

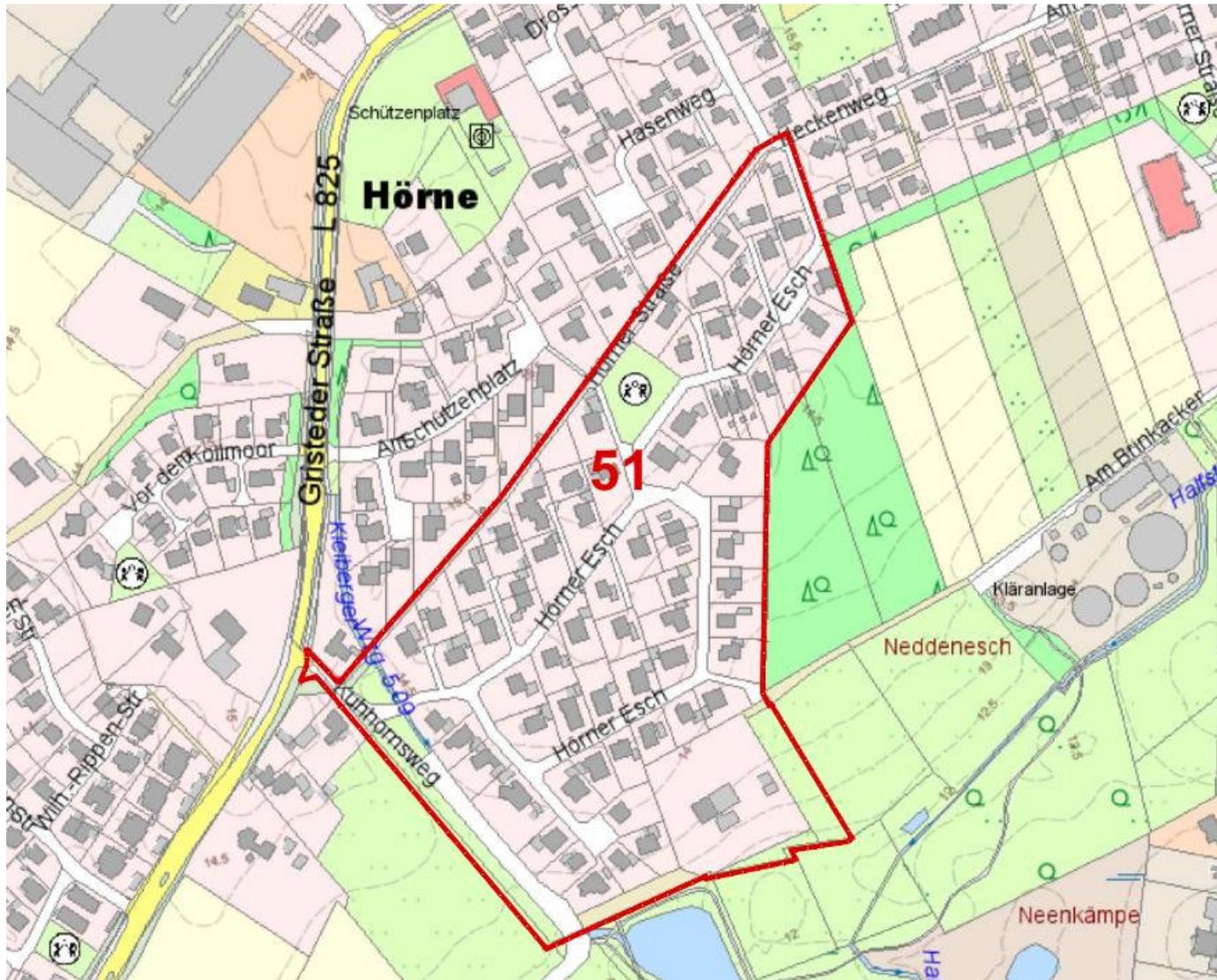
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 51 „Wohngebiet Wiefelstede – Hörne, Kuhornsweg“ 1. Änderung

Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss





Vollständig erschlossenes Baugebiet am Siedlungsrand

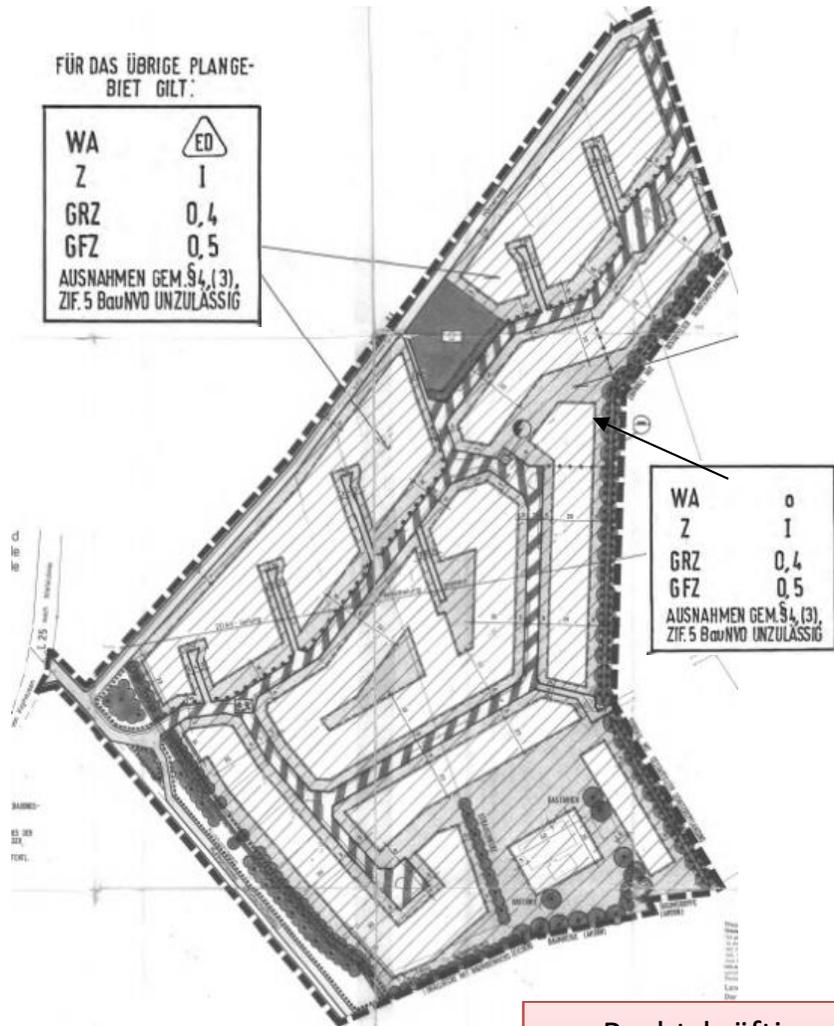


Legende

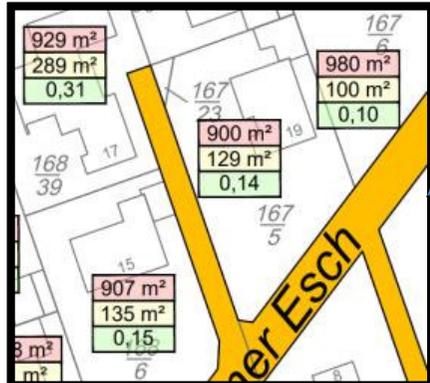
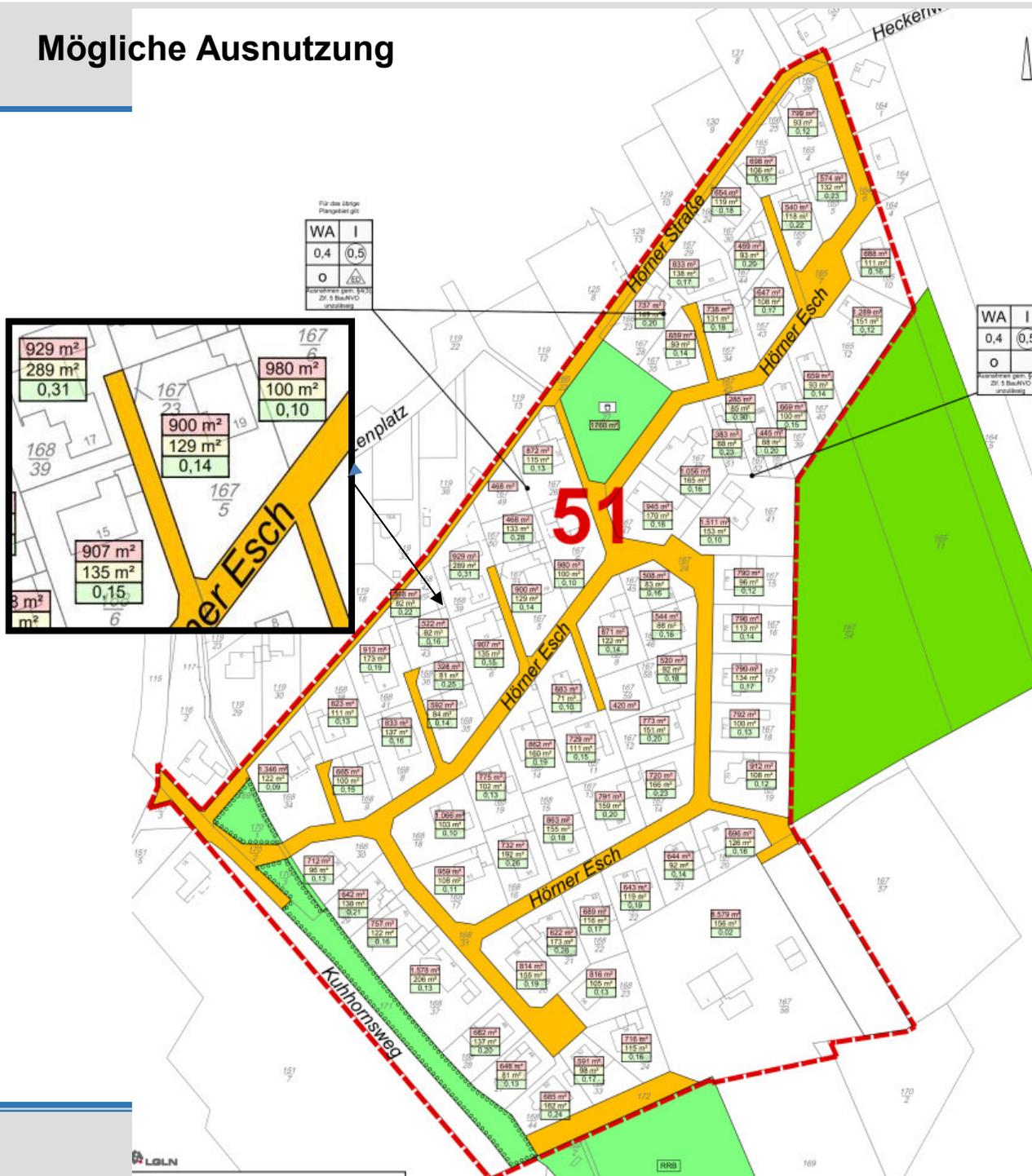
-  Straßenverkehrsfläche
-  Waldfläche
-  Grünfläche
-  Spielplatz
-  Regenrückhaltebecken
-  Pflanzgebot
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Relativ homogenes abgeschlossene Siedlungsstruktur mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern

Verkehrsberuhigte Erschließungsstraße



- Rechtskräftig seit 1983
- Es gilt die BauNVO 1977
- Versiegelung bis 100 % zulässig
- Keine textlichen Festsetzungen, Ausnahme: Tankstellen ausgeschlossen



Legende

- Grundstücksgröße
- Gebäudegröße
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Straßenverkehrsfläche
- Waldfläche
- Grünfläche
- Spielplatz
- Regenrückhaltebecken
- Pflanzgebot
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan (Baugrenzen und GRZ) lässt eine höhere Grundstücksausnutzung zu, jedoch nur mit einem Vollgeschoss.

Grundzüge der Planung/Ziele

- Erhalt vorhandener Strukturen
- geringe Nachverdichtung
- Festsetzungen zur Steuerung der Ausnutzung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
6. **Verkehrflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
9. **Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserfläche
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 von Gewässern
 - zu erhaltender Baum
15. **Sonstige Planzeichen**
 - 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:

	Firsthöhe	Traufhöhe
WA 1	9,00 m	4,50 m
WA 2	9,00 m	4,50 m
WA 3	9,00 m	4,50 m
WA 4	9,00 m	4,50 m

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Straße „Hörner Esch“, jeweils mittig vor dem Grundstück in Fahrbahnmitte gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt in der Straße „Hörner Esch“. 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.

**Ausschluss
gebietsuntypischer Nutzungen
(WA)**

max. TH/FH 4,5/ 9,0 m

max. Sockelhöhe von 0,6 m

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 400 qm
- b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenhausscheiben 275 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt.

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte/ Reihenhausscheibe	1 Wohnung je qm
WA 1	2 Wohnungen	-	Je 300 qm
WA 2	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 300 qm
WA 3	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 250 qm
WA 4	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 600 qm

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 8 m für eine Doppelhaushälfte.

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte/ Reihenhausscheibe
WA 1	15 m	-
WA 2	20 m	8 m
WA 3	21 m	8 m
WA 4	15 m	8 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.

Mindestgrundstücksgröße

- Einzelhaus 400 qm
- Doppelhaushälfte 275 qm
- Reihenhausscheibe 275 qm

Anzahl Wohnungen

- WA 1 - E 2 W, max 1 W je 300 qm
- WA 2 - ED 2/1 W, max 1 W je 300 qm
- WA 3 - EDR 2/1 W, max 1 W je 250 qm
- WA 4 - ED 2/1 W, max 1 W je 600 qm

Abweichende Bauweise

- WA 1 - E 15 m
- WA 2 - ED 20/8 m
- WA 3 - EDR 21/8 m
- WA 4 - ED 15/8 m

**Überdachte Stellplätze,
Garagen, Nebenanlagen an
Straße unzulässig**

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 höchstens 30 ° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind unzulässig.

Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrassennutzung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

**Vorgaben zur Dachneigung + -
form**

**Ausschluss von
„Schottergärten“**

WA 2 = ED 2/1 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 1346 qm
= max 4 W

Mindestgrundstücks-
größe ED 400/275 qm =
E + E + E oder DH+DH
oder E+DH möglich



WA 2 = ED 2/1 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 833 qm =
max 2 W

Mindestgrundstücks-
größe ED 400/275
qm = E + E oder DH
oder möglich

WA 2 = ED 2/1 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 1.066 qm
= max 3 W (1+2)

Mindestgrundstücks-
größe E 400 qm
= E + E oder DH + E
möglich



WA 1 = E 2 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 1511 qm
= max 5 W

Mindestgrundstücks-
größe E 400 qm =
E + E + E möglich

WA 1 E 2 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 790 qm =
max 2 W

Mindestgrundstücks-
größe E 400 qm =
E möglich

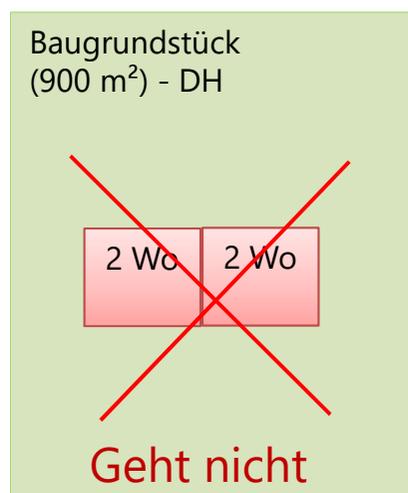
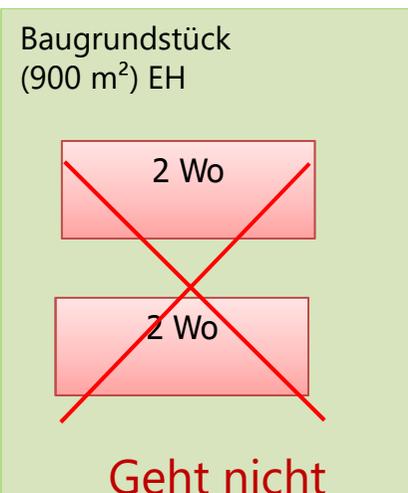
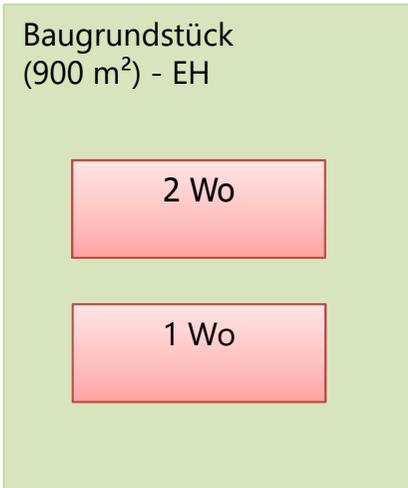
WA 2 ED 2/1 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 871 qm =
max 2 W

Mindestgrundstücks-
größe E 400 qm =
E + E oder DH
möglich

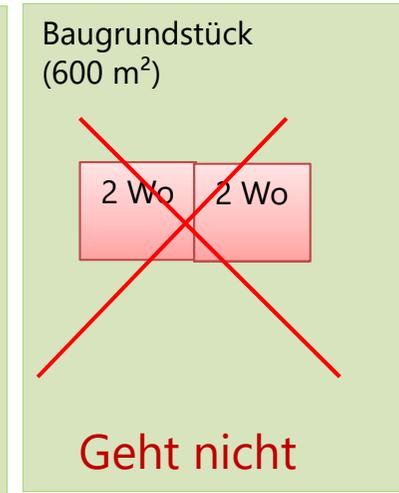
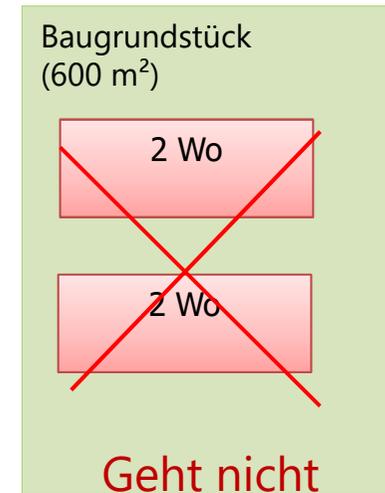
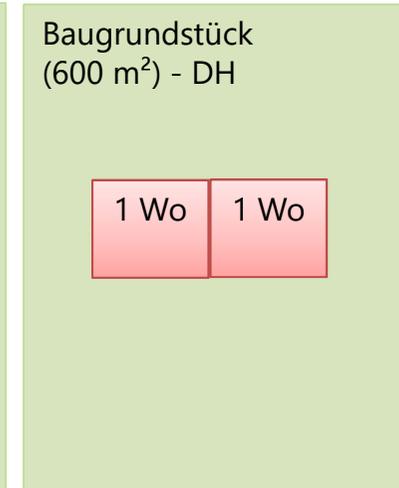
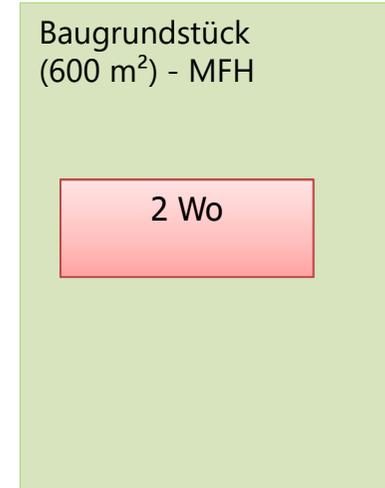
WA 1 ED 2/1 W,
je 300 qm 1 W
Grundstück 420 qm =
max 1 W

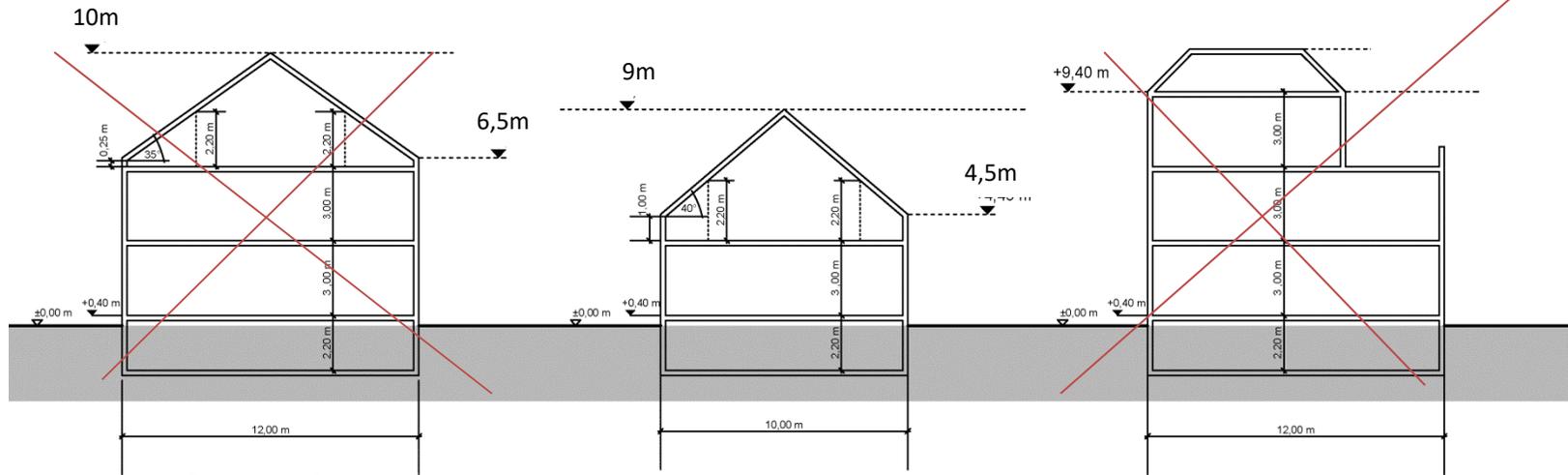
Mindestgrundstücks-
größe E 400 qm
= E möglich

Beispiel Einzel – und Doppelhäuser
Pro **Wohngebäude** maximal **2/1** Wohnungen
Pro **300 qm Baugrundstücksfläche** maximal
eine Wohnung – 900 qm = 3 Wohnungen



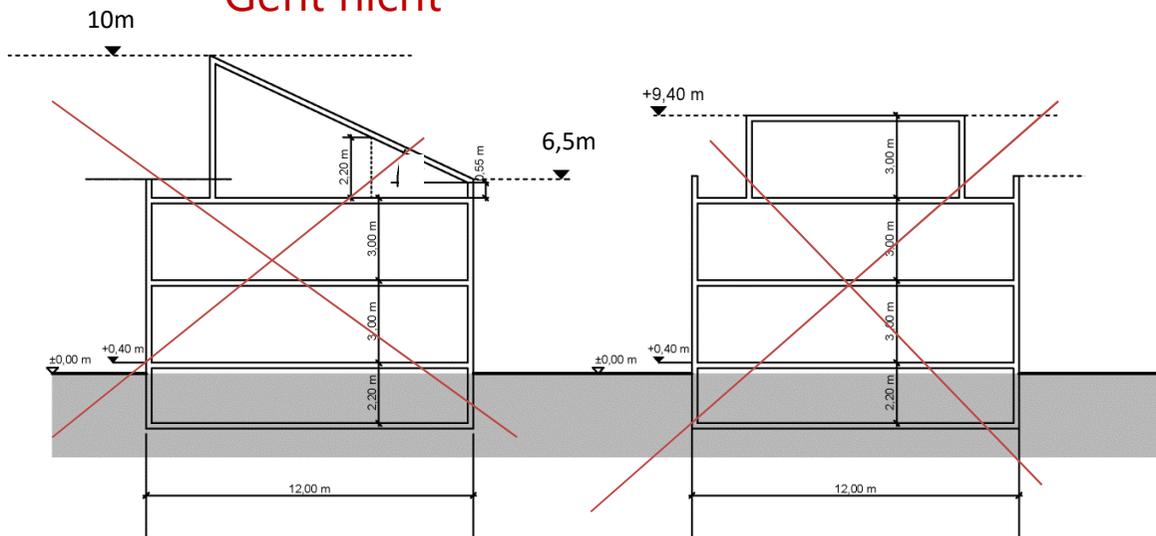
Beispiel Einzel – und Doppelhäuser
Pro **Wohngebäude** maximal **2/1** Wohnungen
Pro **300 qm Baugrundstücksfläche** maximal
eine Wohnung – 600 qm = 2 Wohnungen





Geht nicht

Geht nicht



Geht nicht

Geht nicht

Vielen Dank für Ihr Interesse.