

# ***Gemeinde Wiefelstede***

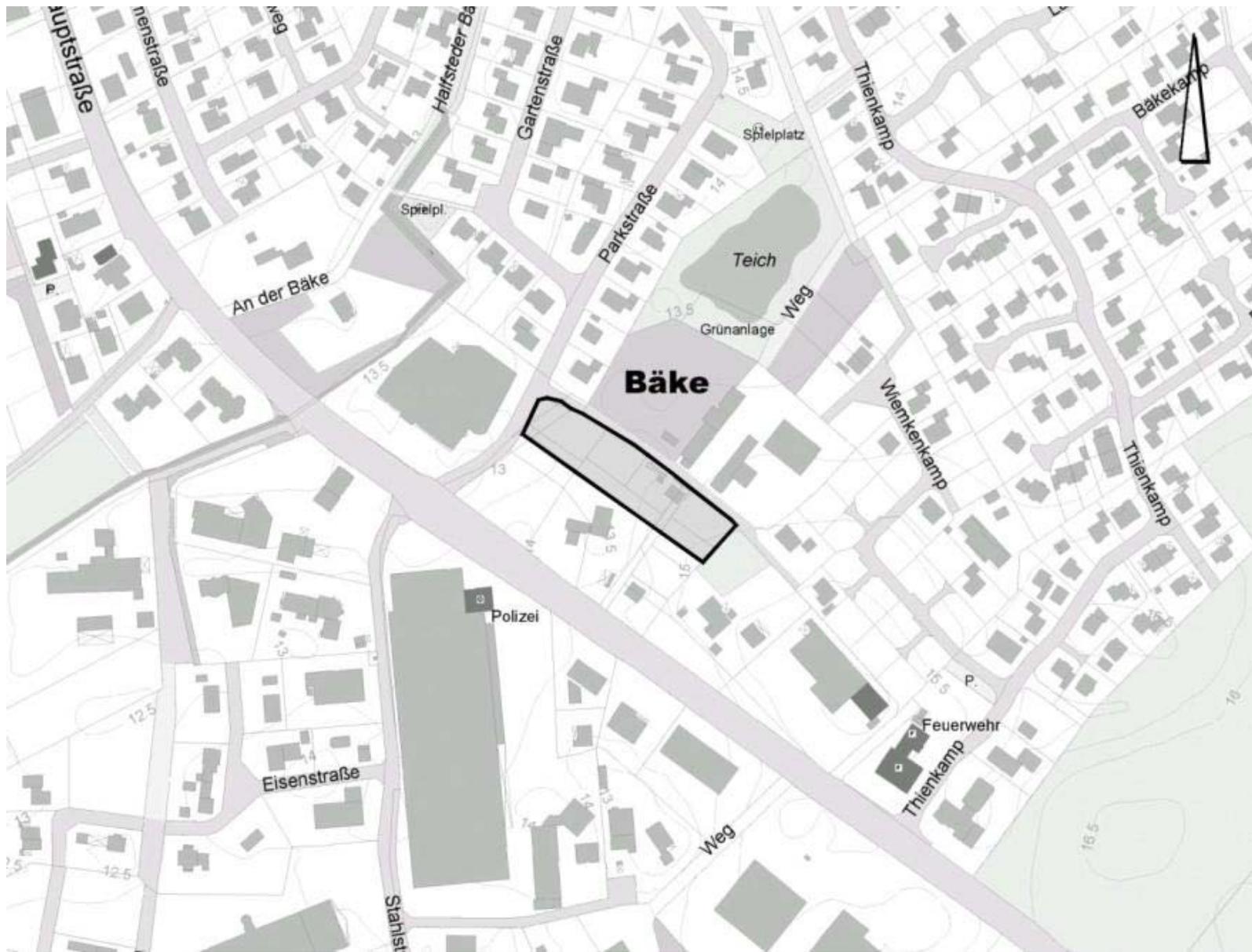
## ***Bebauungsplan Nr. 25 I***

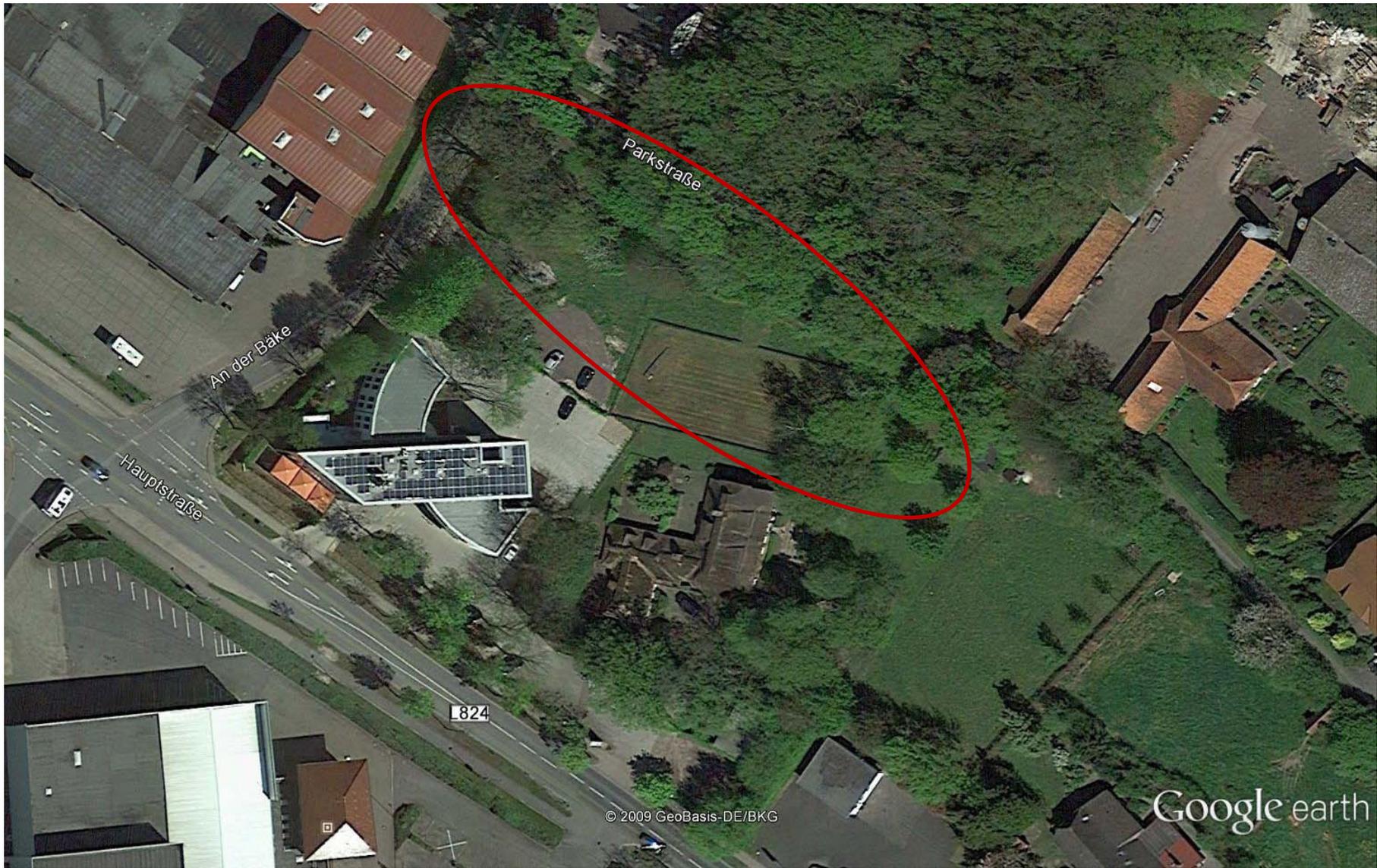
### ***Wiefelstede – Bäke, Erweiterung***

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



***Bau- und Umweltausschuss am 19.11.2018***







## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH ≤ 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

### 6. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

### 9. Grünflächen

Private Grünfläche  
 GL Zweckbestimmung: Gartenland  
 zu erhaltener Baum

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecke - Nachrichtliche Übernahme)

### 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 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.



## Landkreis Ammerland

Abfallentsorgung – Mülltonnenstellplatz

Immissionsschutz / Parkplatz – Stellplätze für Besucher an Hauptstraße, rückwärtig geringer frequentierte Mitarbeiterstellplätze, Nutzung tagsüber, Reduzierung Stellplätze, Aktiver Schallschutz möglich

Immissionsschutz / Verkehr – Abwägung nachvollziehbar

Wassergebundene Decke – Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

**Nds. Landesforsten** – Wald / Abstände – Unterschreitung bei vorhandener Bebauung, Wallhecke als Puffer, Grunddienstbarkeit zum Verzicht auf Entschädigung

## BUND

Ausführungen zum Artenschutz nicht ausreichend – Begründung wird zu Vermeidungsmaßnahmen ergänzt

## Ammerländer Wasseracht

Oberflächenentwässerung – offene Rückhaltung nicht möglich, Regenwasserkanal in Zufahrtsstraße, Ableitung in Kanal Parkstraße





## Hinweise

VBN – ÖPNV-Versorgung

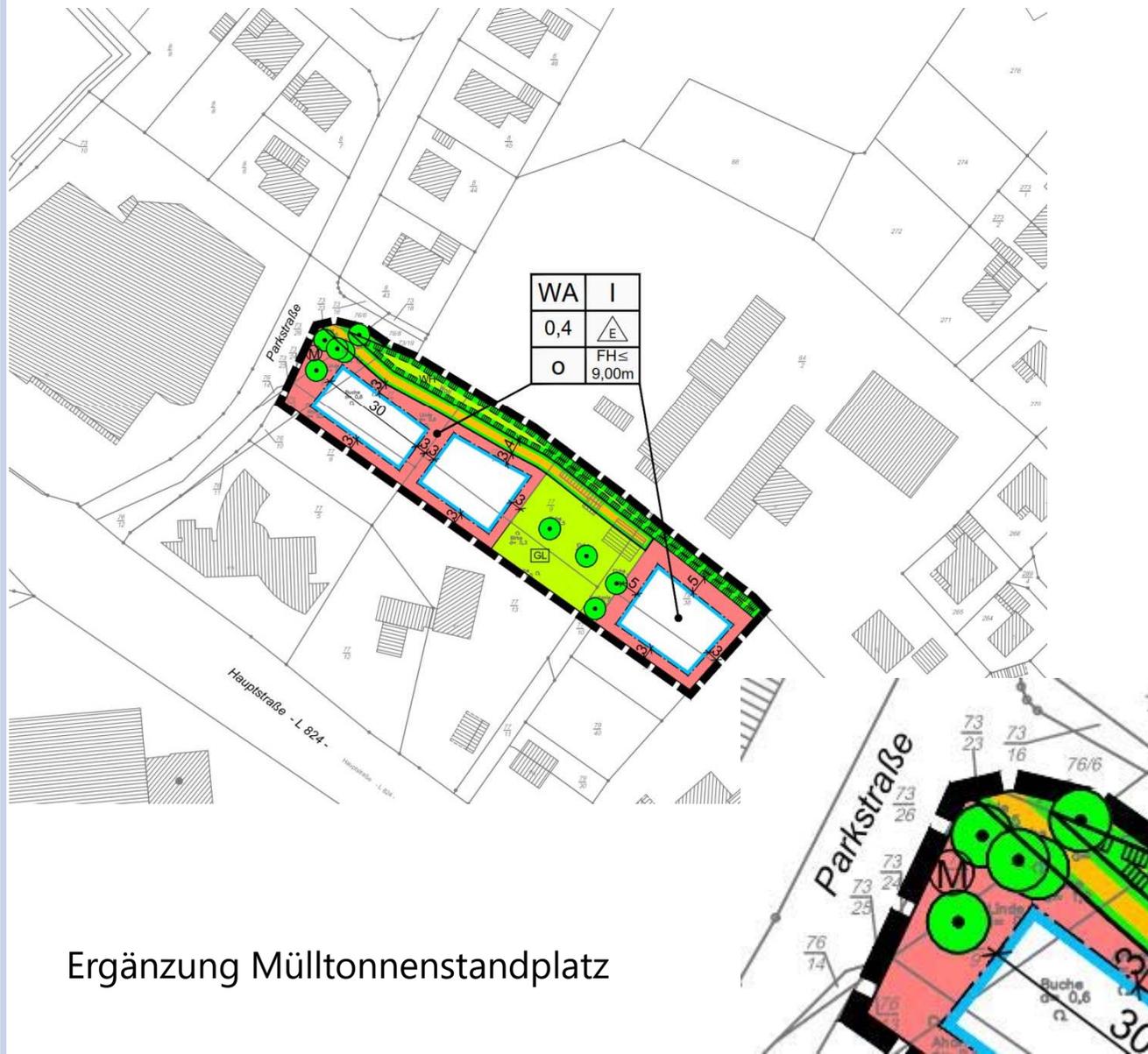
EWE Netz, Vodafone, -Telekom - Versorgung

OOWV- Trinkwasserversorgung,  
 Löschwasserversorgung, Grundwasserschutz – **Leitung  
 Parkstraße außerhalb, Hausanschlussleitung auf  
 Grundstück-Regelung in Erschließungsplanung**

EWE Wasser – Schmutzwasserentsorgung – **Umlegung  
 Druckrohrleitung im Wegebereich nicht erforderlich**

LGLN- Gefahrenerforschung Kampfmittel

Nds. Landesamt Denkmalpflege - Bodenfunde



Ergänzung Mülltonnenstandplatz

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH ≤ 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise
  - $\triangle E$  nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
6. **Verkehrsflächen**
  - Private Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
9. **Grünflächen**
  - Private Grünfläche
  - GL Zweckbestimmung Gartenland
  - zu erhaltener Baum
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - WH Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecke – Nachrichtliche Übernahme)
15. **Sonstige Planzeichen**
  - M Mülltonnenstellplatz
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*