

# ***Gemeinde Wiefelstede***

***Bebauungsplan Nr. 146***

***und 118. FNP-Änderung***

***Wiefelstede, nördlich Feldtange***

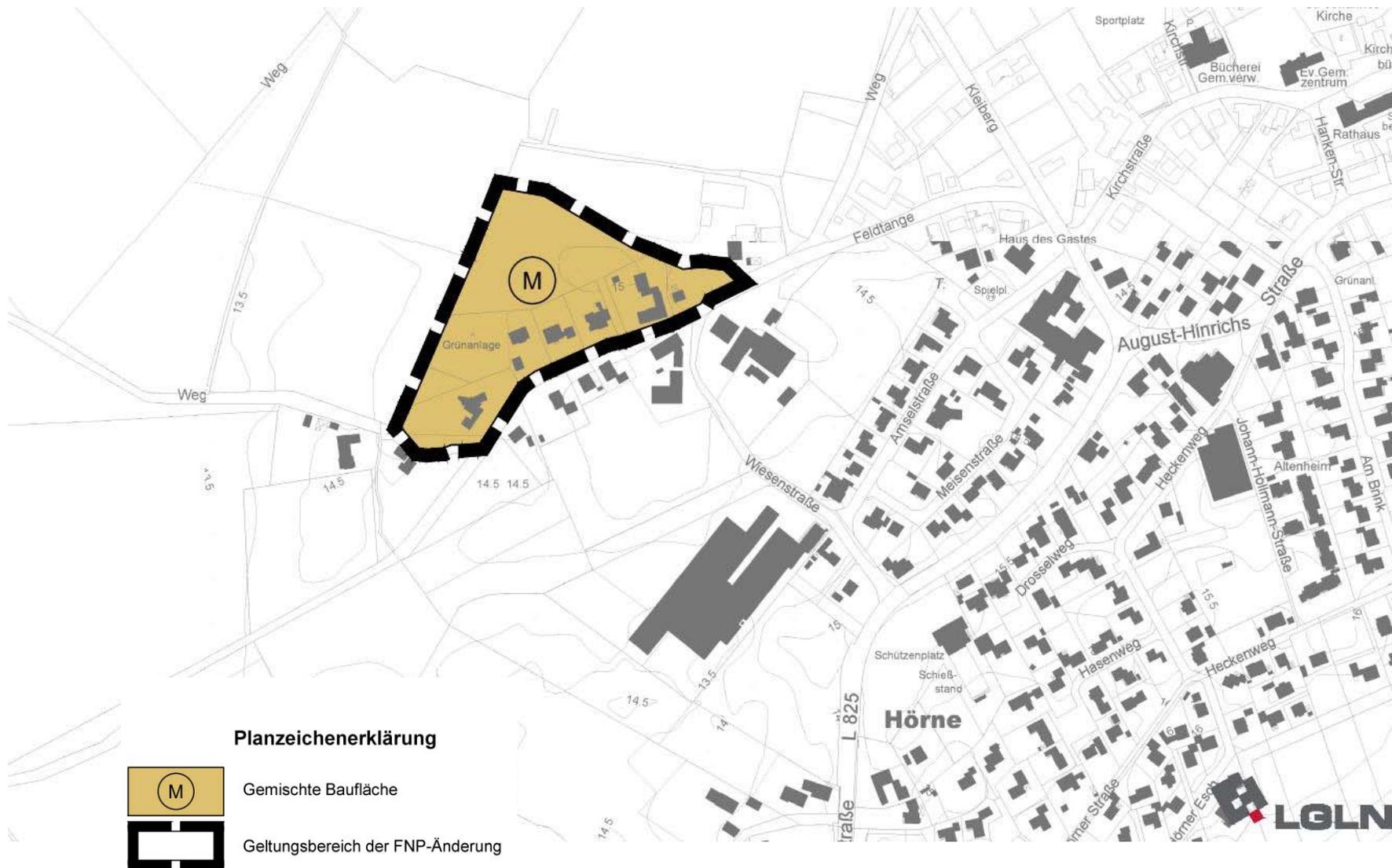


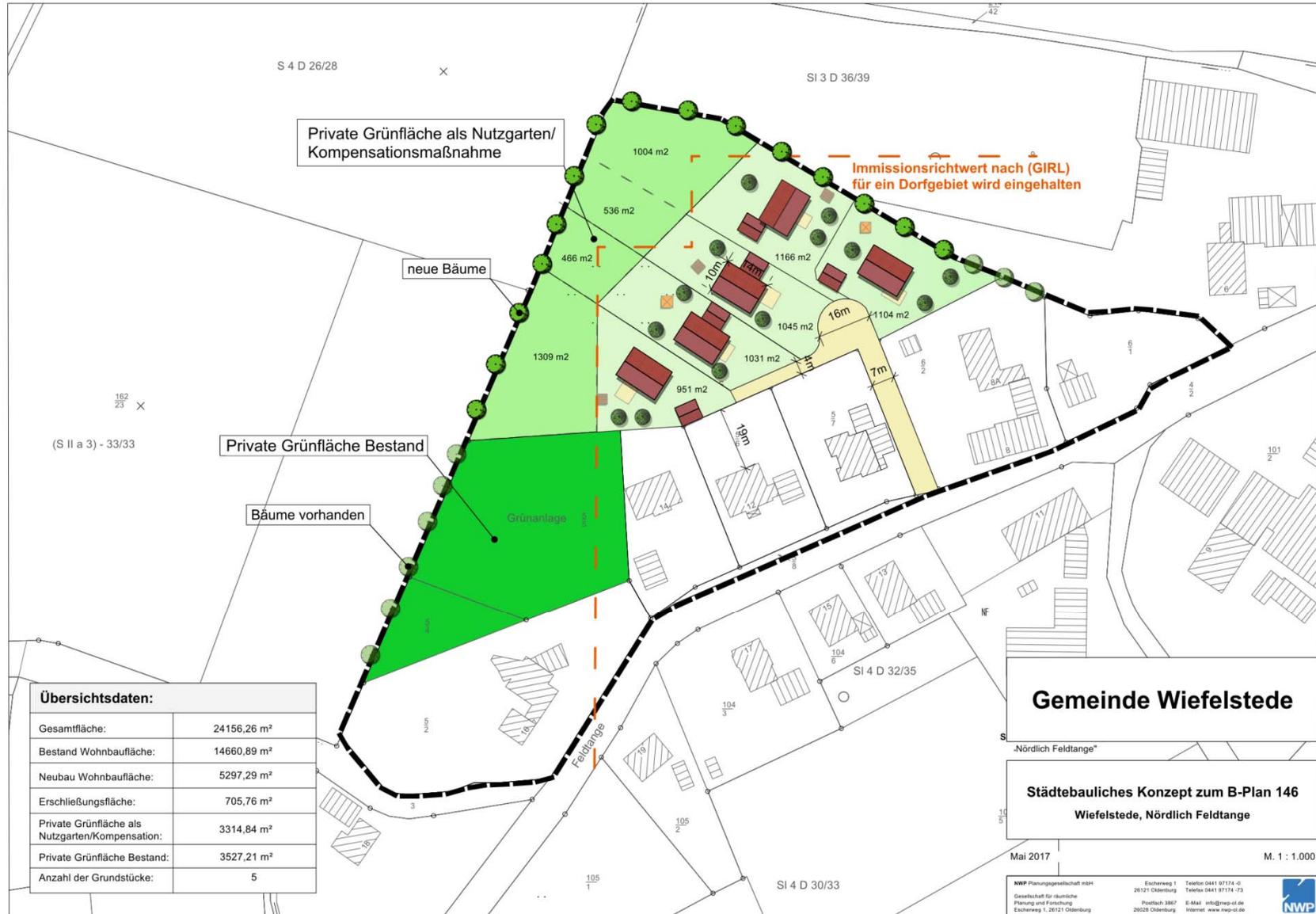
***Bau- und Umweltausschuss am 29.05.2017***



Übersicht Luftbild







Übersichtsdaten:	
Gesamtfläche:	24156,26 m <sup>2</sup>
Bestand Wohnbaufläche:	14660,89 m <sup>2</sup>
Neubau Wohnbaufläche:	5297,29 m <sup>2</sup>
Erschließungsfläche:	705,76 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche als Nutzgarten/Kompensation:	3314,84 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche Bestand:	3527,21 m <sup>2</sup>
Anzahl der Grundstücke:	5

**Gemeinde Wiefelstede**

„Nördlich Feldtange“

**Städtebauliches Konzept zum B-Plan 146**  
Wiefelstede, Nördlich Feldtange

Mai 2017 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3807  
26028 Oldenburg

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





## 1. Dorfgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Dorfgebiet folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO

## 2. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke darf eine Mindestgrundstücksgröße von 900 qm nicht unterschreiten.

## 3. Anzahl der Wohngebäude in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

## 4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von **20 m** für ein Einzelhaus. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

## 5. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 auf 9 m begrenzt.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe im Dorfgebiet MD 1 auf 6,0 m und im Dorfgebiet MD 2 auf 4,50 m begrenzt:

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe und Gebäudehöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Der oberste Punkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der traufseitigen Dachfläche.

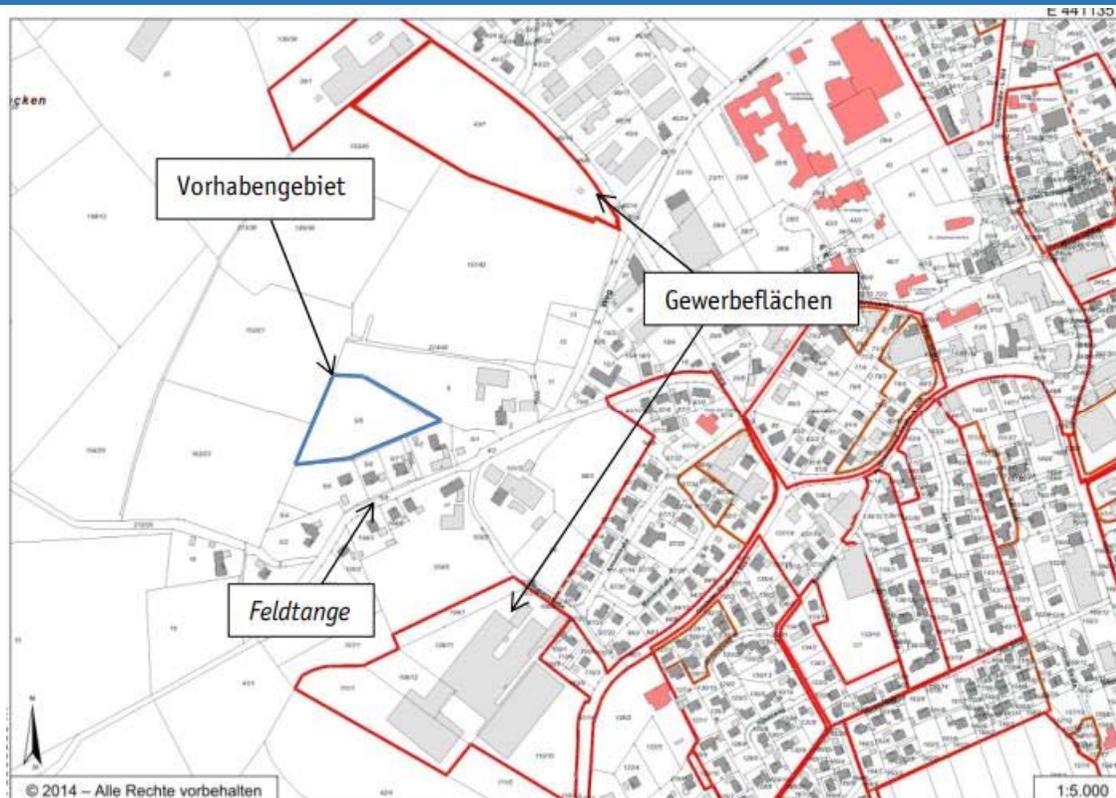
## 6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Dorfgebiet MD 2 nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

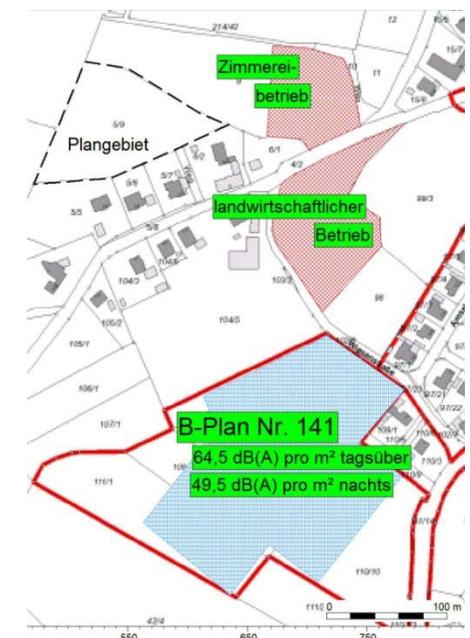
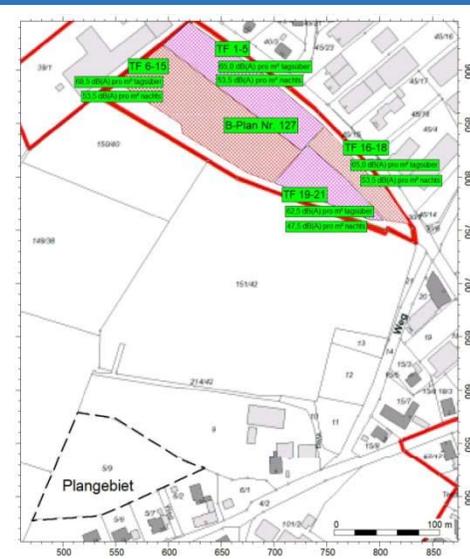
- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (2) Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.





Gewerbelärm – Richtwerte nach TA-Lärm (für WA) werden unterschritten

Verkehrslärm – Orientierungswerte (für WA) werden unterschritten – kein Schallschutz erforderlich





*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*