

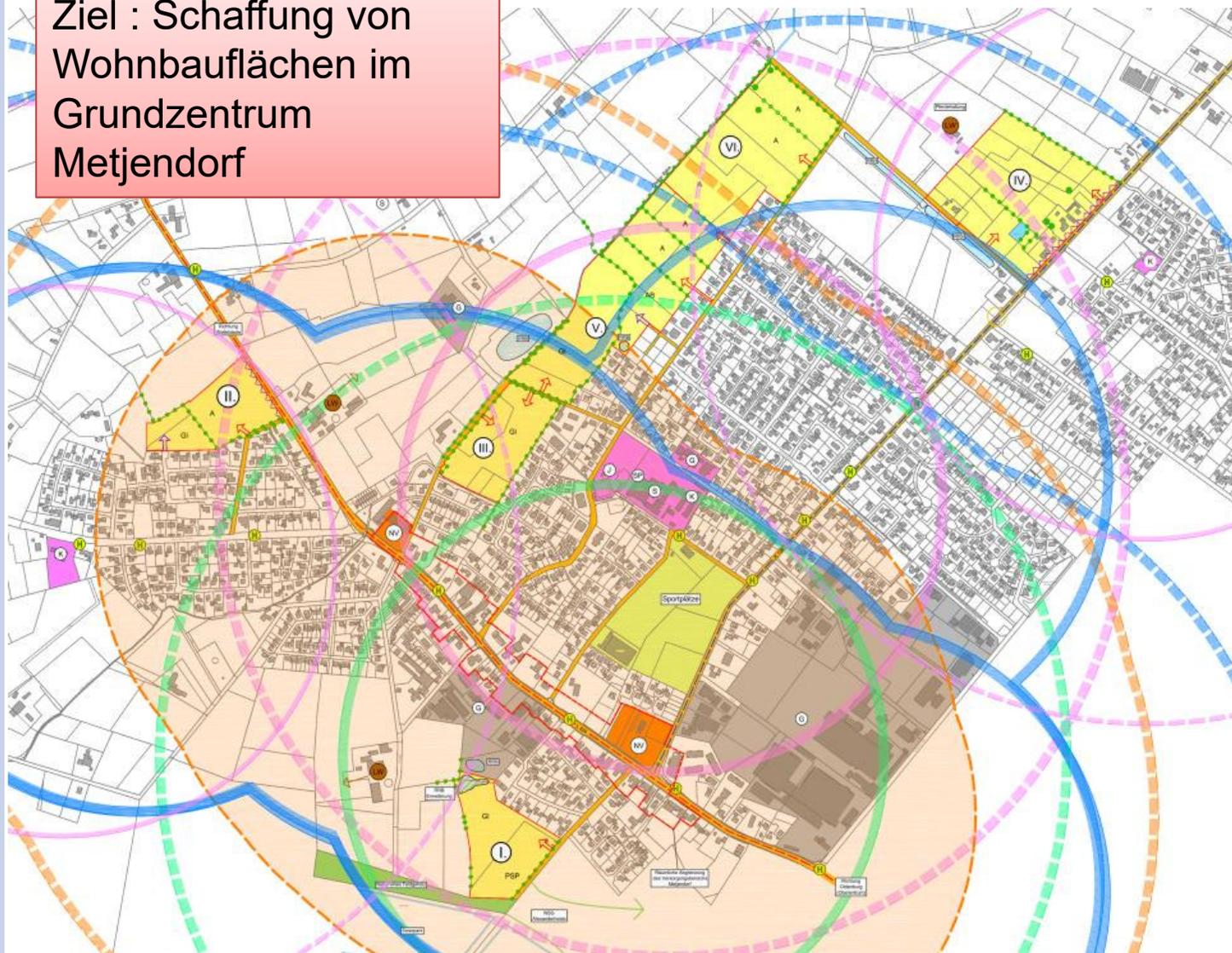
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 153

“Metjendorf, an der Ofener Bäke”



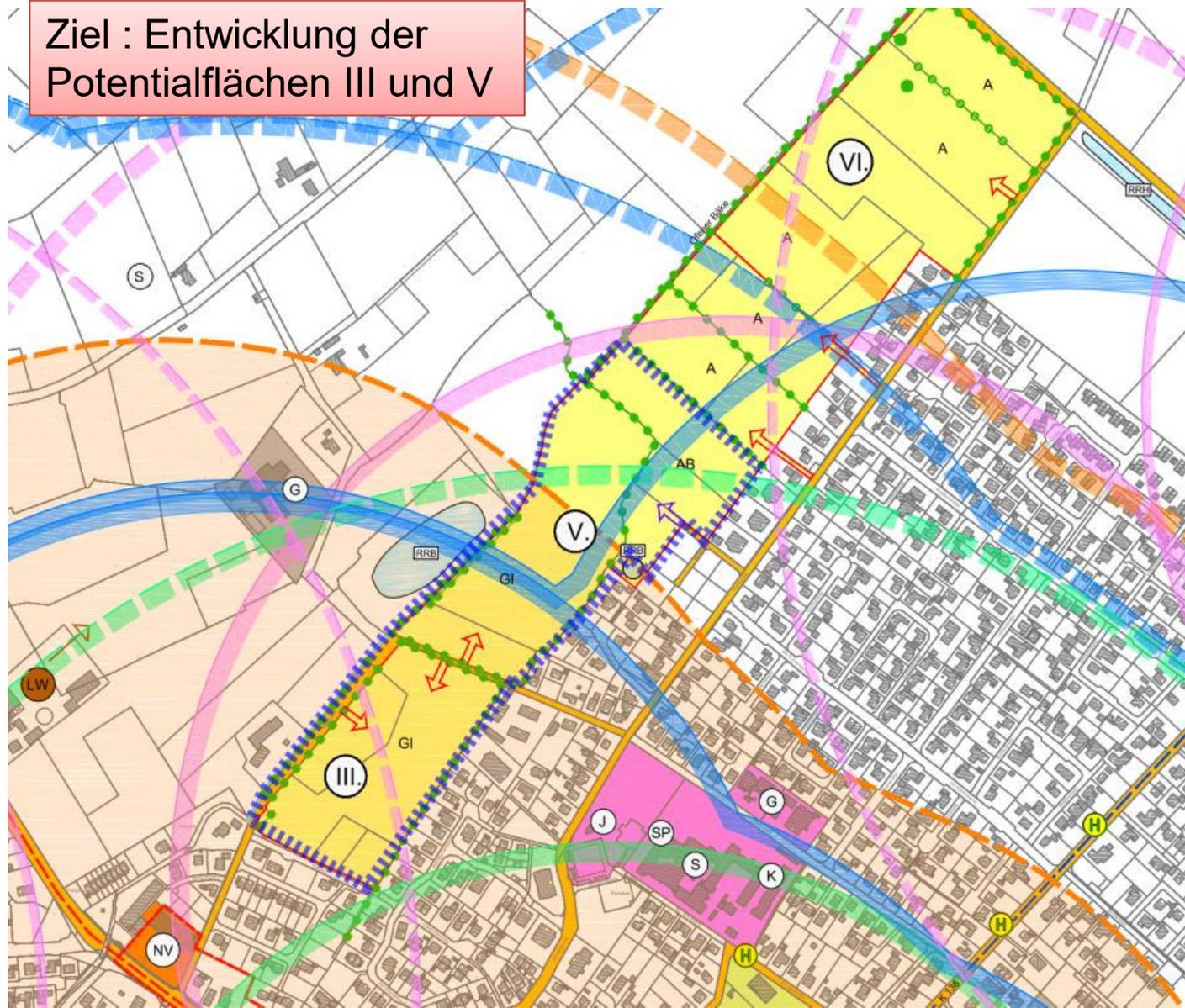
Ziel : Schaffung von Wohnbauflächen im Grundzentrum Metjendorf



Legende:

- Gewerbegebiet
- Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und Emissionen
- Verkehrlicher Anschluss im Baugebiet
- Mögliche verkehrliche Anbindung
- Lage an Landes- oder Kreisstraßen außerhalb OD - Bauverbotszone 20 m - keine Zufahrten zulässig Vorbelastung durch Verkehrslärm
- Erschließung
- Bushaltestelle VWG
- Regionalbusse
- Gemeinbedarf (Schule (S), Kindergarten (K), Gemeindezentrum (G) Jugendtreff (J), Sporthalle/-anlage (SP))
- Zentraler Versorgungsbereich Einzelhandel / Nahversorgung / Apotheke / Dienstleistung
- Einzugsbereich Schule, R = 600 m
- Einzugsbereich Schule, R = 1000 m
- Einzugsbereich Kindergarten, R = 600 m
- Einzugsbereich Kindergarten, R = 1000 m
- Einzugsbereich Buslinien, R = 600 m
- Einzugsbereich Buslinien, R = 1000 m
- Einzugsbereich / Zentraler Versorgungsbereich R = 600 m
- Einzugsbereich / Zentraler Versorgungsbereich R = 1000 m
- Einzugsbereich Ärzte, R = 600 m
- Einzugsbereich Ärzte, R = 1000 m
- Potentialflächen
- Biotypen**
- A - Acker
- AB - Ackerbrache
- GI - Intensivgrünland
- PSP - Sportplatz (aufgelassen)
- Baumreihe / Wallhecke
- Wallhecke ohne Laubbäume
- Markante Einzelbäume
- Wasserfläche, Rückhaltung
- Wasserzug, Räumstreifen erforderlich

Ziel : Entwicklung der Potentialflächen III und V



Legende:

- Gewerbegebiet
- Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und Emissionen
- Verkehrlicher Anschluss im Baugebiet
- Mögliche verkehrliche Anbindung
- Lage an Landes- oder Kreisstraßen außerhalb OD - Bauverbotszone 20 m - keine Zufahrten zulässig - Vorbelastung durch Verkehrslärm
- Erschließung
- Bushaltestelle VWG
- Regionalbusse
- Gemeinbedarf (Schule (S), Kindergarten (K), Gemeindezentrum (G) Jugendtreff (J), Sporthalle-anlage (SP))
- Zentraler Versorgungsbereich Einzelhandel / Nahversorgung / Apotheke / Dienstleistung
- Einzugsbereich Schule, R = 600 m
- Einzugsbereich Schule, R = 1000 m
- Einzugsbereich Kindergarten, R = 600 m
- Einzugsbereich Kindergarten, R = 1000 m
- Einzugsbereich Buslinien, R = 600 m
- Einzugsbereich Buslinien, R = 1000 m
- Einzugsbereich / Zentraler Versorgungsbereich R = 600 m
- Einzugsbereich / Zentraler Versorgungsbereich R = 1000 m
- Einzugsbereich Ärzte, R = 600 m
- Einzugsbereich Ärzte, R = 1000 m
- Potentialflächen
- Biotypen**
- Baumreihe / Wallhecke
- Wallhecke ohne Laubbäume
- Markante Einzelbäume
- Wasseroberfläche, Rückhaltung
- Wasserzug, Räumstreifen erforderlich



+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur							
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV - Anbindung	Gesamtbewertung
Fläche V – westlich Pohlstraße südlicher Abschnitt 8,81 ha	Südl. Abschnitt: Anbindung durch Gemeindestraße Pohlstraße und Metjenweg, Ausbau Pohlstraße ausreichend (+) Nördlicher Abschnitt: Anschlusspunkte zwischen bebauten Grundstücken (Grünflächen und Verkehrsflächen) vorhanden (o)	Vorbelastung Gewerbegebiet, Nicht lärmintensiv (o)	Intensivgrünland, zur bestehenden Siedlung durch Wallhecke getrennt, Ackerbrache, Abstände bzw. Kompensation erforderlich, westlich angrenzende Bäche und naturnahes RRB mit Baumbestand (o) Suchraum für schutzwürdige Böden (seltene Böden und Böden bes. Standorteigenschaften (-))	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Abstand vermutlich ausreichend (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerhalb 1000 m (+/o) Ärzte = tlw. innerh. 1000 m, tlw. außerhalb 1000 m (o/-) Schule = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o) Kindergarten = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o)	Haltestelle Hauptlinie tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o)	Im FNP Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen
	+/o	o	o/-	o	+++/oooo/-	+/o	+++++ oooooooo ..

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur							
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV - Anbindung	Gesamtbewertung
Fläche III – östlich Metjenweg 3,35 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Metjenweg und Schulweg, Ausbau ausreichend (+)	Vorbelastung Gewerbegebiet, Nicht lärmintensiv (o)	Intensivgrünland, allseitig von Gehölzen (Baumreihe, Wallhecke) bzw. Wasserzug umgeben, Abstände bzw. Kompensation erforderlich (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Stallanlage in ca. 200 m Entfernung und Hauptwindrichtung zum Plangebiet, Gutachten erforderlich (-)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 1000 m (o) Schule = innerhalb 600 m (+) Kindergarten = innerhalb 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	
	+	o	o	-	+++/o	+	+++++ ooo -

Potentialflächen III und V sind aus städtebaulicher Sicht gut geeignet



Gesamt
rd. 10 h



Metjenweg



Verbindung
Metjenweg
/Schulstraße



Anschluss Ilexweg



Anschluss
Omorikastraße

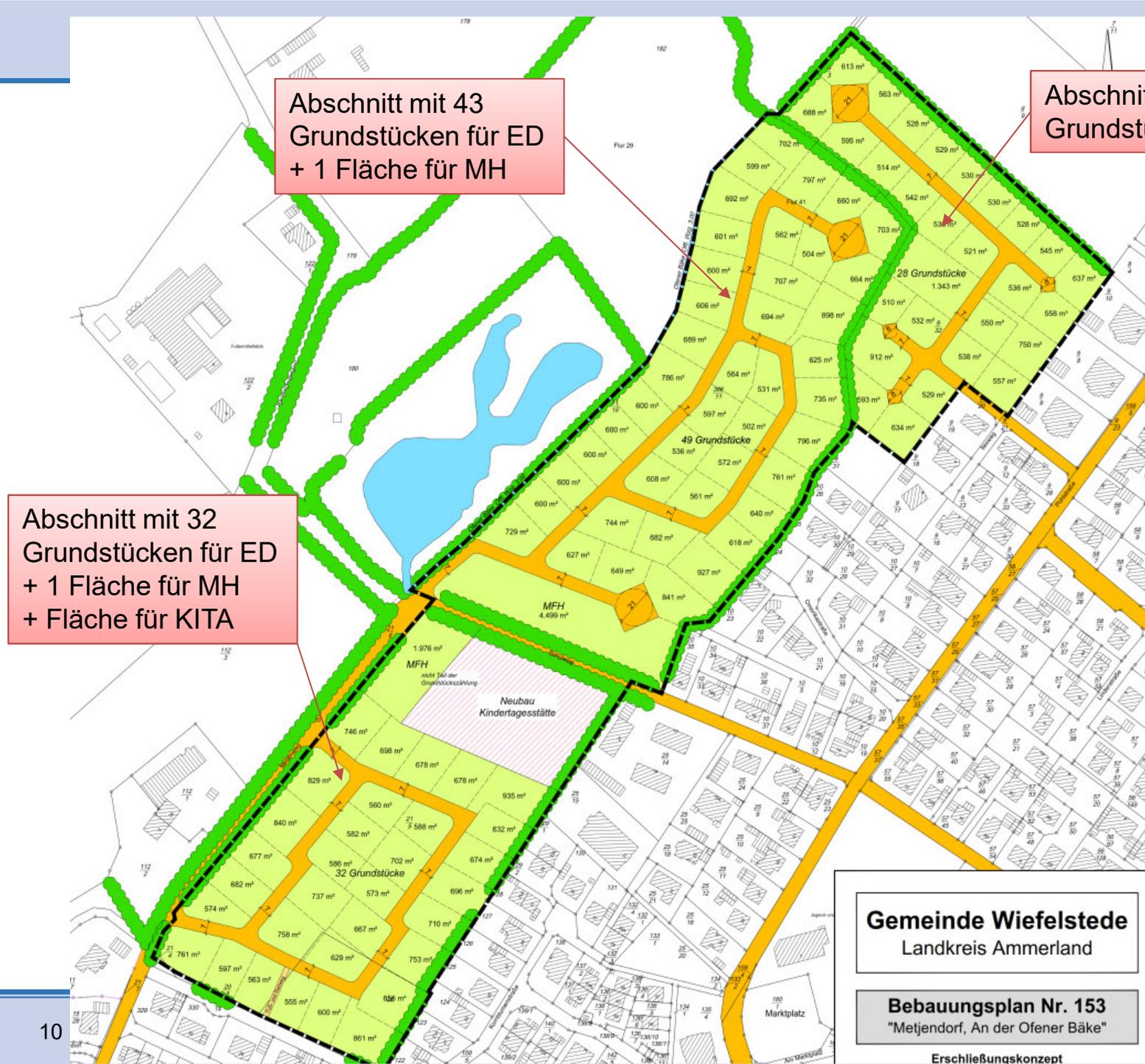


Pohlstraße









Abschnitt mit 43 Grundstücken für ED + 1 Fläche für MH

Abschnitt mit 28 Grundstücken für ED

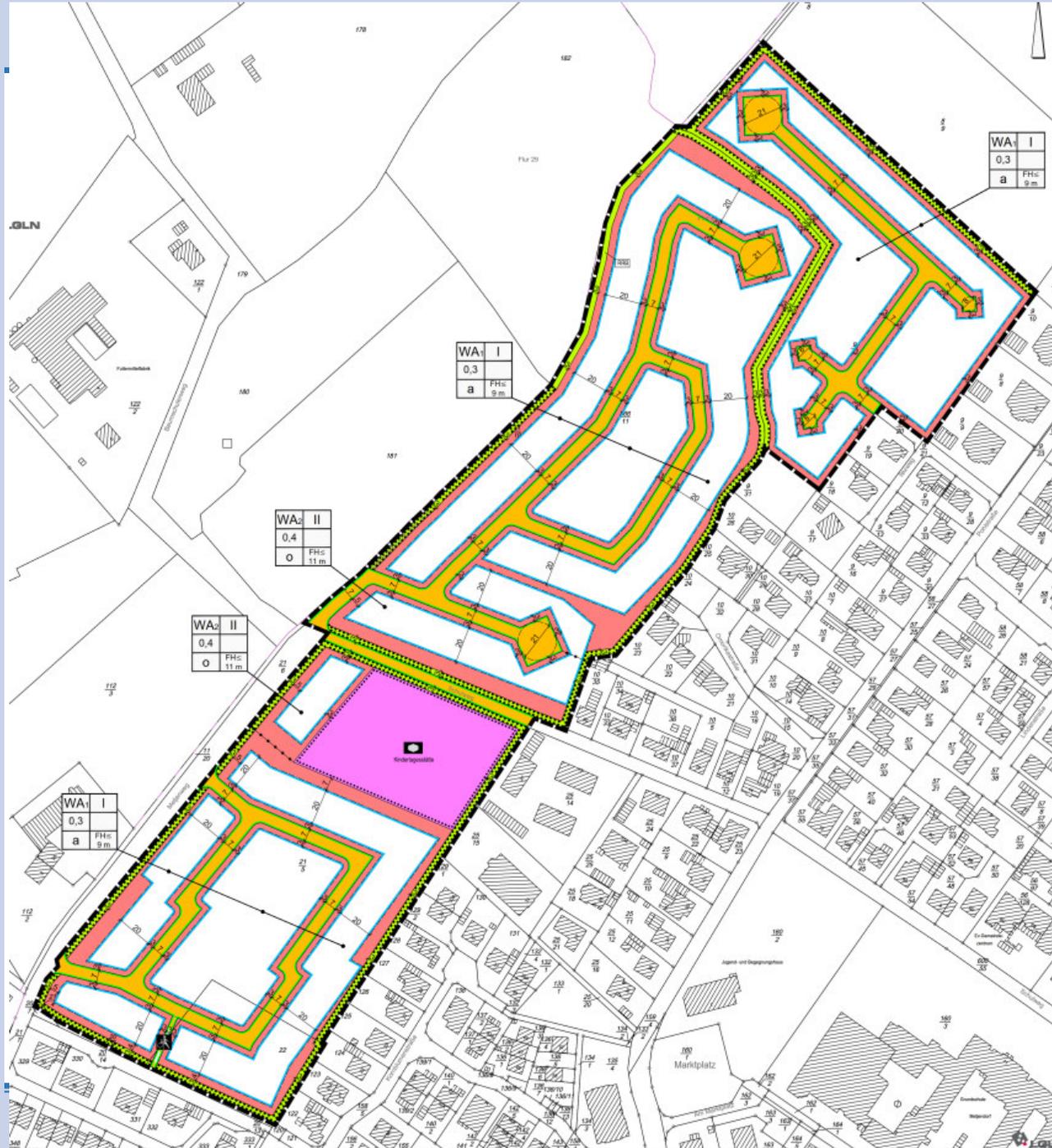
Abschnitt mit 32 Grundstücken für ED + 1 Fläche für MH + Fläche für KITA

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 153
"Metjendorf, An der Ofener Bäke"

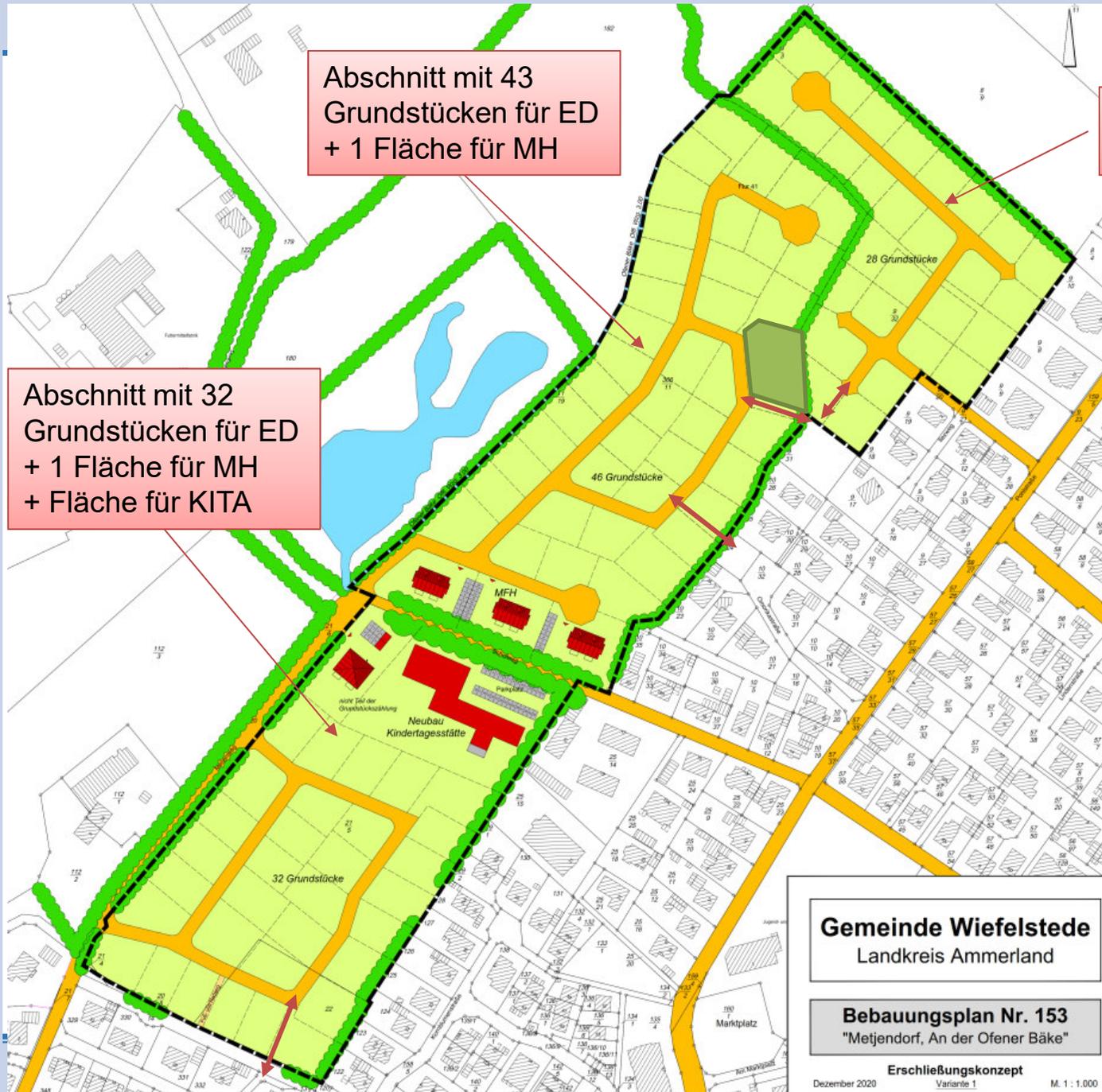
Erschließungskonzept

Konzept



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Ffz: 9 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß Fh: Firsthöhe
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
4. **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte
6. **Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
9. **Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung Regenrückhaltung
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. **Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abschnitt mit 43 Grundstücken für ED + 1 Fläche für MH

Abschnitt mit 28 Grundstücken für ED

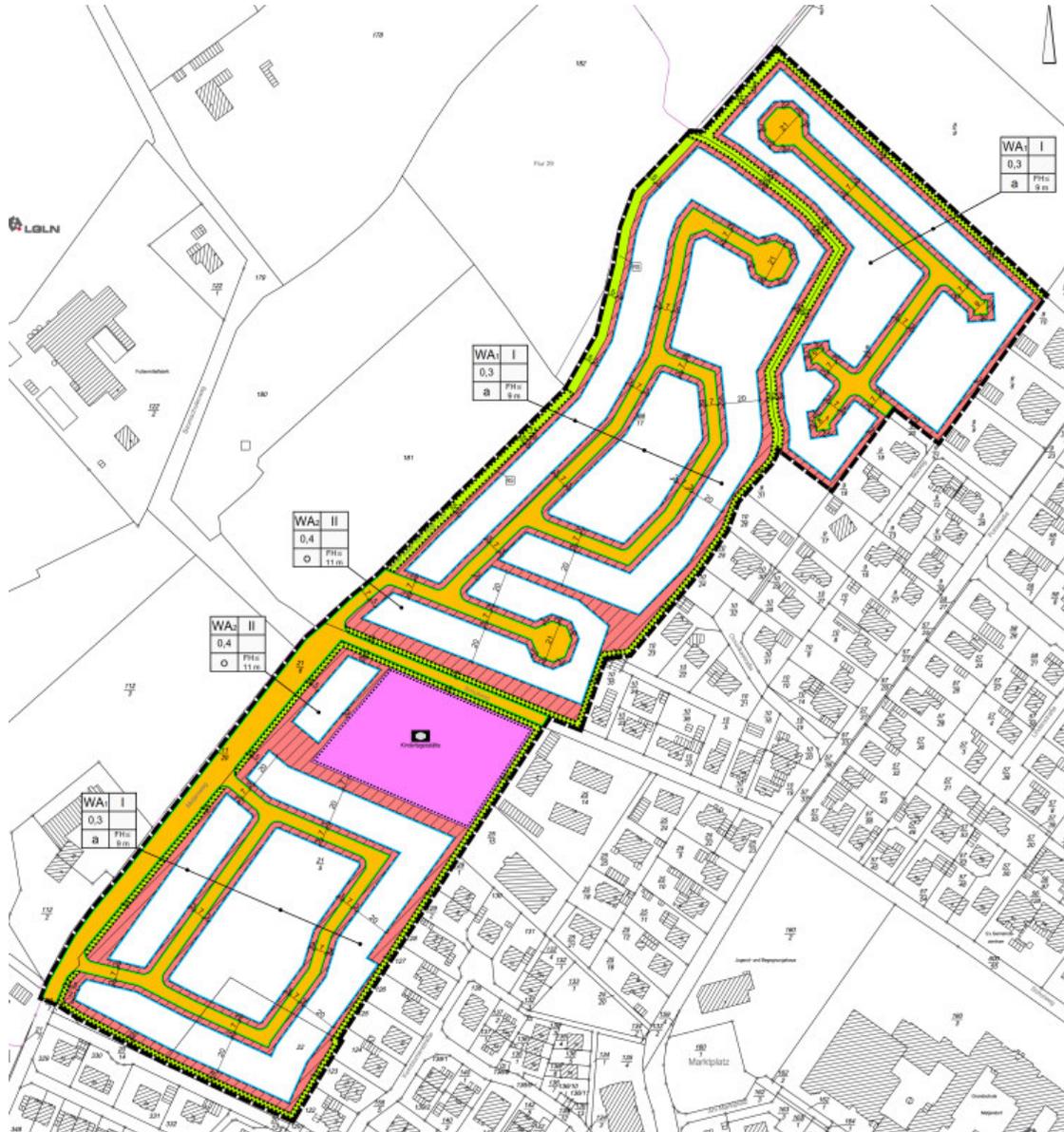
Abschnitt mit 32 Grundstücken für ED + 1 Fläche für MH + Fläche für KITA

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 153
"Metjendorf, An der Ofener Bäke"

Erschließungskonzept
Dezember 2020 Variante 1 M. 1 : 1.000

Konzept
Optimiert
Variante 1



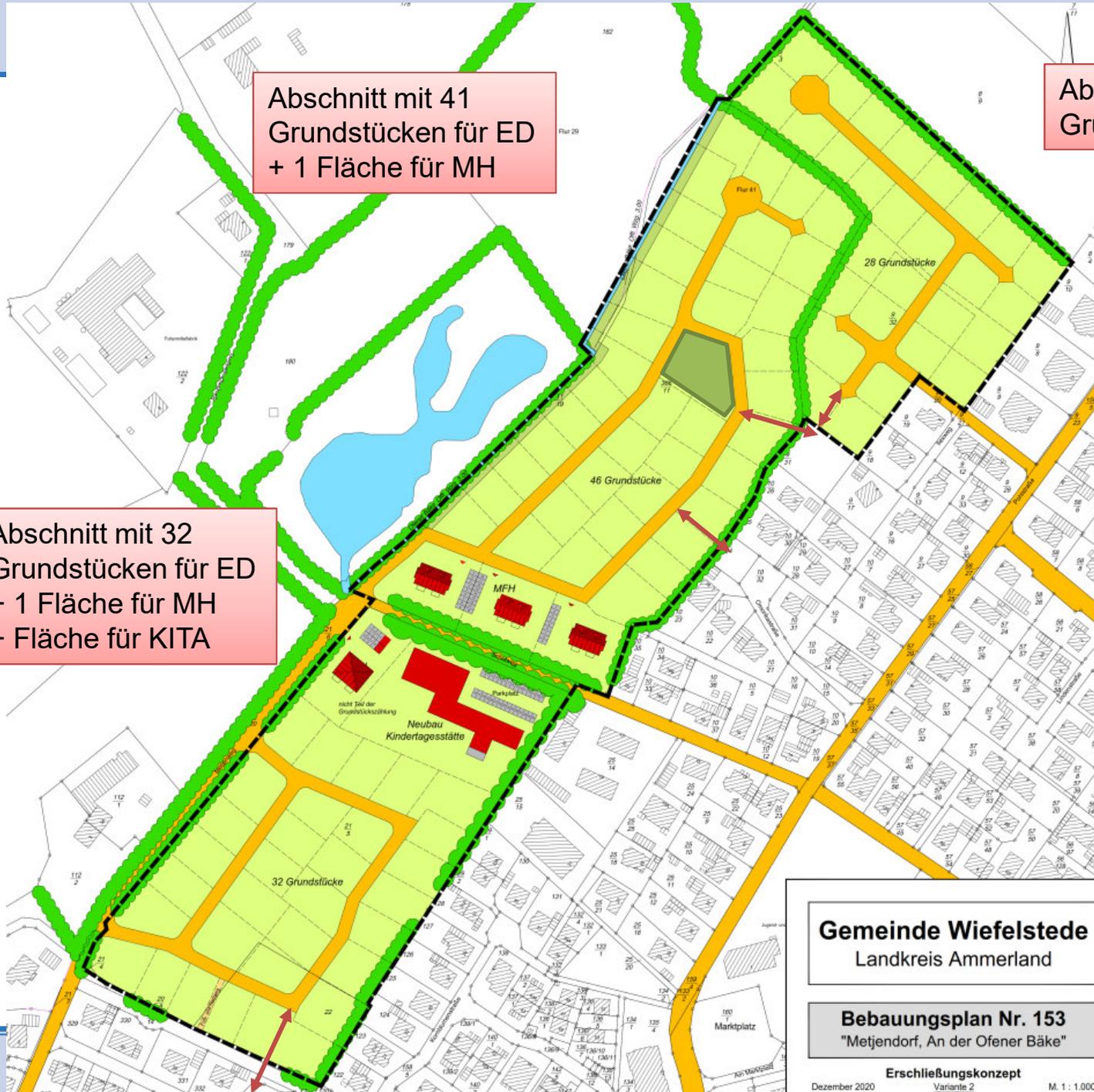
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FHc 9 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FHr Firsthöhe
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
4. **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung:
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte
6. **Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
9. **Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung Regenrückhaltung
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. **Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B-Plan-Vorentwurf

optimiert

Variante 1



Abschnitt mit 32 Grundstücken für ED + 1 Fläche für MH + Fläche für KITA

Abschnitt mit 41 Grundstücken für ED + 1 Fläche für MH

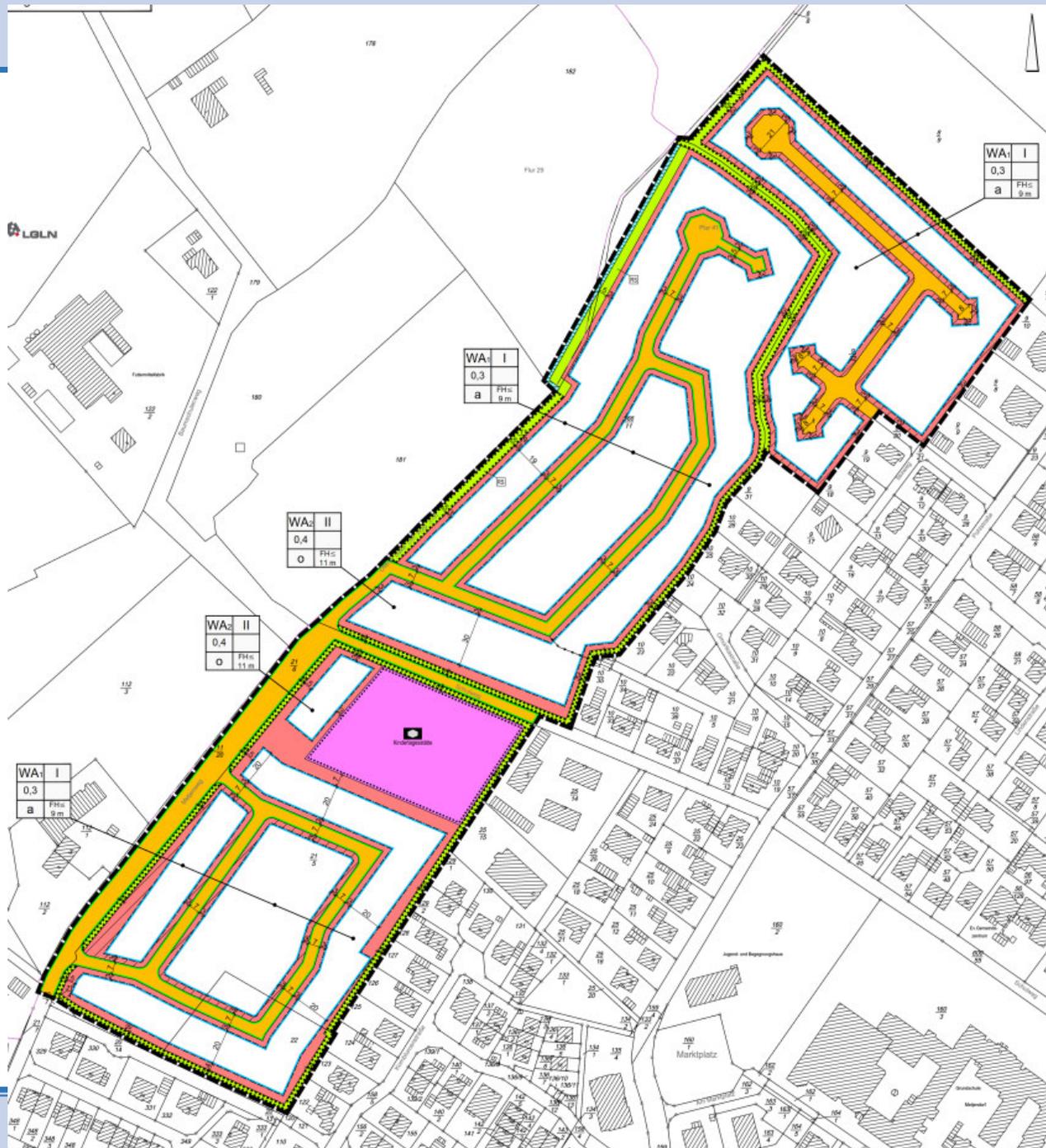
Abschnitt mit 28 Grundstücken für ED

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 153
"Metjendorf, An der Ofener Bäche"

Erschließungskonzept
Dezember 2020 Variante 2 M. 1 : 1.000

*Konzept
Optimiert
Variante 2*



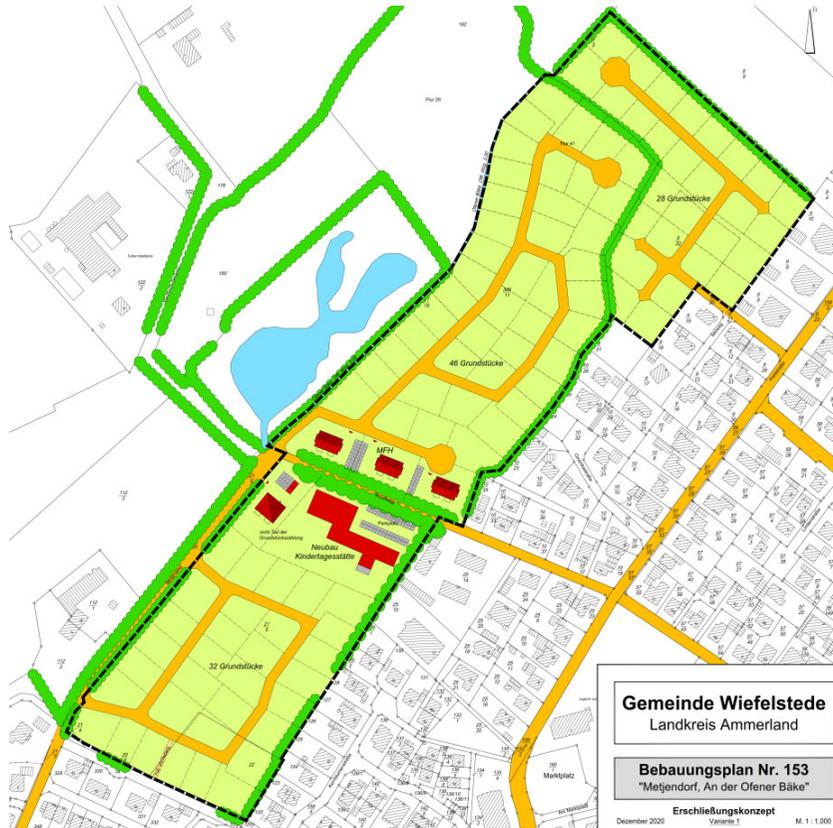
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH: 9 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH: Firsthöhe
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
4. **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte
6. **Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
9. **Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung Regenrückhaltung
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. **Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

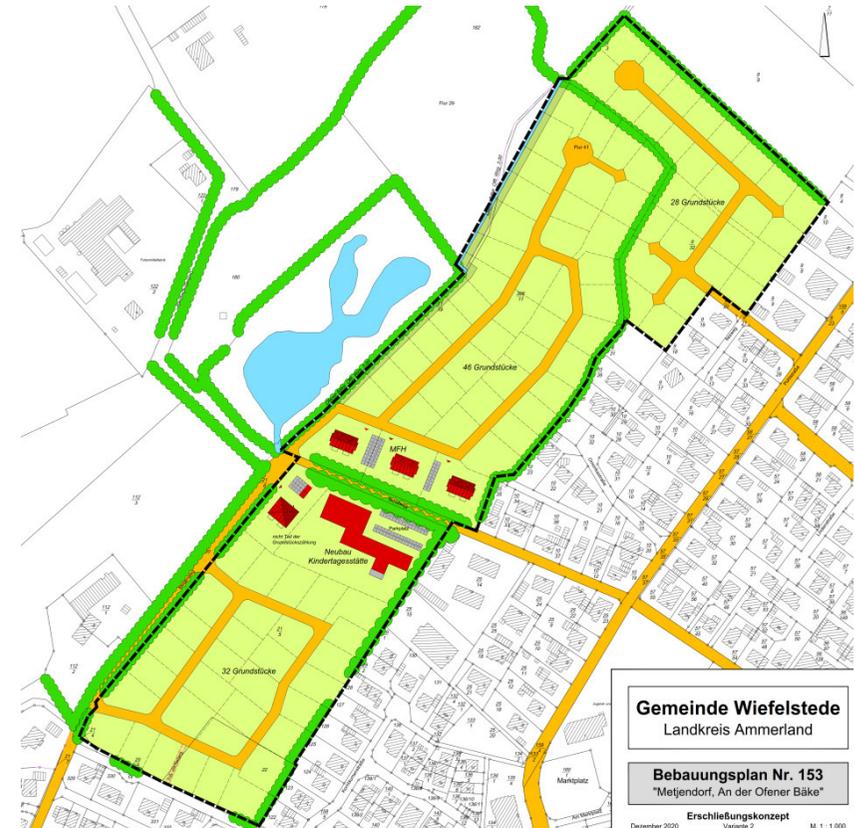
B-Plan-Vorentwurf

optimiert

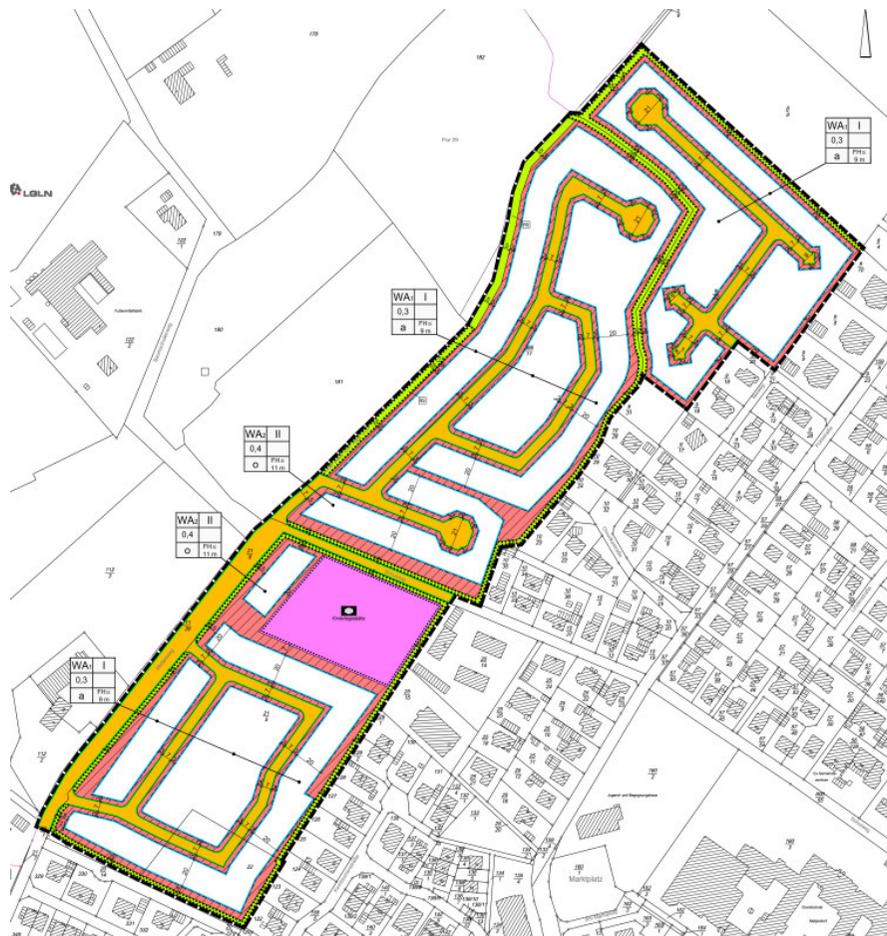
Variante 2



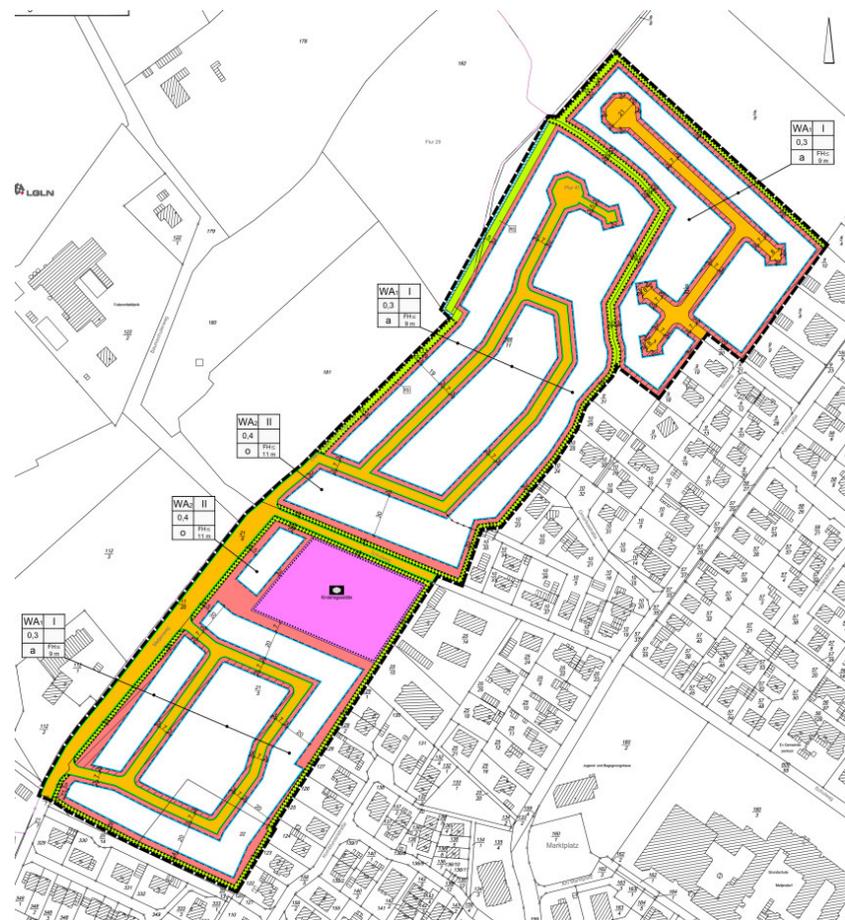
Variante 1
103 Grundstücken für ED
+ 1 Fläche für MH
+ Fläche für KITA
Verlauf an Flurstücksgrenze



Variante 2
101 Grundstücken für ED
+ 1 Fläche für MH
+ Fläche für KITA
Verlauf an Bäke



Variante 1
Verlauf an Flurstücksgrenze



Variante 2
Verlauf an Bäke

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten 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. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

WA 1 – maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude

WA 2 – maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude

3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Bezugspunkte sind noch festzulegen.

4. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 18 m nicht überschritten werden darf

6. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird mit 500 m² festgesetzt.

7. 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 öffentliche Verkehrsflächen nicht zulässig.

Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohnungen, Gebäudehöhe, Sockelhöhe Grundstücksgrößen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

8. Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Gehölzbestand innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten, zu sichern und durch standortgerechte Gehölze untenstehender Gehölzliste zu ergänzen. Bei Abgang der Gehölze sind diese standortgerecht zu ersetzen.

Gehölzliste wird noch erstellt.

9. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grundstücken

Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste wird noch festgelegt

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen.

1. Dachform/Dachneigung

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30° und höchstens 50° betragen. Ausnahmsweise können Flachdächer für Garagen und Nebengebäude zugelassen werden.

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 außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

3. 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.

Festsetzungen zum
Anpflanzen

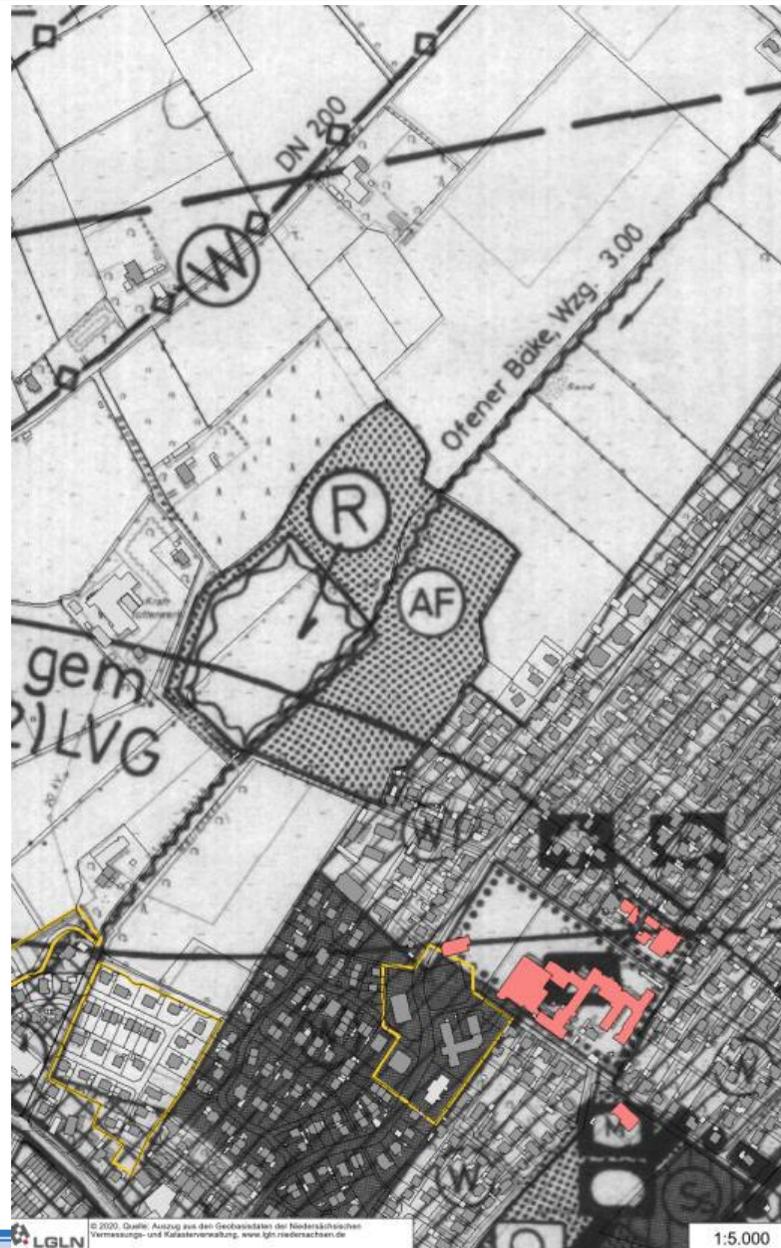
Vorschriften zur
Dachgestaltung und
Gestaltung der nicht
überbaubaren Flächen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

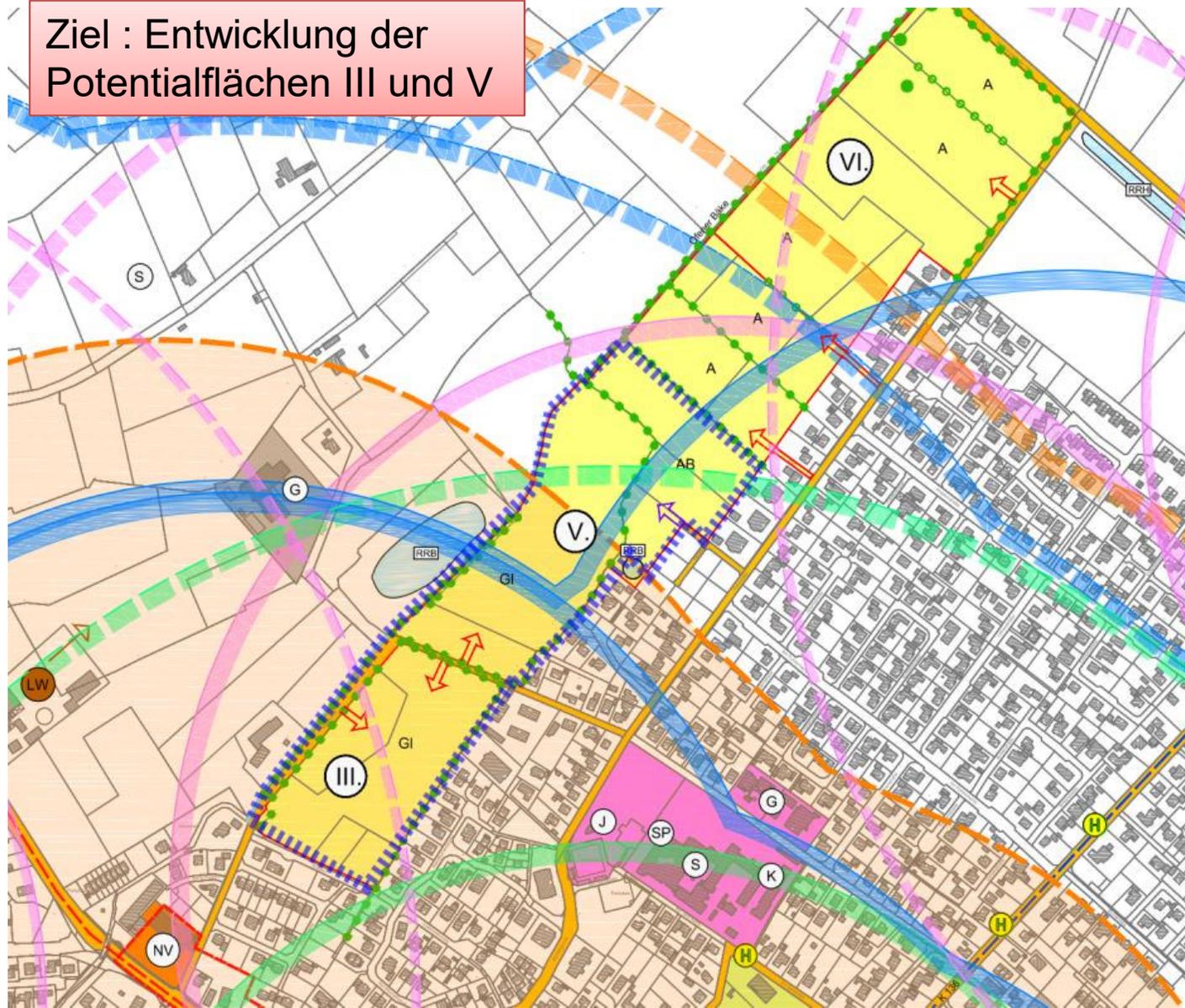
Gemeinde Wiefelstede

135. FNP-Änderung



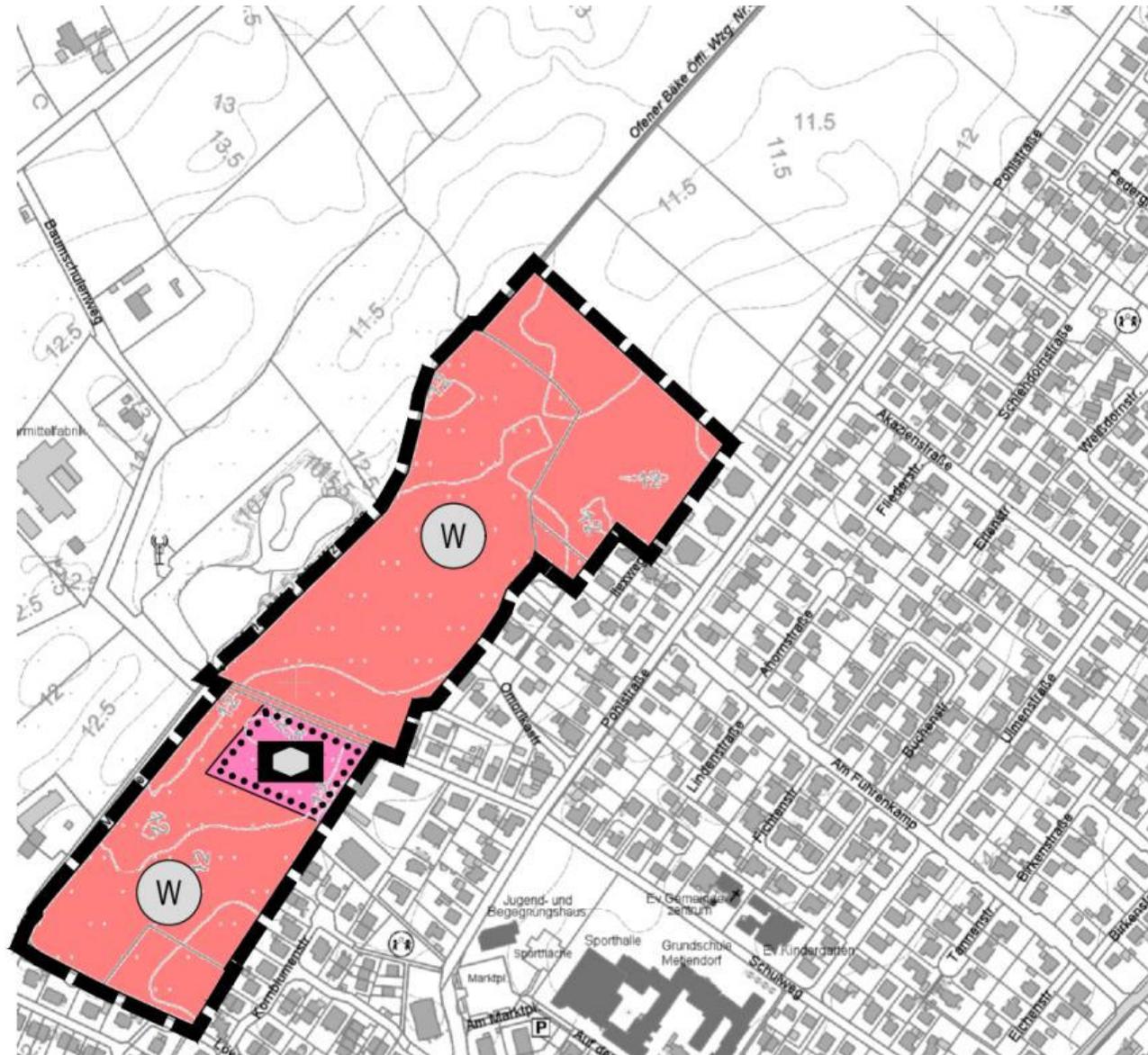


Ziel : Entwicklung der Potentialflächen III und V



Legende:

- Gewerbegebiet
- Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und Emissionen
- Verkehrlicher Anschluss im Baugebiet
- Mögliche verkehrliche Anbindung
- Lage an Landes- oder Kreisstraßen außerhalb OD - Bauverbotszone 20 m - keine Zufahrten zulässig - Vorbelastung durch Verkehrslärm
- Erschließung
- Bushaltestelle VWG
- Regionalbusse
- Gemeinbedarf (Schule (S), Kindergarten (K), Gemeindezentrum (G) Jugendtreff (J), Sportheiße-anlage (SP))
- Zentraler Versorgungsbereich Einzelhandel / Nahversorgung / Apotheke / Dienstleistung
- Einzugsbereich Schule, R = 600 m
- Einzugsbereich Schule, R = 1000 m
- Einzugsbereich Kindergarten, R = 600 m
- Einzugsbereich Kindergarten, R = 1000 m
- Einzugsbereich Buslinien, R = 600 m
- Einzugsbereich Buslinien, R = 1000 m
- Einzugsbereich / Zentraler Versorgungsbereich R = 600 m
- Einzugsbereich / Zentraler Versorgungsbereich R = 1000 m
- Einzugsbereich Ärzte, R = 600 m
- Einzugsbereich Ärzte, R = 1000 m
- Potentialflächen
- Biotypen**
- Baumreihe / Wallhecke
- Wallhecke ohne Laubbäume
- Markante Einzelbäume
- Wasseroberfläche, Rückhaltung
- Wasserzug, Räumstreifen erforderlich



Planzeichenerklärung

-  Wohnbauflächen
-  Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und
Einrichtungen - Kindertagesstätte
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit