

Gemeinde Wiefelstede

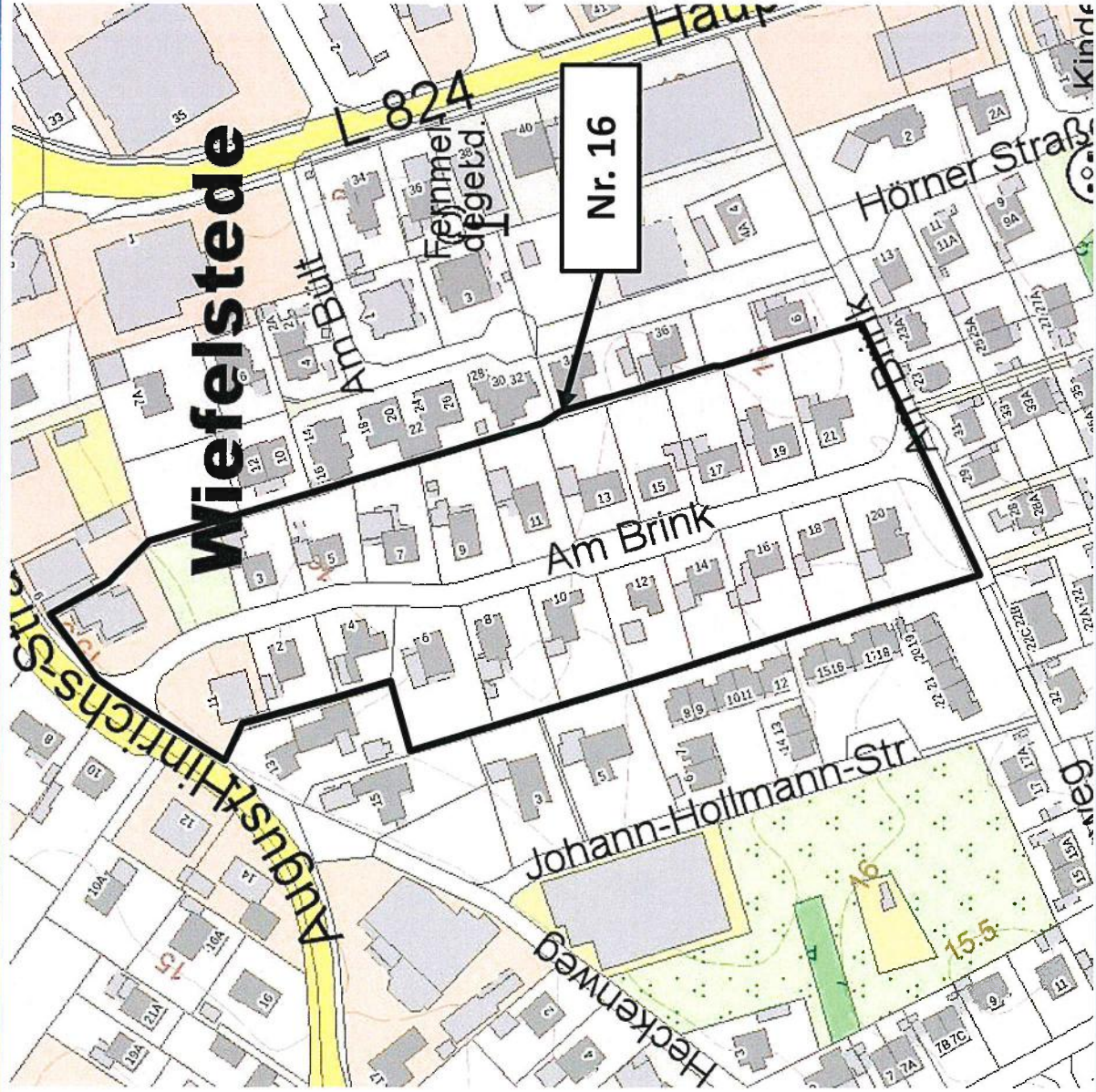
Bebauungsplan Nr. 16

„Am Brink“

1. Änderung

Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

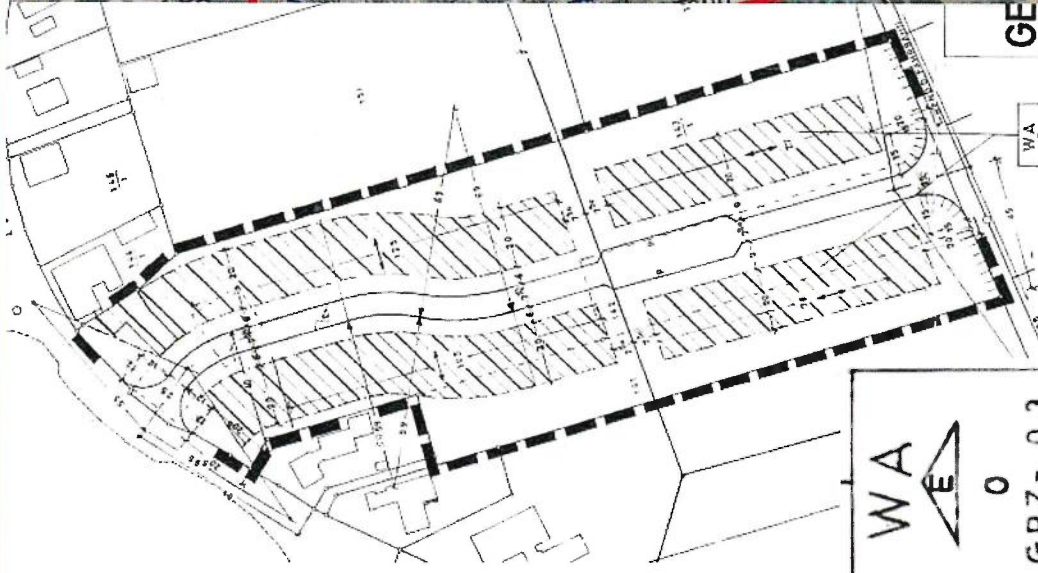
Satzungsbeschluss



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

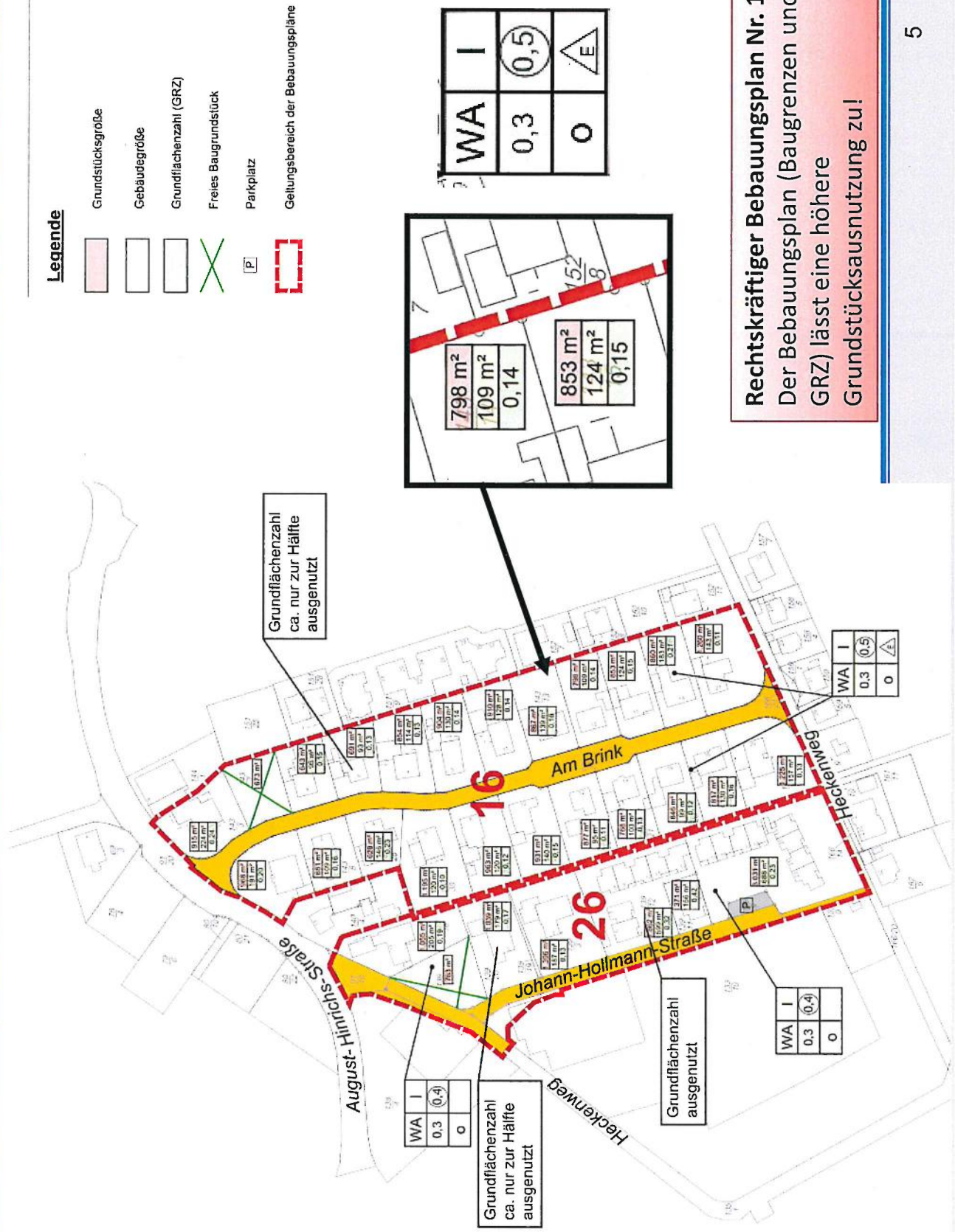
**Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16:**

Rechtskräftig seit 1970

Es gilt die BauNVO 1970

Versiegelung bis 100 % zulässig

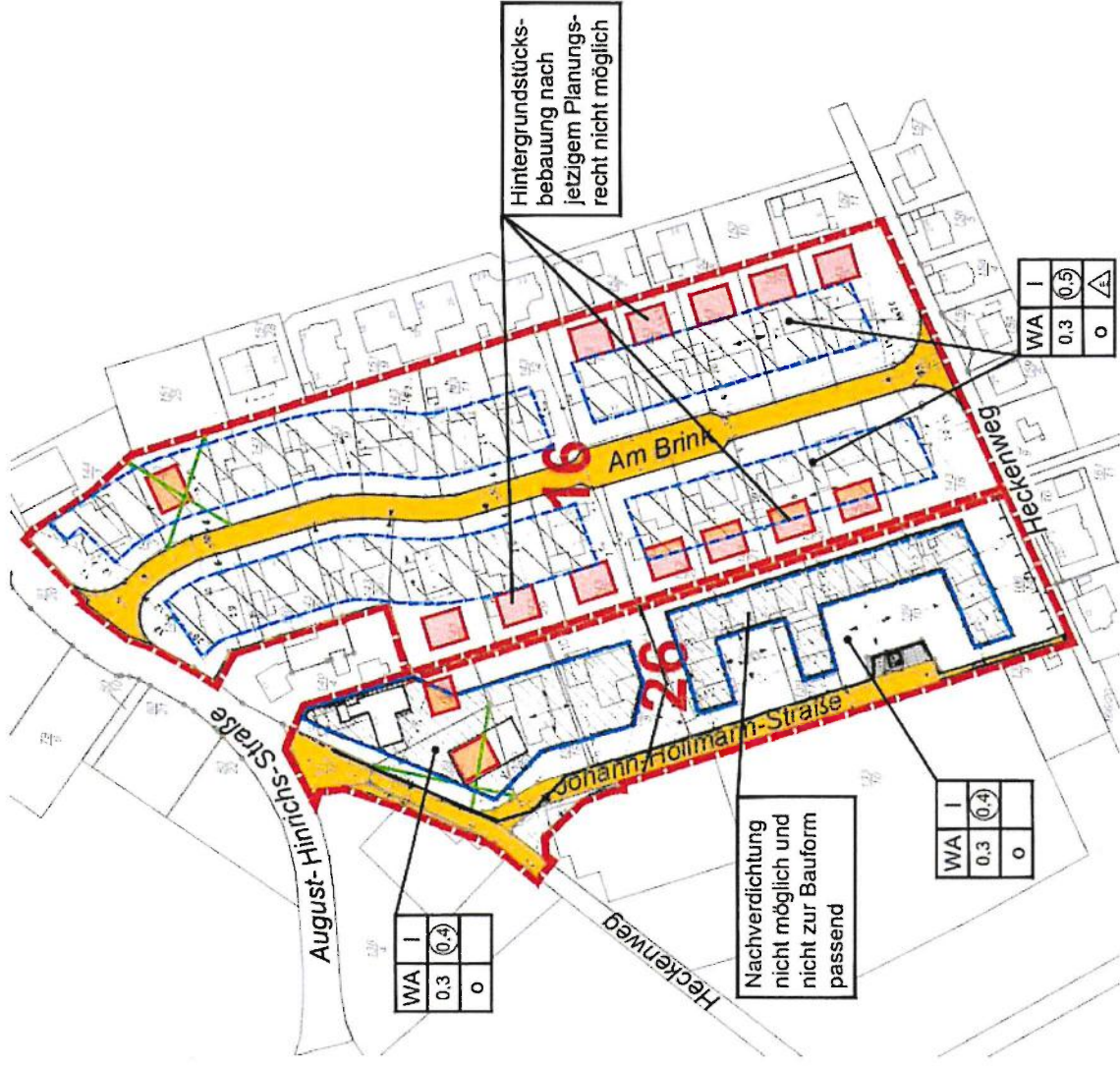
Keine textlichen Festsetzungen



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 + Dichte steuern.
- Gebäudelängen und Höhe steuern
- nachbarschaftsverträgliche Struktur berücksichtigen

Grundzüge der Planung/Ziele

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

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung
	Algemeines Wohngebiet
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Hochmaß
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
15.	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Lärmpegelbereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	7002-1260.dxf	28.01.2021

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. Mischgebiet

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die folgenden Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden können.

3. 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
MI	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 Fahrbahnmittlinie 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.

4. 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 und MI)**

**max. TH/FH 4,5/ 9,0 m (WA 1)
max. TH/FH 6,5/ 10,0 m (WA2
und MI)**

max. Sockelhöhe von 0,6 m

5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

- für Grundstücke mit Einzelhäusern 400 qm
- für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

Mindestgrundstücksgröße

- Einzelhaus 400 qm
- Doppelhaushälfte 275 qm

6. 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
MI	6 Wohnungen	2 Wohnungen	Je 100 qm

Anzahl Wohnungen

WA 1

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

WA 2 und MI

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

7. 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
MI	20 m	10 m

Abweichende Bauweise

WA 1 - ED 15/8 m
WA 2 und MI - ED 20/10 m

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

8. 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.

Überdachte Stellplätze,
Garagen, Nebenanlagen an
Straße unzulässig

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm der nördlich verlaufenden „August-Hinrichs-Straße“ werden für Neubauten und größere Baumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Lärmpegelbereichen sind die zur L 824 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Räumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB). In den Lärmpegelbereichen III und IV sind schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich.

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 7 der DIN 4109-1:2016-07.

- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 824 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- In den Lärmpegelbereich III und IV ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nur mit schallabschirmenden Maßnahmen zulässig.

Lärmpegelbereiche/Schutz Außenfassaden

Schutz Außenwohnbereiche

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.

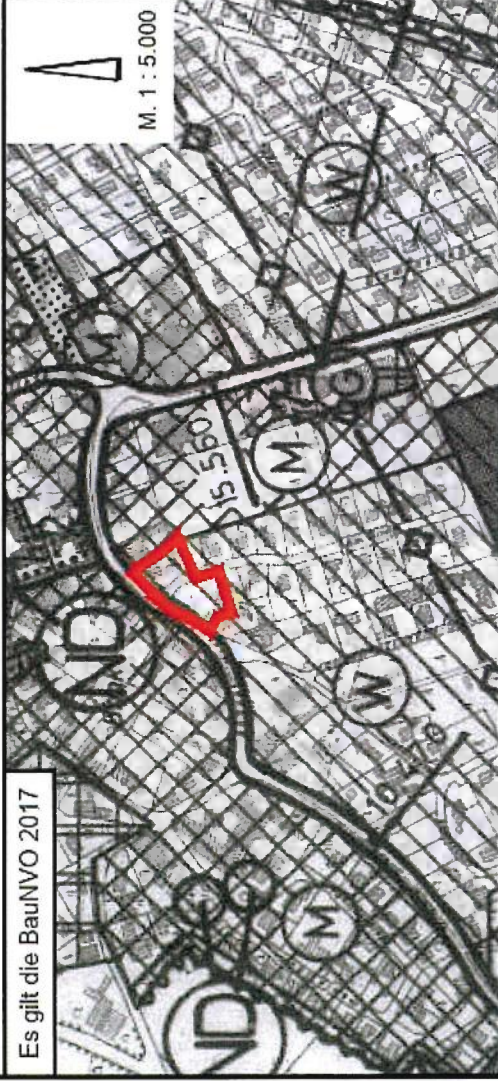
Zufahrten, Wegebeziehungen, Beeteinfassungen, Terrasseneinfassungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

**Vorgaben zur Dachneigung + -
form**

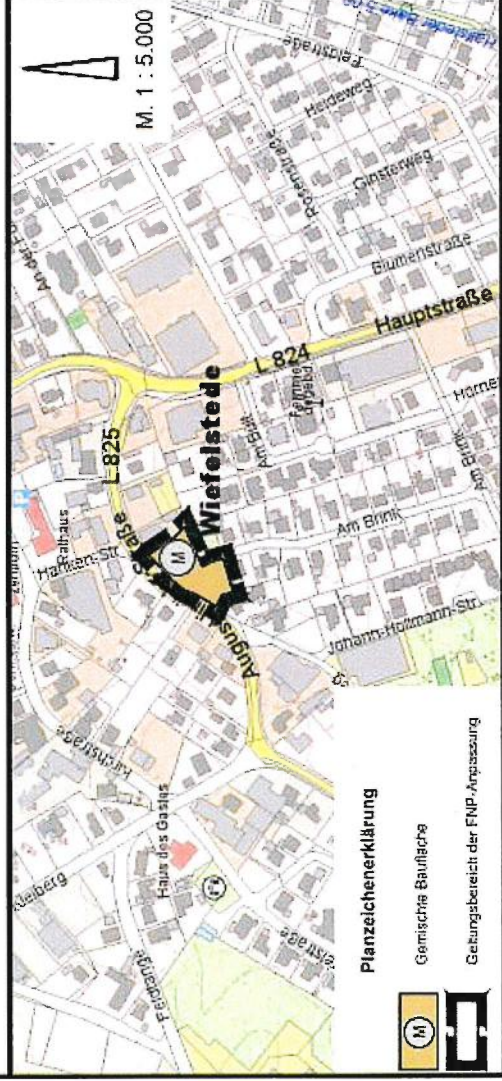
**Ausschluss von
„Schottergärten“**

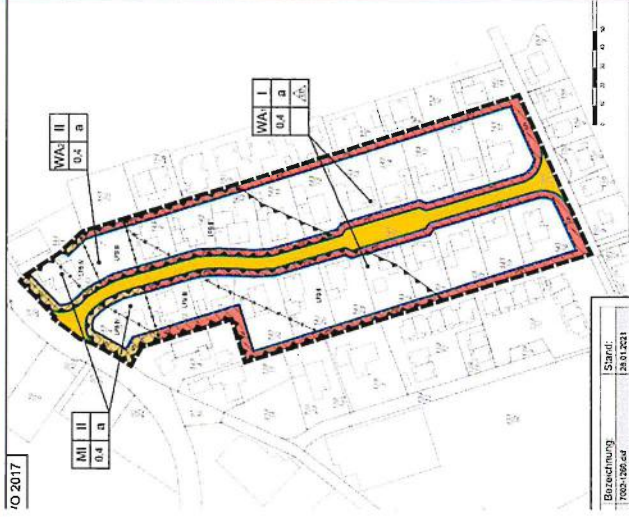
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Es gilt die BauNVO 2017



137. Anpassung des Flächennutzungsplanes





Landkreis Ammerland

Hinweis auf Innenentwicklung und zur FNP-Berichtigung

Örtliche Bauvorschriften

Anwendungsbereich – **gesamtes Gebiet**

Ahnung von Verstößen – **wird ergänzt**

Hinweis zum Ausschluss von Kies- und Schottergärten – **ÖBV wird konkretisiert, zusätzlich Regelung zu Einfriedungen**

Verkehrslärm

Hinweise zur Lärmabschätzung und den Festsetzungen

Aufgrund Vorbelastung und abschirmender Bebauung sowie

Rückstufung auf Mischgebiet an der Straße Maßnahmen zum

Lärmschutz ausreichend, **geringe Anpassung aus Gründen**

der Vorsorge

Dimensionierung der baulichen Maßnahmen im

Zulassungsverfahren, Abweichungen mit schalltechnischem

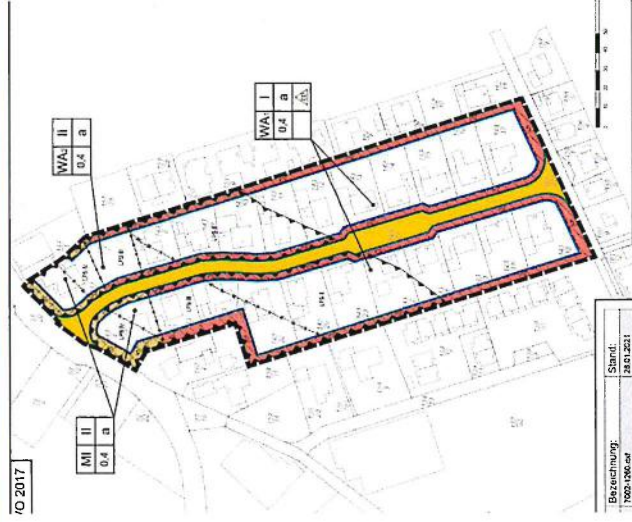
Einzelnachweis zulässig

Gewerbelärm:

im Umfeld nur mischgebietsverträgliche Nutzungen

Geruchsimmissionen (Kläranlage):

Richtwerte für WA werden eingehalten



Landkreis Ammerland, Ammerländer Wasseracht BUND

Oberflächenentwässerung

Nachweis, ob RRB Hörner Dieck noch aufnehmen kann
Leistungsfähigkeit der Kanäle wird in Frage gestellt

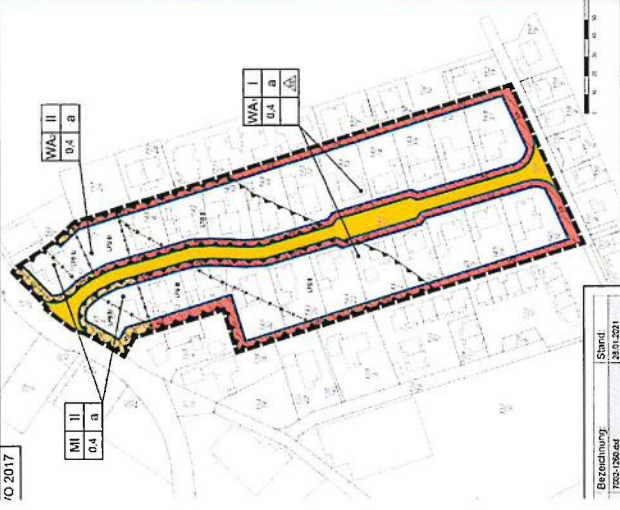
Zulässige Versiegelung wird durch Anwendung BauNVO
2017 reduziert, Real jedoch zusätzliche Versiegelung
möglich

Prüfung der Auswirkungen durch Fachbüro

RRB ausreichend, jedoch Durchmesser der Kanäle nicht
ausreichend

Maßnahmen auf privaten Grundstücken erforderlich

gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch
unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder
Maßnahmen der Versickerung)



OOWV

Hinweise zu Versorgungsleitungen
Hinweise zum Grundwasserschutz
werden in Begründung ergänzt
Bedenken gegen Ausweisung von Bauflächen in
Trinkwasserschutzgebiet Nethen – Versiegelung kann
Grundwasserneubildungsrate mildern
**Versickerung auf Grundstücken kann zur
Grundwasserneubildung beitragen**

HanseWasser Bremen

Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung (Keine Bedenken,
Anschluss vorhanden)

Telekom

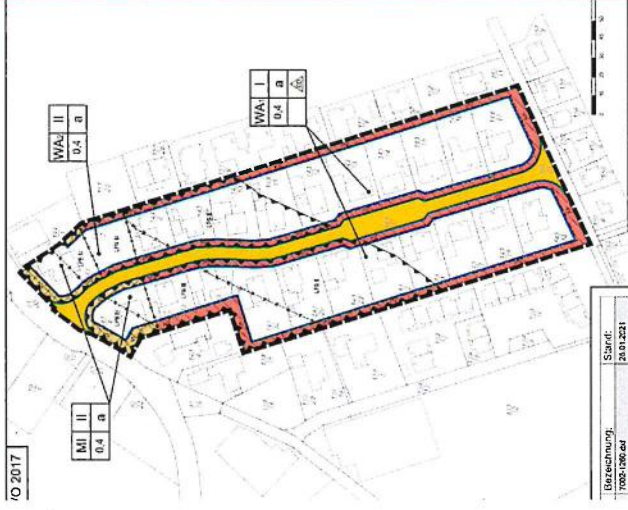
Hinweise zur Telekommunikationsversorgung

Landesbehörde Straßenbau und Verkehr

Sichtdreiecke eintragen
Hinweis auf Vorbelastung aufnehmen
Wird ergänzt

VBN und

Keine Bedenken



Nds. Amt für Denkmalpflege

Keine Bedenken

BUND

Ausschluss von Kies- und Schottergärten wird begrüßt
Versickerung auf den Grundstücken fördern
Oberflächentwässerung sicherstellen

Baumbestand auf unbebautem Grundstück = Klimaausgleich

Nicht festgesetzt, **Innenentwicklung Vorrang**

Intelligente Regelung von Stellplätzen (weniger Stellplätze, Carharing) wird in Begründung aufgenommen

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 16 1. Änderung



Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet**
Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Abwärtsweg im Bereich des Bebauungsplans zulässig ist.
• Bereich des Bebauungsplans (BauNVO)
• Bereich des Bebauungsplans (BauNVO)
• Bereich des Bebauungsplans (BauNVO)
• Bereich des Bebauungsplans (BauNVO)
- Mischgebiet**
Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Abwärtsweg im Bereich des Bebauungsplans zulässig ist.
• Bereich des Bebauungsplans (BauNVO)
• Bereich des Bebauungsplans (BauNVO)
• Bereich des Bebauungsplans (BauNVO)
• Bereich des Bebauungsplans (BauNVO)
- Mischgebiet**
Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Abwärtsweg im Bereich des Bebauungsplans zulässig ist.
• Bereich des Bebauungsplans (BauNVO)
• Bereich des Bebauungsplans (BauNVO)
• Bereich des Bebauungsplans (BauNVO)
• Bereich des Bebauungsplans (BauNVO)
- Örtliche Bauvorschriften**
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.
1. **Dachgestaltung**
Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Wal-, Krüppeldach, Zieg- und Pultdach, bei Nebengebäuden nur Sattel-, Wal- und Krüppeldach zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 30° betragen.
2. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO v. m. § 9 Abs. 2 BauNVO sind die nicht überbauten Flächen des Bebauungsplans planmäßig zu gestalten und die Grundstücke zu bepflanzen. Die Grundstücke sind mit einer Pflanzung von mindestens 100 m² zu bepflanzen. Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften entspricht.
3. **Einbauvorschriften**
Die Einbauvorschriften sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen.
4. **Verkehrsregeln**
Die Verkehrsregeln sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen.

Anzahl der Wohnflächen

Die Anzahl der Wohnflächen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO wie folgt bestimmt:

Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
1. Wohnung	2. Wohnung	3. Wohnung
ab 100 qm	ab 100 qm	ab 100 qm
100 qm	100 qm	100 qm
100 qm	100 qm	100 qm

Abweichende Beispiele

In den abweichenden Beispielen sind Gebäudefestsetzungen, die von den allgemeinen Festsetzungen abweichen, dargestellt. Diese Festsetzungen sind in der Tabelle dargestellt.

Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
1. Wohnung	2. Wohnung	3. Wohnung
ab 100 qm	ab 100 qm	ab 100 qm
100 qm	100 qm	100 qm
100 qm	100 qm	100 qm

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Wal-, Krüppeldach, Zieg- und Pultdach, bei Nebengebäuden nur Sattel-, Wal- und Krüppeldach zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 30° betragen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO v. m. § 9 Abs. 2 BauNVO sind die nicht überbauten Flächen des Bebauungsplans planmäßig zu gestalten und die Grundstücke zu bepflanzen. Die Grundstücke sind mit einer Pflanzung von mindestens 100 m² zu bepflanzen. Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften entspricht.

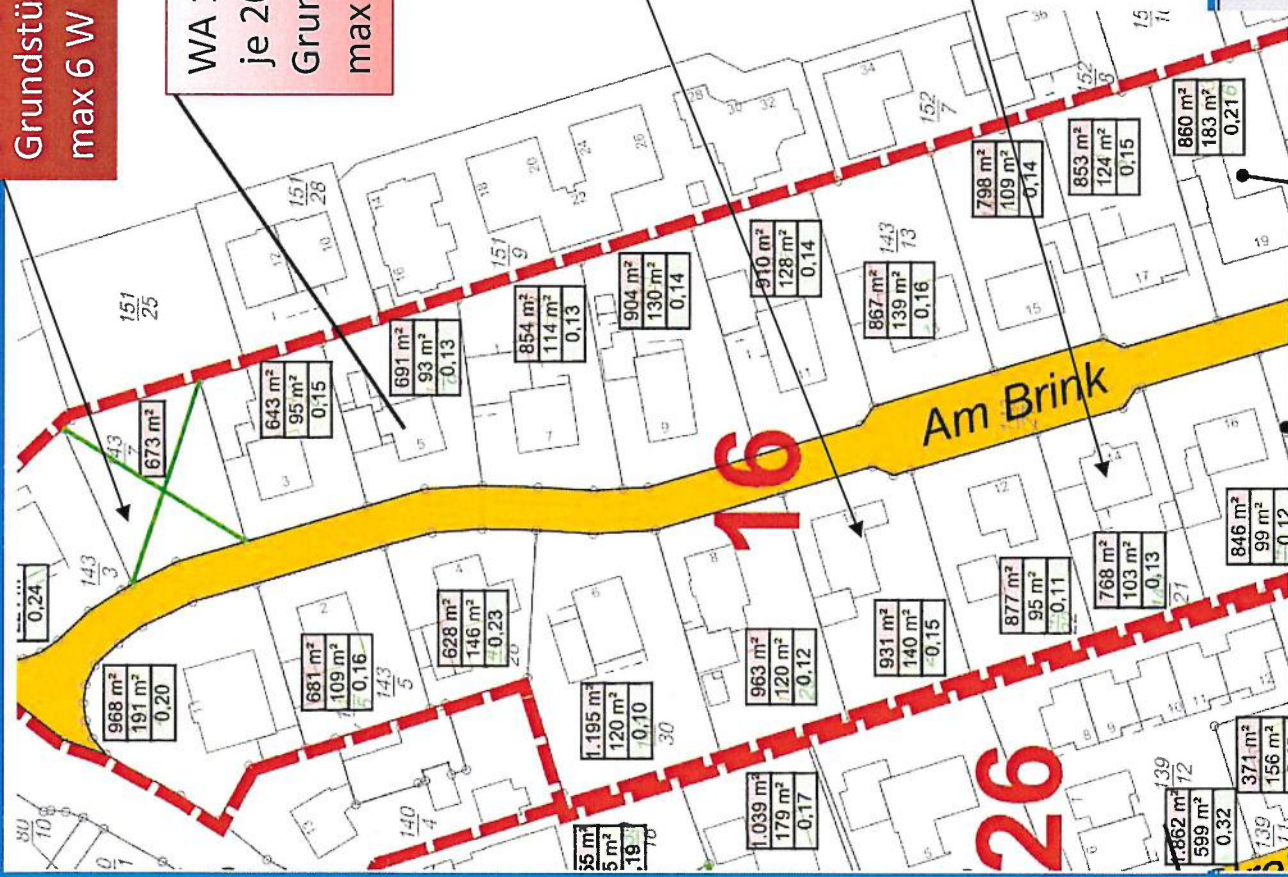
3. Einbauvorschriften

Die Einbauvorschriften sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen.

4. Verkehrsregeln

Die Verkehrsregeln sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



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

WA 1 ED 2/1 W,
je 200 qm 1 W
Grundstück 691 qm =
max 3 W (1+2)

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

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

