

Gemeinde Wiefelstede

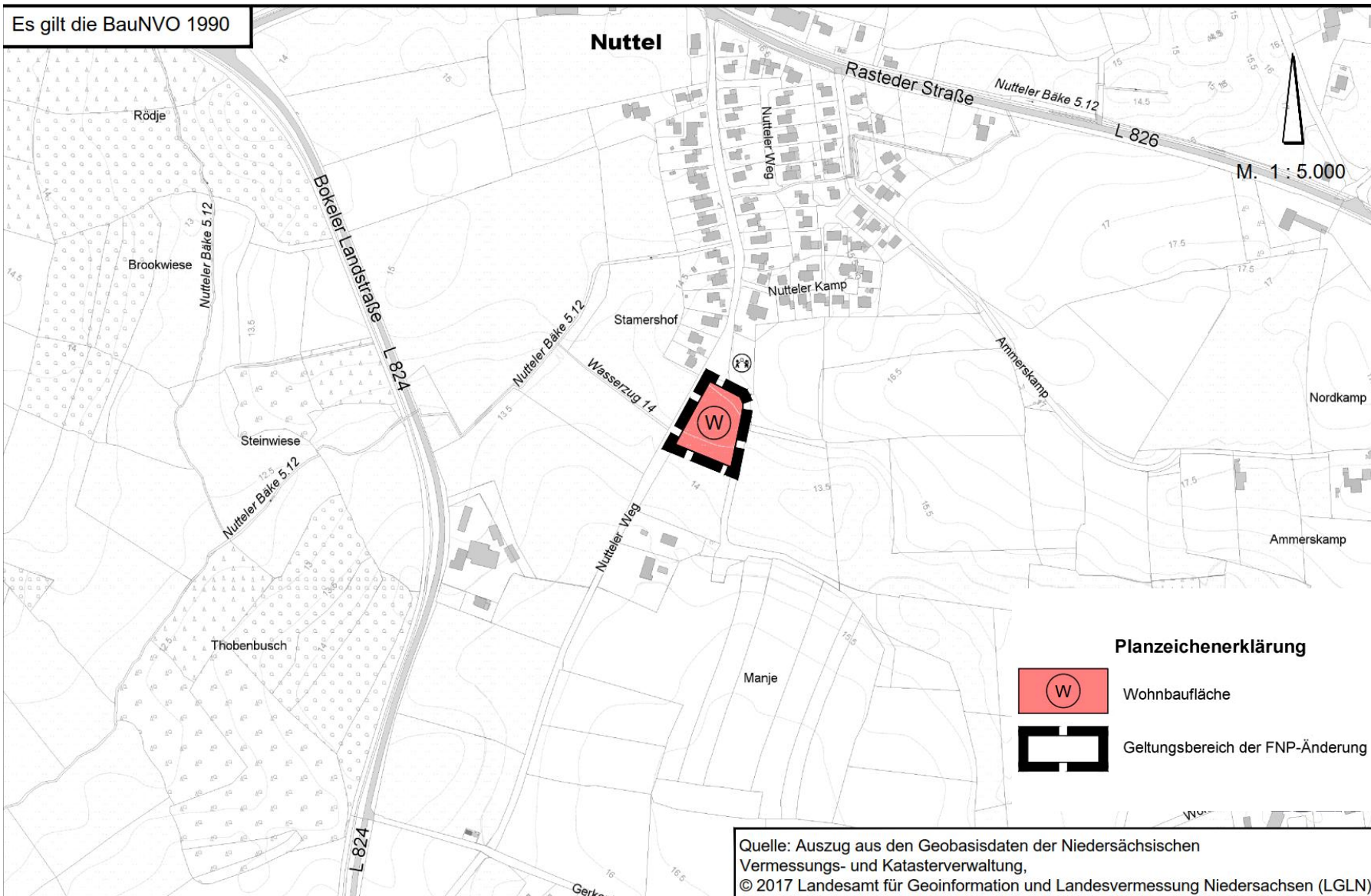
122. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 58 II

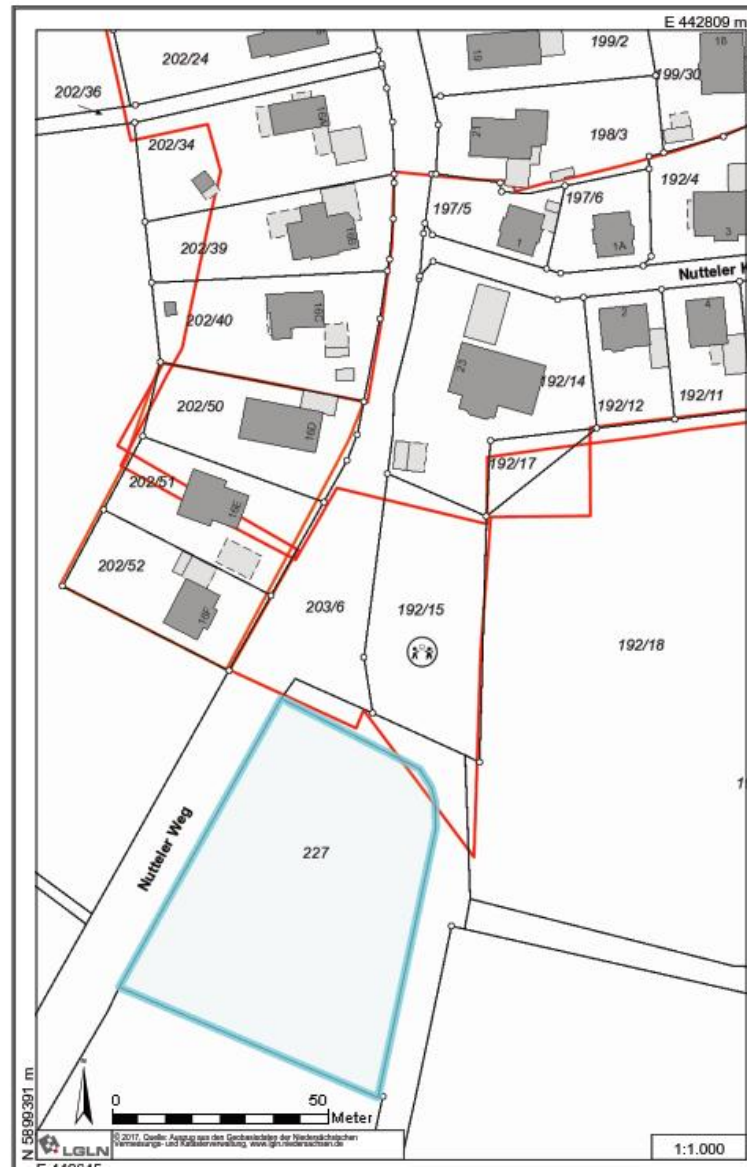
***„Wiefelstede-Nuttel,
Nutteler Weg- Erweiterung“***

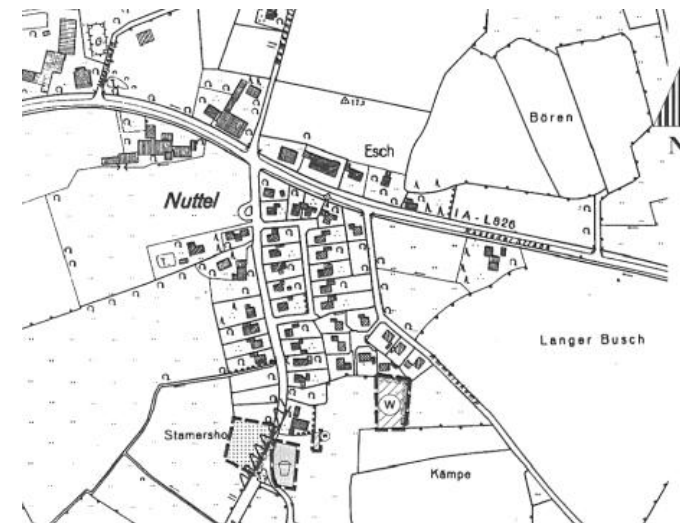
Aufstellungsbeschluss



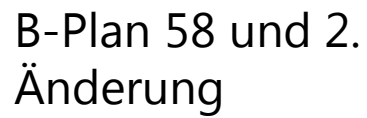
Bau- und Umweltausschuss am 27.11.2017







FNP sowie 26. und 89. Änderung





DOP20 - Auszug aus den Geobasis-
daten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2017



Legende

Biotoptypen

- BRR Rubus-/Lianengestrüpp
- HWB Baum-Wallhecke
- HWS Strauch-Wallhecke
- FGR/UHM Nährstoffreicher Graben/Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- FGZ/BRS Sonstiger vegetationsarmer Graben /Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
- GI Artenarmes Intensivgrünland
- UMS/GRA Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Artenarmer Scherrasen
- OVW/GRT Weg/Trittrasen
- OFZ Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung
- Geltungsbereich

Zusatzmerkmale

- - schlechte/gestörte Ausprägung
- u - zeitweise trockenfallend

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 58 II
"Nuttel"

Biotoptypen Bestand

November 2017

1:500

Bearbeitung:
Johannes Grottel
Projekt 2017
Johannes Grottel

Geometrische Daten:
Stand: 2017/11/15
Skala: 1:500
Vermaß: 2017/11/15
NWP



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

Legende:

- Baugrundstücke
- geplante Gebäude
- Parzellengrenze
- Zufahrt
- Private Grünfläche
- Wallhecke mit Bäumen
- Graben mit Aufweitung
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

**Bebauungsplan 58 II im
Ortsteil Nuttel**

Strukturkonzept

November 2017

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Bismarckweg 1 Telefon 0441 97174-0
26123 Ostermoring Telefax 0441 97174-25
Geschäftsbereich für städtische E-Mail: info@nwp.de
Planung und Forschung 26123 Ostermoring Internet: www.nwp.de





PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1.	Art der baulichen Nutzung
	Allgemeine Wohngebiete
max. 2 WE	maximale Anzahl der Wohneinheiten
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max 10,0m TH max 4,0m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
9.	Grünflächen
	private Grünfläche
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
	Walheckenschutzstreifen
	Gräbenaufweitung
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Walhecke)
15.	Sonstige Planzeichen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan 58 II im Ortsteil Nuttel

Vorentwurf
November 2017 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Eschenweg 1
26121 Osterburg
Postfach 3067
26228 Osterburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-dt.de
Internet www.nwp-dt.de

1. Art der baulichen Nutzung

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. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

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

3. Gebäudehöhe

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 10 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Nutteler Weg) des Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltedächern gilt sinngemäß die Dachspitze.
- (2) Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, wird mit 4 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße (Nutteler Weg) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Geschützte Wallhecken

Wallabschnitte mit fehlendem Gehölzbewuchs sind durch die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Laubbäumen in einem Pflanzabstand von 5 m zu entwickeln. 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 (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

6. Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen und eine gärtnerische Nutzung unzulässig.
- (2) In der mit M 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist ein naturnaher Graben zur Rückhaltung von Oberflächenwasser herzustellen.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen Laubgehölzen nachstehender Pflanzliste, zweireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m, versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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 und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste - Folgende Arten sind geeignet:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum/Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>	Strauch
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Mehlsbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	Baum
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>	Strauch

1. Dachform/ Dachneigung

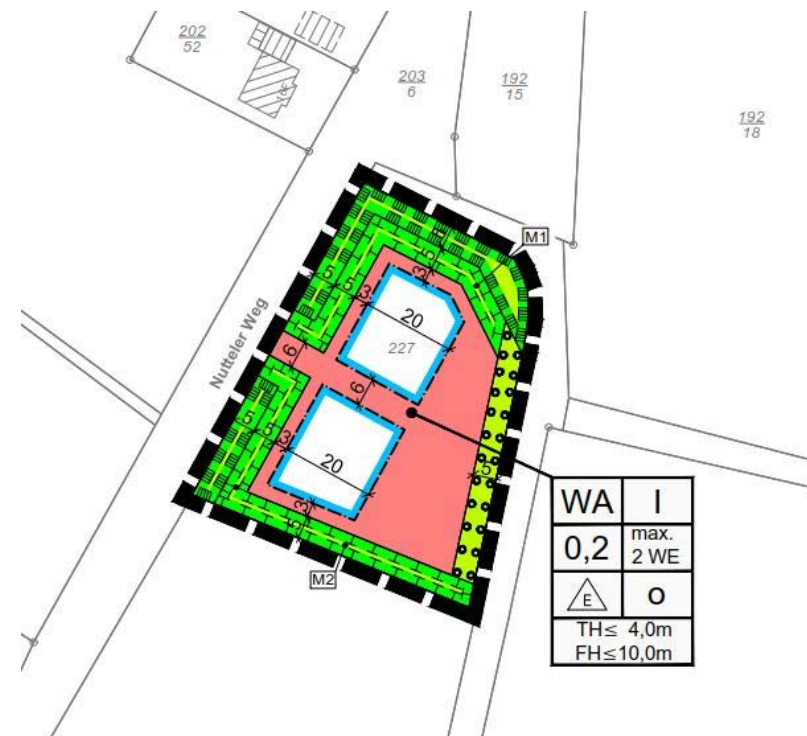
Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltedächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30° und höchstens 50° betragen. Ausnahmsweisen können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus standortgerechten Gehölzen (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

3. Überdachte Stellplätze

Die äußeren, vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit