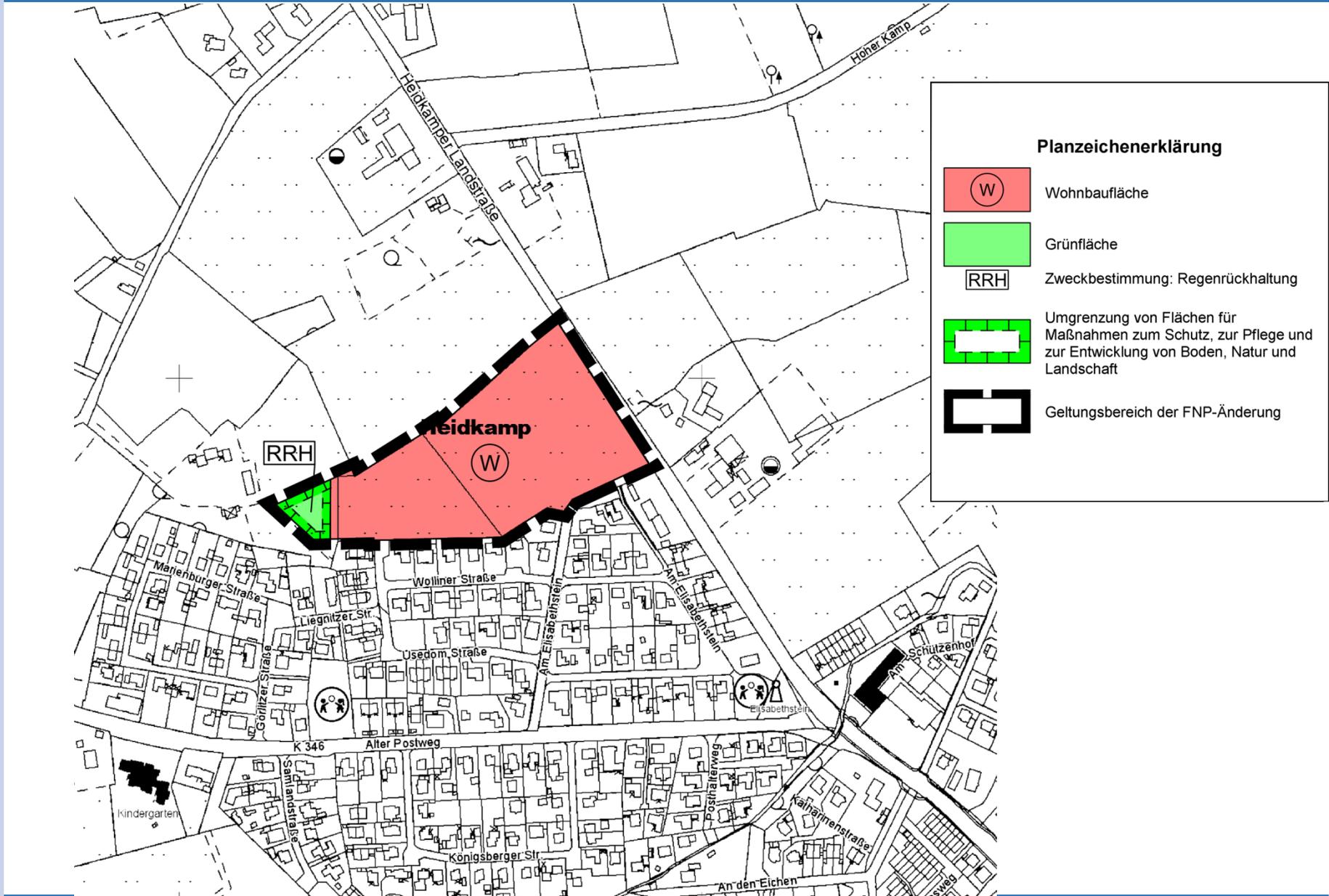


Gemeinde Wiefelstede

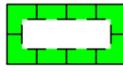
Bebauungsplan Nr. 29 II

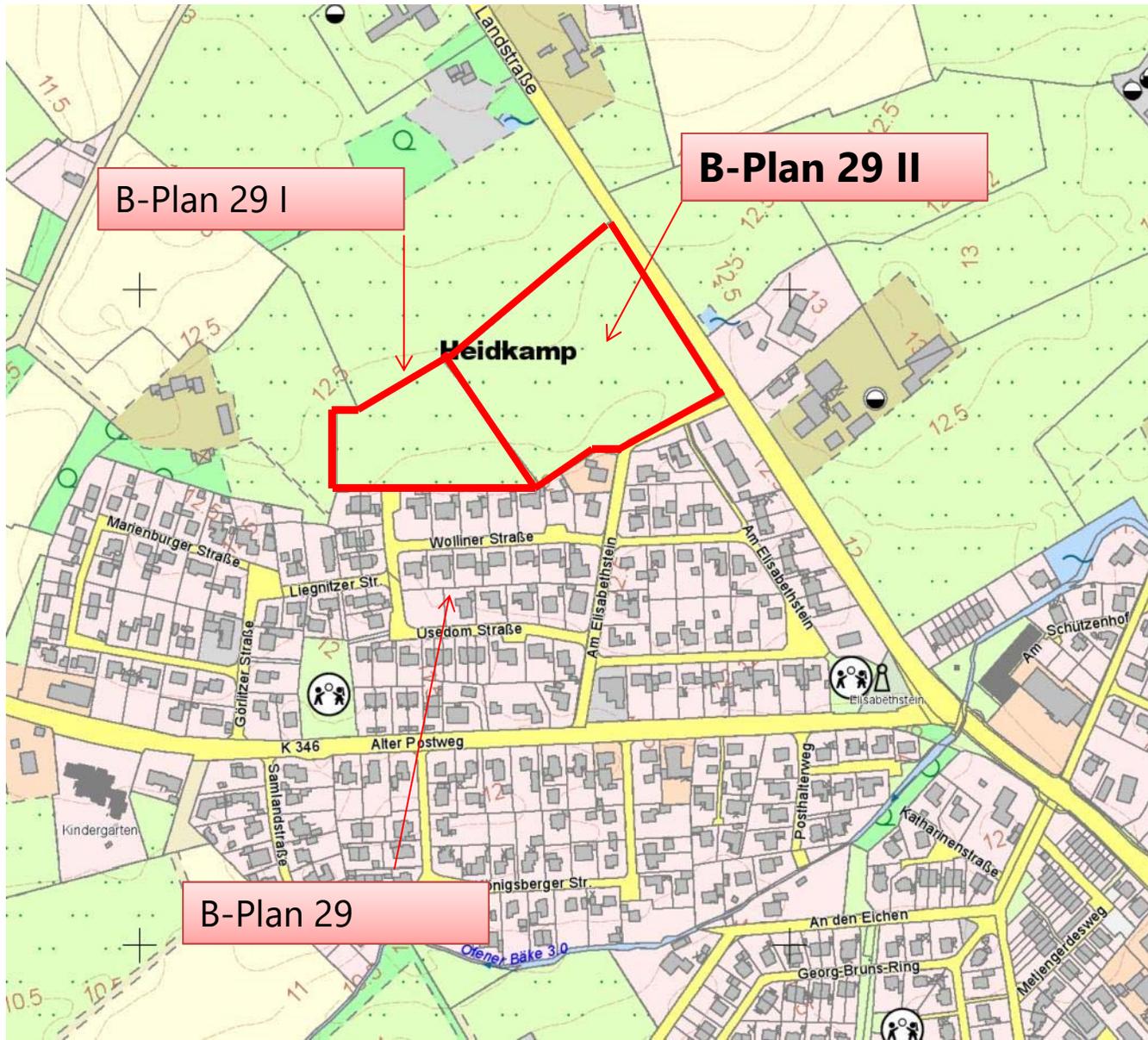
„Heidkamp-Nord“





Planzeichenerklärung

-  Wohnbaufläche
-  Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung





Legende:

-  Erschließungsfläche
-  Parzellengrenze
-  Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser
-  Baugrundstücke für Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäuser
-  Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben

24 Grundstücke
 davon
 ED = 20 Grundstücke
 EDM = 4 Grundstücke



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 10,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
 - TH ≤ 6,00m
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - o offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 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 (Wallhecke)
 - o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - • • 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

Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	22.251 m²
Allgemeines Wohngebiet WA 1	11.506 m²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.188 m²
Verkehrsflächen	2.835 m²
Private Grünfläche / Erhaltung Gehölze	174 m²
Private Grünfläche / Anpflanzung	1.324 m²
Private Grünfläche / Regenrückhaltung	3.224 m²

B-Plan 29 II - Textliche Festsetzungen

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 folgendes Maß nicht überschreiten:

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 8,80 m
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 10,00 m

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 überschreiten.

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 wie folgt begrenzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte,

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 6 Wohnungen pro Wohngebäude.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Abweichung:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Längenbeschränkung von 20 m.

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 zum Anpflanzen

(1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit P 1 gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der Bäume auf der Wallhecke im Traufbereich der Bäume eine extensive Pflege der Grundfläche mit einer zweimaligen Mahd umzusetzen. Im Übergang zu den angrenzenden Gärten ist eine Laubgehölzhecke standortgerechter Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen. Eine gärtnerische Nutzung dieses Saumes sowie jegliche Art von Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc., sind nicht zulässig.

(2) Innerhalb der mit P 2 gekennzeichneten Fläche ist zur Ausbildung eines Siedlungsrandes eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Heckenpflanzungen geeignete Gehölze sind kleinere Bäume und Sträucher wie Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Craetaegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus auscuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

10. 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 ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

Örtliche Bauvorschriften

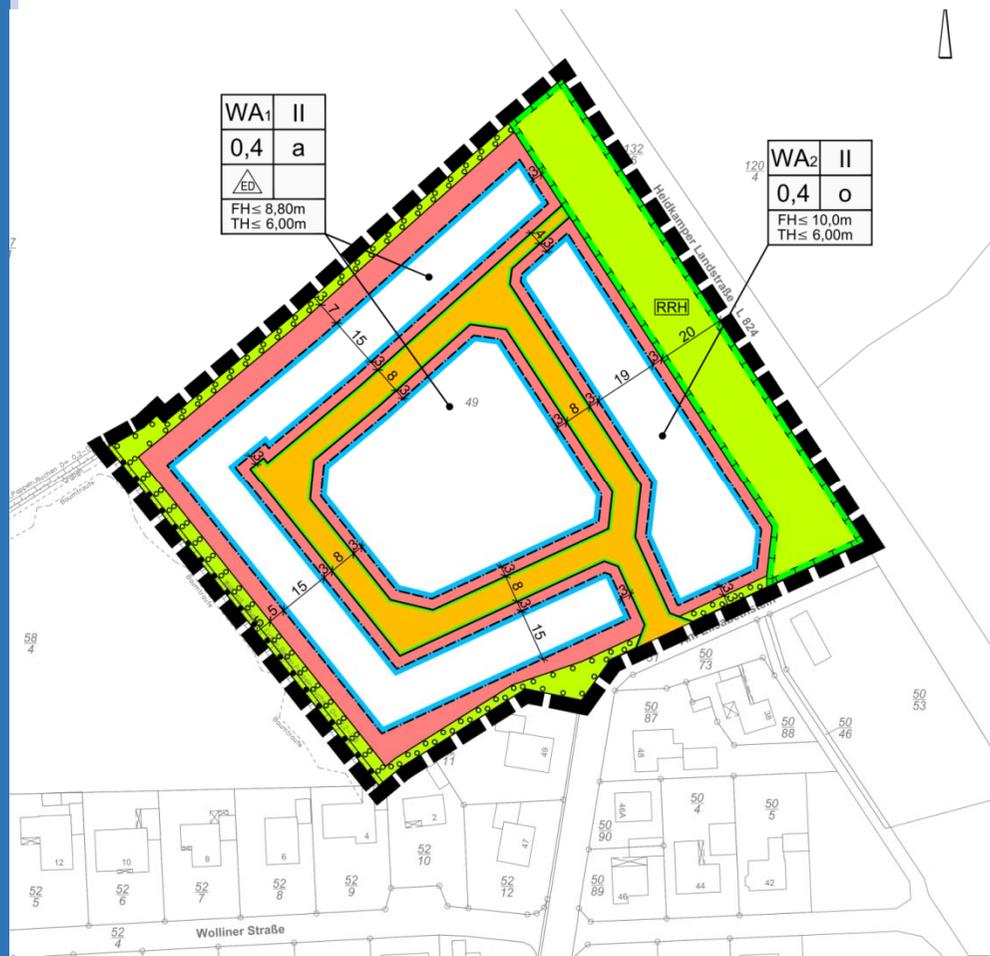
1. Dachgestaltung

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 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 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.



Landkreis Ammerland

Lärmschutzgutachten

Entwässerungskonzept / großräumige Betrachtung

Wallhecke Süd zur Erhaltung festsetzen

Abstände RRB zur Wallhecke

Kompensation

Höhenbezugspunkt

Nds. Landesbeh. Straßenbau/Verkehr

Bauverbotszone –

Keine Zustimmung für RRB

Landwirtschaftskammer

Erweiterung LW möglich –
keine Bedenken

Haaren Wasseracht

Ganzheitliches Entwässerungskonzept
für Metjendorf

EWE Wasser

Anschluss an Schmutzwasserkanal in
Straße Elisabethstein möglich

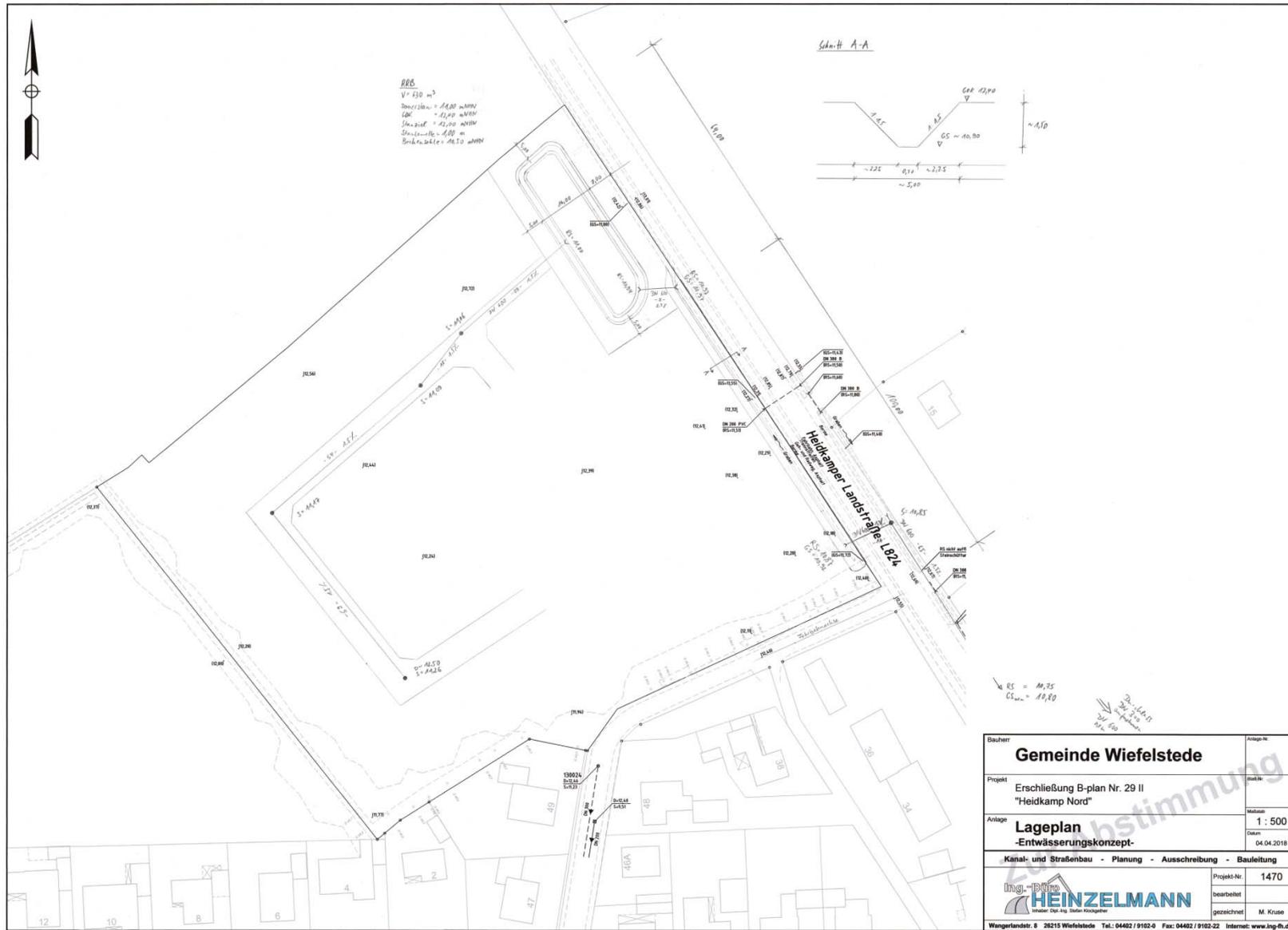
**VBN, EWE Netz, OOWV, Vodafone,
Telekom, LGLN (Kampfmittel)**

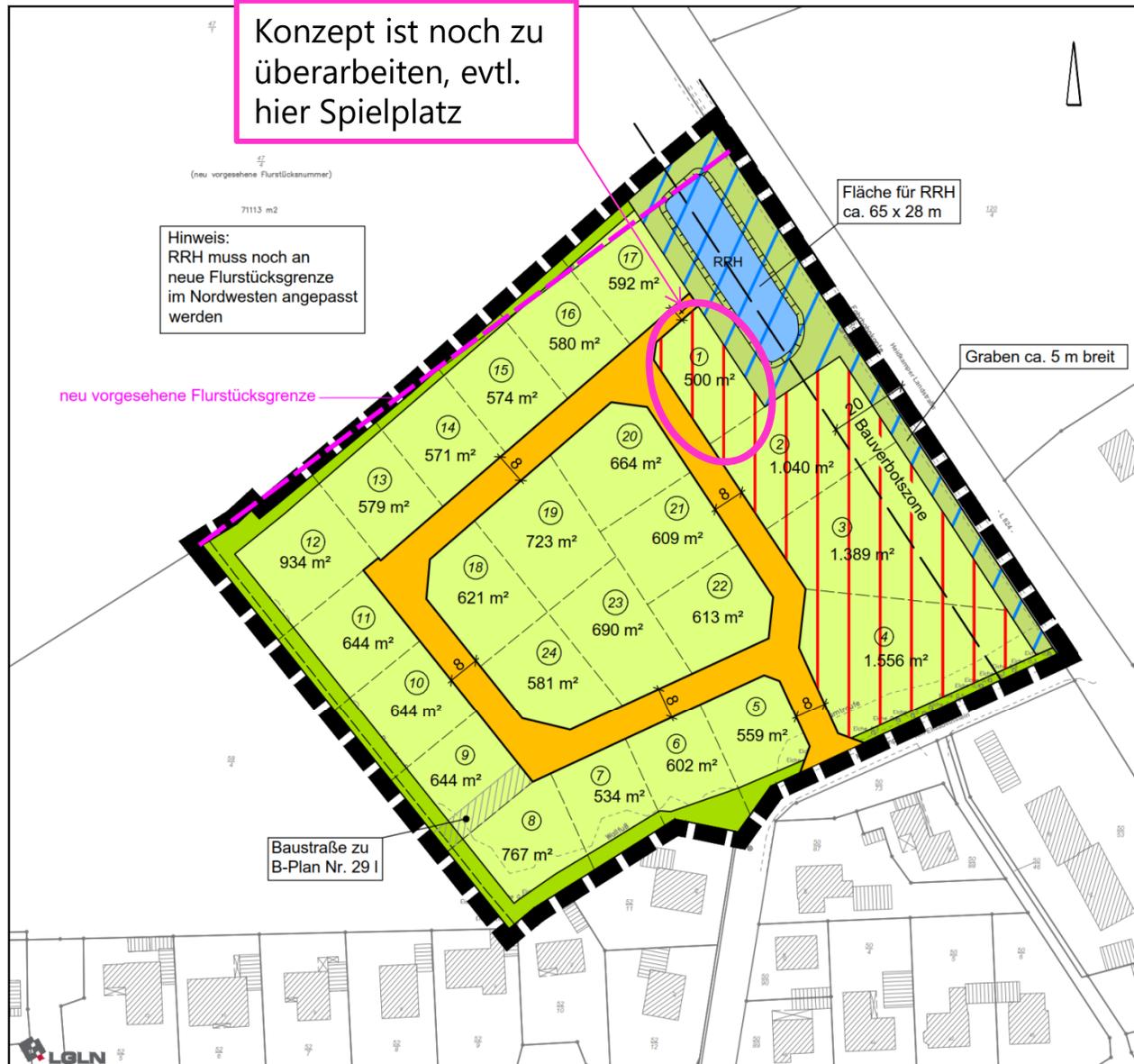
Hinweise

Private Einwender

Grundsätzliche Bedenken gegen Bebauung
(Wallhecken), RRB verlegen, Spielplatz

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung





Konzept ist noch zu überarbeiten, evtl. hier Spielplatz

Hinweis: RRH muss noch an neue Flurstücksgrenze im Nordwesten angepasst werden

Fläche für RRH ca. 65 x 28 m

Graben ca. 5 m breit

Baustraße zu B-Plan Nr. 29 I

Legende:

- Erschließungsfläche
- Parzellengrenze
- Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrundstücke für Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäuser
- Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29II
"Heidkamp-Nord"

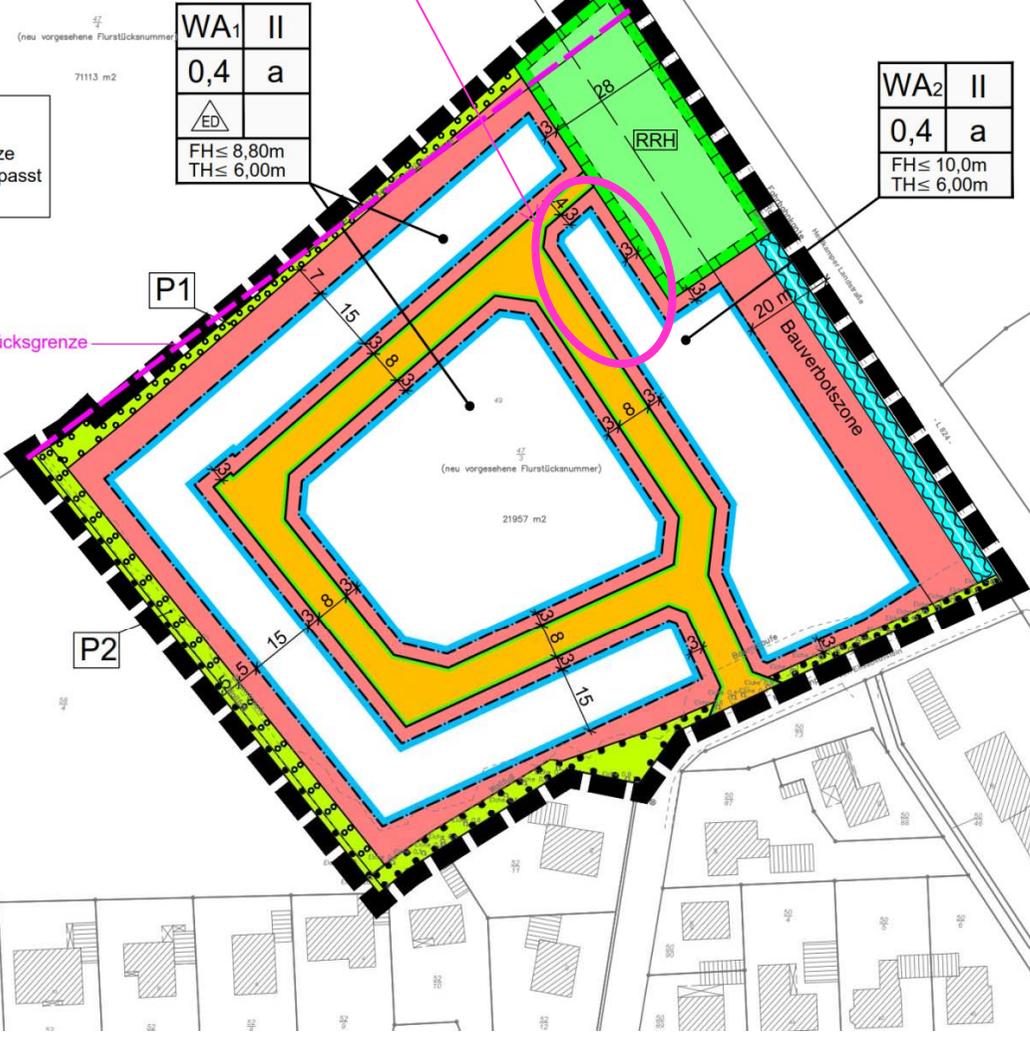
Erschließungskonzept

Es gilt die BauNVO 2017

B-Plan ist noch zu überarbeiten, evtl. hier Spielplatz

Hinweis: RRH muss noch an neue Flurstücksgrenze im Nordwesten angepasst werden

neu vorgesehene Flurstücksgrenze



WA ₁	II
0,4	a
FH ≤ 8,80m TH ≤ 6,00m	

WA ₂	II
0,4	a
FH ≤ 10,0m TH ≤ 6,00m	

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1.	Art der baulichen Nutzung
	Allgemeine Wohngebiete
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 10,00m TH ≤ 6,00m	
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe	
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a	abweichende Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
9.	Grünflächen
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
	Private Grünfläche
10.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
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 (Walhecke)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	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. 29II
"Heidkamp Nord"

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit