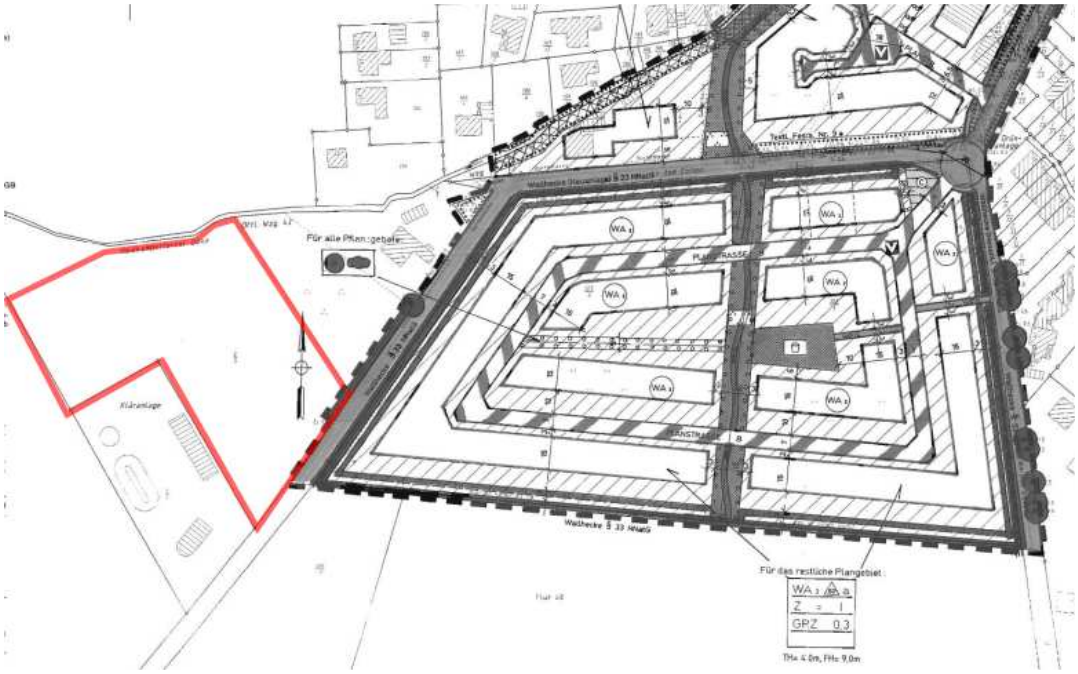
Bebauungsplan Nr. 117 I
„Metjendorf, An den Eichen – Erweiterung“
133. FNP-Änderung
Grundzüge der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, auf einer ca. 1 ha große Fläche am südwestlichen Siedlungsrand von Metjendorf neue Baugrundstücke zum Wohnen zu schaffen. Die Fläche an der Straße „An den Eichen“ wurde in der Fortschreibung der Entwicklungsstudie Metjendorf seinerzeit nicht mit untersucht, ist aber aufgrund der Nähe zu zentraler Infrastruktur und vorhandener Erschließung für eine Siedlungsentwicklung geeignet. (vergl. Übersichtsplan).

Gegenwärtig wird die Fläche als Reitanlage genutzt. Am südlichen Rand befindet sich eine Wallhecke, die durch eine Zufahrt unterbrochen ist. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Ofener Bäke, die randlich durch Gehölzbestände gesäumt ist. Im Nordwesten ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Nördlich und östlich grenzen Wohngrundstücke mit eingeschossigen Gebäuden an. Überwiegend sind Einzelhäuser vorhanden, es gibt jedoch auch einige Grundstücke mit Doppelhäusern. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Pumpstation der EWE (vergl. Bestandsplan/Restriktion).

Der östliche Siedlungsbereich gehört zum B-Plan Nr.117 „Wiefelstede – Metjendorf, An den Eichen“.



Im angrenzenden B-Plan 117 „Metjendorf, An den Eichen“ sind allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise (Gebäudelängenbegrenzung auf 18 m für Einzelhäuser und 12 m für Doppelhäuser). Die zulässige Traufhöhe beträgt 4 m und die Firsthöhe 9 m. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhäuser 300 m². Die Anzahl der Wohnungen ist auf zwei für Einzelhäuser und eine für Doppelhaushälften begrenzt. Entlang der Straße an den Eichen befinden sich geschützte Wallhecken. Im Geltungsbereich des B-Plan Nr.117 sind zudem ein Spielplatz und einen Wegeverbindung innerhalb einer Grünanlage vorhanden. Weitere Festsetzungen sichern den Erhalt und den Schutz von Gehölzen sowie den Gewässerrandstreifen der Ofener Bäke. Zudem gelten örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung, zur Einfriedung der Grundstücke und zur Begrünung von Garagen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 117 I „Metjendorf, An den Eichen – Erweiterung“ grenzt südwestlich an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Auf dieser Fläche lassen sich ca. 12 Grundstücke entwickeln. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 500 und 750 m². Das Plangebiet ist so abgegrenzt, dass die an der Straße „An den Eichen“ gelegene Wallhecke miterfasst ist. Aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung wird der Schutzstatus aufgegeben, die Gehölze werden jedoch zur Erhaltung festgesetzt. Der B-Plan Nr. 117 wird in diesem Abschnitt überplant. Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeanlage. Im Südwesten ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um die schadlose Oberflächentwässerung sicherzustellen (vergl. städtebauliches Konzept).

Im Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Festsetzungen orientieren sich an dem B-Plan Nr. 117. Entsprechend wird eine Grundflächenzahl von 0,3 mit einem Vollgeschoss in abweichender Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe beträgt 9 m, die Traufhöhe wird mit 4,50m festgesetzt, um einen zeitgemäßen Ausbau des Dachgeschossen zu ermöglichen. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 500 m² und für Doppelhäuser 250 m² und ermöglicht gegenüber dem B-Plan 117 eine etwas höhere Verdichtung. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei für Einzelhäuser und eine für Doppelhaushälften begrenzt. Randlich werden Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote festgesetzt. Hierdurch wird unter anderem auch der Gehölzbestand der Wallhecke gesichert. Die künftige Rückhaltefläche wird als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen festgesetzt (vergl. B-Plan Vorentwurf Nr. 117 I „Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung“ und textliche Festsetzungen).

In Anlehnung an den B-Plan 117 werden örtliche Bauvorschriften für die Dachgestaltung und die Einfriedung der Grundstücke übernommen. Zusätzlich wird die Gestaltung der nicht überbauten Flächen festgelegt, um eine ortsuntypische Gartengestaltung zu vermeiden (vergl. örtliche Bauvorschriften).

Damit der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, kann ist eine Änderung der Flächennutzungsplanes zur Darstellung von Wohnbauflächen erforderlich (vergl. Vorentwurf 133. FNP-Änderung) .