Bebauungsplan Nr. 76 II
„Ammerlandstraße“

Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß
§ 13a BauGB

Gemeinde Wiefelstede

Bau- und Umweltausschuss

13-06-2022

Änderungen

Traufhöhe

- zur Anpassung an die Nachbarbebauung wird die Traufhöhe von 6 m auf **4,2 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

Entwässerung

Entwässerungsantrag liegt vor –
Details sind dem wasserrechtlichen Antragsverfahren zu entnehmen

Planzeichnung

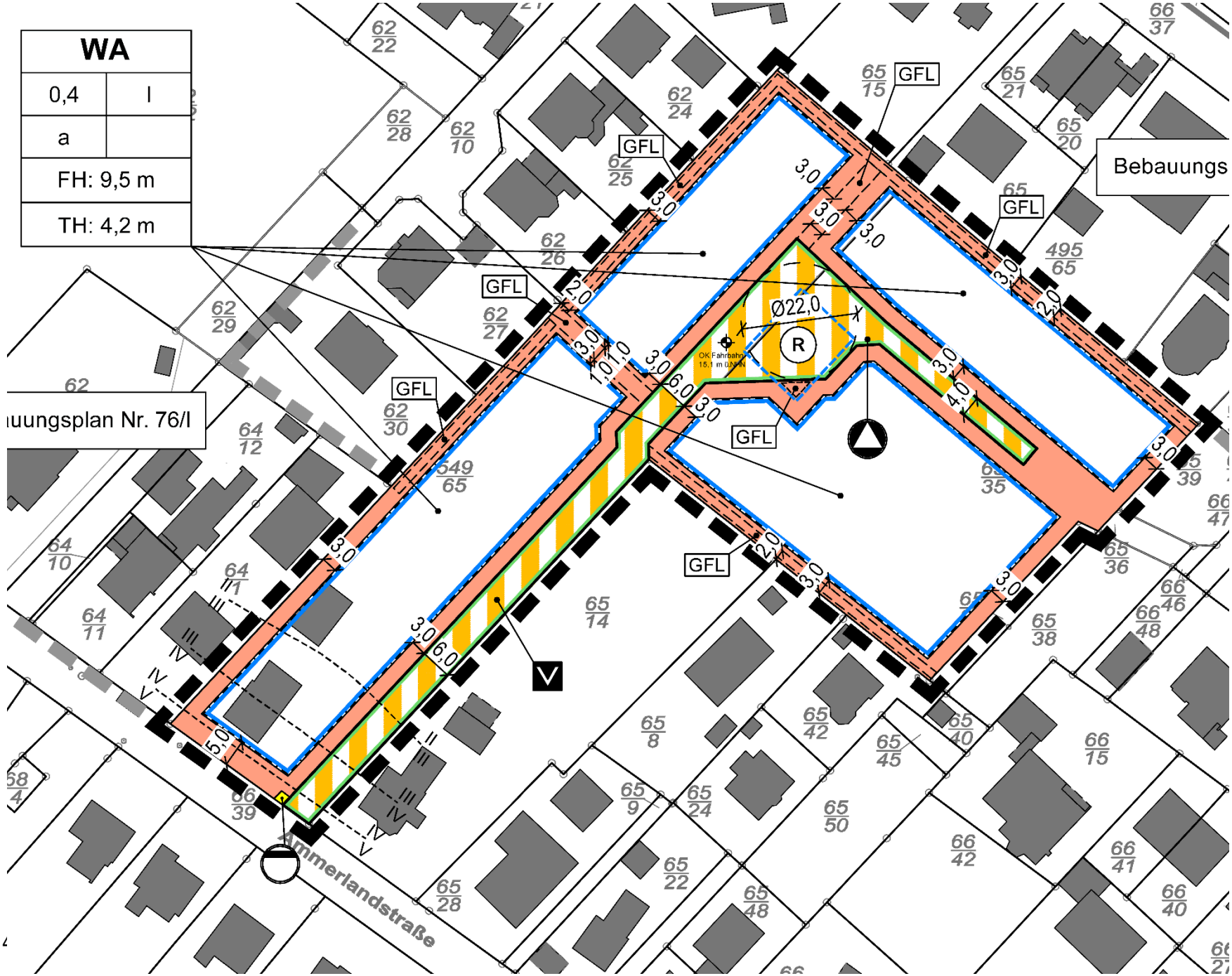
- Regenwasserverrohrungen werden im Bebauungsplan festgesetzt und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde belastet

- 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/Eigentümergemeinschaft

-


WA
0,4
I
a
FH: 9,5 m
TH: 4,2 m
uungsplan Nr. 76/I
Bebauungs
GFL
Ø22,0
R
OK Fahrbahn 15,1 m ü.NN
Zimmerlandstraße

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 4,2 m nicht überschreiten. Die jeweiligen Höhen werden von dem Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) gemessen.

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 m^2, für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 m^2.

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 GFL- Flächen (Regenwasserkanal) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet.

7.3 Die gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Gehölzbewuchs freizuhalten.

8. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

8.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

8.3 Die Terrassen, Loggien und Balkone innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand, Nebengebäude, Wintergarten, ...) geschützt sind.