

Gemeinde Wiefelstede

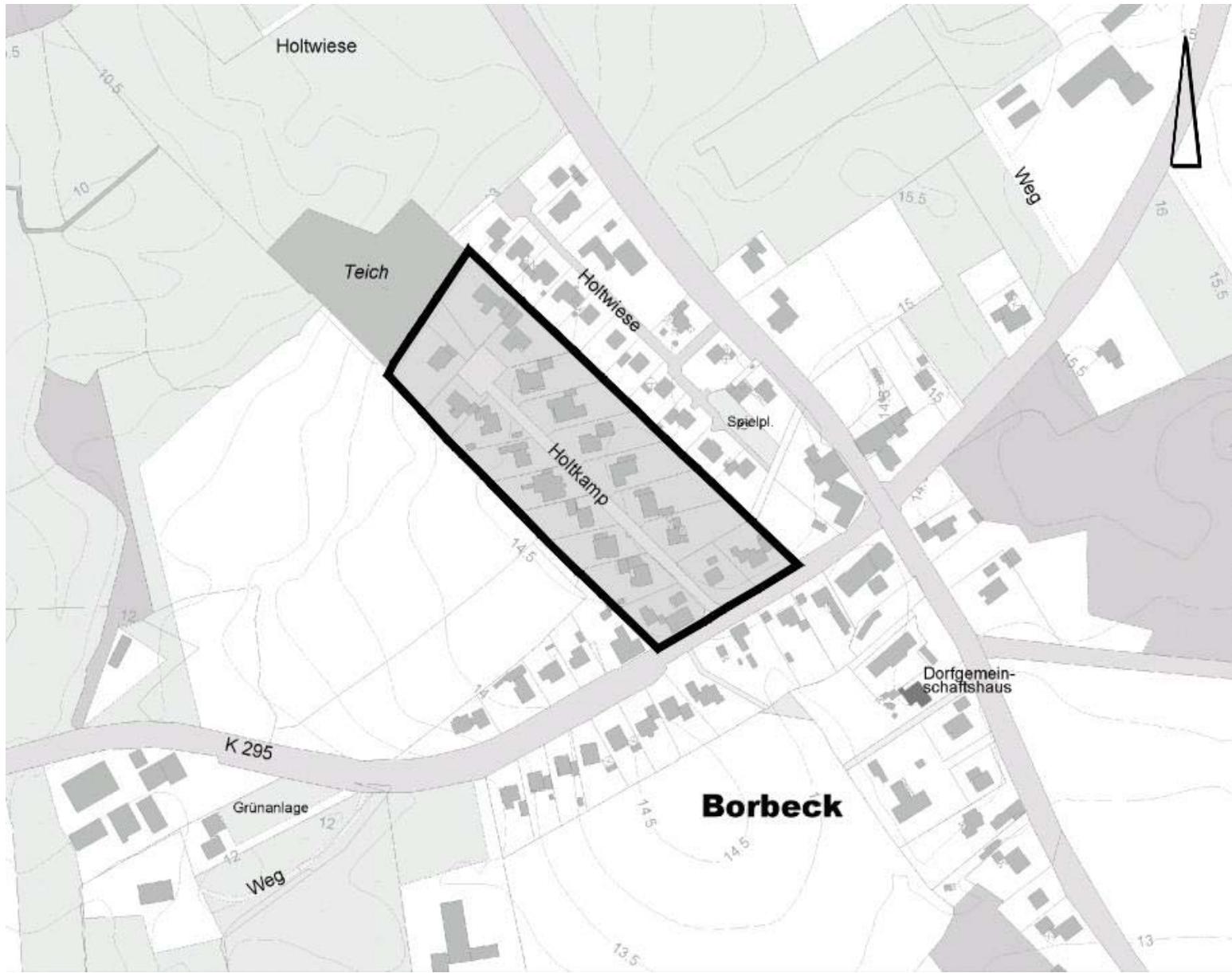
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Borbeck, Holtkamp

Gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

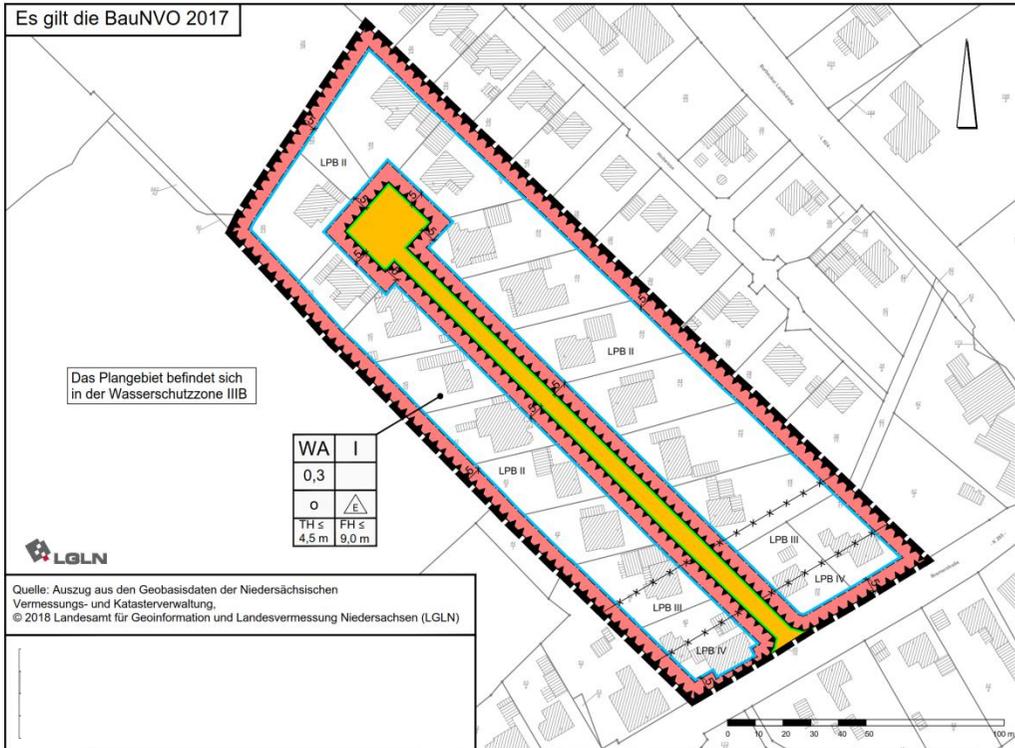


Bau- und Umweltausschuss am 19.11.2018





Luftbild



Erhöhung GRZ von 0,2 auf 0,3
Vergrößerung der überbaubaren Flächen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,5 m
FH ≤ 9,0 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

TH= Traufhöhe
FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II

Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß des § 4 Abs. 3 Nr.1 und Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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:

- Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Straße „Holtkamp“. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).
- Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der Straße „Holtkamp“ und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über dem Niveau der Mittelachse der Straße „Holtkamp“ nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche der Straße „Holtkamp“.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 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.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen gelten folgende Vorkehrungen zum Lärm:

- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III und IV sind im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W_{ges}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
II	erf. R'W _{ges} = 30 dB	erf. R'W _{ges} = 30 dB
III	erf. R'W _{ges} = 35 dB	erf. R'W _{ges} = 30 dB
IV	erf. R'W _{ges} = 40 dB	erf. R'W _{ges} = 35 dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede, Bauamt, bereitgestellt.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeldächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47° 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.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

2. Versorgungsleitungen

Die Lage von Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation) ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Erdarbeiten sind frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen; die erforderlichen Schutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

4. Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Es gilt die Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Alexandersfeld vom 25.01.1990.

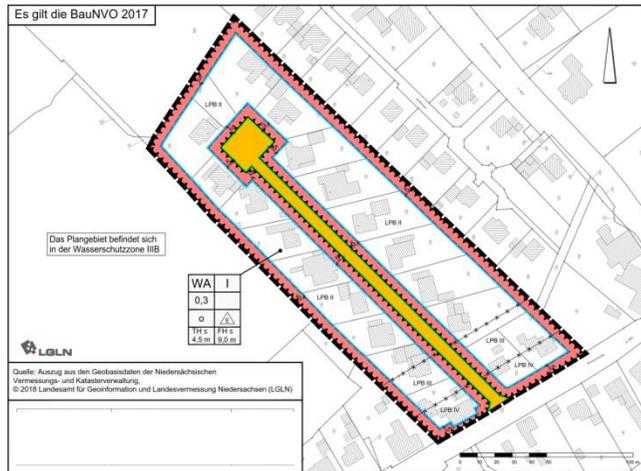
Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Informationen hierzu können beim Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde, erfragt werden.

5. Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 und der K 295 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

6. Sichtfelder

In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.



BUND

Keine Einwände, Planung entspricht den Zielen der nationalen Strategie zum Erhalt biologischer Vielfalt

Landkreis Ammerland

Textliche Festsetzung Nr. 6 – Anpassung zur Erfassung genehmigungsfreier Maßnahmen

Hinweise zur Oberflächenentwässerung, ggf. Rückhaltung auf Grundstück-Regelung im Baugenehmigungsverfahren
Abweichende Bauweise – nicht erforderlich, Steuerung verträgliche Nachverdichtung durch Begrenzung auf 2 Wohnungen, TH 4,5 m und GH 9 m, Einzelhaus, GRZ 0,3

Hinweise –

VBN – ÖPNV-Versorgung

EWE Netz, Telekom - Versorgung

OOWV- Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung,

Grundwasserschutz – Leitung wird nachrichtlich übernommen

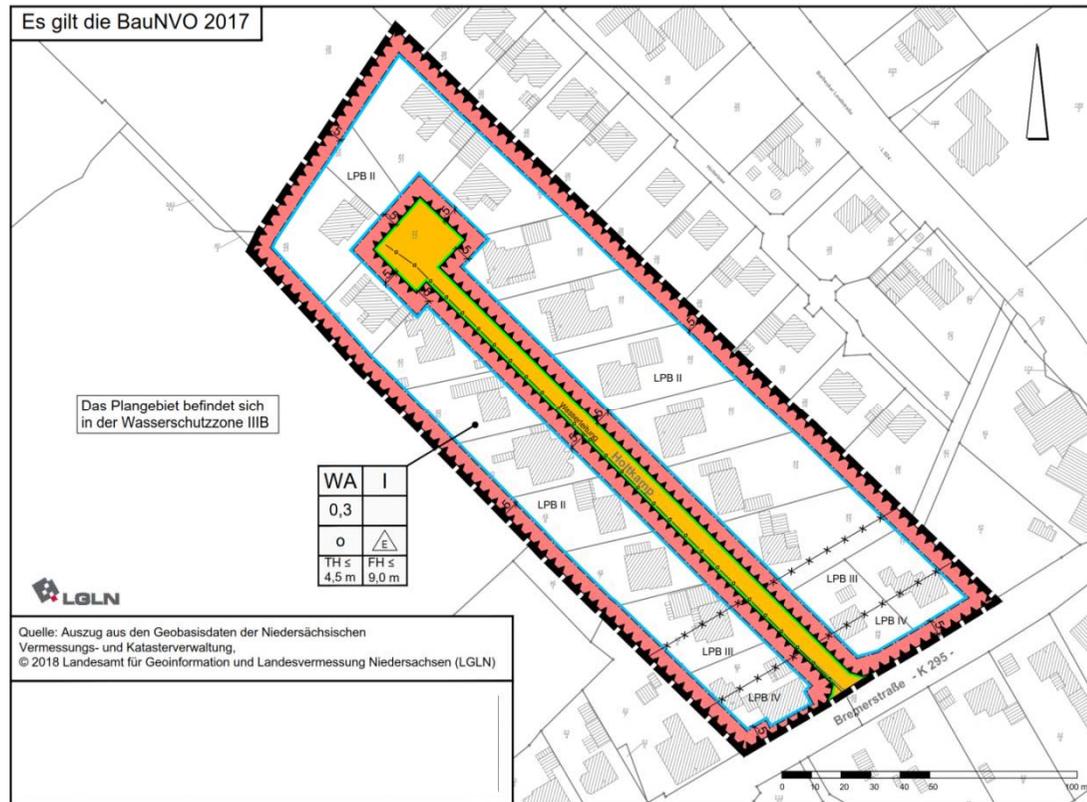
EWE Wasser – Anschluss an Schmutzwasserkanal möglich

Nds. Amt für Denkmalpflege – Bodenfunde, Bauvorhaben bedürfen denkmalrechtlicher Genehmigung- Hinweis wird aufgenommen.

Nds. Landesbehörde Straßenbau/Verkehr

Sichtfelder – Baugrenze zurückgenommen + Hinweis

Hinweise auf Vorbelastung ergänzt



Anpassung Baugrenze
an Sichtfelder

Ergänzung Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flächendenkmals Wiefelstede, Fundstellennummer (FStNr.) 106. Gemäß der § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, damit die archäologische Begleitung von Erdarbeiten innerhalb der durch die vorhandene Bebauung noch nicht beanspruchten Bereiche sichergestellt ist. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit