

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 29 II

„Heidkamp-Nord“





Biotoptypen/Nutzungen

Wälder, Gehölze

-  HWM Baum-Strauch-Wallhecke
-  HBE Einzelbaum

Acker

-  A Acker

Siedlungsbiotope

- PHZ Neuzzeitliche Gärten
- OVS Straße (Verkehrsfläche)
- OVW Fußweg
- OEL Einzelhausgebiet

Sonstiges

-  Grenze des Geltungsbereichs

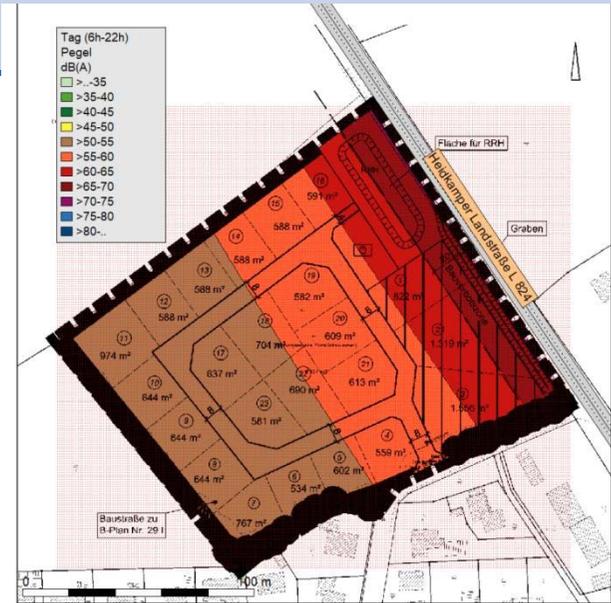


Abbildung 3: Beurteilungspegelverlauf im Tagzeitraum auf dem Plangebiet unter Berücksichtigung von Straßenverkehr, Rasterhöhe: 4,8 m (1.0G).



Abbildung 4: Beurteilungspegelverlauf im Nachtzeitraum auf dem Plangebiet unter Berücksichtigung von Straßenverkehr, Rasterhöhe: 4,8 m (1.0G).

Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind für das am stärksten betroffene 1. Obergeschoss in Abbildung 6 dargestellt.



Abbildung 6: Lärmpegelbereiche nachts (+10 dB(A)) nach DIN 4109-1, relative Höhe 1.0G.

Überschreitungen der Orientierungswerte
Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

Keine
Überschreitungen
der Richtwerte durch
den Milchhof

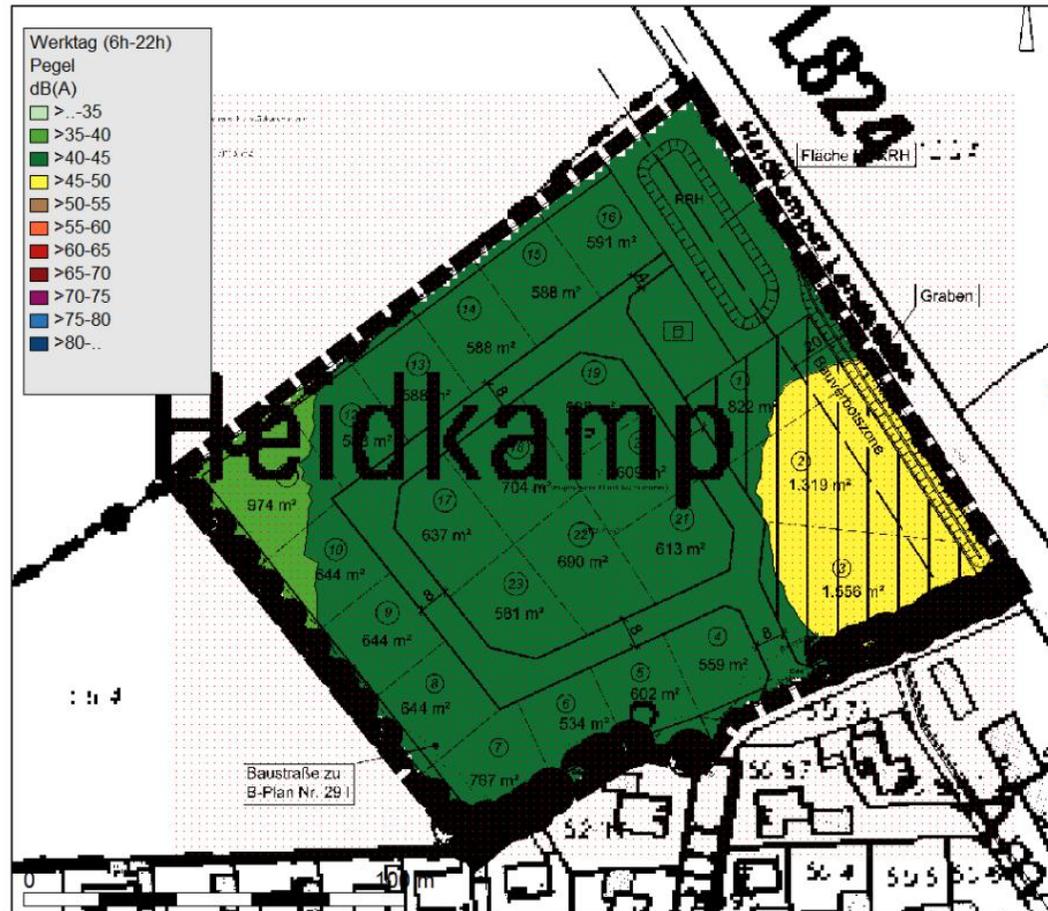


Abbildung 5: Beurteilungspegelverlauf im Tagzeitraum auf dem Plangebiet unter Berücksichtigung von gewerblichen Geräuschen, Rasterhöhe: 4,8 m (1.OG).



Legende:

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



(neu vorgesehene Flurstücknummer)

WA1	II
0,4	a
FH ≤ 8,80m TH ≤ 6,00m	

WA2	II
0,4	a
FH ≤ 10,0m TH ≤ 6,00m	

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
 - TH ≤ 6,00m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
- 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)
 - 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
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung des Bereiches mit Festsetzungen zum Schutz von Schlafräumen
 - Abgrenzung des Bereiches mit Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 Straße „Am Elisabethstein“. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Trauffhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.

Als Trauffhöhe 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 Erhalt 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 (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) 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 (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) 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.

11. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- (1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III, IV und V sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W_{ges}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, 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
V	erf. R'W _{ges} = 45 dB	erf. R'W _{ges} = 40 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.

- (2) Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichs S1 und S2 mit Festsetzungen zum Schutz von Schlafräumen gelten folgende Festsetzungen:

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnern bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume, deren Fenster sich in dem Bereich S1 befinden, sind zur lärm-abgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume, deren Fenster sich in dem Bereich S2 befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

- (3) Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichs A1 und A2 mit Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen gelten folgende Festsetzungen:

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) im Bereich A 1 sind zur geräuschabgewandten Seite (südwest) 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.

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) im Bereich A 2 sind zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten 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-, 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 Schnithecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstückseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnithecken nicht übersteigen.



Landkreis Ammerland

Lärmfestsetzungen anpassen

Wasserrechtlichen Antrag stellen

Übersicht über Ökokonto

Redaktionelle Hinweise

Nds. Landesbehörde Straßenbau/Verkehr

Keine Bedenken

Hinweise - EWE Netz, OOWV

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit