

Gemeinde Wiefelstede

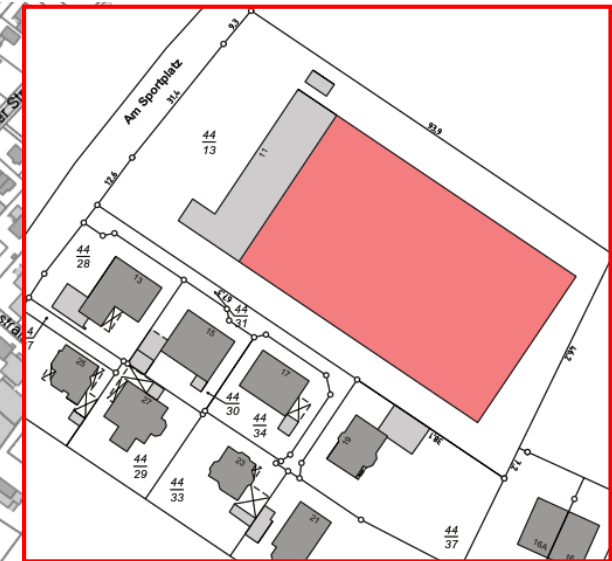
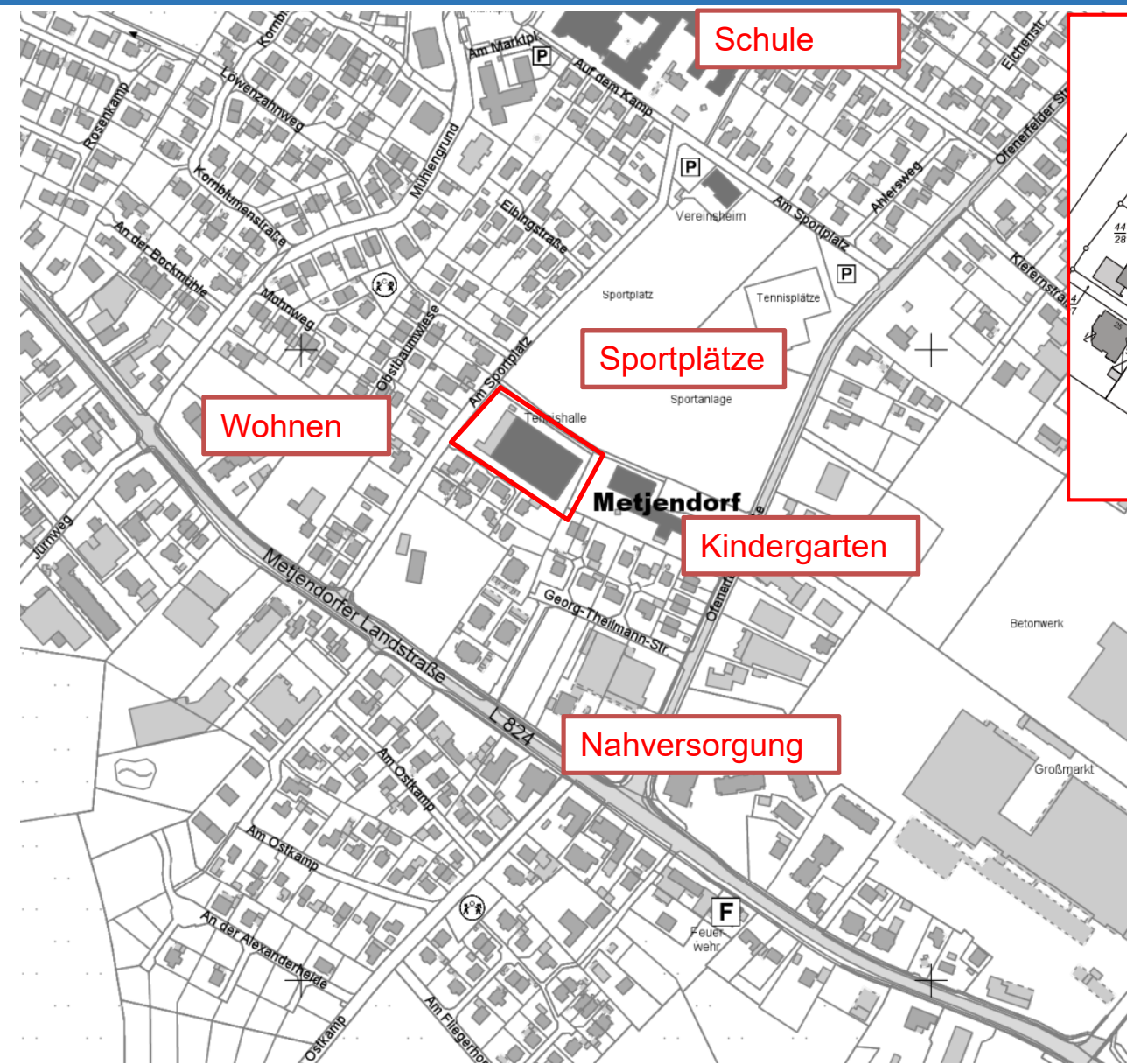
Bebauungsplan Nr. 33 A

“Wohngebiet ehemalige Tennishalle”

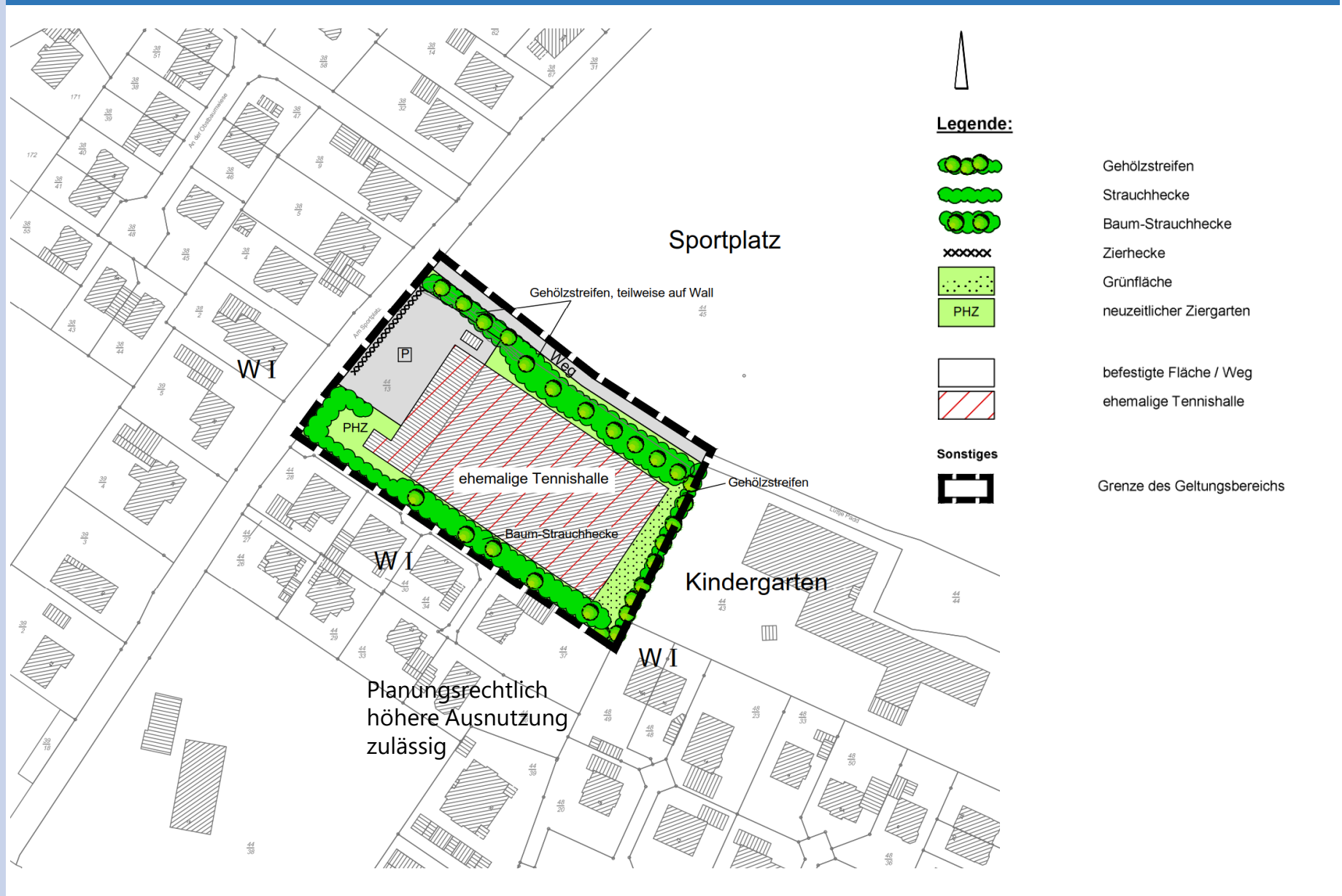
Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

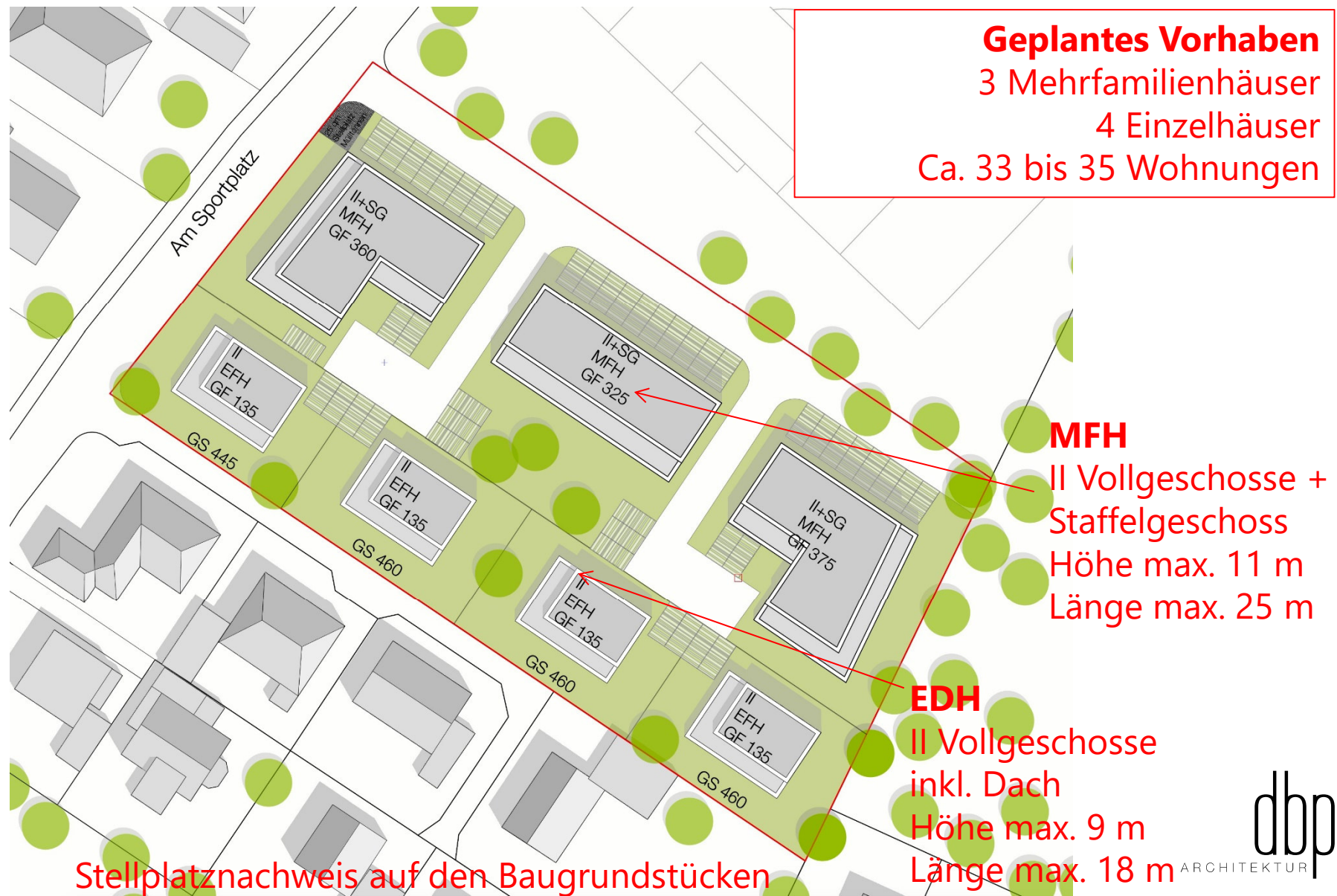


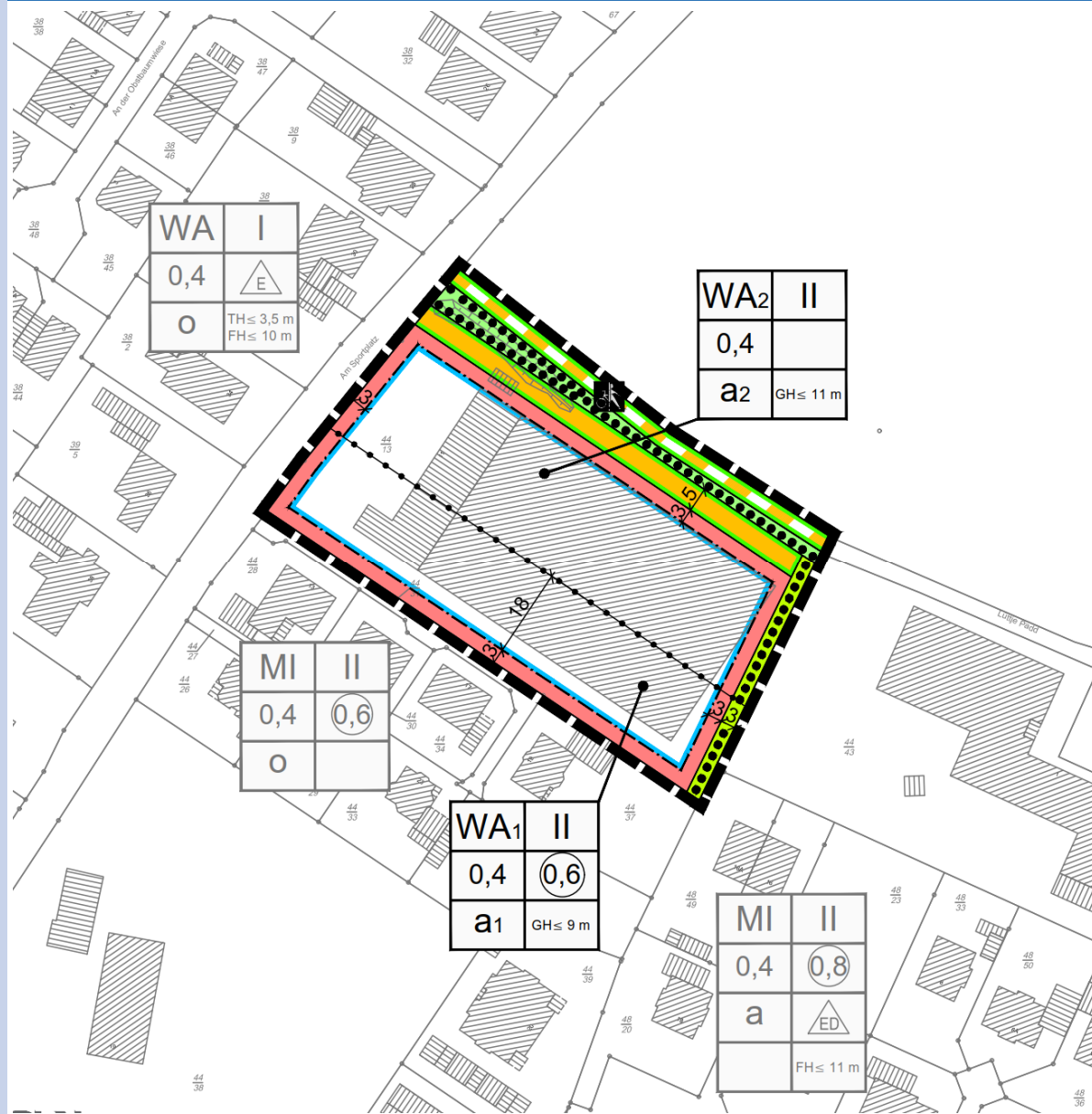
Bau- und Umweltausschuss am 07.12.2020



Ehemalige Tennishalle







PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

⊙ 0,6 Geschoßflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 11 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH = Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

 Baugrenze

 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

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

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß § 4 (3) 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 dürfen die Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene öffentliche Erschließungsstraße „Am Sportplatz“. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Abweichende Bauweise

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

- a1 - maximal 18 m,
- a2 - maximal 25 m.

5. Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

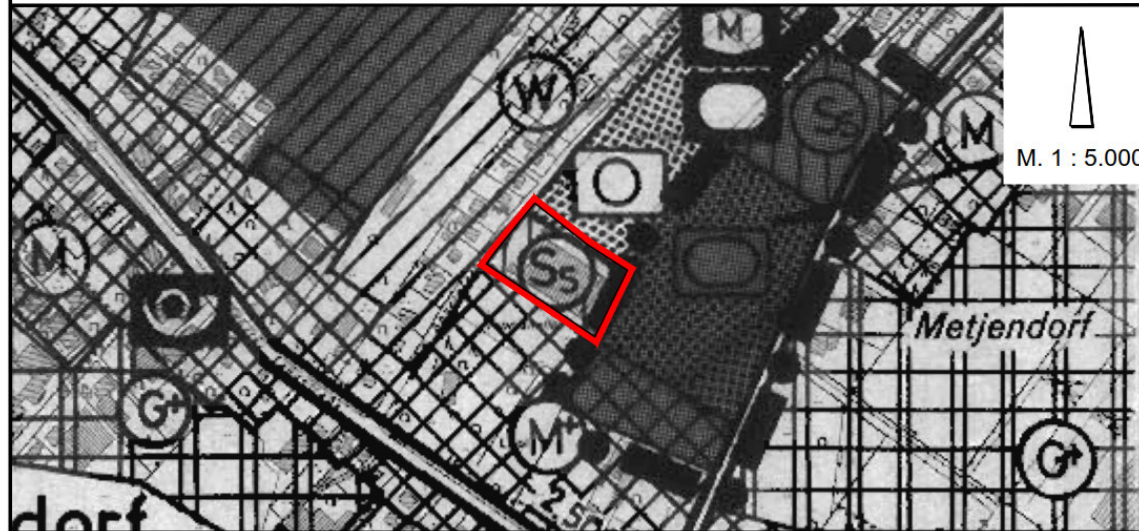
- 5.1 Der Gehölzbestand innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten, zu sichern und durch standortgerechte Gehölze untenstehender Gehölzliste zu ergänzen. Bei Abgang der Gehölze sind diese standortgerecht zu ersetzen. Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen des Gehölzbestandes im Osten, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses, Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, unzulässig.

Gehölzliste

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm			
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> ; <i>Crataegus laevigata</i>		

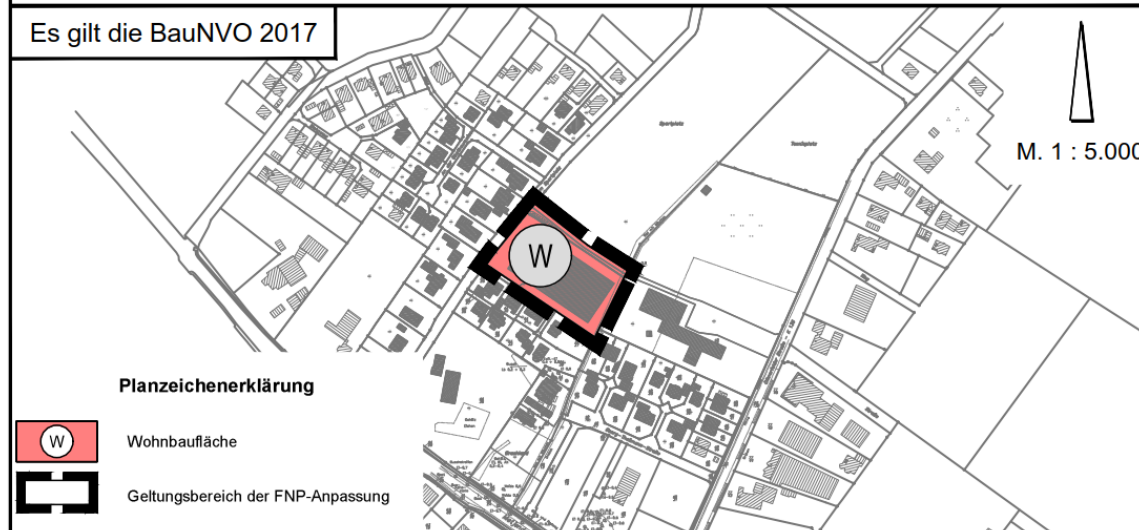
Festsetzungen zu Art der
baulichen Nutzung,
Gebäudehöhe, Sockelhöhe
Bauweise
Eingrünung

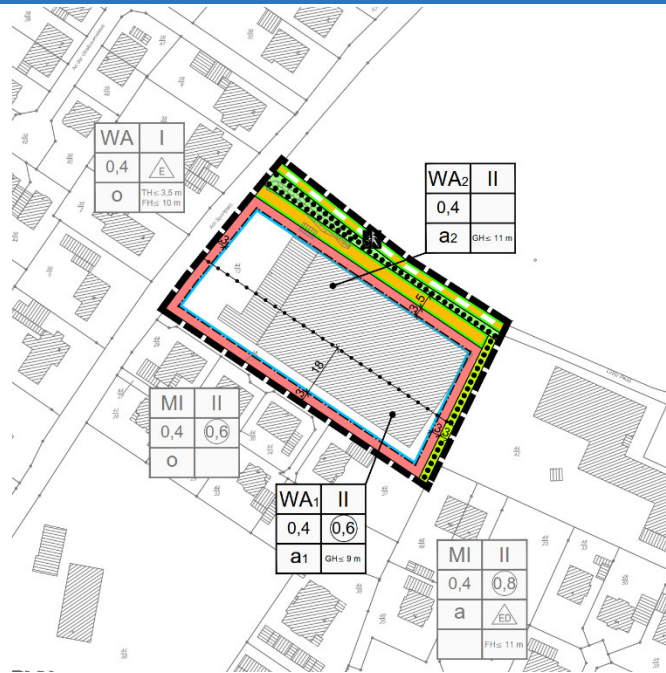
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



130. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Es gilt die BauNVO 2017





Landkreis Ammerland

Keine Bedenken

Kompensation für Beeinträchtigung Wallhecke geeignet

Private Straße ohne Wendemöglichkeit-

Mülltonnenstandplatz sichern

Anregungen: Anzahl Wohnungen begrenzen, ED festsetzen

Aufgrund der zentralen Lage keine Begrenzung

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden

VBN

Hinweise zum ÖPNV

EWE Netz, OOWV

Hinweise zur Versorgung

Deutsche Telekom

Leitungsrecht in private Straße eintragen

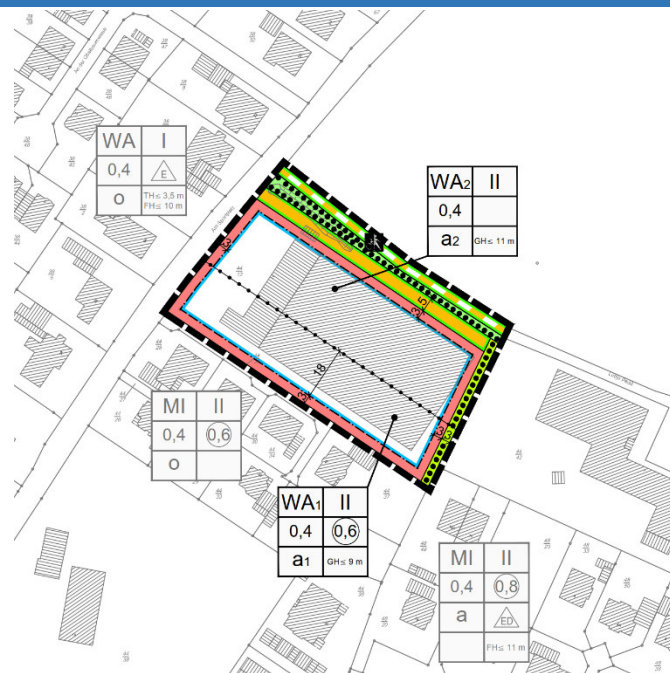
EWE Wasser

Schmutzwasserkanalisation kann zusätzliches Abwasser aufnehmen, Anschluss prüfen

OOWV

Hinweise zur Versorgung und zum Brandschutz (Hydrant vorhanden)

Druckerhöhungsanlage für Trinkwasser erforderlich



BUND KG Ammerland

Erhalt Gehölzbestände wird begrüßt

Hinweise und Anregungen zum
Klimawandel/Berücksichtigung in Bauleitplanung

Entwässerungskonzept – **RRB ist ausreichend**

wasserdurchlässiges Material für Stellplätze
Versickerung/Sammlung von Oberflächentwässerung,
Verwendung von recycelten Baustoffen
**Begrenzung Versiegelung auf 60%,
keine Festsetzung, sondern Hinweise**

Beleuchtungskonzept erstellen - **Erschließungsplanung**

Bürgerinformation

Abstandsflächen – **nach Süden Gärten und Terrassen**

Hecken und Bäume – **Erhalt geplant**

Müllentsorgung - **max 100 m zu Standplatz**

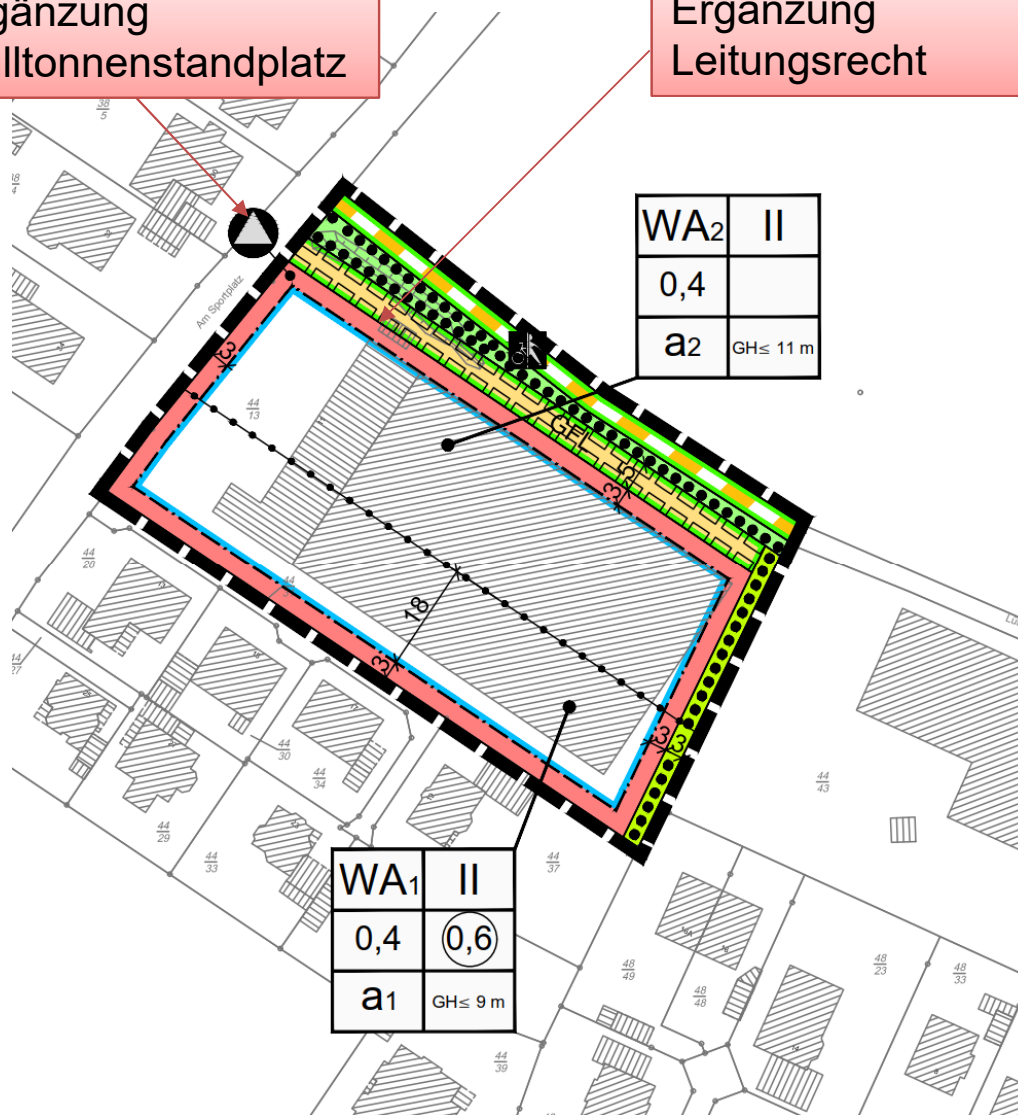
Nachhaltigkeit und Umweltschutz - **Dachbegrünung**

Entwässerung – **Schmutzwasserentsorgung über Straße „Am Sportplatz“**

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Ergänzung
Mülltonnenstandplatz

Ergänzung
Leitungsrecht



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Geschossflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH ≤ 11 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH = Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
 - Mülltonnenstellplatz
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Leitungsträgers
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit