

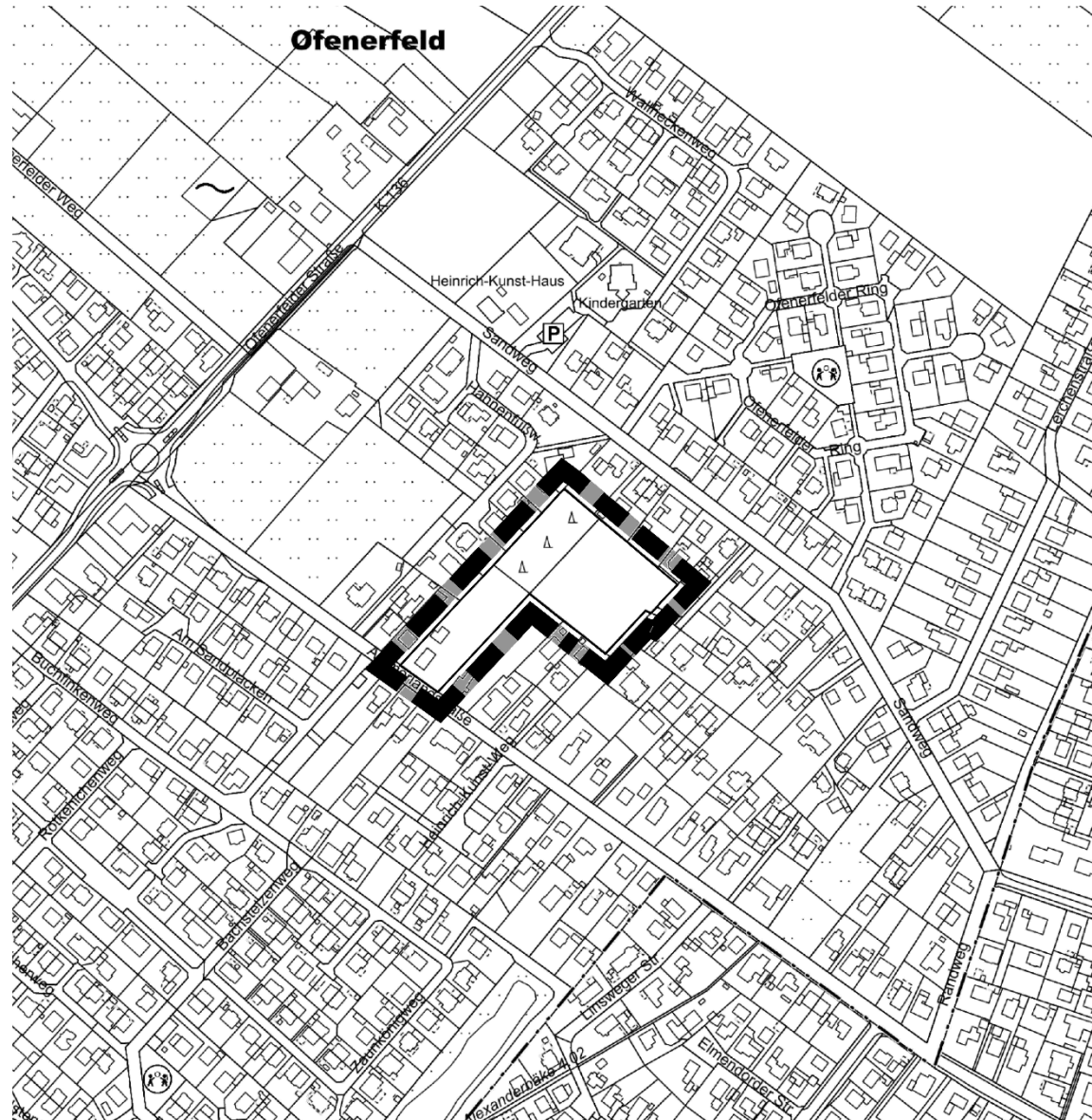
Bebauungsplan Nr. 76 II **„Ammerlandstraße“**

Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß
§ 13a BauGB

Gemeinde Wiefelstede

Bau- und Umweltausschuss

02-05-2022



lan

GW

K-136

Ofenerfeld

SCHUTZZONE III B

SCHUTZZONE III A

3,500

15. FNP-Änderung
(im Verfahren)

W

M

G+

etjendorf

Thomas

Georg

Gröden

etjendorf -

Anregungen Bürger

Verdichtete und zu hohe Bebauung / Traufhöhe

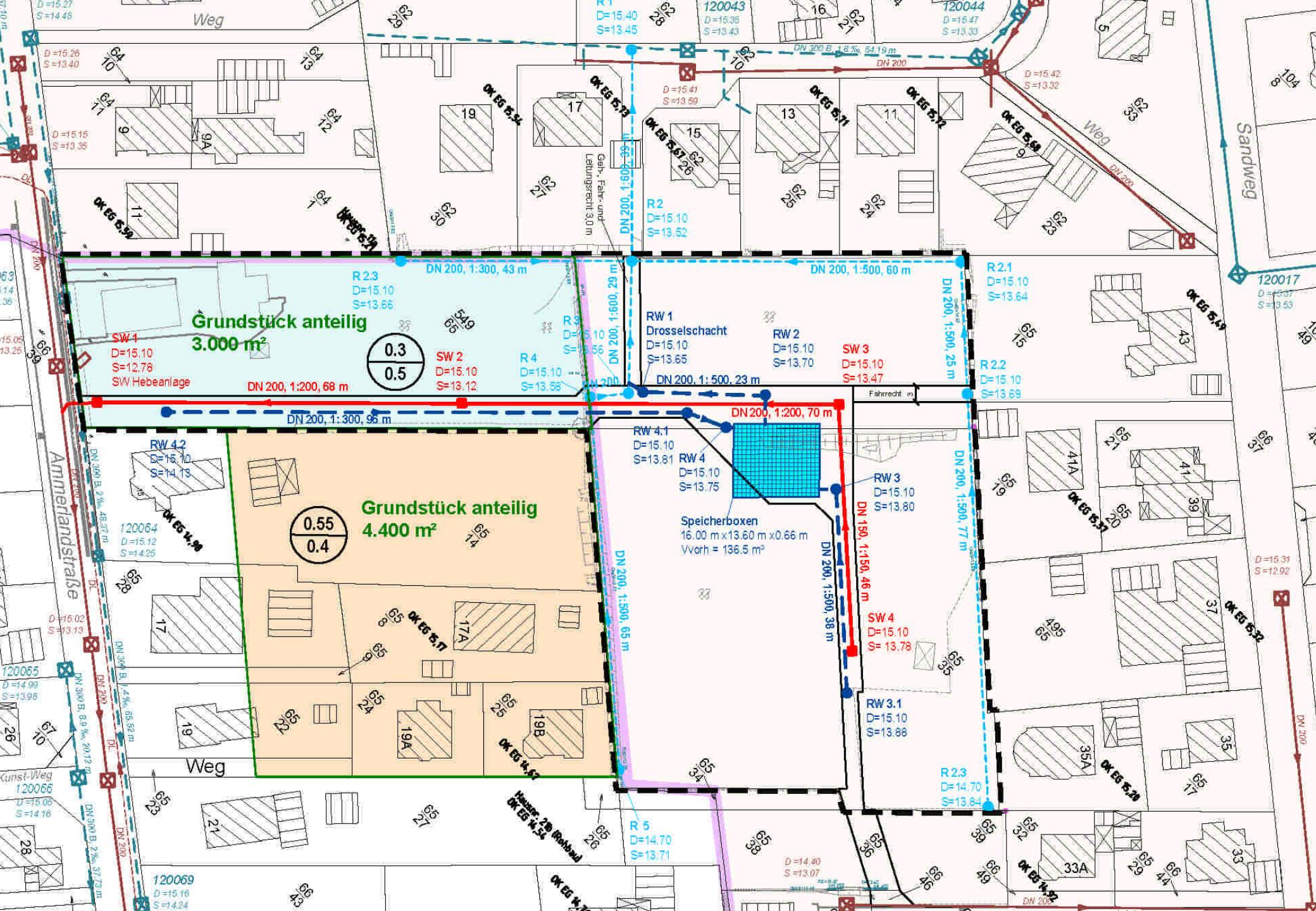
- zur Anpassung an die Nachbarbebauung wird die Traufhöhe von 6 m auf 4,5 m reduziert
- Der 3 m Streifen zwischen Nachbargrenzen und Baugrenzen wird weitgehend für die Anlage von Grenzverrohrungen genutzt
- Die sonstige Baudichte mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten – sie entspricht dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Anregungen Bürger

Entwässerung

In der Planzeichnung werden die Ergebnisse des Oberflächen-entwässerungskonzepts wie folgt berücksichtigt:

- Regenwasserverrohrungen werden im Bebauungsplan festgesetzt und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde belastet
- Die angrenzende Bebauung wird durch die Grenzverrohrungen beordnet. Die in Richtung „Hahnenfußweg“ geplante Entwässerung entlastet auch den südöstlichen Bereich
- Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert.
- Die Entwässerung des Neubaugebietes erfolgt über private Leitungen und eine unterirdische Speicherbox – Unterhaltung durch den Vorhabenträger/Eigentümergeinschaft
- Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt



Umwelt und Verfahren nach § 13a BauGB

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichslage die von Wohnbebauung umgeben ist, daher wird das Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB angewandt
- Im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung verzichtet

Biologischer Fachbeitrag

- Artenschutzrechtliche Aspekte wurde über mehrere Begehungen erfasst und Bestandsaufnahmen bewertet
- Brutvogellebensraum von allgemeiner Bedeutung
- Keine Fledermauswochenstuben oder Sommerquartiere nachgewiesen; Baumhöhlen soweit vorhanden wurden überprüft, alle waren für Fledermäuse nicht geeignet

Details sind dem Biologischen Fachbeitrag zu entnehmen

Wald

Die Waldfläche ist 4.700 m² groß. Der Wald unterliegt den Bestimmungen des NWaldLG. Einer Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG Abs. 2 bedarf es nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorhandene Waldfläche entsprechend ihrer Wertigkeit an anderer Stelle zu kompensieren. Nach Ermittlung der Niedersächsischen Landesforsten sind die Waldfunktionen der Fläche im Verhältnis 1:1,2 zu kompensieren.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Wald auf Grundlage des Waldgesetzes beseitigt.

Somit wird auf einer externen Kompensationsfläche 5.640 m² an Mischwald nachgewiesen (Vertrag zwischen dem Forstamt der Landwirtschaftskammer und dem Vorhabenträger)

Sonstige Hinweise

- Nach Bürgereinwendung: Es wird auf die Fuß-Radwegeanbindung zum Privatweg verzichtet
- Standort der SW-Pumpstation wurde gekennzeichnet
- Lärmpegelbereiche werden dargestellt

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhen gemäß § 18 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,2 m, die Firsthöhe 9,5 m sowie die Traufhöhe 4,5 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt der Schnittpunkt der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes. Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen.

3. Mindestgrundstücksgrößen gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern beträgt 450 m², für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 m².

4. Einzel- und Doppelhäuser, Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

5. Bauweise - Gebäudelängen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise (a). Danach darf die Baulänge bei Einzelhäusern 16 m, bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 12 BauNVO

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, gemessen von der Grundstücksgrenze der Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

7. Oberflächenentwässerung - Regenwasserkanal gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. 16b BauGB

- 7.1 Die gekennzeichnete unterirdische Speicherbox (R) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anliegergemeinschaft belastet.
- 7.2 Die gekennzeichneten LR-Flächen sind mit einem Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet.
- 7.3 Die gekennzeichnete GR-Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet.
- 7.4 Die gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Gehölzbewuchs freizuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 30° und höchstens 50°, bei Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.