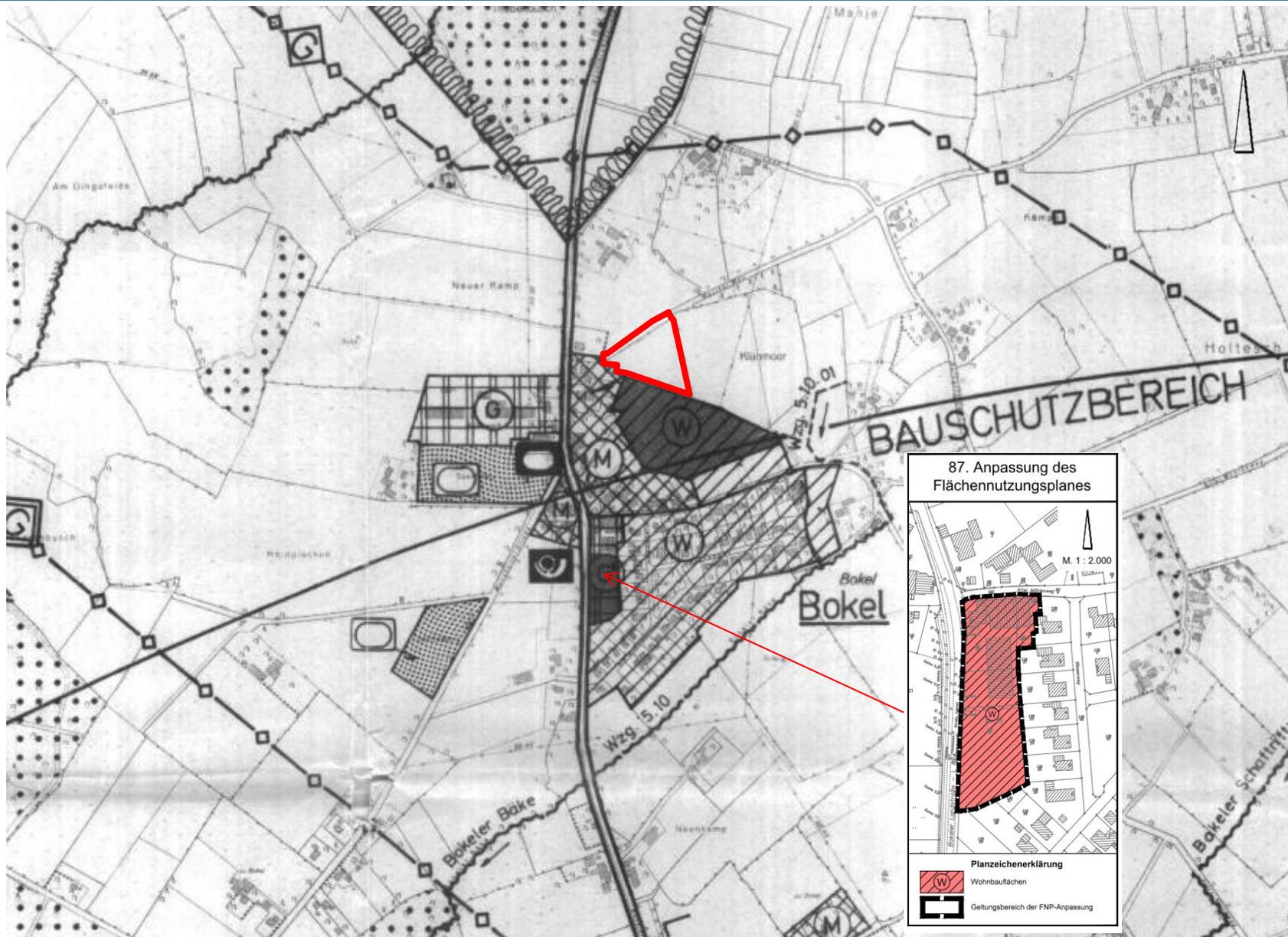
Wohngebiet in Bokel



Bau- und Umweltausschuss am 20.02.2017



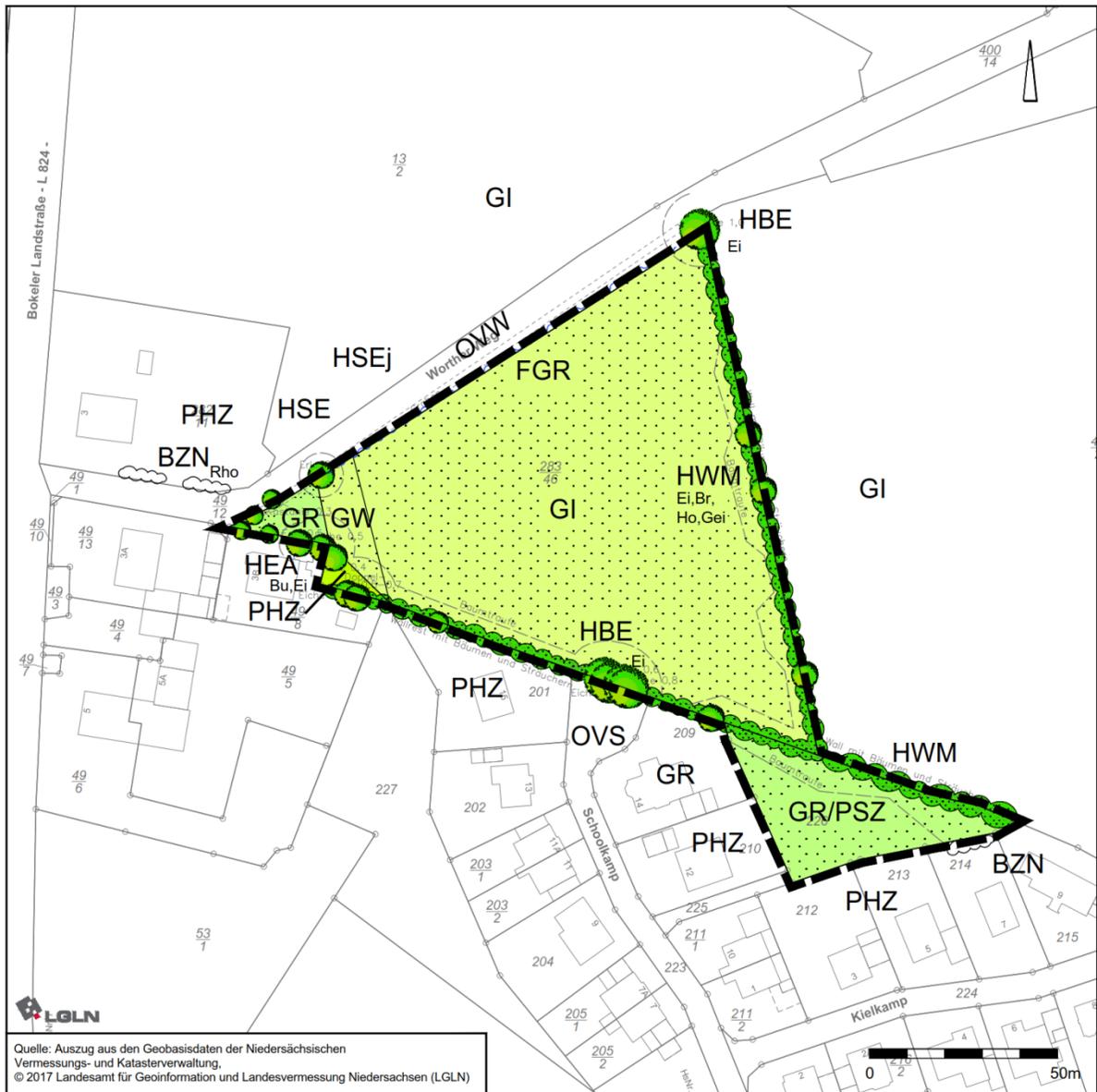
Planbereich B-Plan ca. 1,2 ha
Änderungsbereich FNP ca. 1 ha



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1989



Übersicht Luftbild



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Biotypen/Nutzungen

Gebüsch- und Gehölzbestände

- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- HSEj Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, jung
- HBE Einzelbaum/Baumbestand
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke

Gewässer

- FGR Nährstoffreicher Graben

Grünland

- GI Artenarmes Intensivgrünland
- GW Sonstige Weidefläche

Grünanlagen

- GR Scher- und Trittrasen
- BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
- HEA Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- PSZ Spielplatz

Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen

- OWW Weg
- OVS Straße

Sonstiges

- Br Brombeere
- Bu Buche
- Ei Eiche
- Ho Holunder
- Rho Rhododendron

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede
 Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 123 I
 "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Bestandsplan

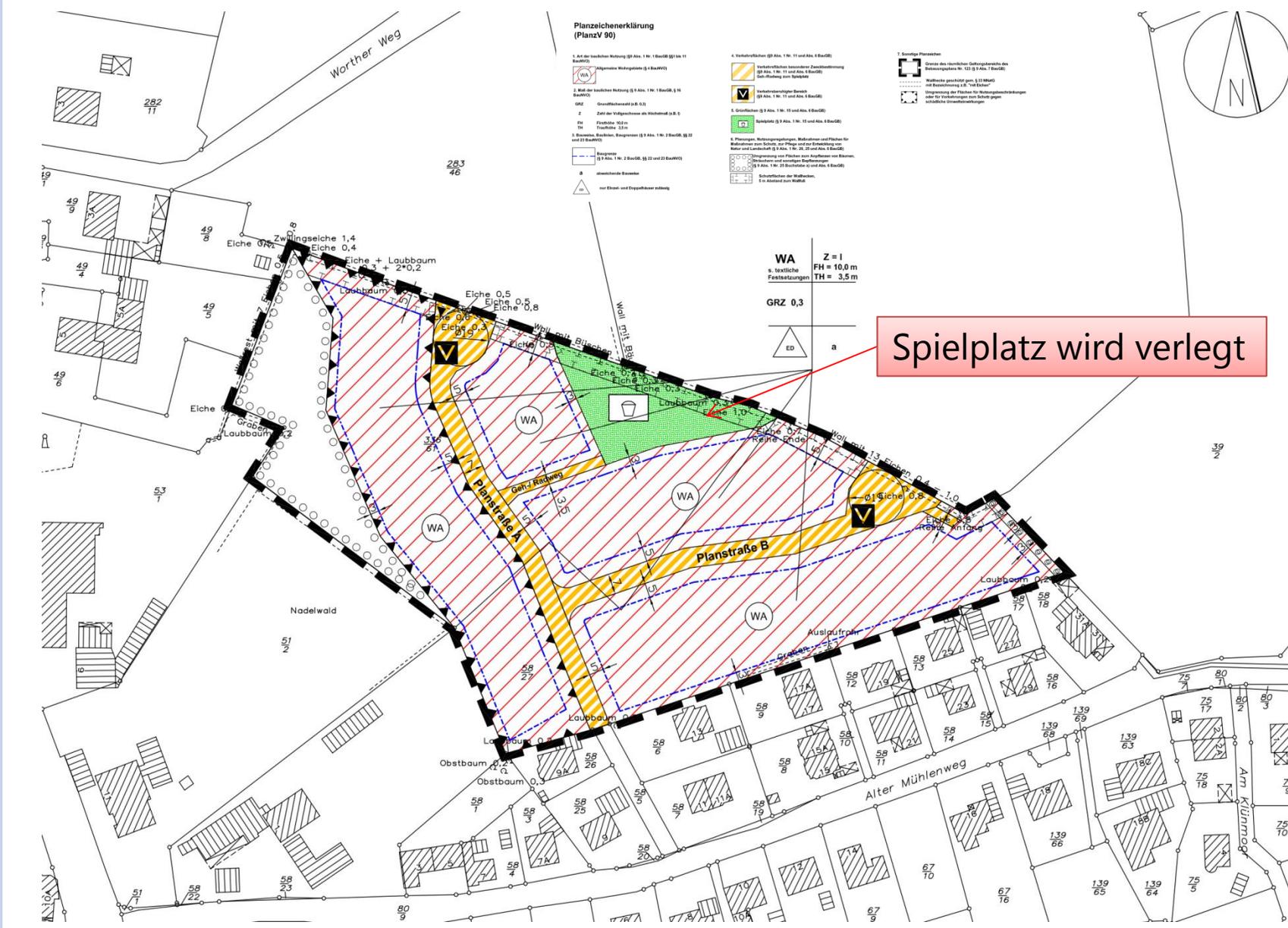
Februar 2017

M. 1 : 1.000

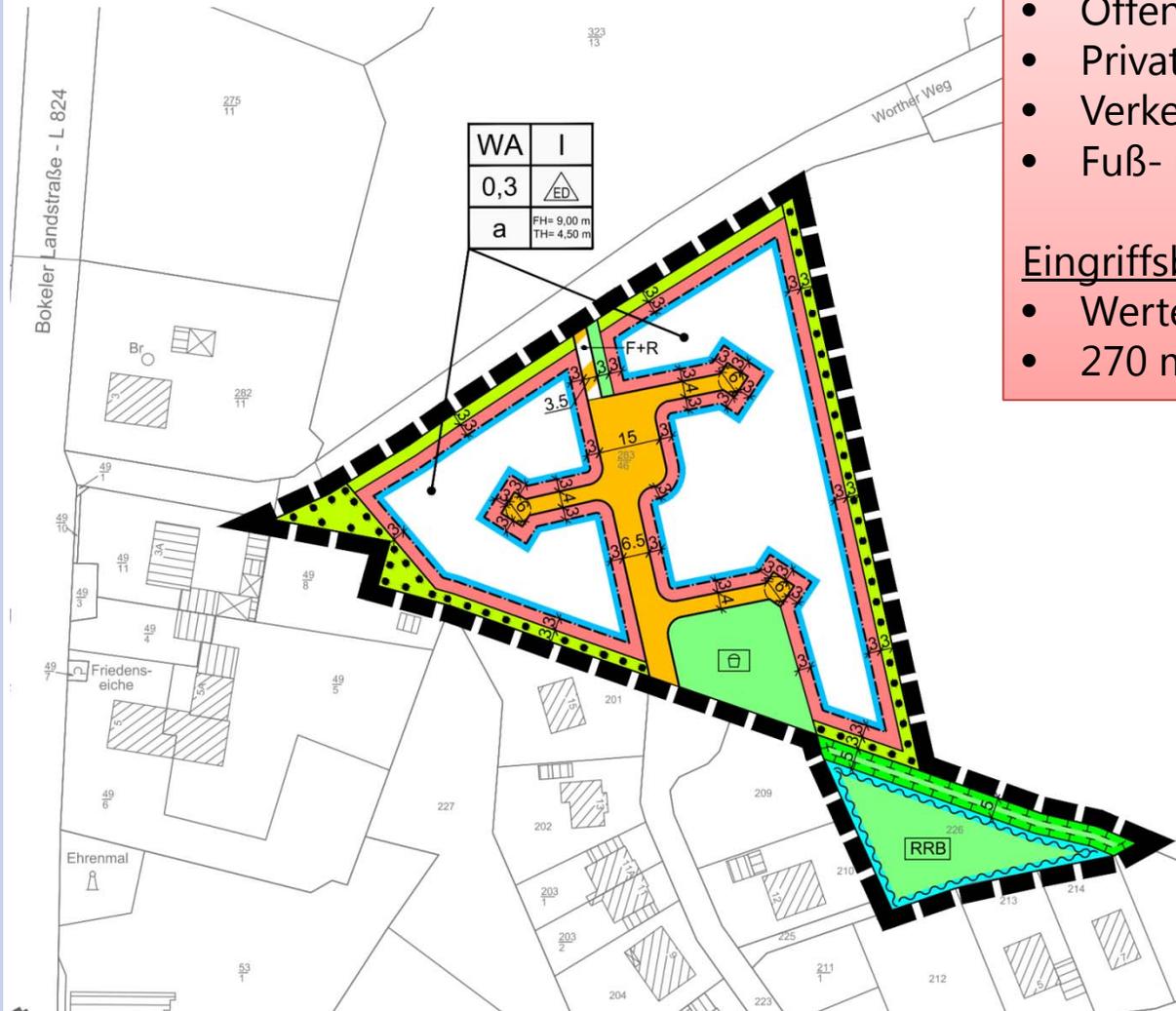
NWP Planungsgesellschaft mbH
 Gesellschaft für städtische Planung und Forschung

Eschenweg 1
 29121 Oldenburg
 Postfach 3907
 26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
 Telefax 0441 97174-73
 E-Mail info@nwp-st.de
 Internet www.nwp-st.de



Spielplatz wird verlegt



Gesamt 11.422 qm

- Allgemeines Wohngebiet 6.880 qm
- Öffentliche Grünfläche 2.178 qm
- Private Grünfläche 1.284 qm
- Verkehrsfläche 1.022 qm
- Fuß- und Radweg 58 qm

Eingriffsbilanzierung:

- Wertedefizit ca. 11.590 WP
- 270 m Wallhecke

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Private Grünfläche

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: Regenrückhaltebecken

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 (Wallhecke)
- 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

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 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 „Schoolkamp“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

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.

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.

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. 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.

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

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

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind jegliche Flächenversiegelungen oder andere beeinträchtigende Nutzungen unzulässig.

10. 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.

Örtliche Bauvorschriften

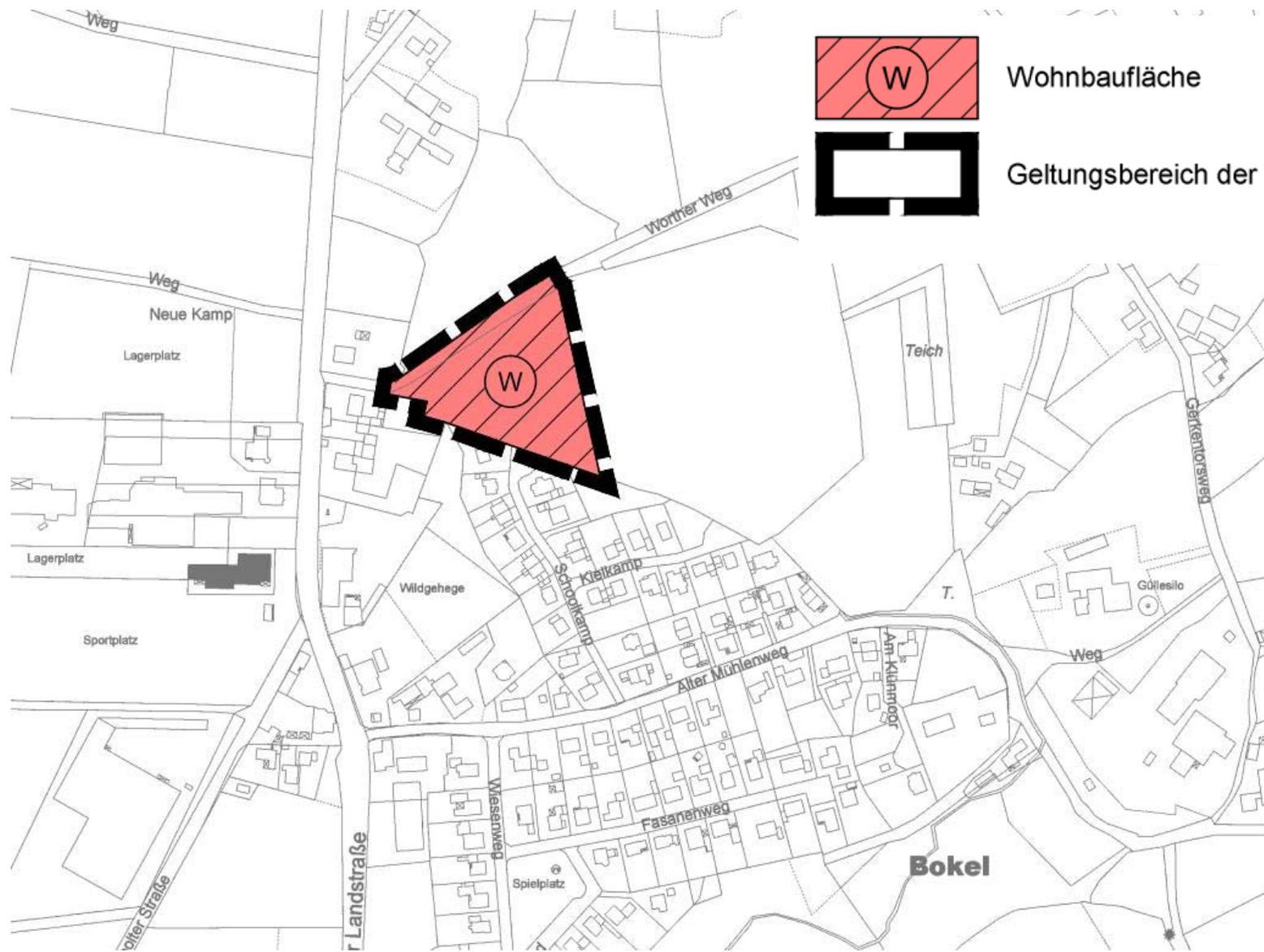
1. Einfriedungen

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>

2. Dachgestaltung

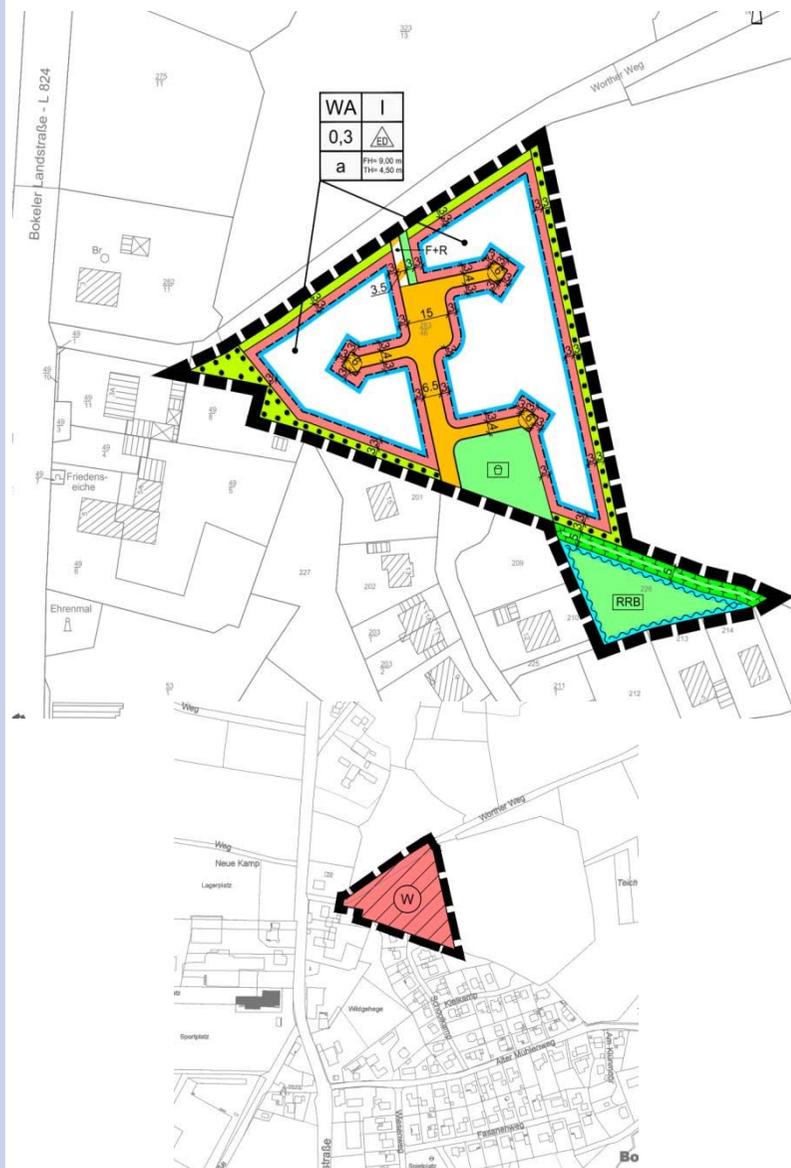
Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 29°8' und maximal 47° zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.



Wohnbaufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung



Landkreis Ammerland

RROP – Vorsorge Landwirtschaft, Natur und Landschaft, Gebiet zur Verbesserung Landschaftsstruktur, Naturhaushalt – **Ergänzung Begründung**
 Wallhecken, Baumschutz – **Erhalt Gehölze, Abstand Baugrenze größer**
 Kompensation bis Satzungsbeschluss
 Geruchsimmissionen – **Immissionswerte werden deutlich unterschritten**
 Verkehrslärm – **Abstände ausreichend**
 Entwässerungskonzept – mit Fachbehörden abgestimmt
RRB = Maßnahmenfläche, naturnahe Gestaltung wird nicht festgesetzt
 Höhenpunkt – **am Schoolkamp**

Ammerländer Wasseracht

Entwässerungskonzept – mit Fachbehörden abgestimmt

Landesbehörde Straßenbau/Verkehr

Hinweis zur Vorbelastung

Landwirtschaftskammer

Konfliktbewältigung Landwirtschaft – Wohnen
Immissionsgrenzwerte GIRL werden deutl. unterschritten

LGLN – Hinweis auf Kampfmittelerforschung



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

VBN – allgemeine Hinweise

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

NABU Wiefelstede

FNP veraltet, Entwicklungskonzepte, Bedarf, maximale Ausnutzung der Bauflächen - **Wohnraumbedarf – Bedarf nachgewiesen, Bedarf auch in Bokel**
 ÖPNV-Anbindung- Haltestelle im 500 m Einzugsbereich
 Berücksichtigung Gehölze Wallhecken – **Erhalt Gehölze, Teilerhalt Wallhecke**
 Schutz Kronentraufbereich – **Abstand Baugrenze vergrößert**
 Kompensation Wallhecke + versiegelungsbedingter Eingriff



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Baugrundstück
-  Baugrundstück
-  Einfamilienhaus
-  Straße
-  Grünstreifen
-  Grünstreifen (öffentl.)
-  RRH Regenrückhaltung
-  Spielplatz

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 123 I
 "Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung"

Städtebauliches Konzept

Gesamtfläche: 11427,36 qm
 Erschließungsfläche: 1065,91 qm

Textliche Festsetzungen- B 123 I

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 Höhenpunkt im Schoolkamp**. 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 „Schoolkamp“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

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 wird wie folgt festgesetzt:

- für Grundstücke mit Einzelhäusern 600 qm,
- für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 qm je Doppelhaushälfte.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

- bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude,
- bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude (**Doppelhaushälfte**).

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.

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. 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.

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

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

- (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der **Nr. 1** sind jegliche Flächenversiegelungen oder andere beeinträchtigende Nutzungen unzulässig.

- (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der **Nr. 2** ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen.

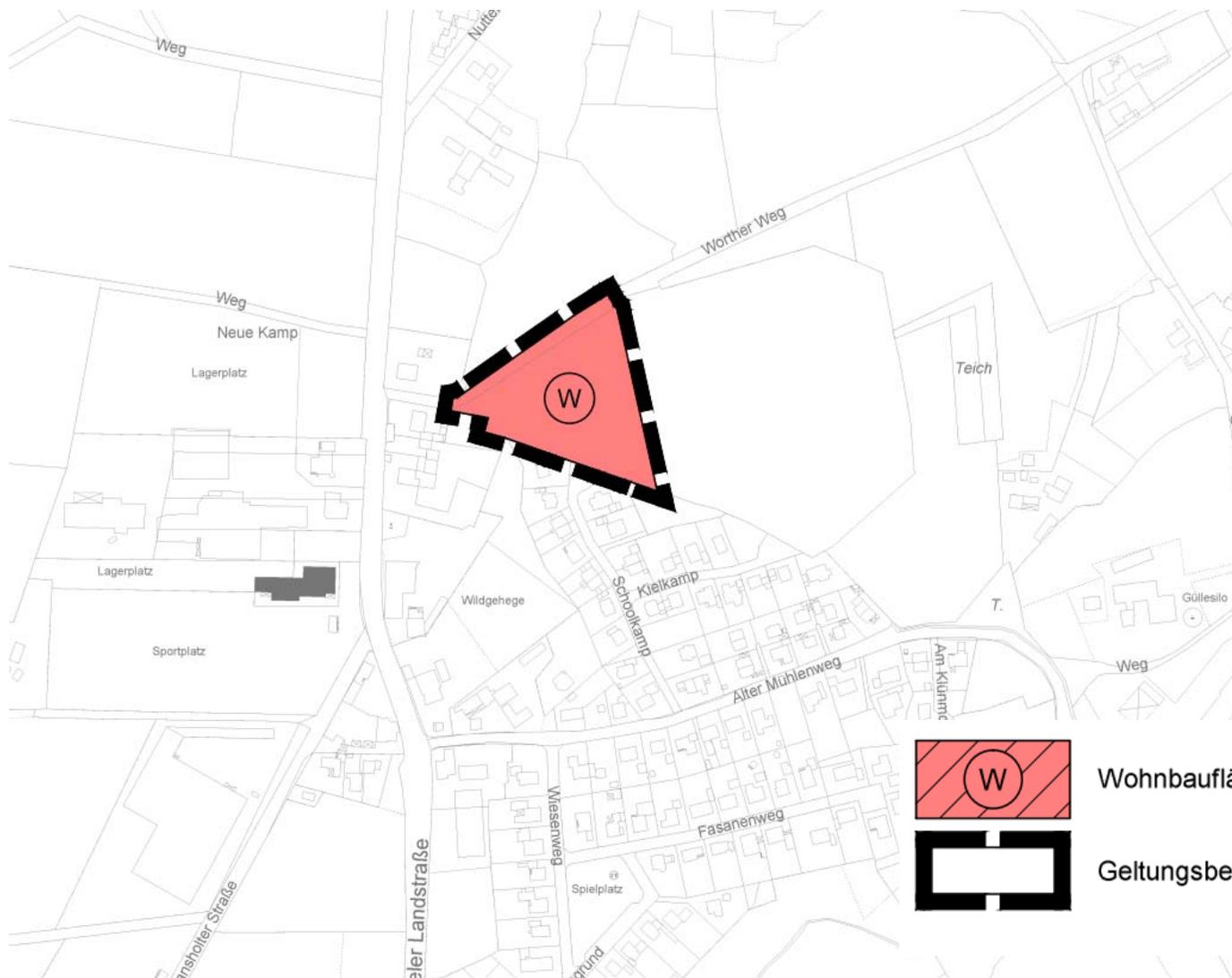
Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen

Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie zum Worther Weg sind nur Heckenpflanzungen aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune (**hinterlegend auf der Grundstücksseite**) in Kombination mit Hecken zulässig.

2. Dachgestaltung

Als Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, **Walmdächer** und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens **28°** und maximal 47° zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.



	Wohnbaufläche
	Geltungsbereich der FNP-Änderung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit