

# **GEMEINDE Wiefelstede**



## **TOP 18**

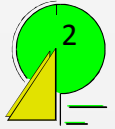
### **119. Änderung des FNP**

#### **Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung**

**- Aufstellungsbeschluss**

**Bau- und Umweltausschuss am 27.11.2017**

**Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“**  
**119. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**- Geltungsbereich des BP Nr. 65 I und der 119. FNP Änderung**



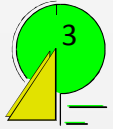
**Anlass und Ziel der Planung**

- Bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen
- Regelung der baulichen Anlagen durch Art und Maß der baulichen Nutzung

Luftbild



# Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ 119. Änderung des Flächennutzungsplanes - Darstellung des städtebaulichen Konzepts



# Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“

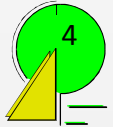
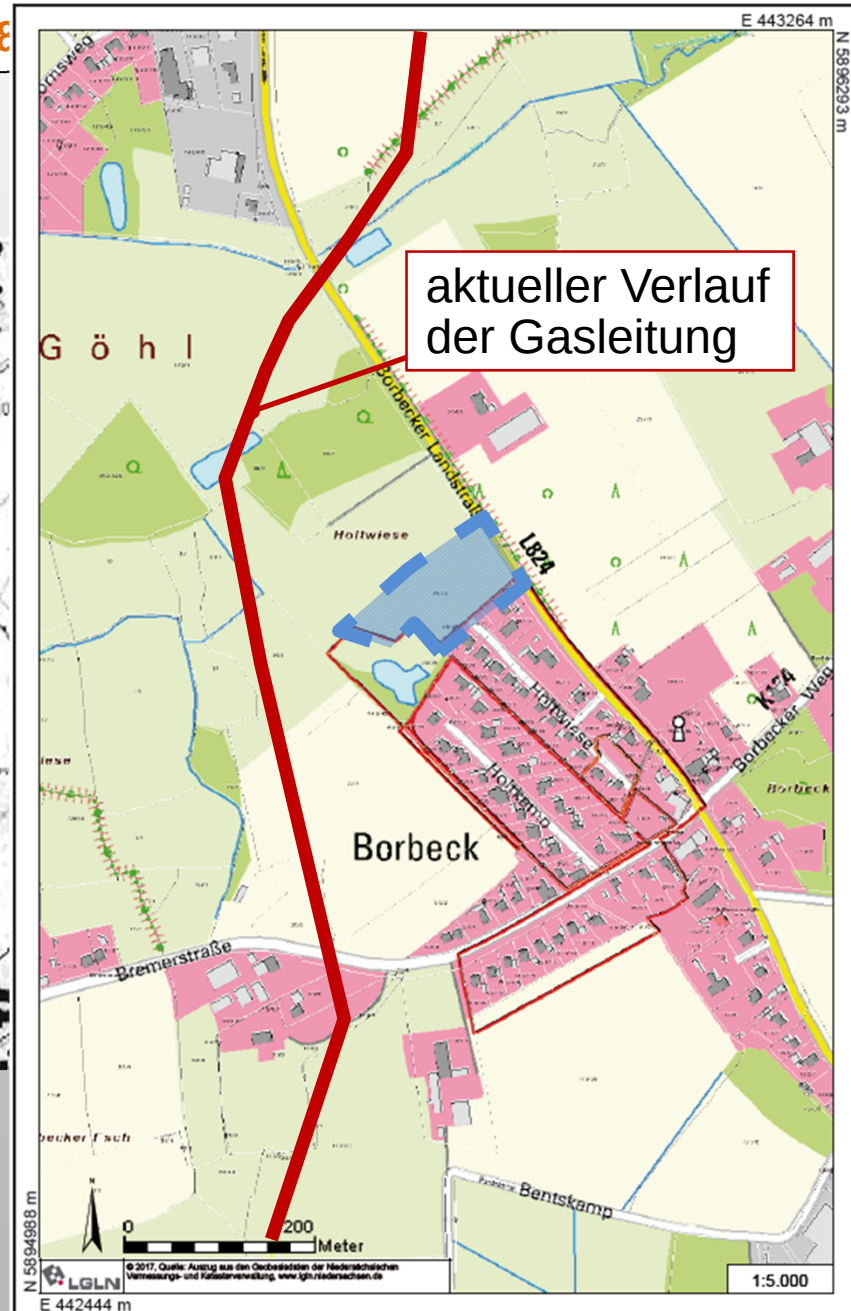
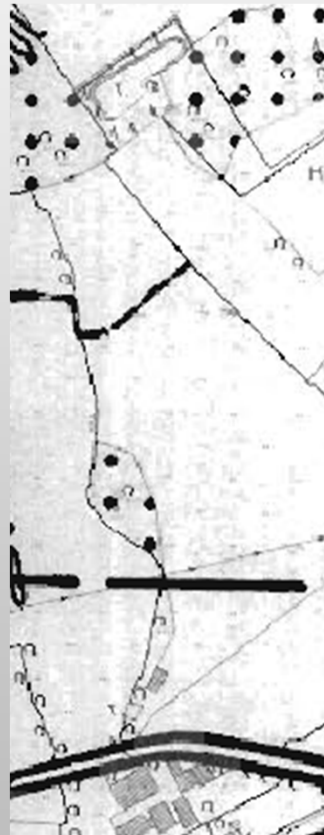
## 119. Änderung des Flächennutzungsplanes

- rechtswirksamer Flächennutzungsplan 198

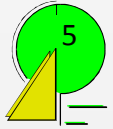
### Auszug Flächennutzungsplan

- im Geltungsbereich:  
landwirtschaftliche  
Fläche

Der  
Flächennutzungsplan  
ist im  
Parallelverfahren zu  
ändern.



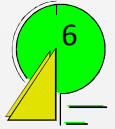
**Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“**  
**119. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**- Entwurf 119. Änderung des Flächennutzungsplanes**



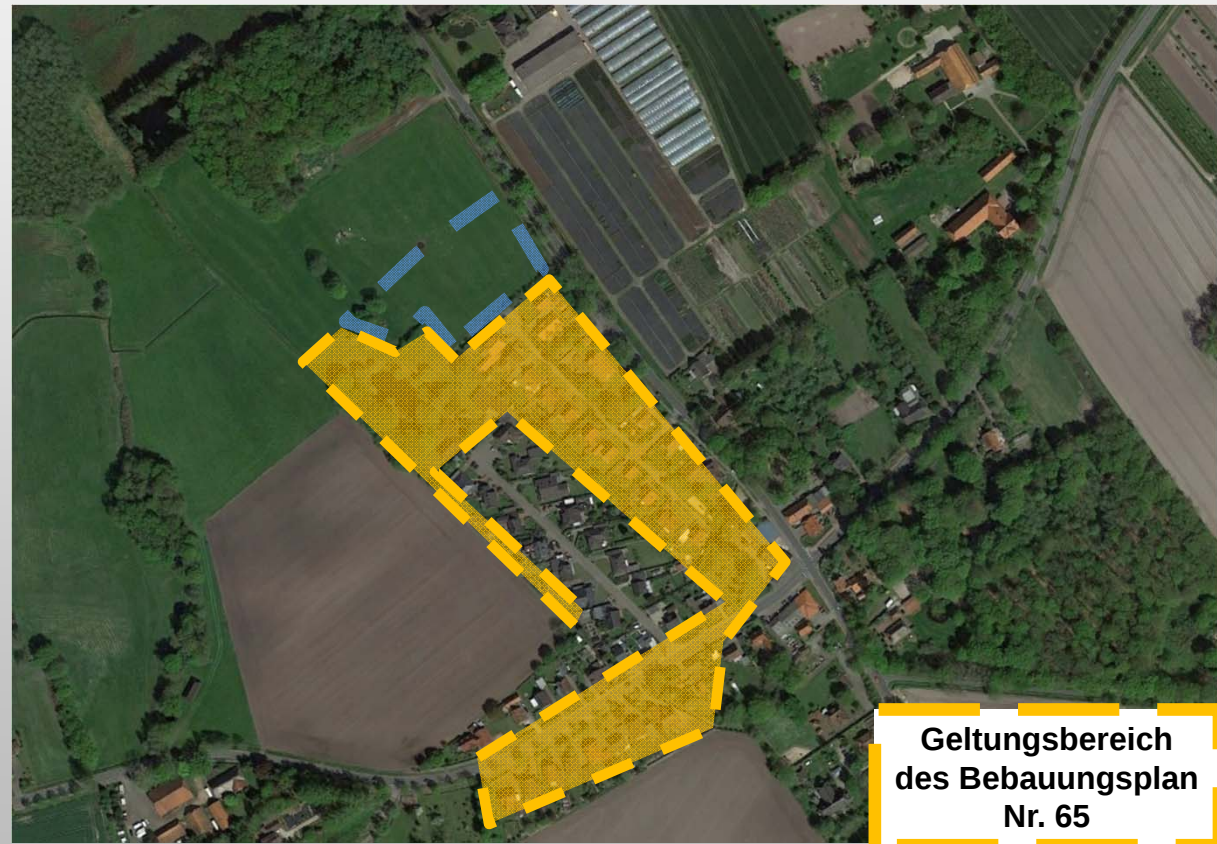
- Darstellung des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche



**Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“**  
**119. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**- rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65**



- Festsetzung:  
allgemeines  
Wohngebiet (mit  
gewerblicher  
Teilnutzung),  
allgemeines  
Wohngebiet und  
Mischgebiet

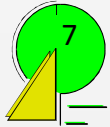


Südlich angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65 (Jahr 1994)

# Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“

## 119. Änderung des Flächennutzungsplanes

### - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 65 I Bebauungsplan



#### Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung"



#### Planzeichenerklärung

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** allgemeines Wohngebiet

max. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

II zulässige Zahl der Vollgeschosse

TH ≤ 6,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = Traufhöhe

FH ≤ 10,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise

Baugrenze

##### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

##### 5. Grünflächen

private Grünfläche

##### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bauverbotszone

#### Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

#### Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung"

Vorentwurf

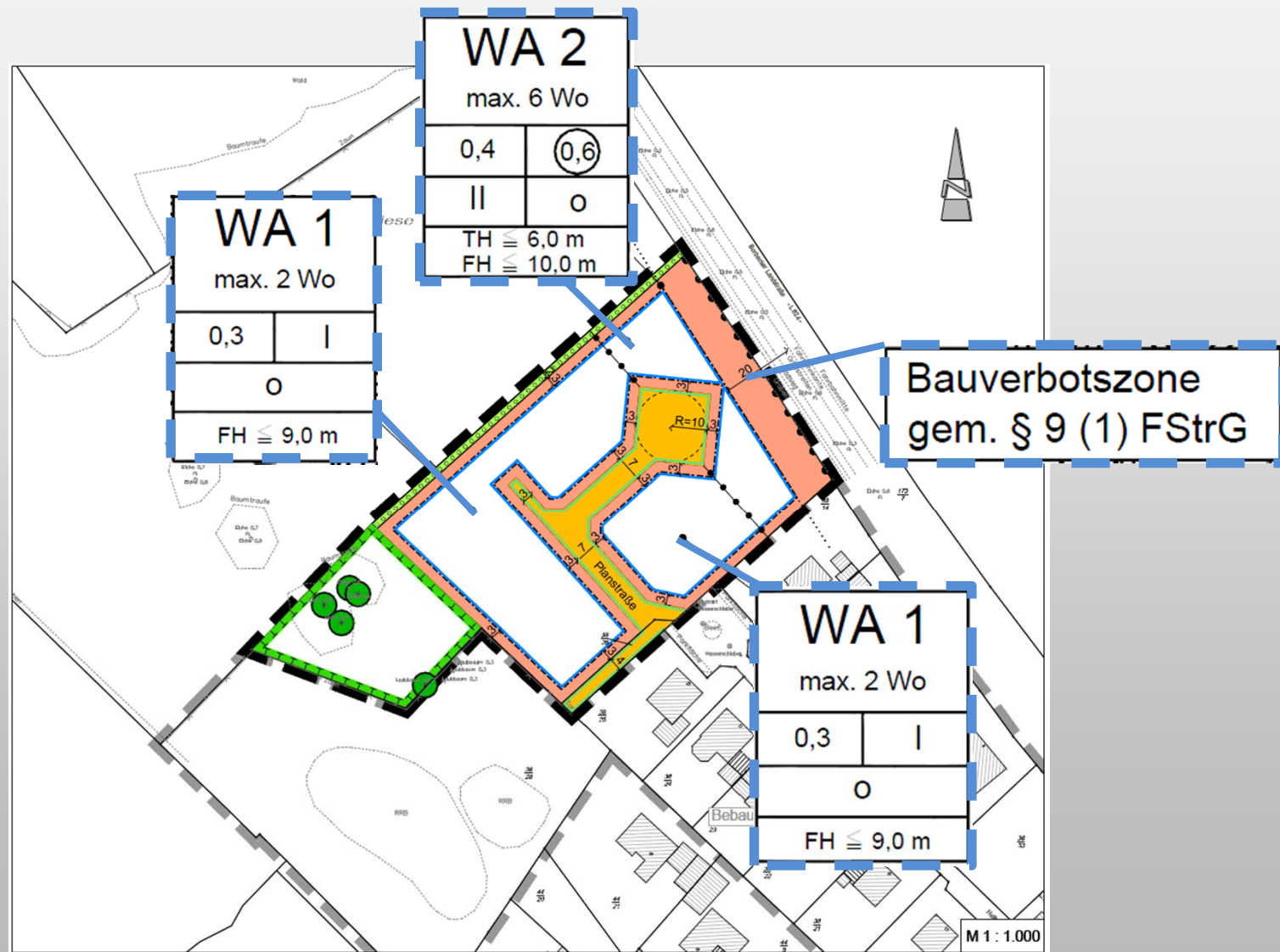
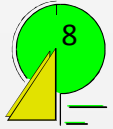
22. November 2017

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Odenburger Straße 96 26180 Radebe Tel. (0442) 91 16 30 Fax 91 16 40



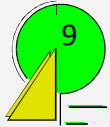
**Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“**  
**119. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**- Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 65 I Bebauungsplan**



# Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“

## 119. Änderung des Flächennutzungsplanes

### - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 65 I Bebauungsplan (alternative)



## Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung"



### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet
- max. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- HI zulässige Zahl der Vollgeschosse
- TH ≤ 6,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = Traufhöhe
- FH ≤ 10,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

#### 5. Grünflächen

- private Grünfläche

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bauverbotszone

Gemeinde Wiefelstede  
Landkreis Ammerland

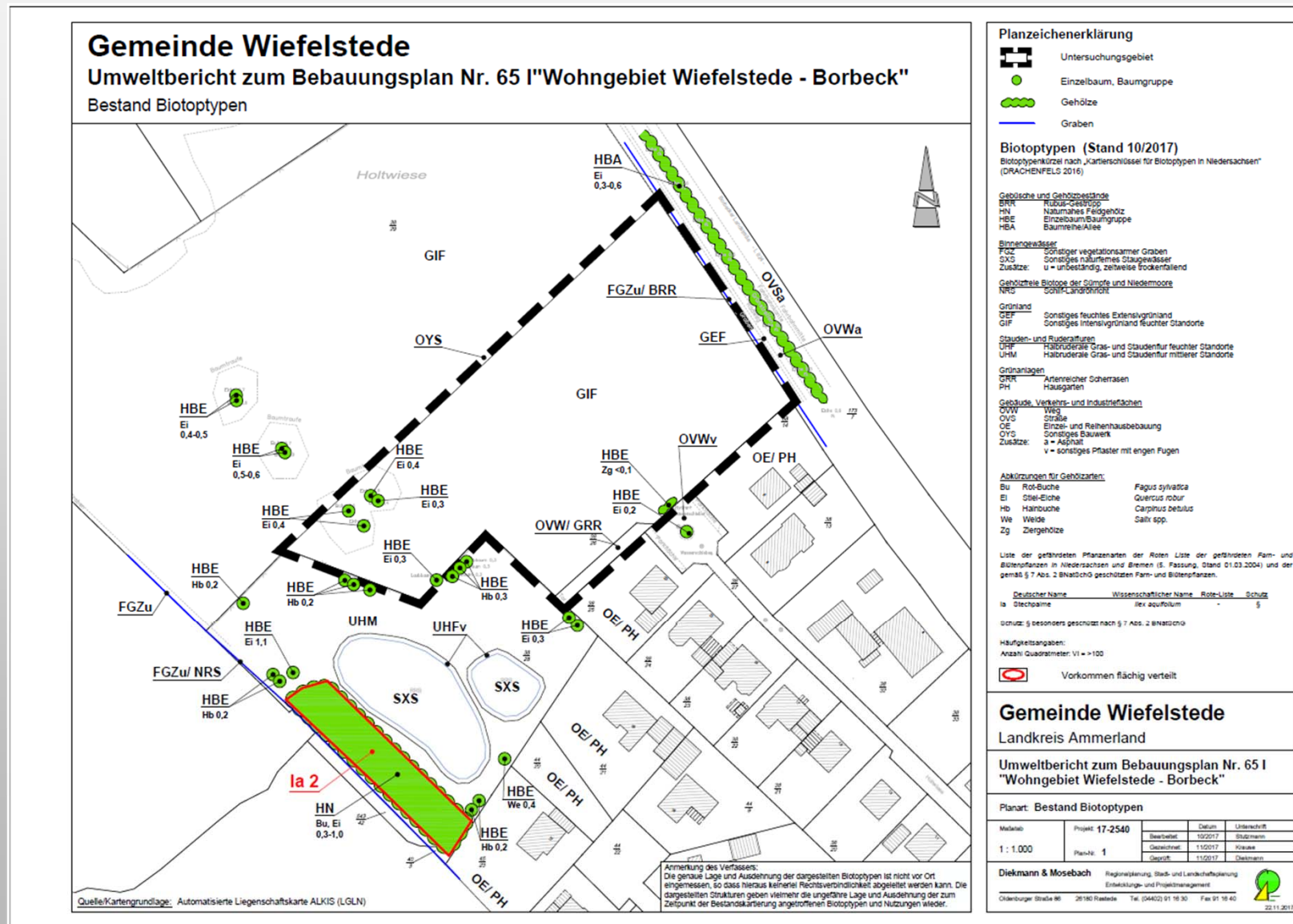
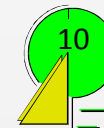
Bebauungsplan Nr. 65 I  
"Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung"

Vorentwurf 22. November 2017

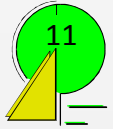
Diekmann & Mosebach Regionalplanung (Stadt- und Landschaftsplanung)  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 · 25180 Rastede · Tel. (04422) 91 16 30 Fax 91 16 40



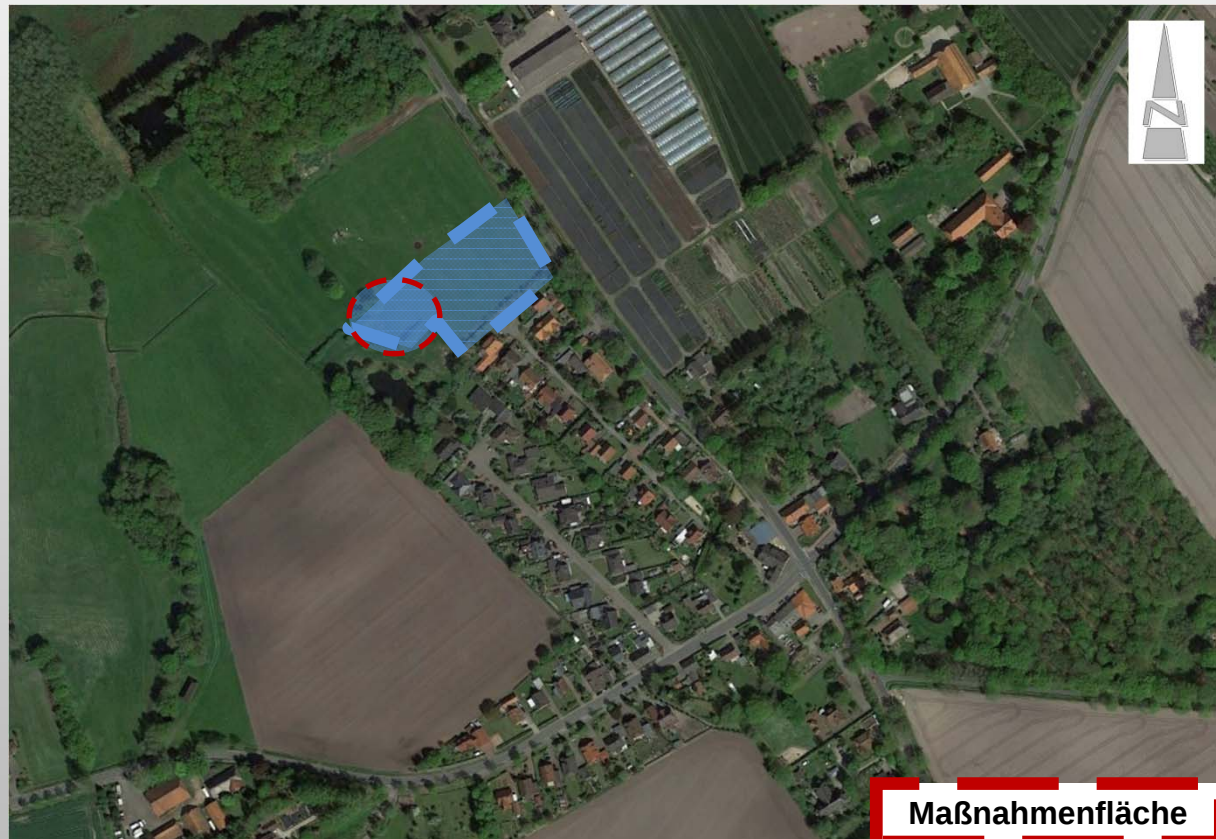
# Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ 119. Änderung des Flächennutzungsplanes - Biotoptypenkarte



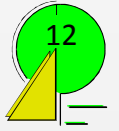
**Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“**  
**119. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**- Luftbild zur Feststellung der Biotoptypen**



- Maßnahmenfläche (rd. 1.690 m<sup>2</sup>) für den Ausgleich des Eingriffs zu klein; auch bei einer Wertstufensteigerung um 2 Wst..
- Alternativ zu der Kompensationsmaßnahme eines Extensivgrünlands sind auch standortgerechte Gehölzpflanzungen möglich.
- Es verbleibt ein Kompensationsflächendefizit, das extern zu kompensieren ist.



**Maßnahmenfläche**



**Vielen Dank Ihre Aufmerksamkeit!**