

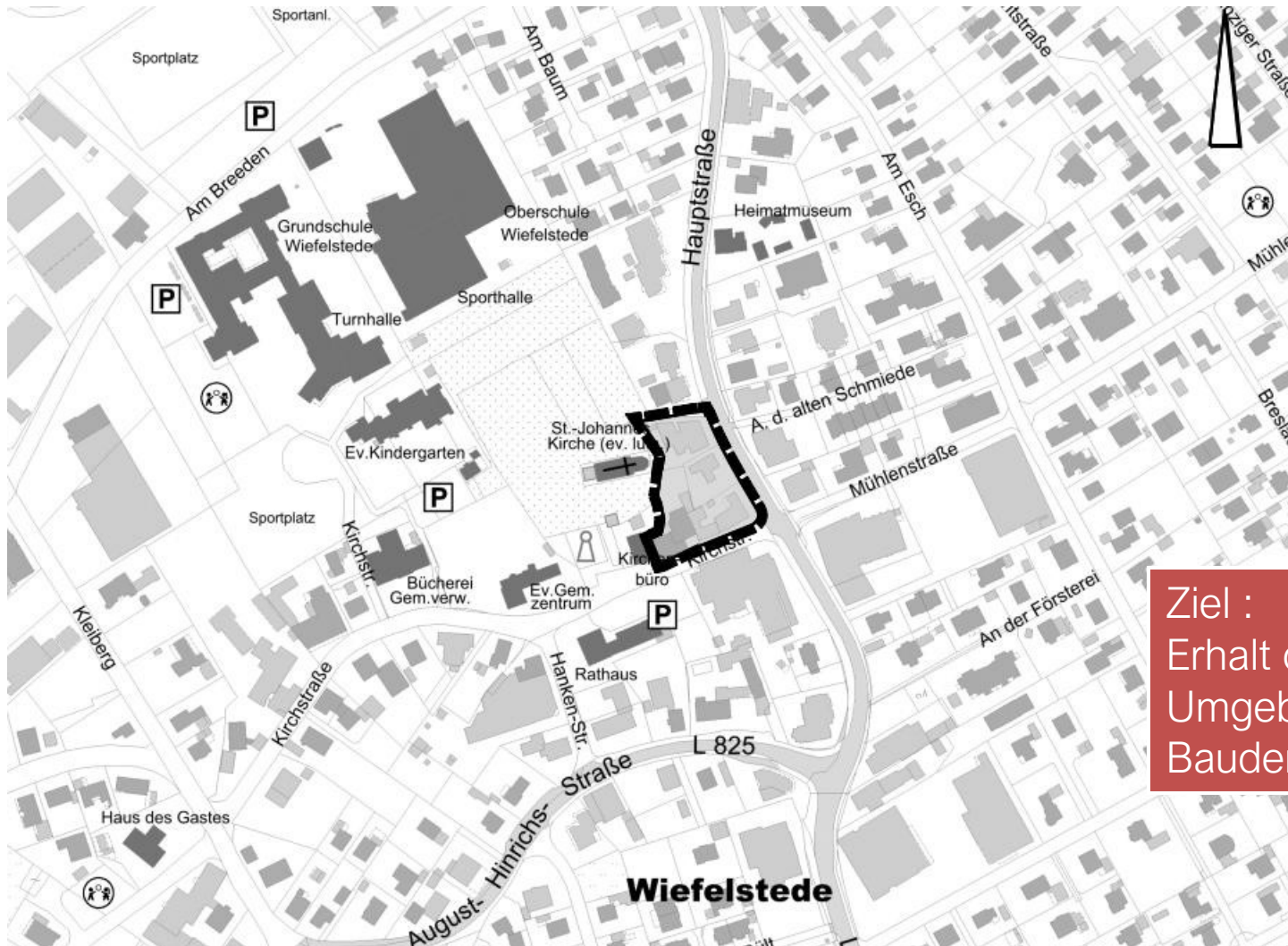


## **Bebauungsplan Nr. 49I „Mischgebiet Wiefelstede/ Ortsmitte“**

*Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO*

Entwurfsbeschluss

# Übersichtsplan



Ziel :  
Erhalt des Ortsbildes  
Umgebungsschutz  
Baudenkmale

# Übersicht Luftbild





Hauptstraße 22  
Aufnahme Mai 2024



Hauptstraße 24  
Aufnahme Mai 2024



Hauptstraße 26  
Aufnahme Mai 2024



Veränderungen durch  
Nutzungsaufgaben

Hauptstraße 26, Ansicht Hauptstraße  
Aufnahme Februar 2026



Hauptstraße 26, Ansicht Kirchstraße  
Aufnahme Mai 2024



Kirchstraße 2  
Aufnahme Mai 2024



Kirchstraße 2  
(aktuelle Nutzung Aufnahme Februar 2026)

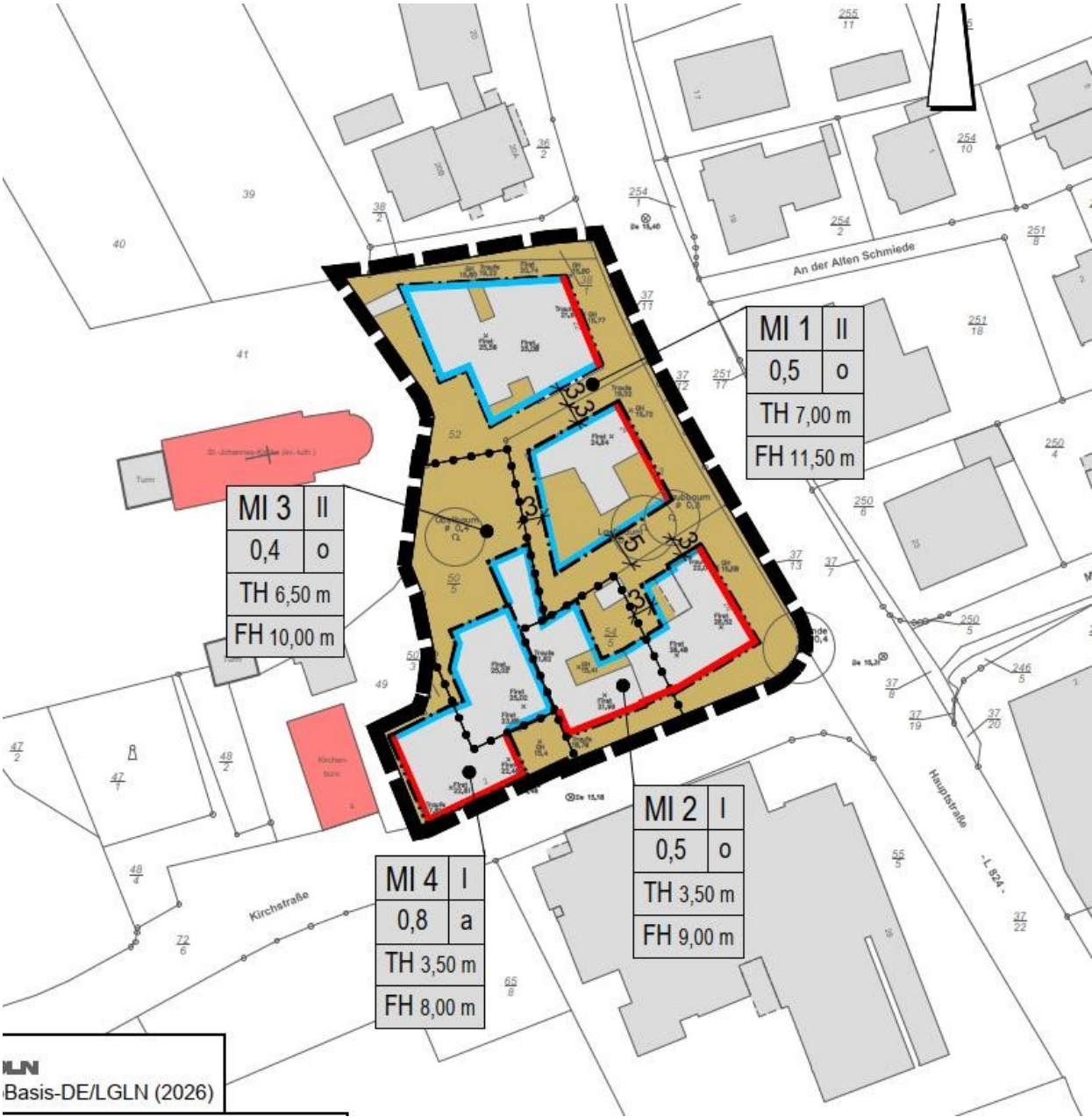
Veränderungen durch  
Nutzungsaufgaben

# Grundstücksausnutzung und Gebäudehöhen



|                                        | Traufhöhe         | Firsthöhe         |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hauptstraße 22                         | 3,45 m bis 6,15 m | 9,31 bis 9,79 m   |
| Hauptstraße 24                         | 3,30 m            | 8,92 m            |
| Hauptstraße 26, Eckhaus                | 6,46 m            | 10,94 bis 10,98 m |
| Hauptstraße 26, rückwärtiger Baukörper | 3,25 m            | 6,58 m            |
| Kirchstraße 2 (Flurstück 50/3)         | 2,41 m bis 3,08 m | 7,09 bis 7,41 m   |
| Kirchstraße 2 (Flurstück 50/5)         | 3,45 m bis 6,21 m | 8,55 bis 9,62 m   |

# Vorentwurf



| PLANZEICHENERKLÄRUNG  |                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1.                    | Art der baulichen Nutzung                                           |
| MI                    | Mischgebiet                                                         |
| 2.                    | Maß der baulichen Nutzung                                           |
| 0,4                   | Grundflächenzahl                                                    |
| II                    | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß                                |
| TH 6,50m<br>FH 10,00m | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe |
| 3.                    | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen                                     |
| o                     | offene Bauweise                                                     |
| a                     | abweichende Bauweise                                                |
| —                     | Baulinie                                                            |
| —                     | Baugrenze                                                           |
| —                     | überbaubare Fläche                                                  |
| —                     | nicht überbaubare Fläche                                            |
| 15.                   | Sonstige Planzeichen                                                |
| —                     | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen                              |
| —                     | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes         |

# Textliche Festsetzungen

## 1. Mischgebiet

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die folgende Nutzungen nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
  - Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
  - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den zur Landesstraße L 828 ausgerichteten Gebäudeflächen im Erdgeschoss nur folgende Nutzungen zulässig sind:
- Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

## 2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhen nicht überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist der jeweils angrenzende Gehweg in der Hauptstraße und der Kirchstraße. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

## 3. Abweichende Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung und ein verringerter Grenzabstand zulässig.

## 4. 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 zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Keine  
Vergnügungsstätten

Im EG an Hauptstraße  
kein Wohnen

Trauf- und Firsthöhen

Verringerter  
Grenzabstand

Freihaltung der Fläche  
zum Straßenraum

# Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 491 „Mischgebiet Wiefelstede, Ortsmitte“.

## 1. Dachneigung

Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 48° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

## 2. Dacheindeckung

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine zulässig, die nicht glasiert oder reflektierend sind. Es sind nur rote und rotbraune bzw. anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Solaranlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Als Grundlage für die Rot-, Rotbraunen- bzw. Anthrazitfarbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte (RAL 840-HR) 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 7015, 7022, 7043, 8004, 8012, 8015, 8019 und 8022.

Eine Dachbegrünung sowie die Eindeckung mit Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- oder Photovoltaikanlagen) sind ebenfalls zulässig.

## 3. Fassadengestaltung

Die Außenwände sind in rot- bzw. rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustellen.

Als Grundlage für die roten und rotbraunen Farbtöne gelten in Anlehnung an die RAL 840-HR folgende RAL-Farbwerte: 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3013, 3016, 8004 und 8012.

## 4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) zulässig.

## 5. 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. Grünbeete im Sinne dieser Vorschrift sind Beete mit Bäumen und Sträuchern sowie Zier und Nutzpflanzen. 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.

## 6. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung

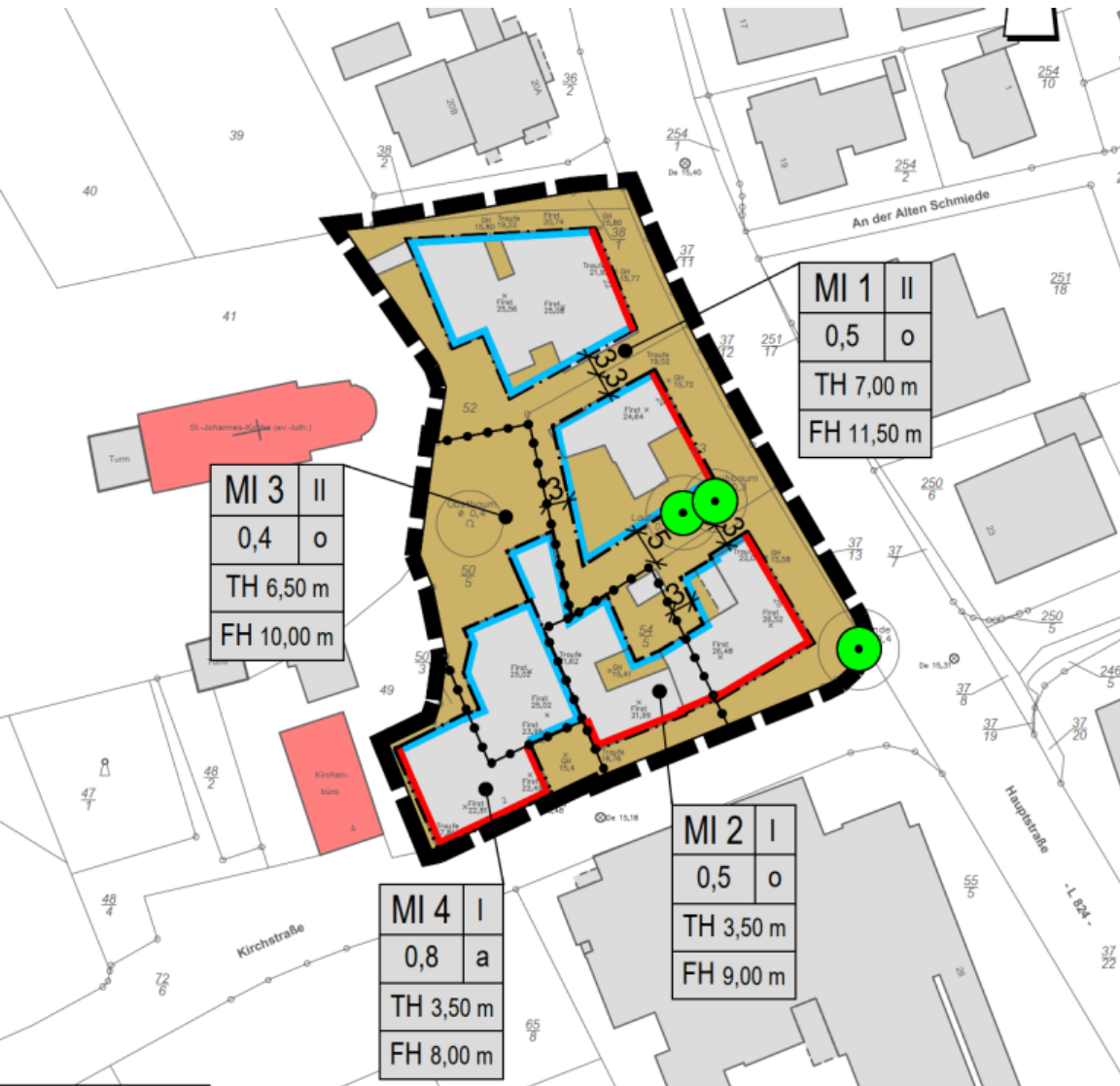
Vorgaben zur Eingrünung und Grundstücksgestaltung

## Ergebnisse der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Immissionsschutz | <ul style="list-style-type: none"><li>– Verkehrslärm – Hinweis auf Baugenehmigung</li></ul>                                                                                                                                                                                  |
| Entwässerung     | <ul style="list-style-type: none"><li>– Regelung Oberflächenentwässerung im Baugenehmigungsverfahren,</li><li>– Schmutzwasser keine Bedenken</li></ul>                                                                                                                       |
| Naturschutz      | <ul style="list-style-type: none"><li>– Kein Eingriff</li><li>– Artenschutz</li><li>– Erhalt Bäume</li></ul>                                                                                                                                                                 |
| Denkmalpflege    | <ul style="list-style-type: none"><li>– Umgang mit Bodenfunden,</li><li>– Umgebungsschutz</li><li>– Archäologische Denkmalpflege ggf. baubegleitende archäologische Untersuchung</li></ul>                                                                                   |
| Hinweise         | <ul style="list-style-type: none"><li>– Wasserschutzzone III B</li><li>– Baugrunderkundung, Bodenschutz</li><li>– Versorgung mit Telekommunikation</li><li>– Energieversorgung</li><li>– Kampfmittelerforschung</li><li>– ÖPNV</li><li>– Redaktionelle Anpassungen</li></ul> |

## Ergebnisse der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 1 BauGB

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bürgerversammlung | <ul style="list-style-type: none"><li>– Einschränkung im EG – Leerstände vermeiden</li><li>– Nachfrage gewerbliche Nutzung,</li><li>– Geltungsbereich zu klein, gesamten Ortskern betrachten</li><li>– Baumerhalt Gebäude erhalten,</li><li>– nur ein Vollgeschoss für Nr. 24</li></ul> |
| Private Eingabe   | <ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnraum, Mietwohnungen erhalten</li></ul>                                                                                                                                                                                                      |

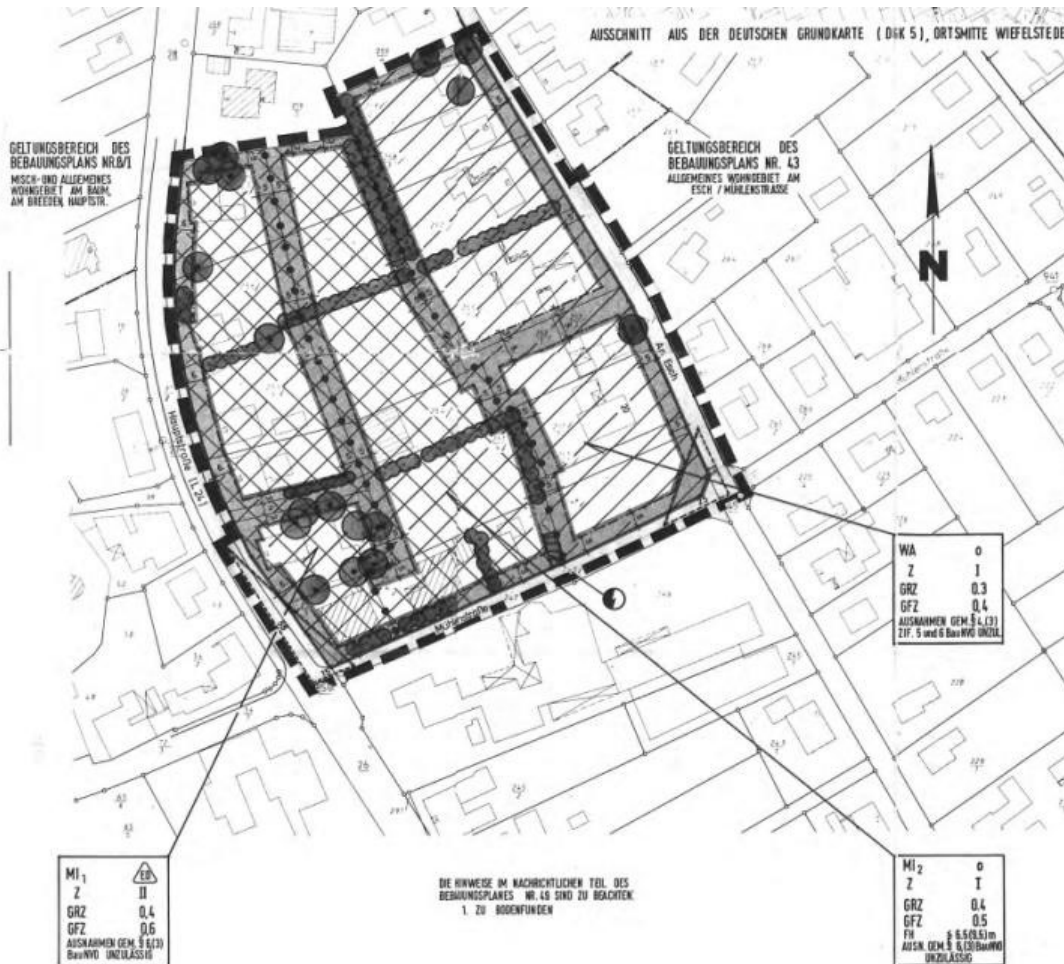


## Festsetzung von Bäumen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch Vorlage eines Schallgutachtens nachzuweisen, dass durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Dimensionierung des Schallschutzes von Außenbauteilen der Gebäude (DIN 4109-1:2018-01); Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes bei ausreichender Belüftung; Einhaltung des Orientierungswertes von 60 dB(A) tags auf den Außenwohnbereichen) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit

# Angrenzender B-Plan 49



## 1. Änderung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 werden um folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

1. Bauliche Anlagen in Form von Außensitzplätzen (Terrassen), Markisen und Vorbauten, die Gastronomiebetrieben dienen und Teil der Hauptnutzung sind, können in den Mischgebieten die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis an die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien heran überschreiten.
2. In den festgesetzten Mischgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

Abweichend hiervon können in den Mischgebieten bauliche Anlagen in Form von Markisen und Vorbauten aus Glas sowie Werbeanlagen, die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.