

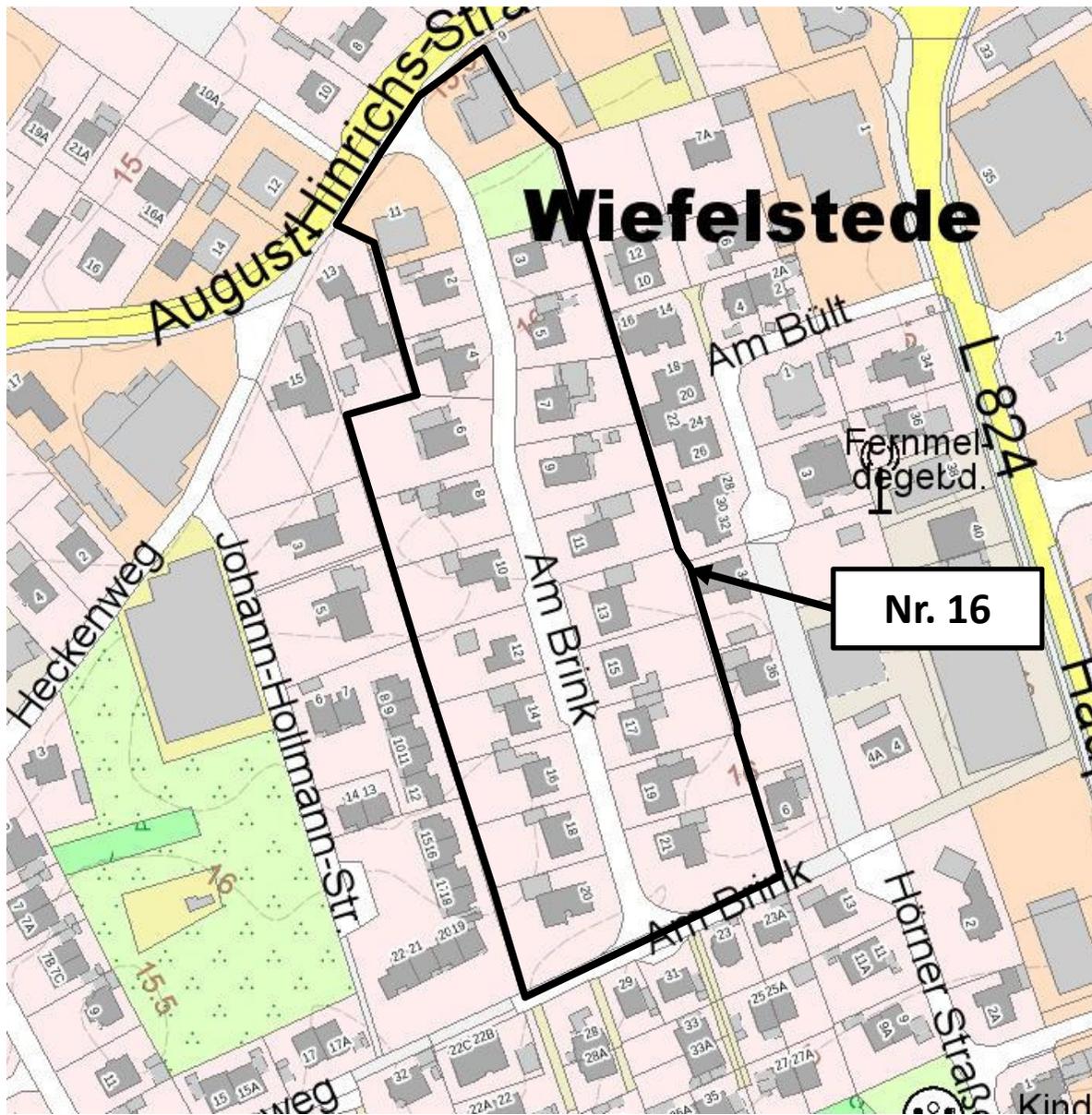
# Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 16  
„Am Brink“  
1. Änderung

Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss





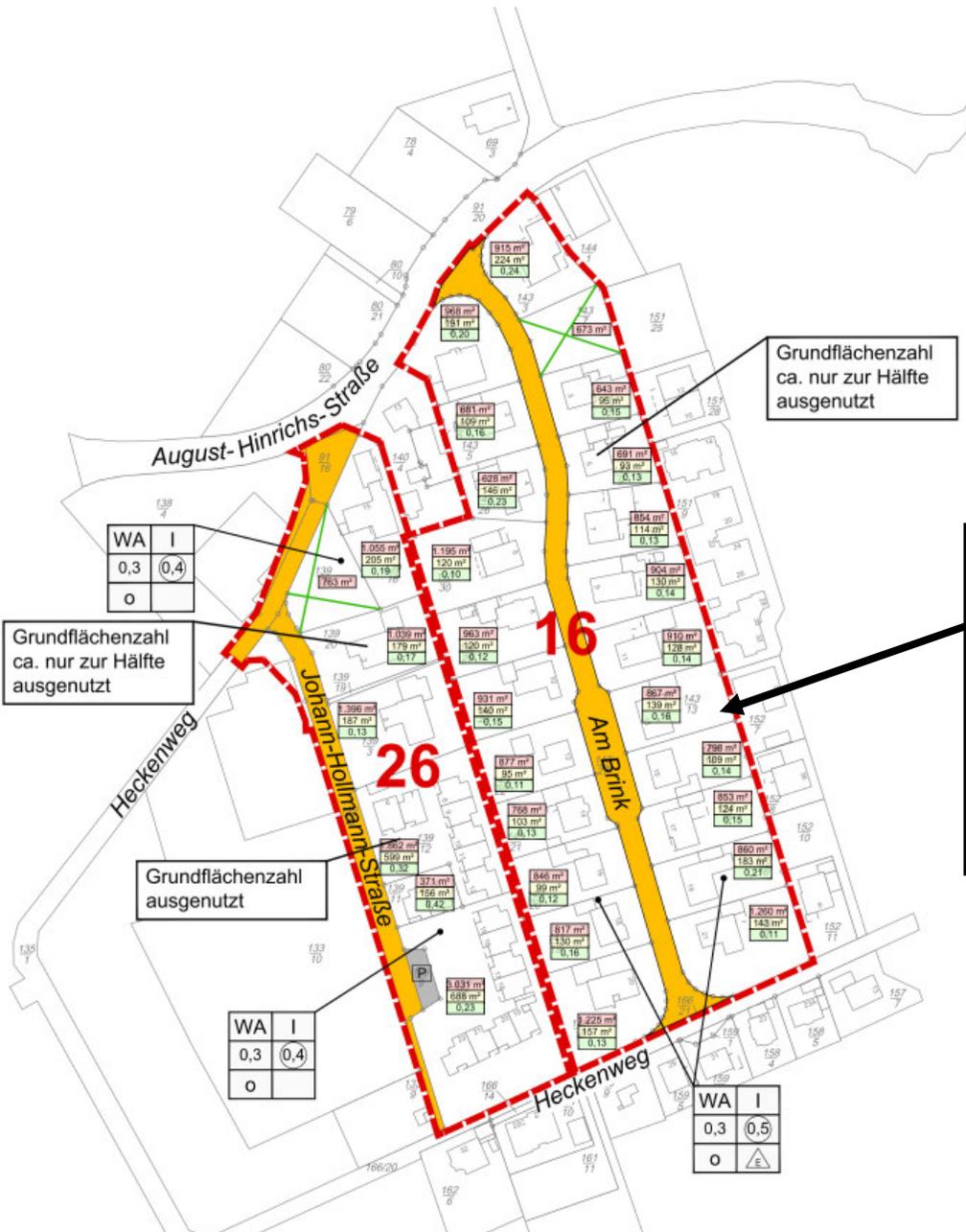
Plangebiet liegt in zentraler Lage, Nähe Ortsdurchfahrt und Kindergarten  
Im Anschluss bereits verdichtete Bauformen vorhanden



- Zentral gelegene Wohngebiete in fußläufiger Anbindung zum zentralen Versorgungsbereich und Kindergarten.
- Westlich gewerblich genutzte „Restfläche“ Gärtnerei
- B-Plan Nr. 16: Ältere Siedlungshäuser

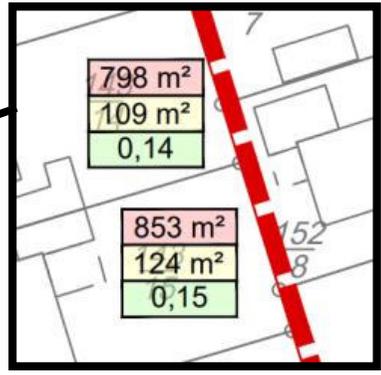


**Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16:**  
 Rechtskräftig seit 1970  
 Es gilt die BauNVO 1970  
 Versiegelung bis 100 % zulässig  
 Keine textlichen Festsetzungen

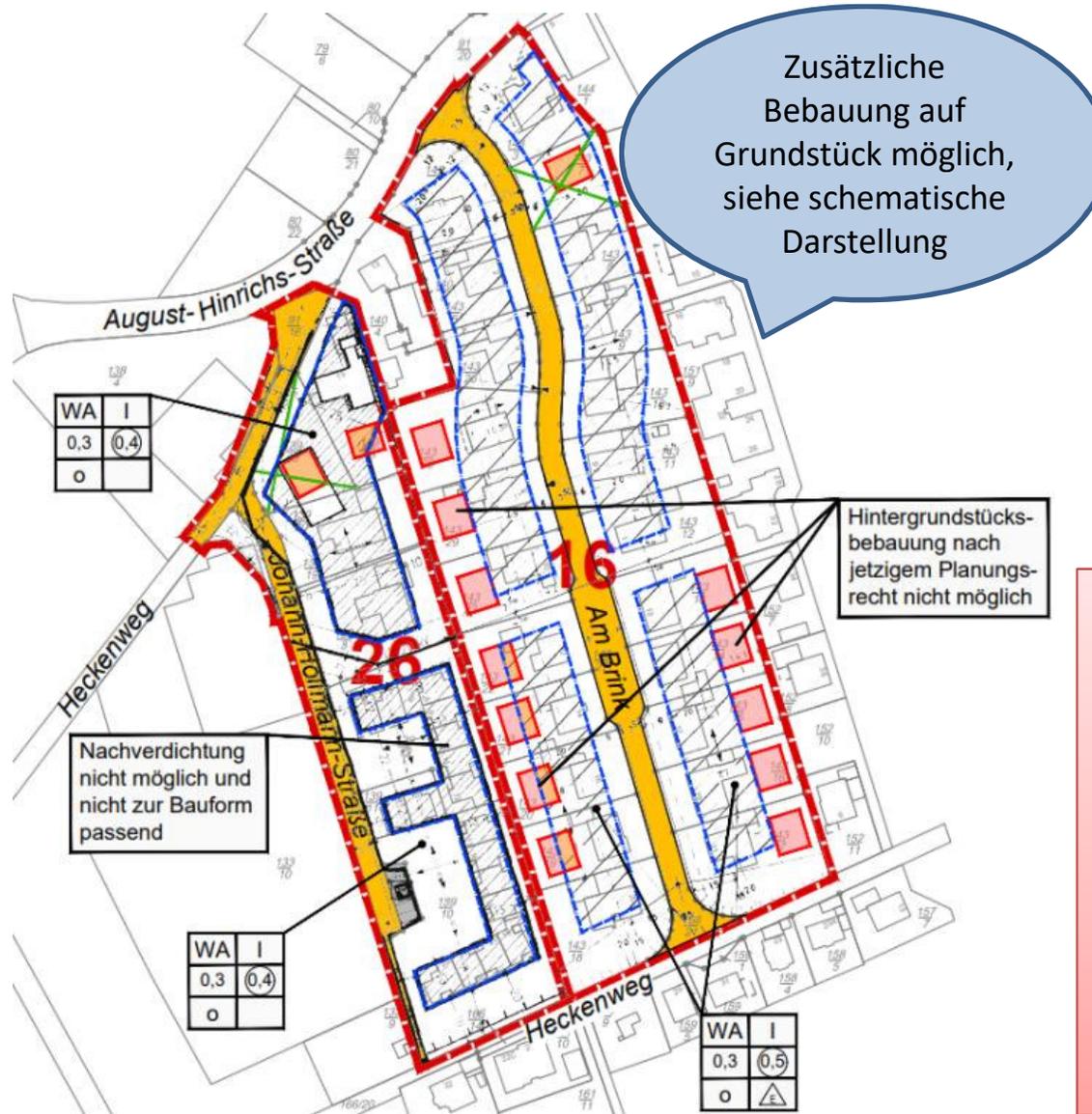


### Legende

- Grundstücksgröße
- Gebäudegröße
- Grundflächenzahl (GRZ)
- X Freies Baugrundstück
- P Parkplatz
- Geltungsbereich der Bebauungspläne



**Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16:**  
Der Bebauungsplan (Baugrenzen und GRZ) lässt eine höhere Grundstücksausnutzung zu!



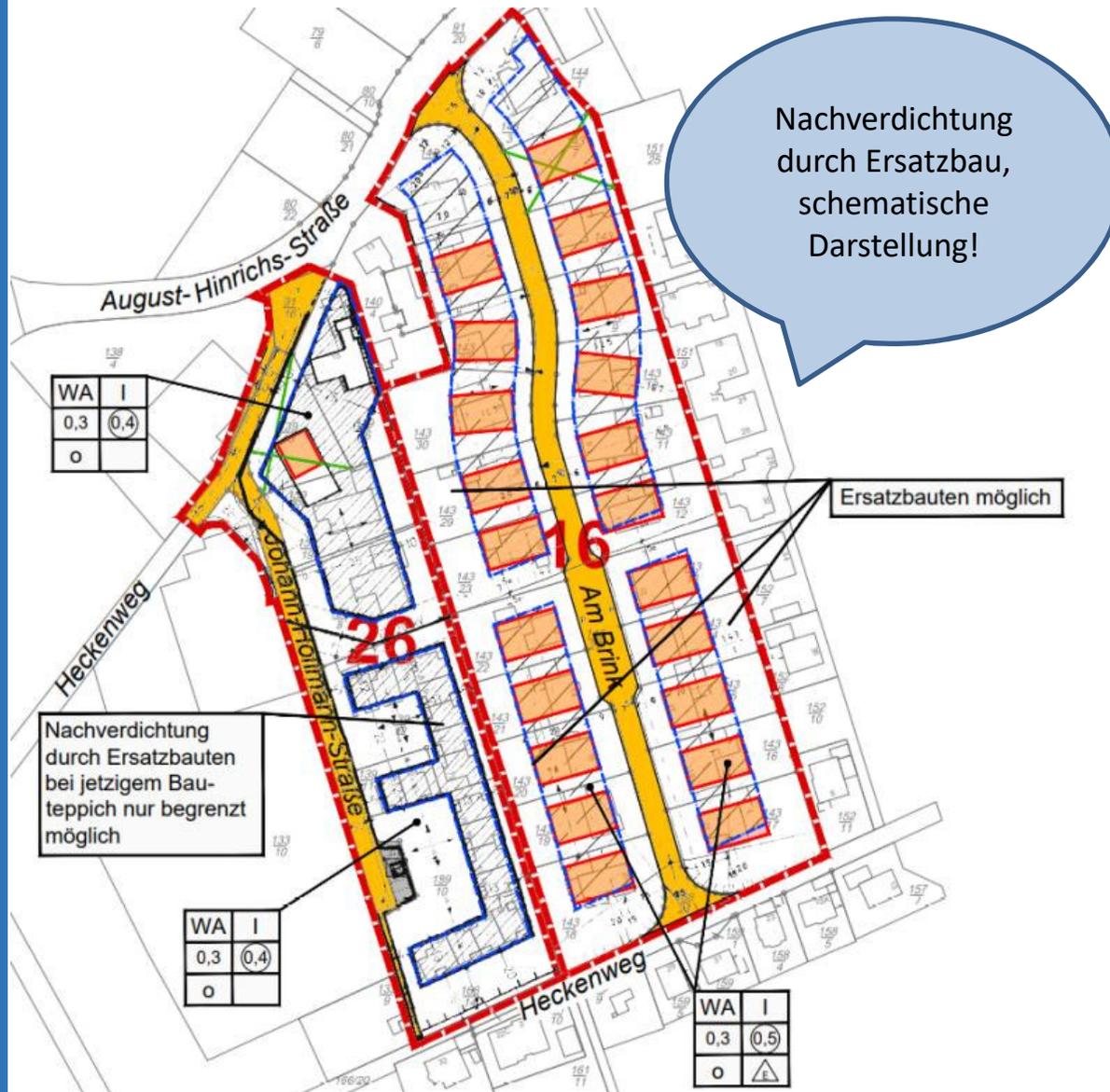
**Legende**

-  Freies Baugrundstück
-  mögliche Nachverdichtung
-  mögliche Nachverdichtung nach B' Plan
-  Straßenverkehrsfläche
-  Parkplatz
-  Geltungsbereich der Bebauungspläne

**Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16:**

Die Baugrenzen lassen keine Hintergrundstücksbebauung zu !

- Für Nachverdichtung Bauteppich und ggf. GRZ erweitern.
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude + Gebäudelängen und Höhe steuern.
- nachbarschaftsverträgliche Struktur berücksichtigen



**Legende**

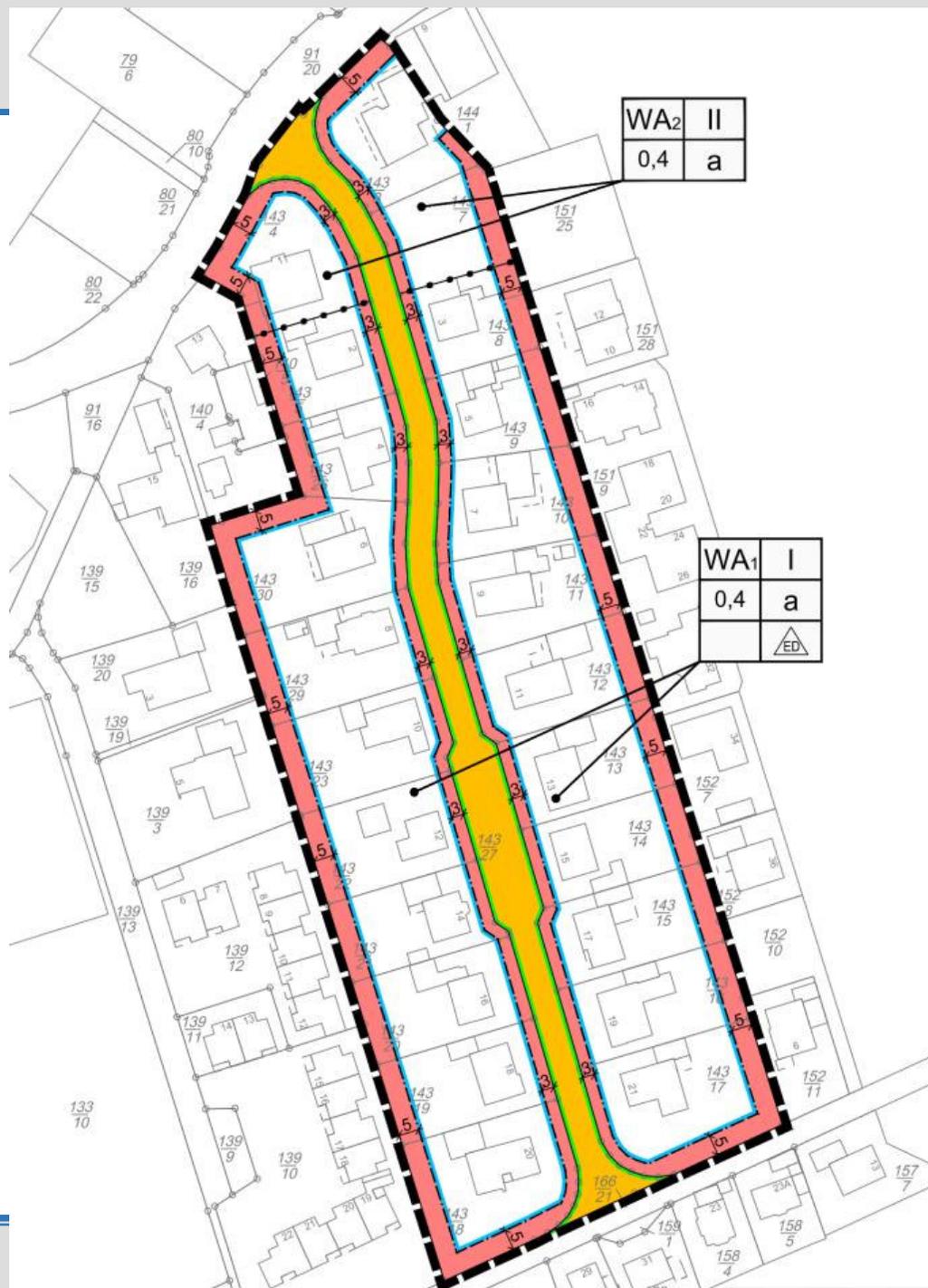
- Freies Baugrundstück
- mögliche Nachverdichtung
- mögliche Nachverdichtung nach B' Plan
- Straßenverkehrsfläche
- Parkplatz
- Geltungsbereich der Bebauungspläne

**Bebauungsplan Nr. 16:**

- Nachverdichtung durch Ersatzbau möglich, nach jetzigem Baurecht nur mit einem Vollgeschoss und nur Einzelhäuser (ohne Grundstücksteilung, auch Doppelhäuser möglich)
- Für Nachverdichtung durch MFH Erhöhung der GRZ + Anzahl der Vollgeschosse erforderlich
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude + Gebäudelängen und Höhen steuern.

## Grundzüge der Planung/Ziele

- Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser)
- abschnittsweise verdichtete Bauformen (Mehrfamilienhäuser)



**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. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

**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	10,00 m	6,50 m

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der Straße „Am Brink“, 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 „Am Brink“ 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. TH/FH 6,5/ 10,0 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 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	1 Wohnung je qm
WA 1	2 Wohnungen	1 Wohnung	Je 200 qm
WA 2	6 Wohnungen	2 Wohnungen	Je 100 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
WA 1	15 m	8 m
WA 2	20 m	10 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

### Anzahl Wohnungen

#### WA 1

ED 2/1 W, max 1 W je 200 qm

#### WA 2

ED 6/2 W, max 1 W je 100 qm

### Abweichende Bauweise

WA 1 - ED 15/8 m

WA 2 - ED 20/10 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.

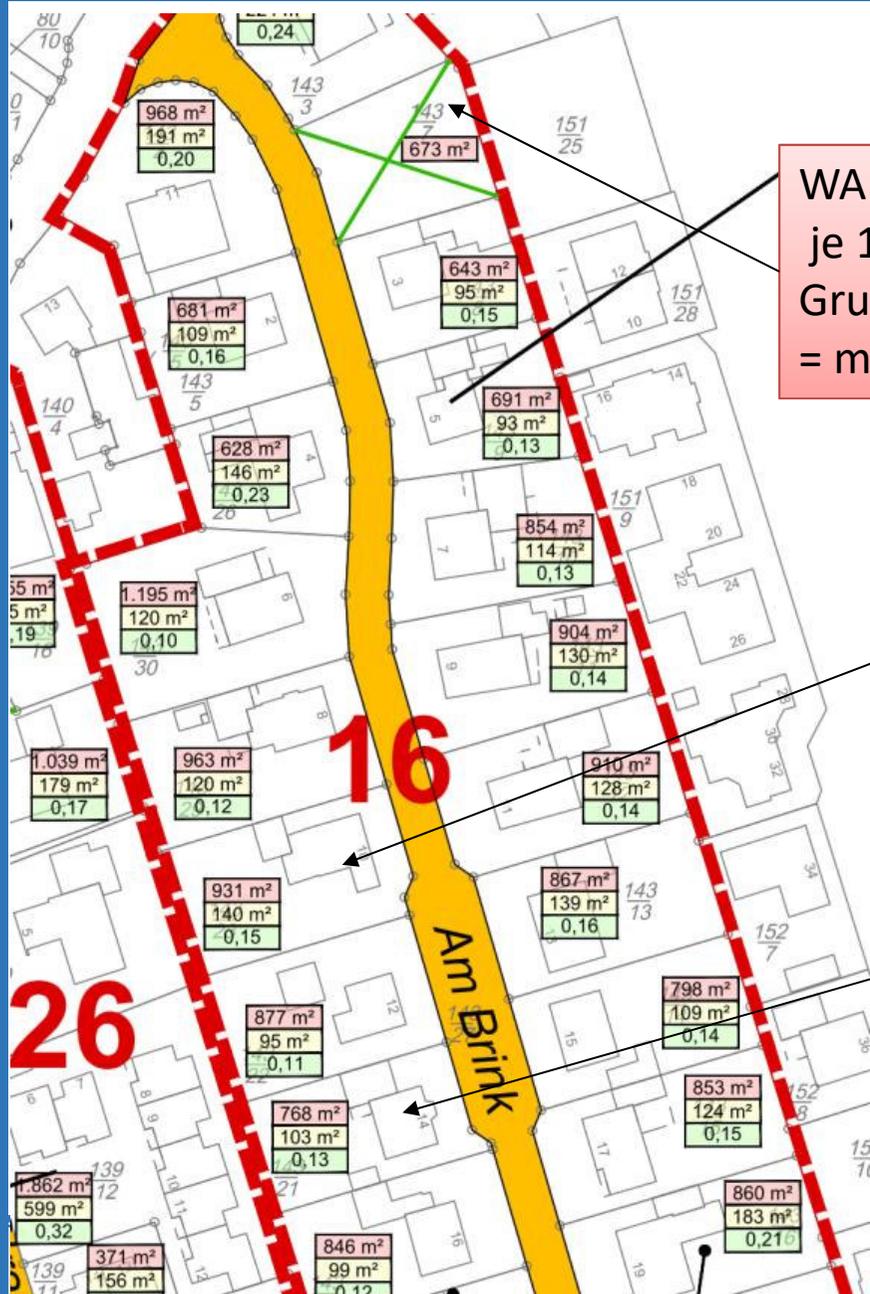
**2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

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 6/2 W,  
je 100 qm 1 W  
Grundstück 673 qm  
= max 6 W

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

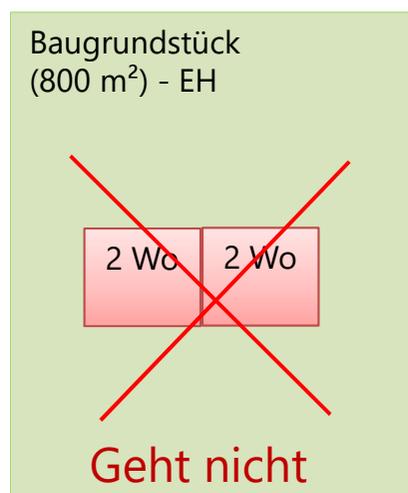
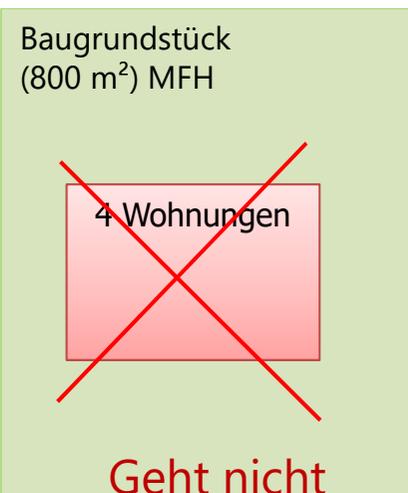
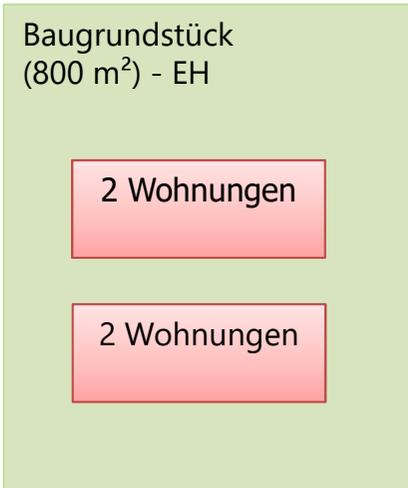
WA 1 ED 2/1 W,  
je 200 qm 1 W  
Grundstück 931 qm  
= max 4 W (2+2)

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

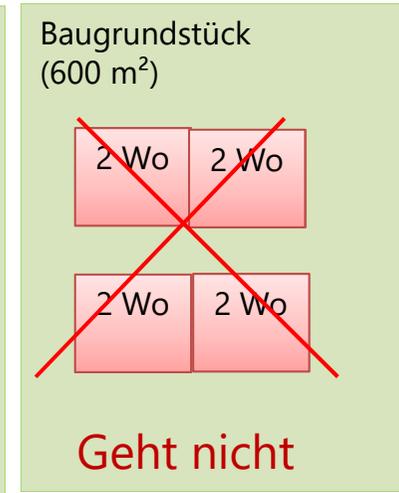
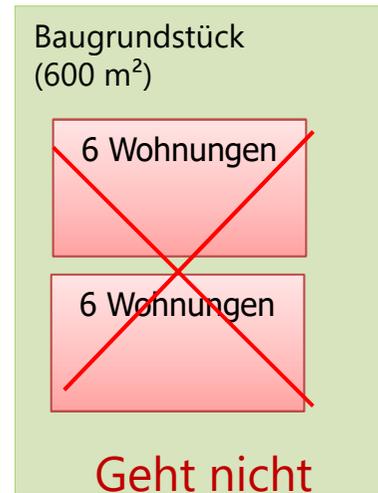
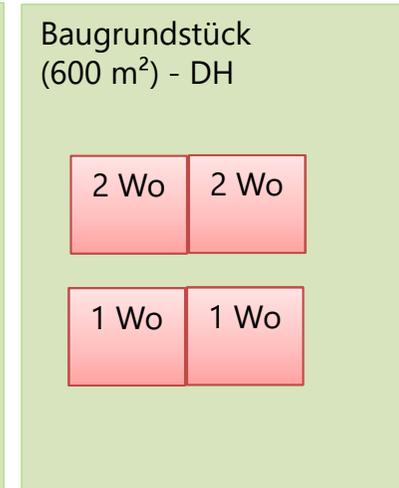
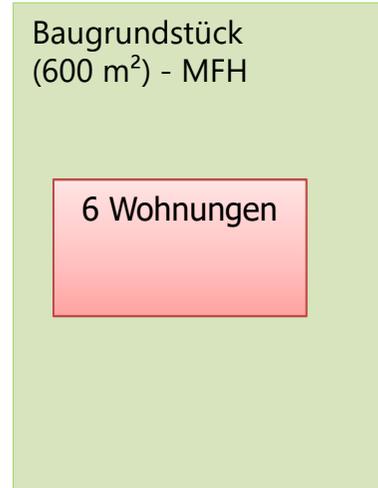
WA 1 ED 2/1 W,  
je 200 qm 1 W  
Grundstück 768 qm  
= max 3 W (1+2)

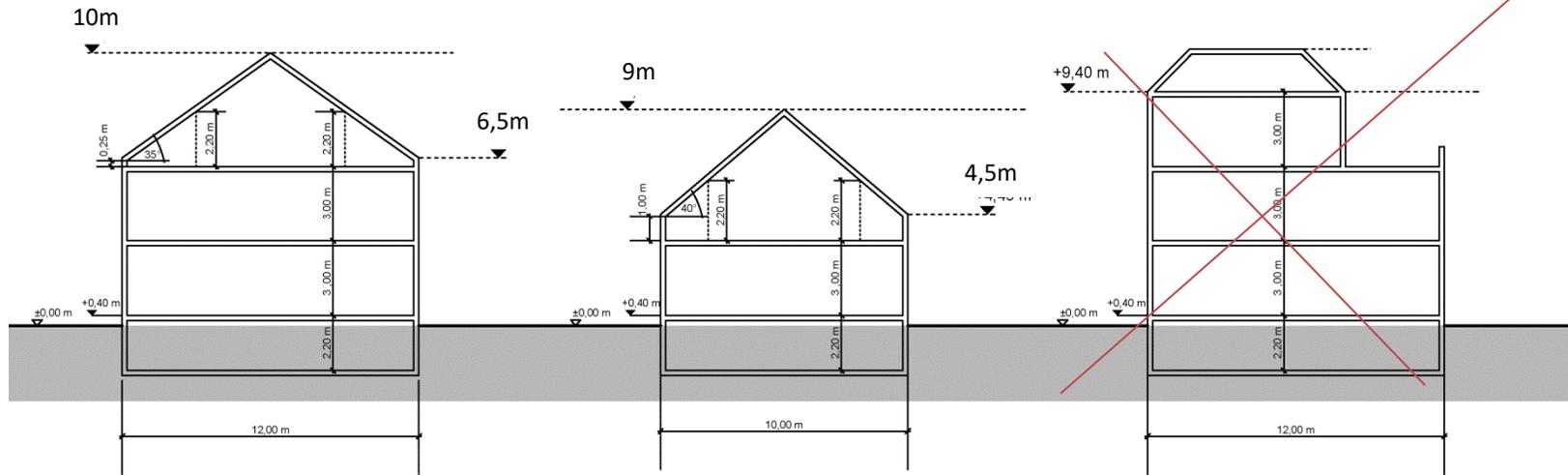
Mindestgrundstücks  
größe ED 400/275  
qm = E oder DH  
möglich

Beispiel Einzel – und Doppelhäuser  
Pro **Wohngebäude** maximal **2/1** Wohnungen  
Pro **200 qm Baugrundstücksfläche** maximal  
eine Wohnung – 800 qm = 4 Wohnungen

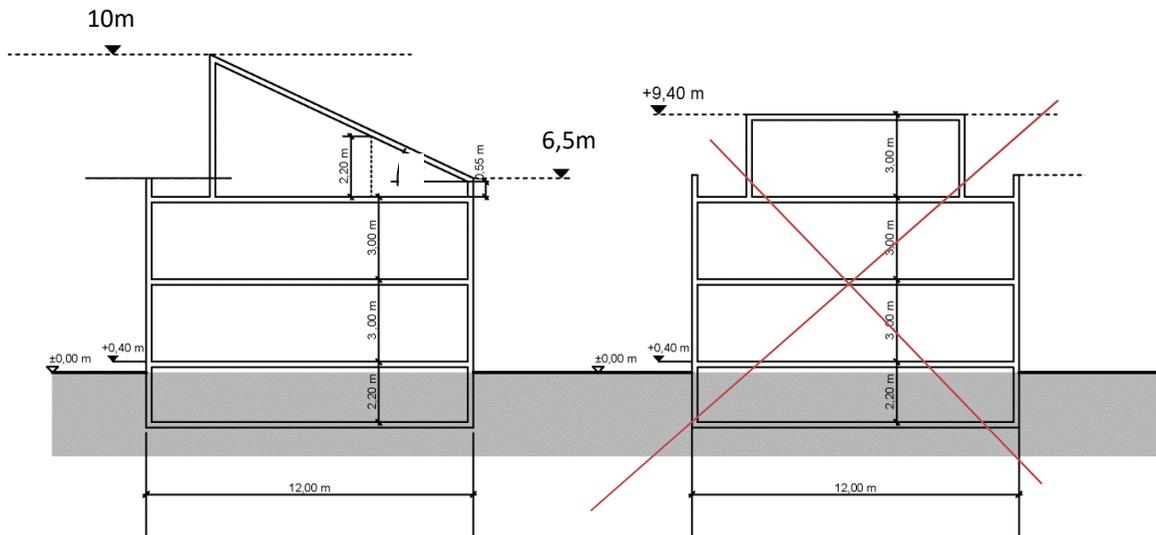


Beispiel Einzel – und Doppelhäuser  
Pro **Wohngebäude** maximal **6/2** Wohnungen  
Pro **100 qm Baugrundstücksfläche** maximal  
eine Wohnung – 600 qm = 6 Wohnungen





Geht nicht



Geht nicht

**Vielen Dank für Ihr Interesse.**