

# ***Gemeinde Wiefelstede***

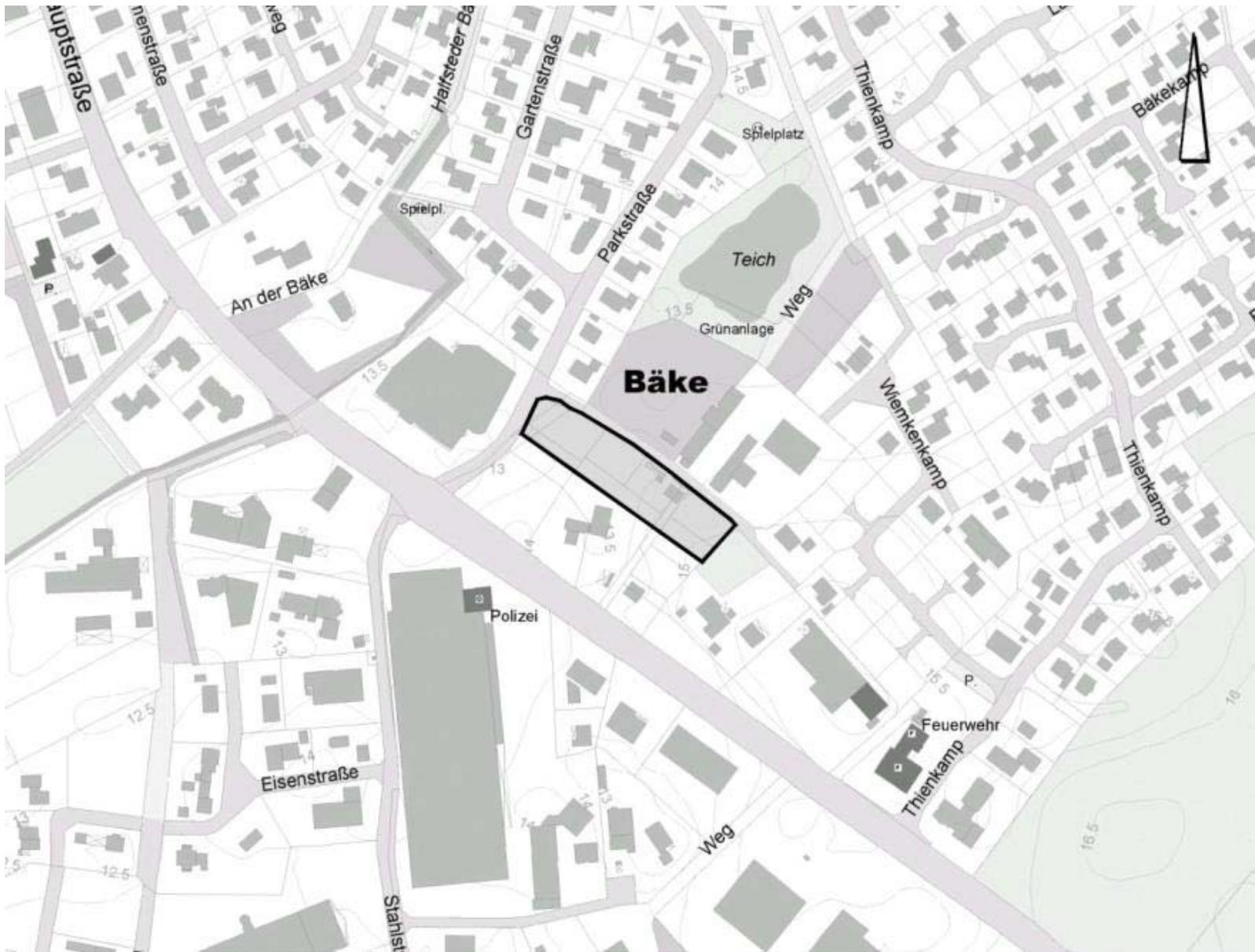
## ***Bebauungsplan Nr. 25 I***

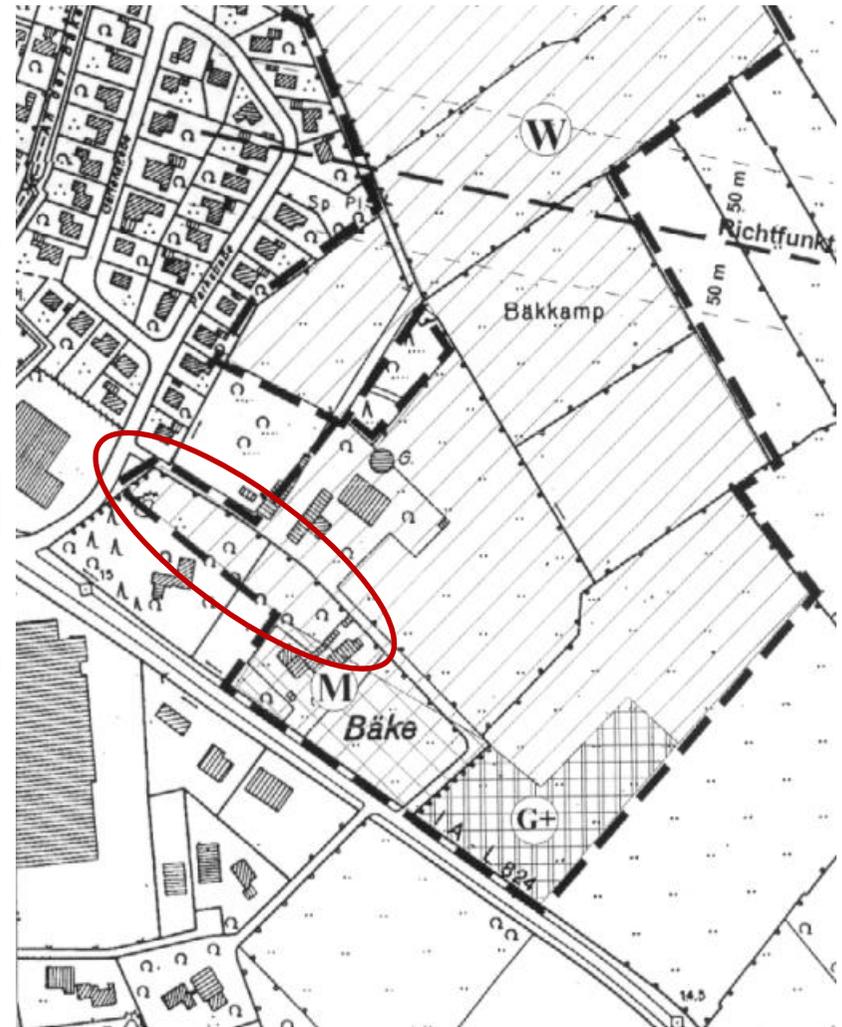
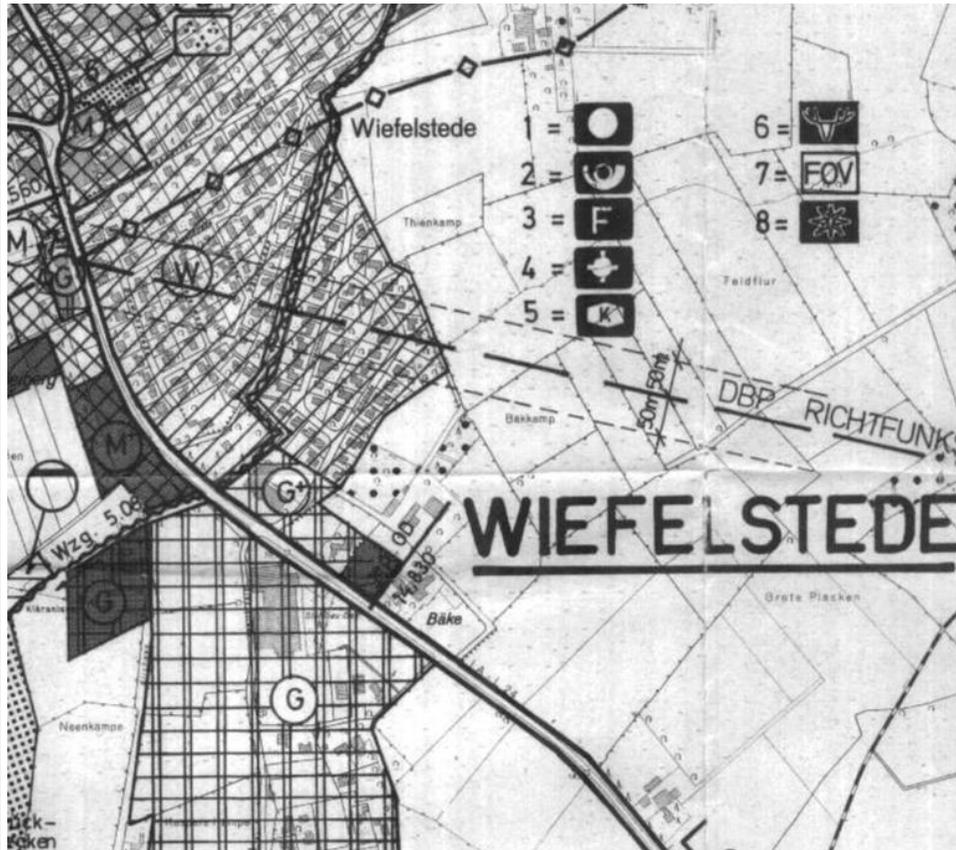
### ***Wiefelstede – Bäke, Erweiterung***

***Gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren***



***Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2018***

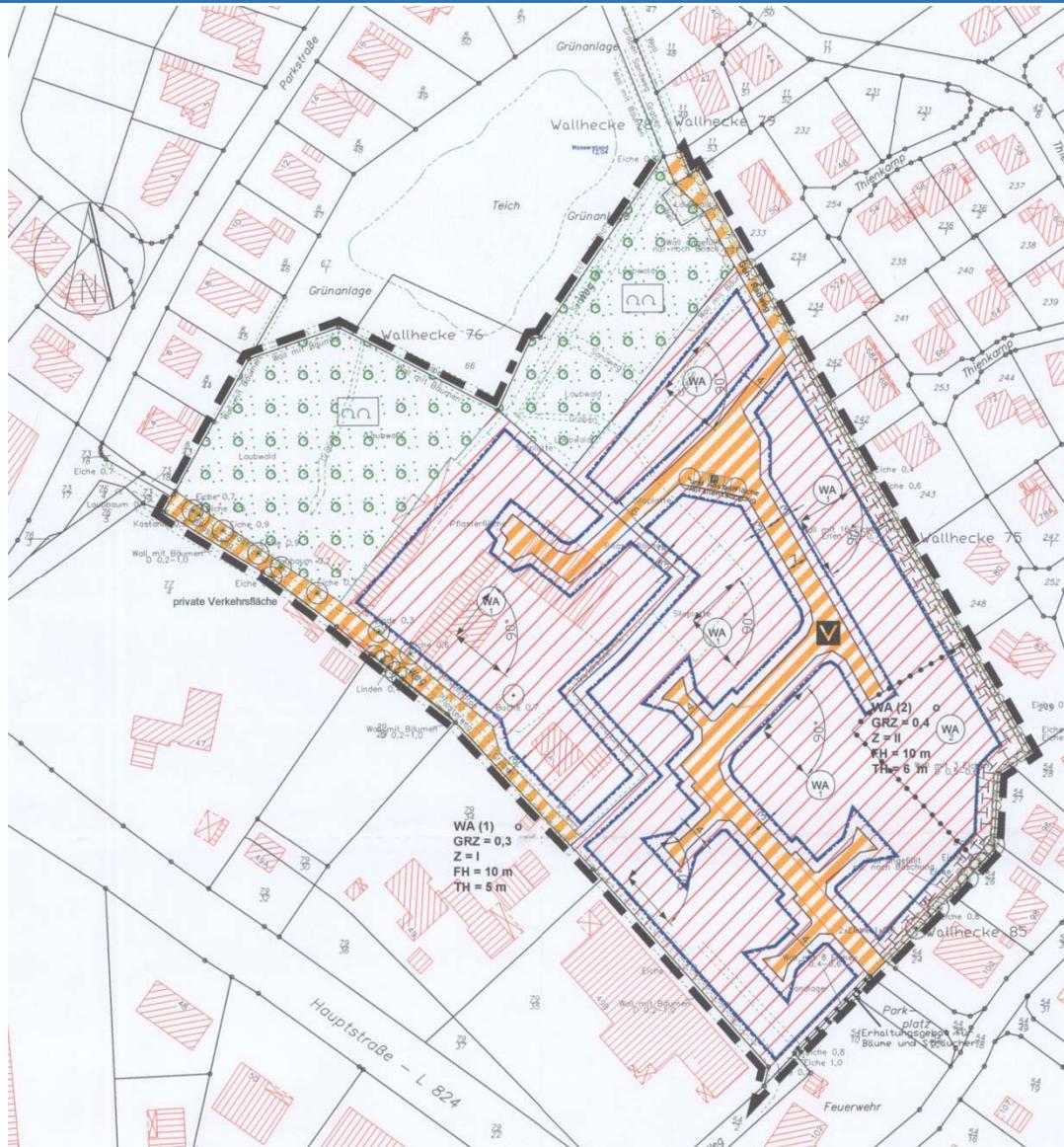




Flächennutzungsplan 1995 und 31. FNP-Änderung

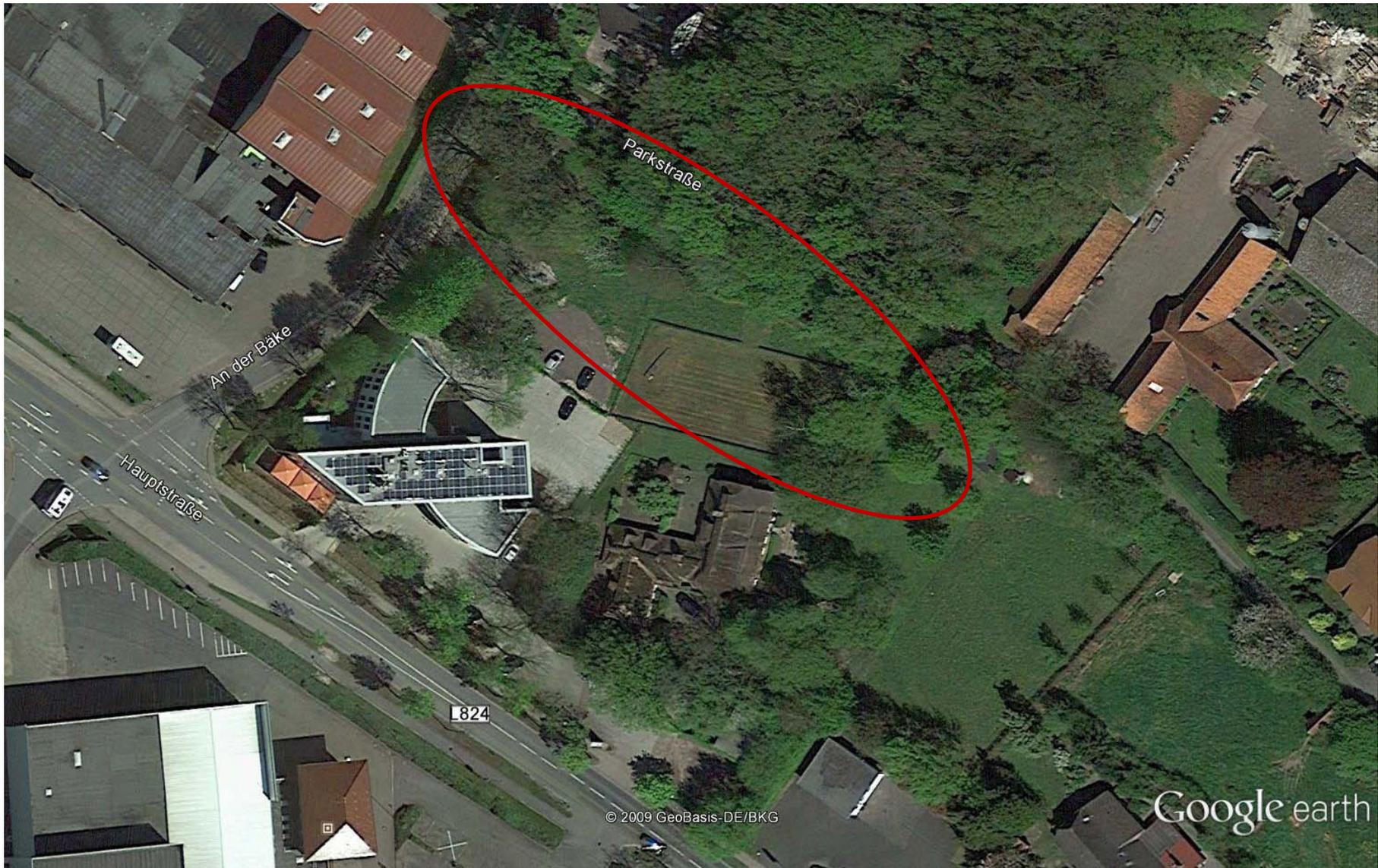


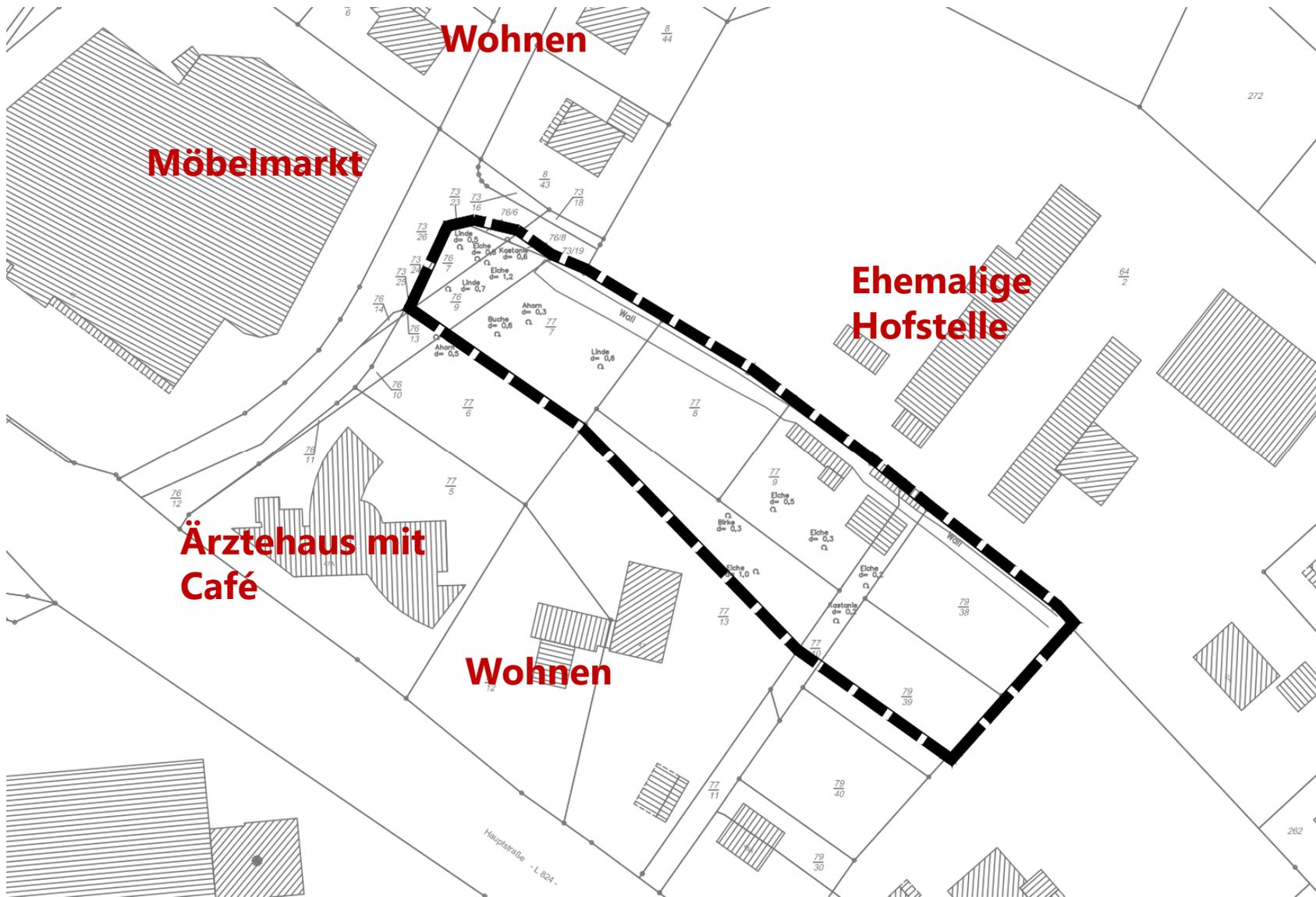
B-Plan 25 und 144

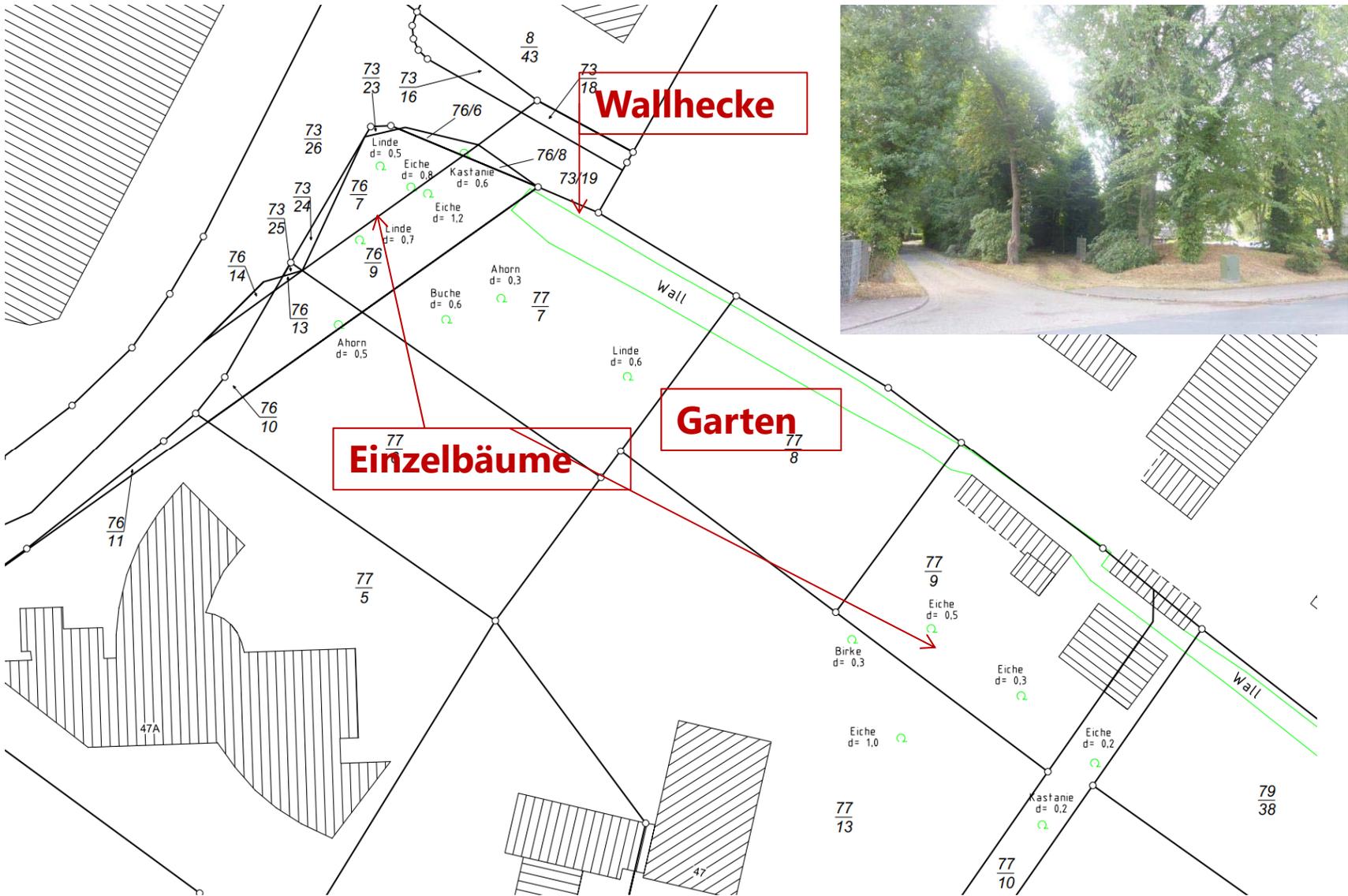


**Planzeichenerklärung (PlanzV 90):**

- Art der baulichen Nutzung
  - allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung
  - Z: Vollgeschoss als Höchstmaß I bzw. II
  - GRZ: Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,4
  - FH: Firsthöhe = 10 m, s. textliche Festsetzung Nr. 3
  - TH: Traufhöhe = 5 bzw. 6 m, s. textliche Festsetzung Nr. 5
- Öffentliche Verkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Geh- / Radweg und private Verkehrsfläche
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Parkplätze und Abstellfläche
  - Abfallentsorgung
  - Baum an Bereich
- Flächen für Wald
  - Laubwald
- 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, hier: Schutzstreifen zur Wallhecke
  - Wallhecke vorh., nachrichtliche Übernahme
  - Wallhecke neu/ Ergänzung
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Baum erhalten
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108/ VI
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Firstrichtung von Gebäuden









### 1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude eine Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 6,0 m nicht überschreiten:

Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist die Parkstraße. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

### 3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der privaten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche Parkstraße.

### 4. 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 der straßenseitigen Baugrenze und der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Parkstraße nicht zulässig.

### 5. Private Verkehrsflächen

Die innerhalb der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB gekennzeichnete private Verkehrsfläche ist zum Schutz der Gehölze nur mit wassergebundener Decke zu befestigen.

### 6. Private Grünflächen

Die innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen.

Pflanzliste : Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wallhecke (nachrichtliche Übernahme) ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgänge von Bäumen und Sträuchern sind artgleich zu ersetzen. Beeinträchtigungen des Wallfußes sowie Abgrabungen und Ablagerungen von Materialien aller Art sind nicht zulässig. Eine gärtnerische Nutzung ist ebenfalls ausgeschlossen.

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*