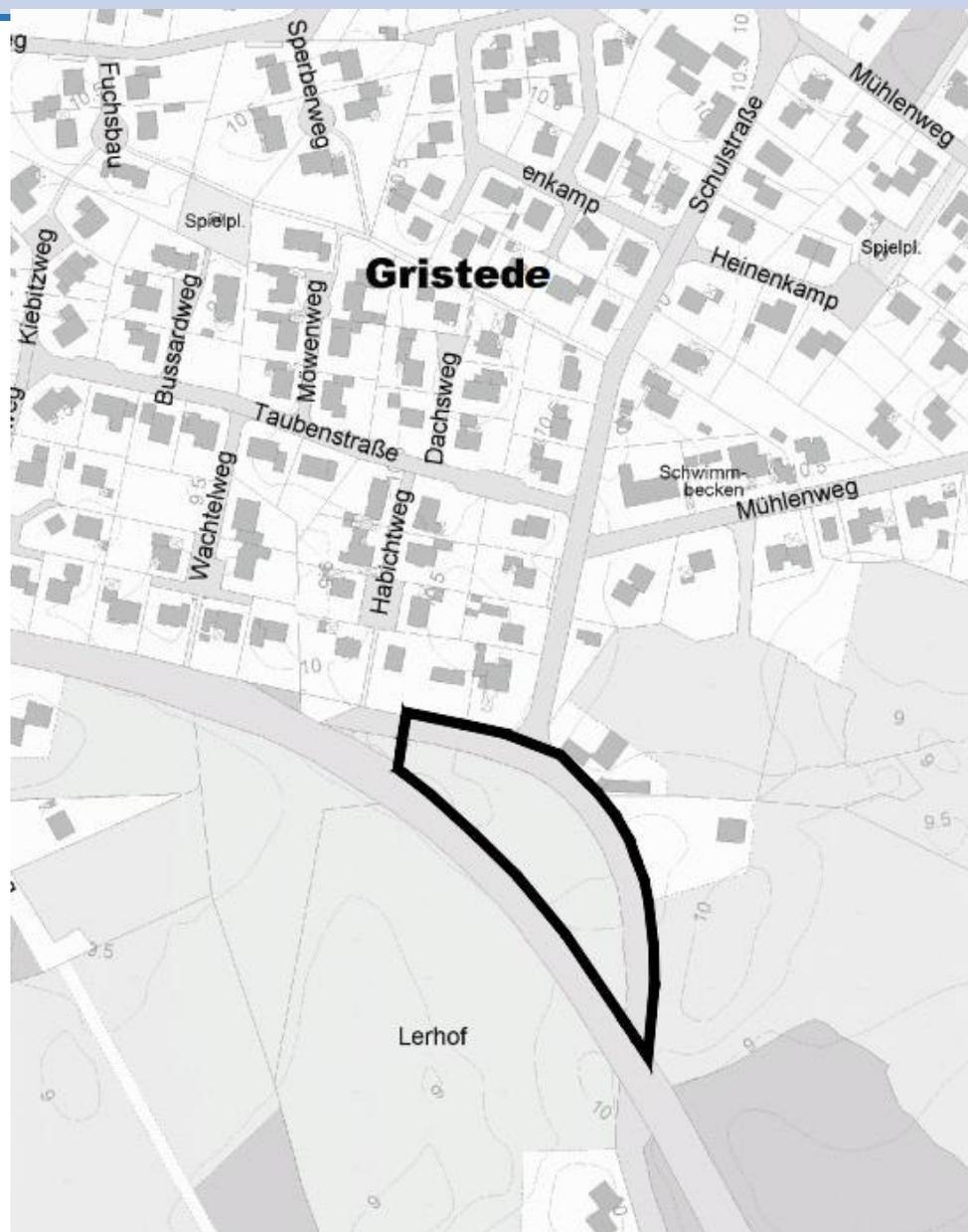


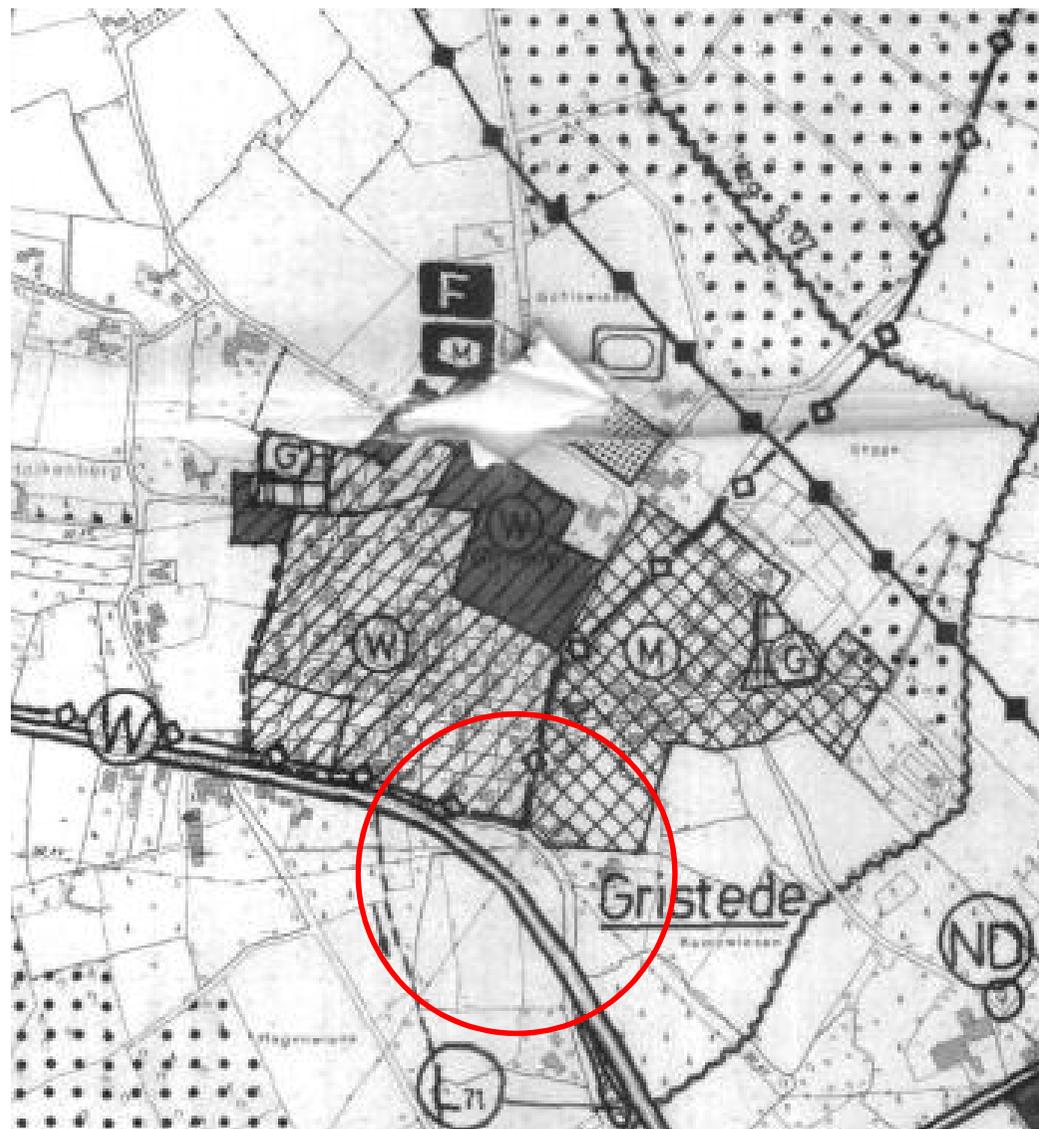
# ***Gemeinde Wiefelstede***

## ***131. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 151 "Dorfanger Gristede"***



*Bau- und Umweltausschuss am 03.03.2020*

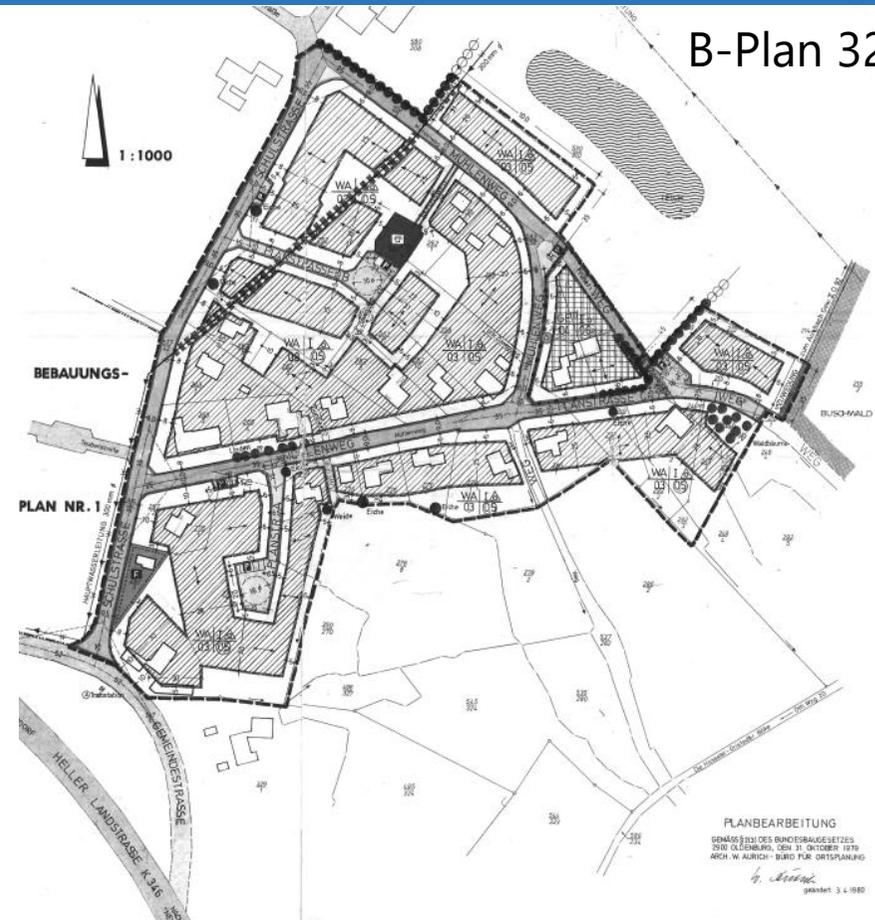




B-Plan 136



B-Plan 32



B-Plan 1.22







**Legende:**

-  Grundstück
-  Wohnhaus/Dorfladen
-  Parkplätze
-  Einzelbäume
-  Gehölze
-  Buswartepplatz
-  Graben
-  Regenrückhaltebecken
-  Wohnbebauung (Einzelhäuser)
-  Sperrung für Individualverkehr
-  Geltungsbereich

**Dorfladen**  
 Nahversorgung,  
 ergänzende Dienstleistungen  
 Ort der Begegnung

Quelle: Aus:  
 Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)





**Planzeichenerklärung**



Gemischte Bauflächen



Geltungsbereich der FNP-Änderung



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH≤4,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
FH≤9,5 m TH= Traufhöhe  
FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig  
a Abweichende Bauweise

Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

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

zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Gemeinde Wiefelstede**  
Landkreis Ammerland

### 1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird das Mischgebiet nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert:

Im Mischgebiet MI 1 sind Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in gesamten Mischgebiet Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig sind.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in gesamten Mischgebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Trauf- und Firsthöhen nicht überschreiten.

Das Maß gilt jeweils ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte des Radweges an der Heller Landstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude). 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. Schornsteine, Antennenträger u. ä. sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### 3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass folgende Gebäudelängen nicht überschritten werden dürfen:

- a1 - maximal 25 m,
- a2 - maximal 15 m.

Gliederung Mischgebiet  
(Wohnen/Einzelhandel)

Gebäudehöhe 9,5 m  
Traufhöhe 4,5/6m

Gebäudelänge 15/25m

#### 4. Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

#### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

*Werden im weiteren Verfahren nach Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens festgelegt.*

*Erforderlich sind Maßnahmen*

- für Außenfassaden,
- für Schlafräume sowie
- für den Außenwohnbereich.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) sind die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten und einheimischen Bäumen oder Gehölzen zu ersetzen.

*Werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.*

Garagen, Stellplätze und  
Nebenanlagen

Lärmschutz

Grünordnerische  
Maßnahmen

Anlage 1a: Schalltechnische Beurteilung tags



Anlage 1b: Schalltechnische Beurteilung nachts



*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*