

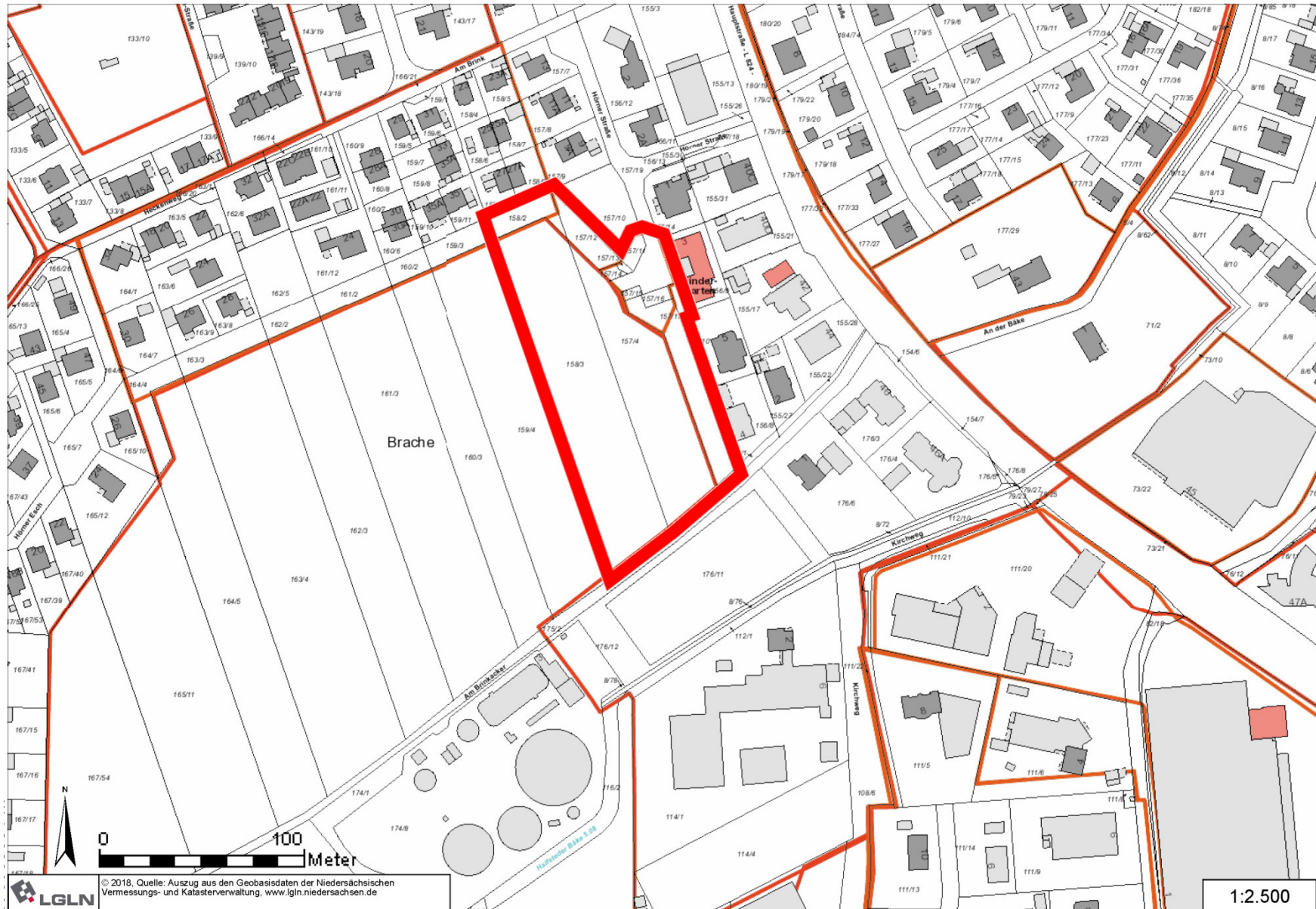
Gemeinde Wiefelstede

***Bebauungsplan Nr. 74 II und
127. Anpassung des Flächennutzungsplanes***

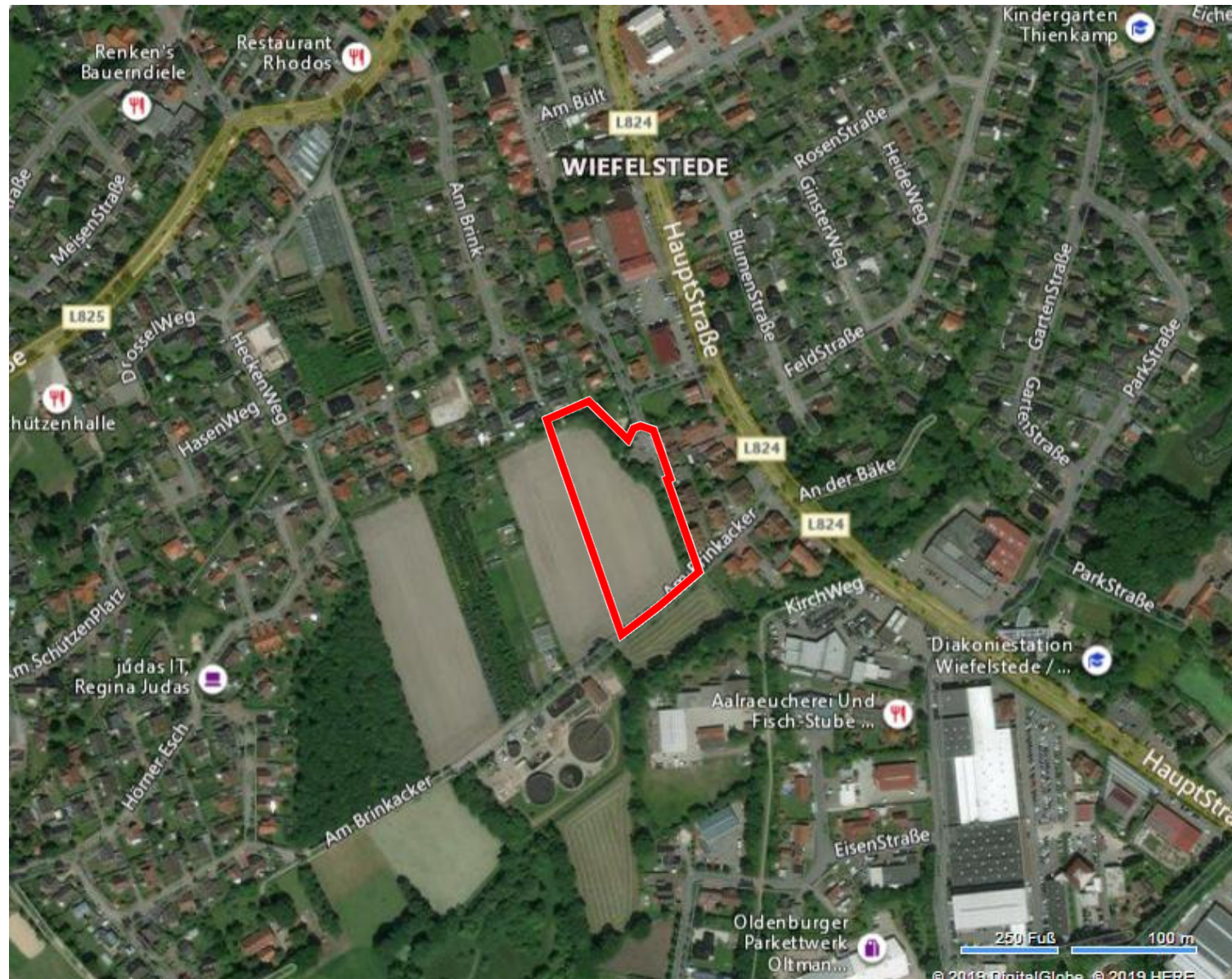
Wiefelstede, Am Brinkacker



Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2019









Planinhalt

Die Gebäude von Kita und Krippe werden getrennt, um jeweils nach Süden ausgerichtete Aufenthaltsräume und Freiflächen anzubieten. Die Erschließung der Krippe erfolgt über die Hörner Straße. Die benötigten Versorgungsräume (Küche, Büro) werden im südlichen Kitagebäude untergebracht.

Legende

- Geltungsbereich
- Öff. Verkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Stellplatzfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Spielbereiche
- Gebäude
- Bäume - Bestand
- Bäume - Planung
- Grenze Geruchsbelastung

gezeichnet:	A. Kampen	L. Krönert			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen			
Projektleiter:	R. Abel	R. Abel			
Datum:	05.07.2019	25.07.2019			

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 74II
"Kindergarten Wiefelstede"

August 2019 Erschließungskonzept Variante 1 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH	Endenweg 1	Telefon 0441 97174-0	
Gesellschaft für räumliche	26121 Osterburg	Telefax 0441 97174-20	
Planung und Forschung	Postfach 3887	E-Mail: info@nwp.de	



Planinhalt

Ein gemeinsames Gebäude für Kita und Krippe wird über die Straße Am Brinkacker erschlossen. Vom Hörner Weg aus ist das Gebäude fußläufig und für Rettungs- / Müllfahrzeuge erreichbar.

Legende

- Geltungsbereich
- Öff. Verkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Stellplatzfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Spielbereiche
- Gebäude
- Bäume - Bestand
- Bäume - Planung
- Grenze Geruchsbelastung

gezeichnet:	A. Kampen	L. Krönert			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen			
Projektsachbearbeiter:	R. Abel	R. Abel			
Datum:	05.07.2019	25.07.2019			

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 74II
"Kindergarten Wiefelstede"

August 2019 Erschließungskonzept Variante 2 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Eschenweg 1, 26121 Osterburg	Eschenweg 1 26121 Osterburg Telefon 0441 97174 -0 Telefax 0441 97174 -73 Postfach 3867 26028 Osterburg E-Mail: info@nwp-d.de Internet: www.nwp-d.de	
---	--	--



Textliche Festsetzungen B-Plan 74 II

1. Allgemeines Wohngebiet

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
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude eine Firsthöhe von 10,00 m und eine Traufhöhe von 6,00 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in der Hörner Straße. Der obere 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 nicht höher als 60 cm über dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkt in der Hörner Straße liegen.

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Wallhecken und die vorgelagerten Gräben 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 aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

- (2) Zur Einbindung der privaten Stellplätze sind die nördlich einrahmenden Pflanzflächen als öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen wie Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Feldahorn (*Acer campestre*) zu ergänzen.

- (3) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen 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 aucuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

- (4) Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

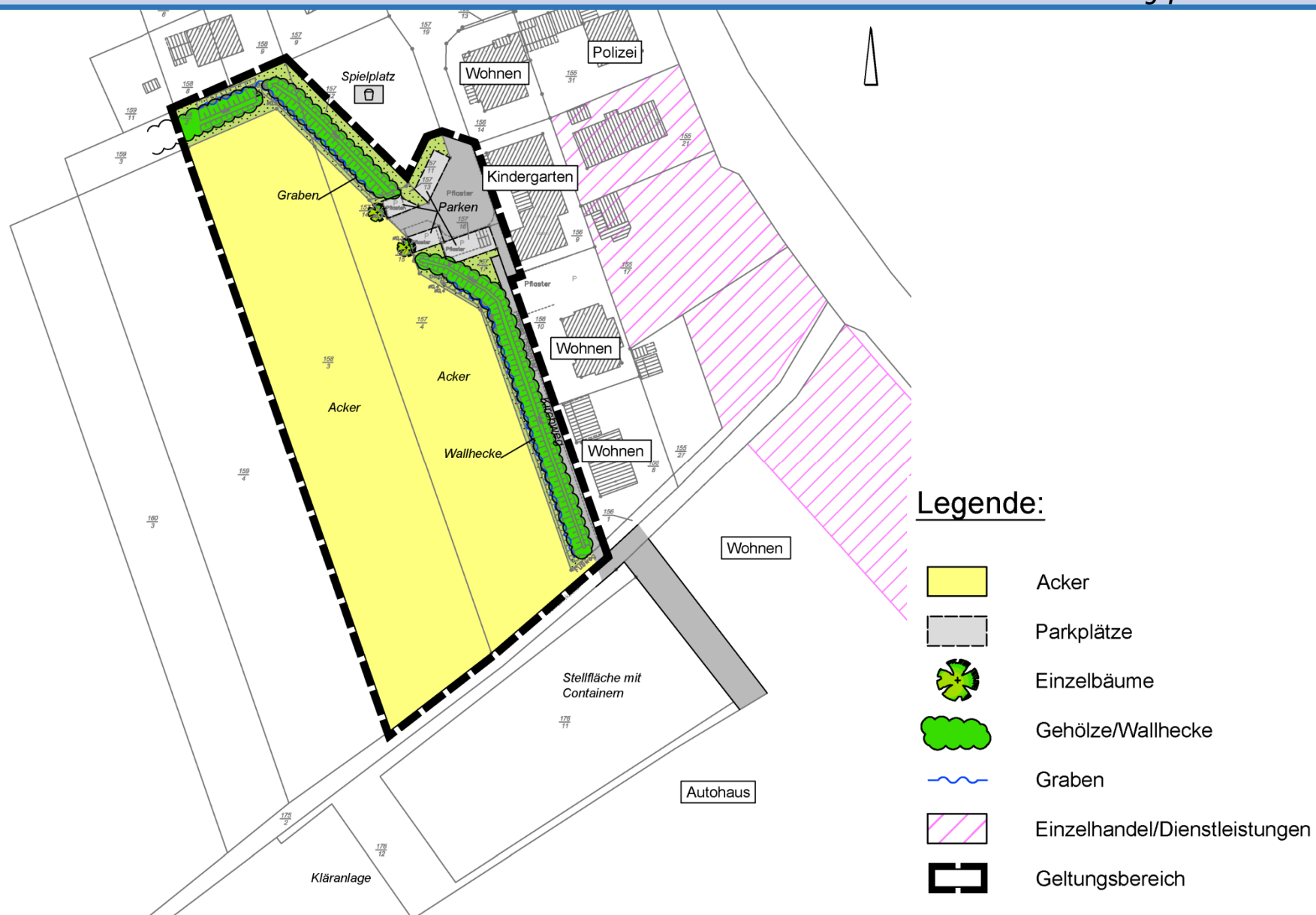
Pflanzliste 1: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

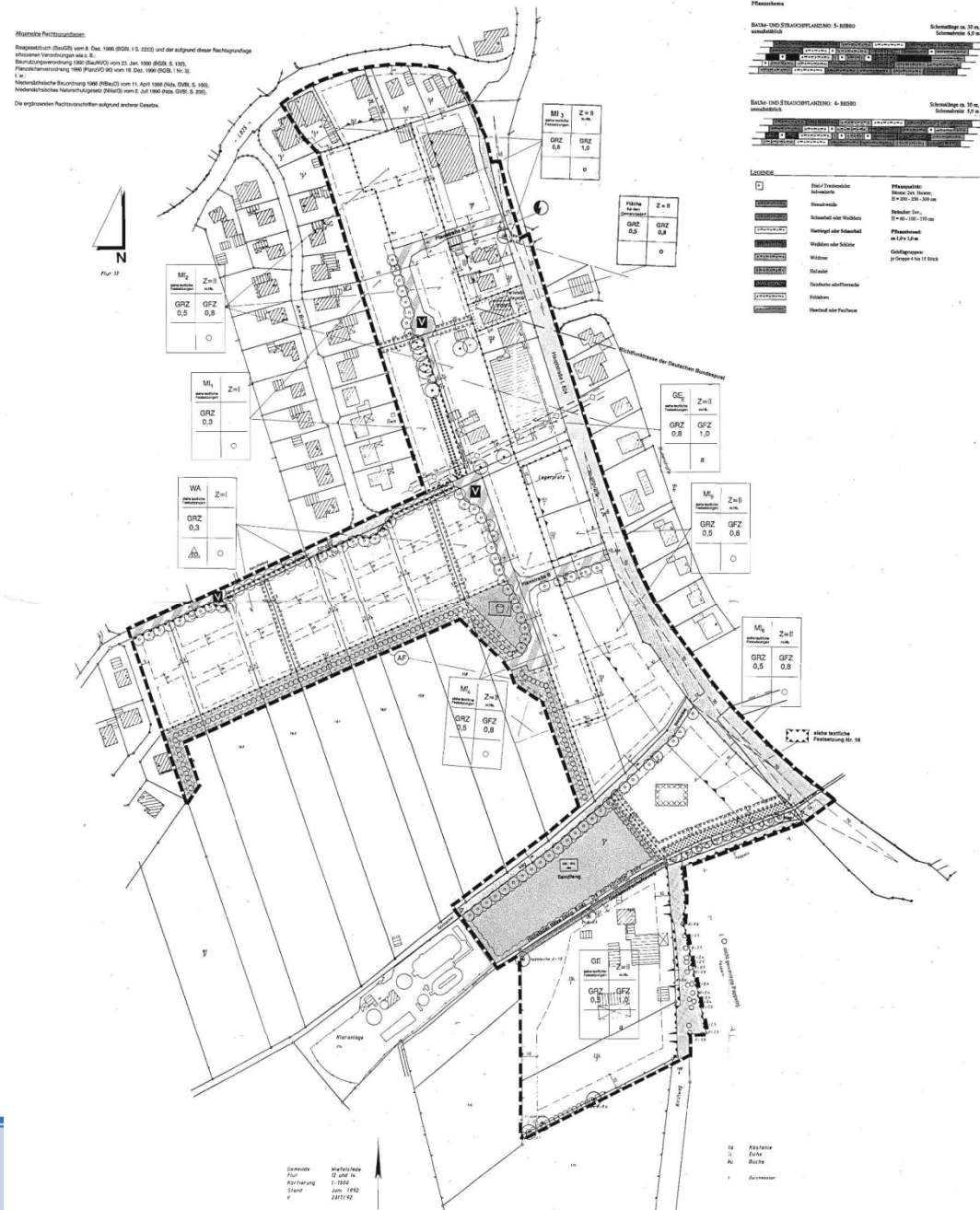
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Einfriedungen

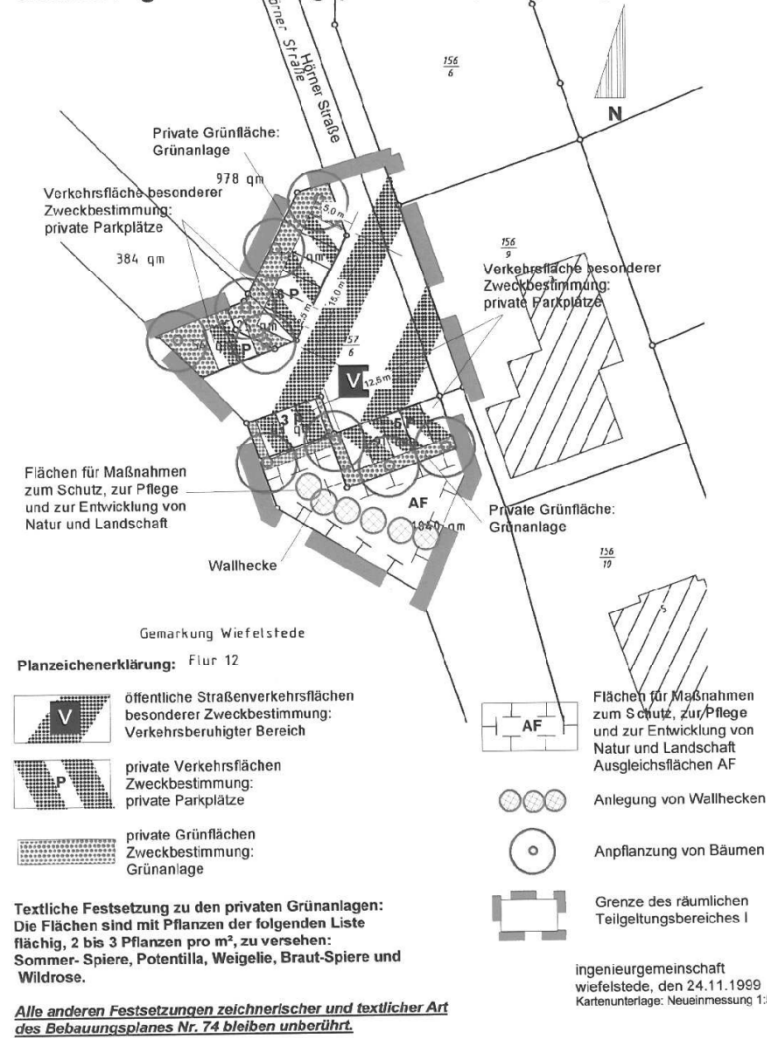
Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm mit nachstehender Gehölzartenauswahl zulässig.

Eingriffeliger Weißdorn	<i>Craetaegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

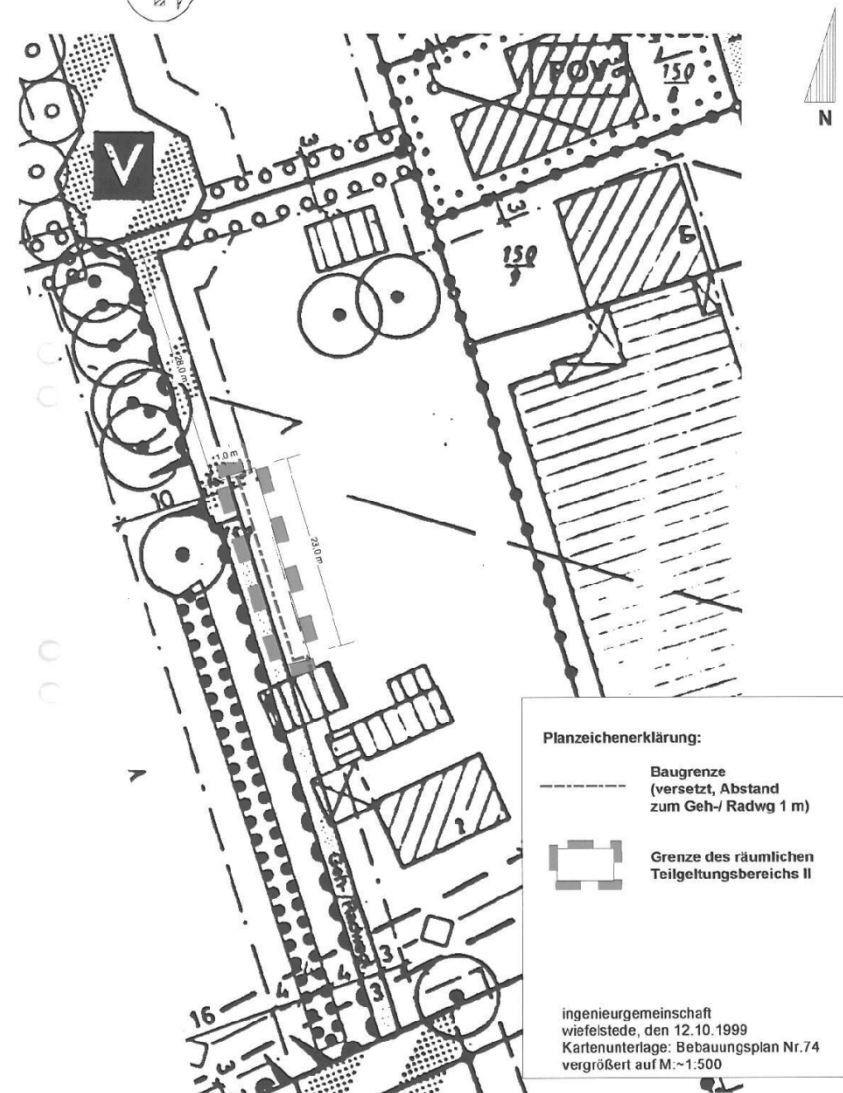




Gemeinde Wiefelstede
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74, Teilgeltungsbereich I

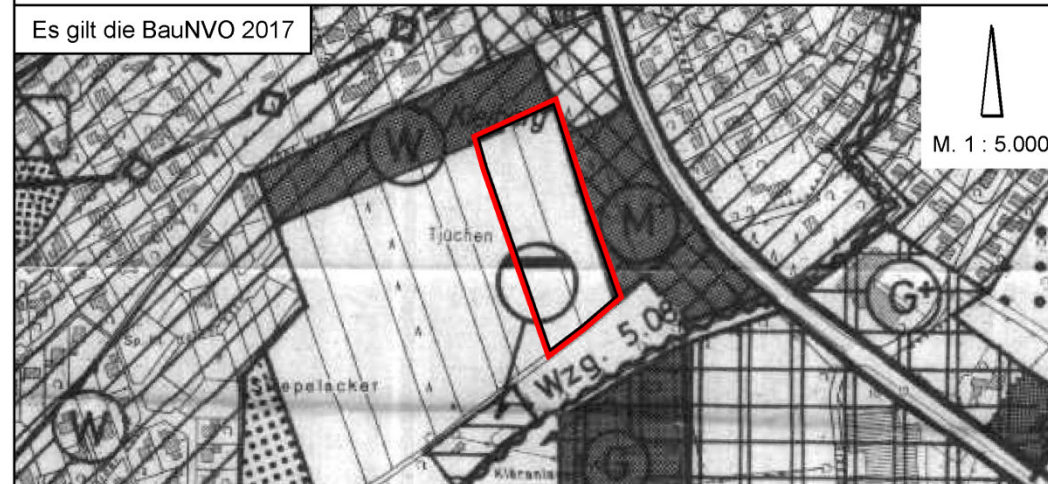


Gemeinde Wiefelstede
3. Änderung Bebauungsplan Nr. 74, Teilgeltungsbereich II

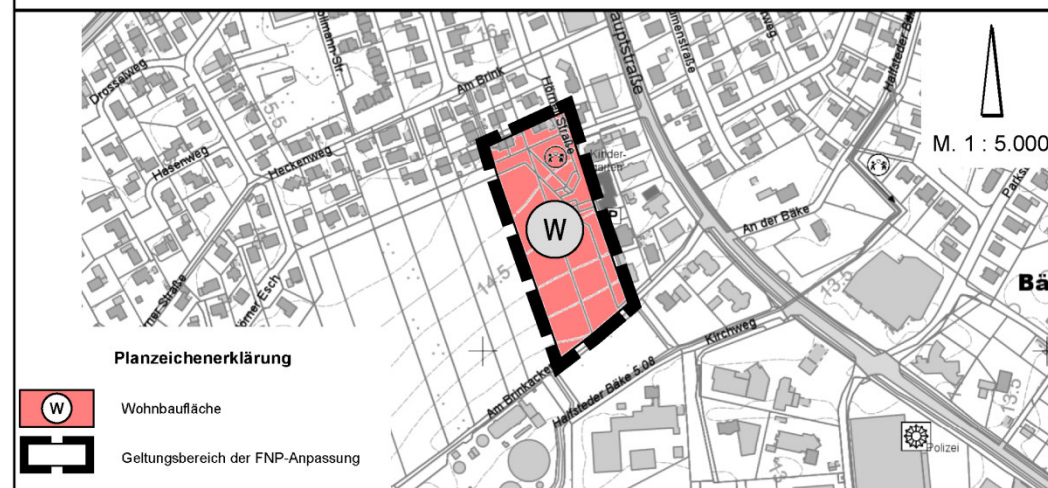


Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Es gilt die BauNVO 2017



127. Anpassung des Flächennutzungsplanes



127. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit