

Gemeinde Wiefelstede

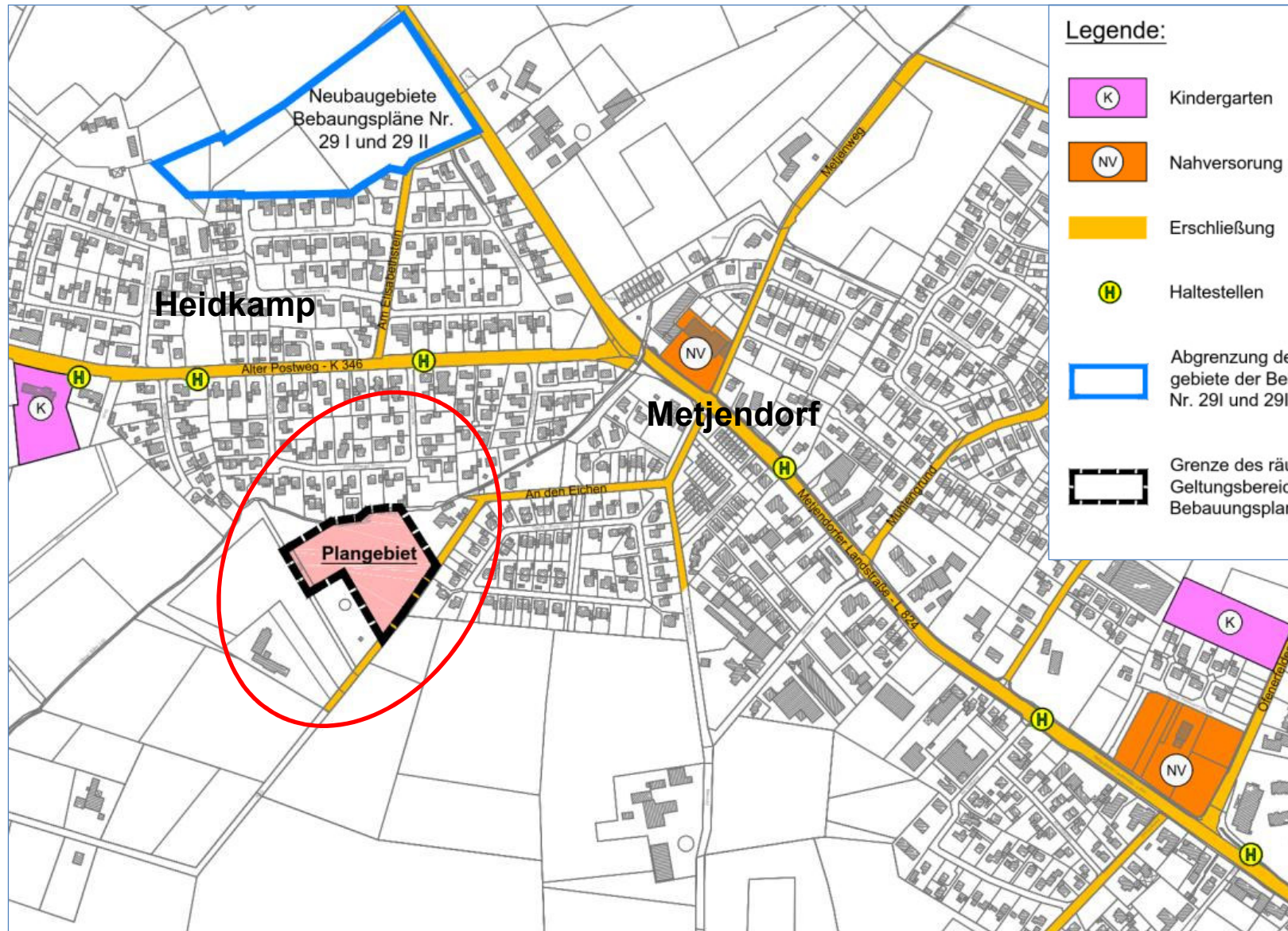
Bebauungsplan Nr. 117 I

“Metjendorf, An den Eichen – Erweiterung“

+ 133. FNP-Änderung

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB





Legende:

- K Kindergarten
- NV Nahversorgung
- Erschließung
- H Haltestellen
- Abgrenzung der Neubaugebiete der Bebauungspläne Nr. 29I und 29II
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

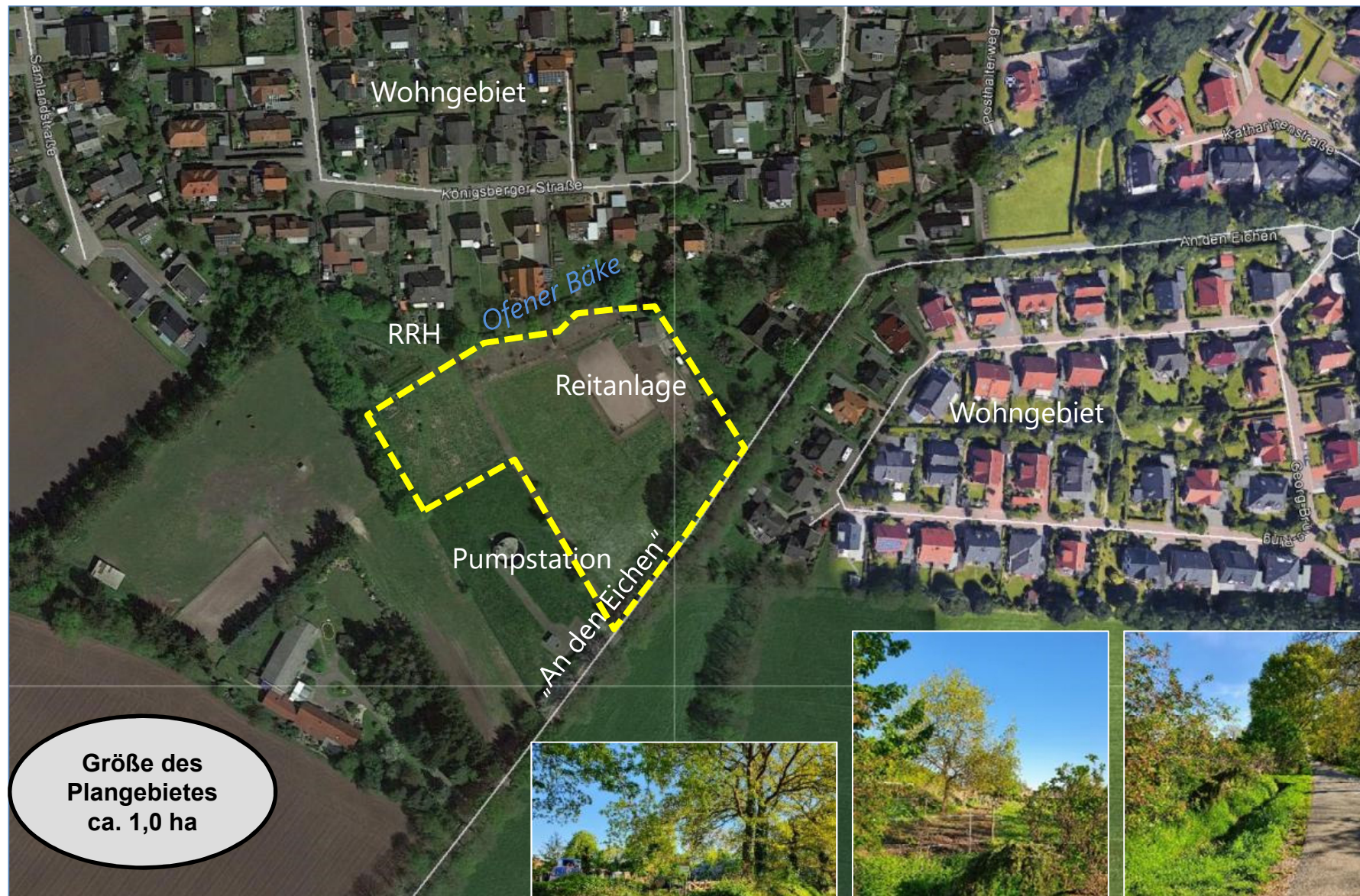
BPlan Nr. 61

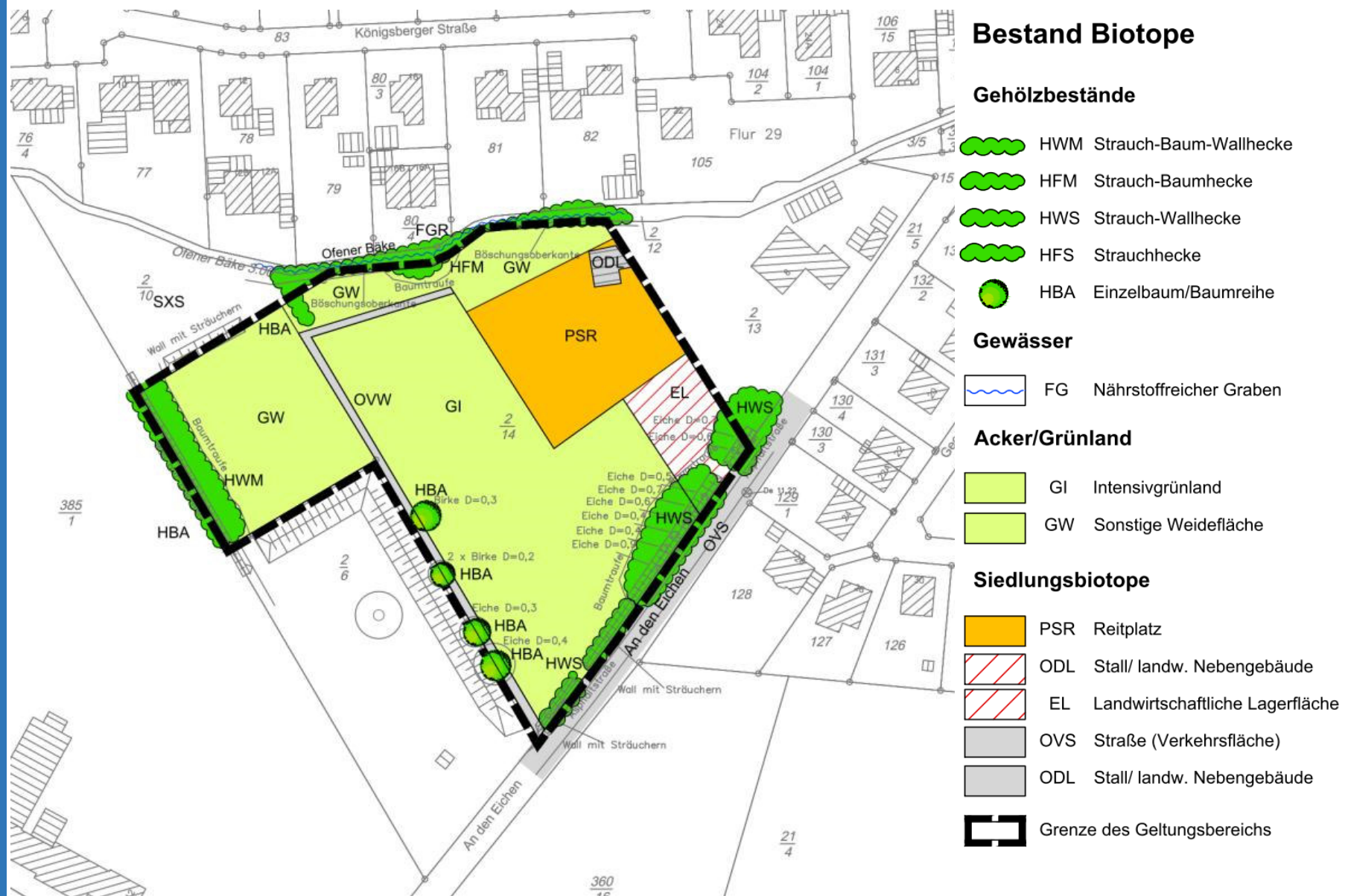
BPlan Nr. 23

Plangebiet
BPlan Nr. 117 I

BPlan Nr. 117

Überplanung
Teilbereich BPlan
Nr. 117







Bestand



Bestand + Entwicklung



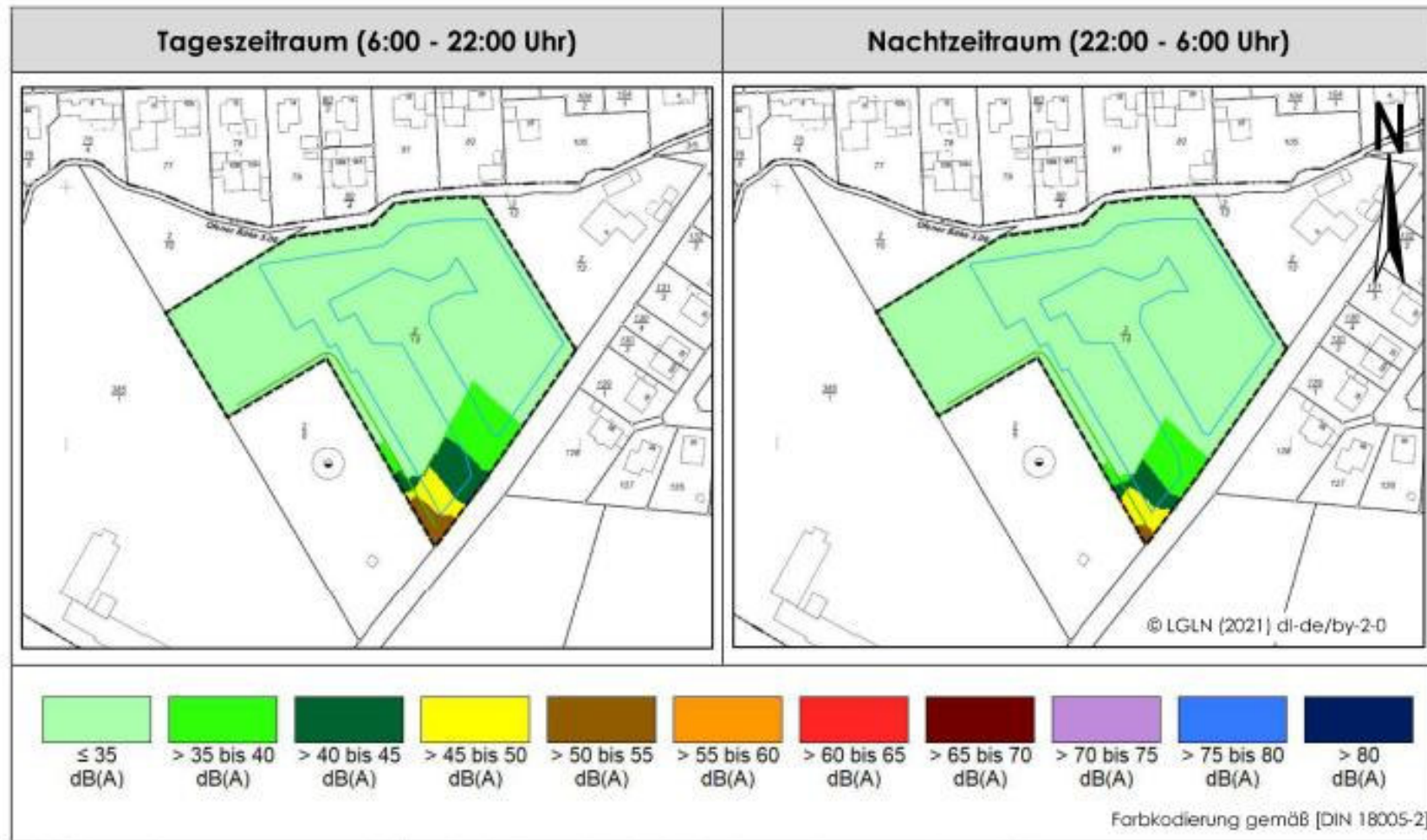
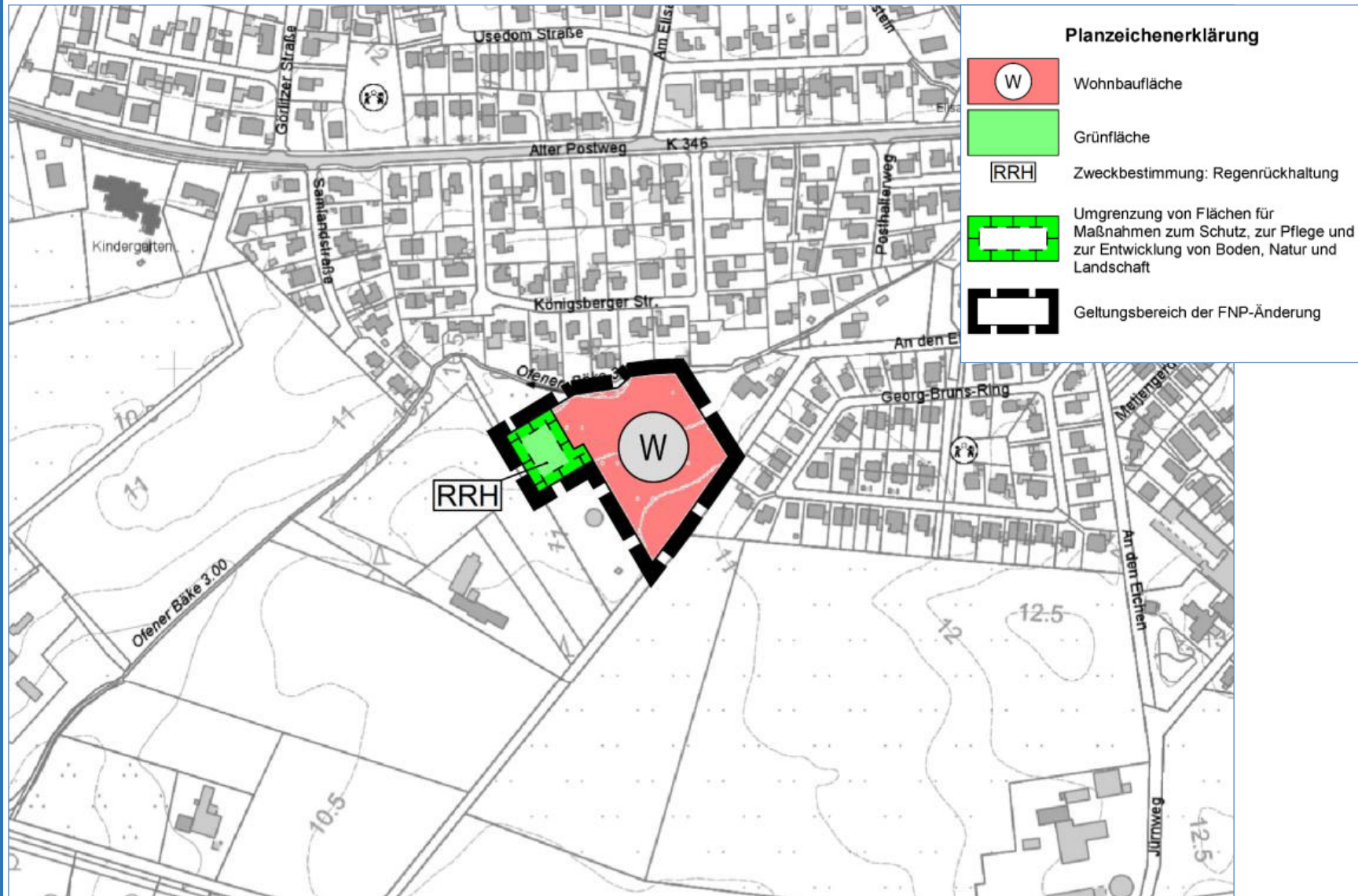


Abbildung 3: Auszug Rasterlärmkarte Gewerbe, 2. OG ohne Bebauung Plangebiet

133. Änderung des Flächennutzungsplanes





Landkreis Ammerland

Hinweis auf RROP Fernwasserleitung – außerhalb

Baumaßmaß – Kronentraufbereich – [siehe B-Plan](#)

Ausgleich Wallhecke- [im Wallheckenschutzprogramm](#)

Ausgleich rd. 6.200 Werteinheiten –

Kompensationsflächenpool Horstbüsche

Keine Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes

Hinweis auf Wasserschutzgebiet – [Zone IIIa-Kennzeichnung](#)

Landwirtschaftskammer

Hinweise zum Geruchsgutachten – [Wetterdaten](#)

[Brake geeignet- pauschaler Ansatz für Aufstockung](#)

[Tierbestand geeignet](#)

Kompensation - [Flächenpool Horstbüsche](#)

Landesbehörde Straßen und Verkehr / VBN

Keine Anregungen und Bedenken



EWE Wasser

Anschluss an Schmutzwasserentsorgung möglich,
Hinweis auf Gerüche und Lärm von Pumpwerk –
siehe Gutachten (Geruchswerte werden eingehalten,
Lärmschutzmaßnahme)

OOWV

Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zum
Brandschutz
Hinweise auf Leitung – Verlegung in Gehweg
angestrebt

EWE Netz, Telekom, Vodafone

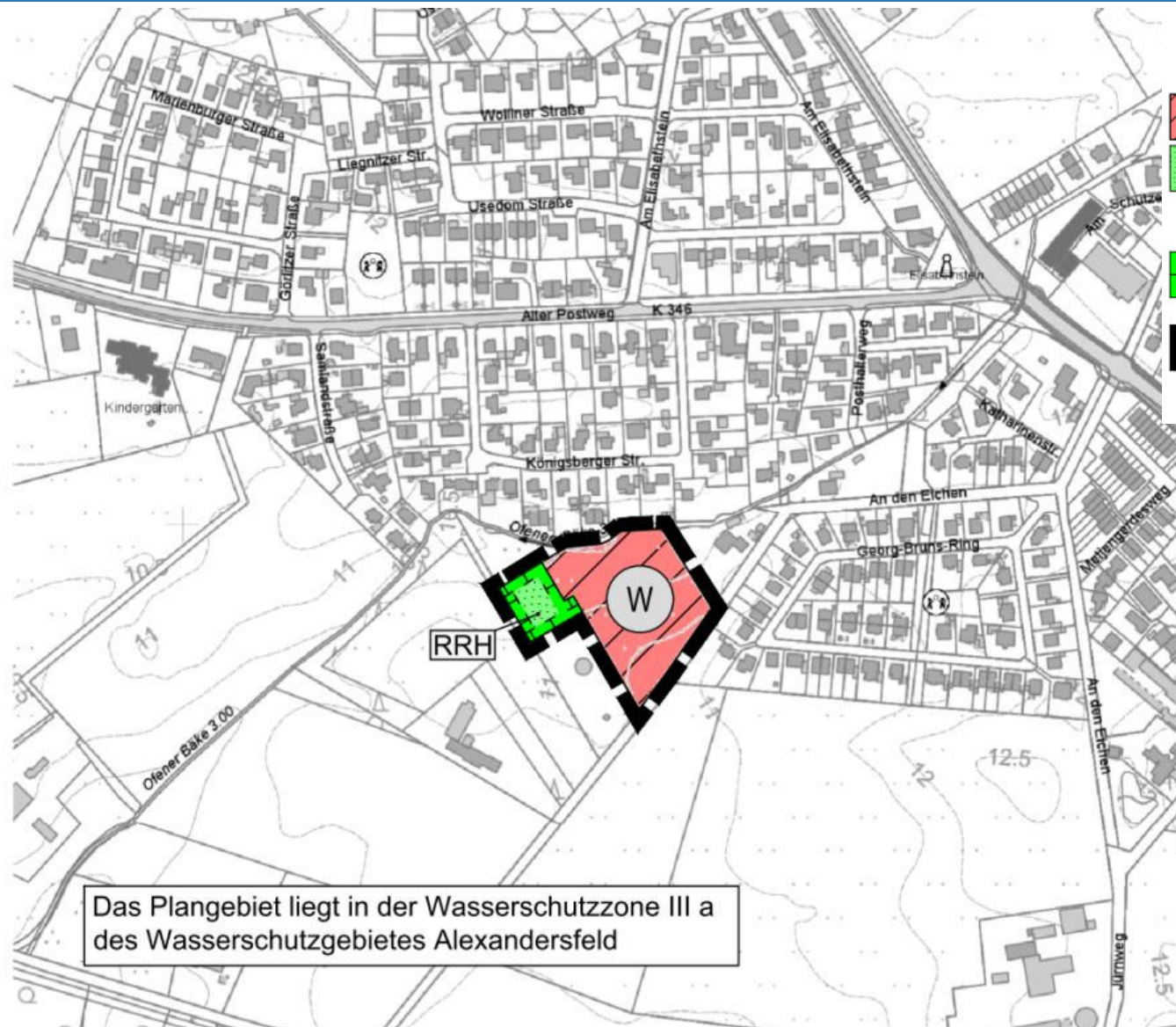
Hinweise zur Ver- und Entsorgung

LBEG

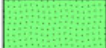
Hinweise zum Bodenschutz

LGLN

Hinweise zur Kampfmittelerforschung

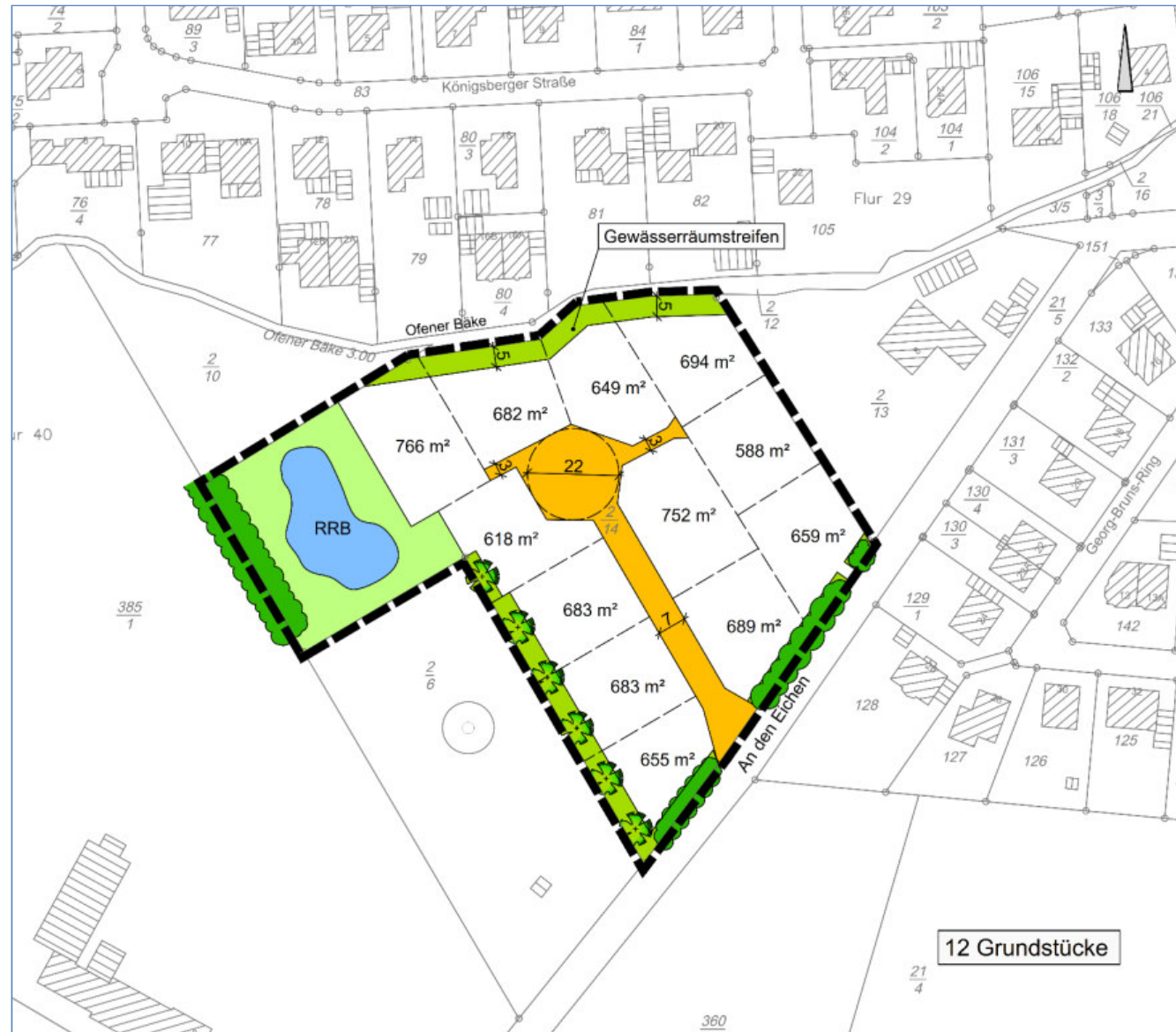


Planzeichenerklärung

-  Wohnbaufläche
-  Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III a des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld

Bebauungsplan Nr. 117 I



Legende:

- Grundstücksgrenzen
- 752 m² Grundstücksgrößen
- Verkehrsfläche
- Grünfläche, öffentlich
- Grünfläche, privat
- RRB Regenrückhaltebecken
- Baum
- Gehölzstreifen/Wallhecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH ≤ 4,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe
 - FH ≤ 9,00m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
 - Zweckbestimmung: Gewässeräumstreifen
- Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 - GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Haarenwasserrecht oder beauftragte Dritte
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Landkreis Ammerland

Hinweis auf RROP Fernwasserleitung – außerhalb

Baumaufmaß – Kronentraufbereich - Baugrenze wird zurückgenommen

Ausgleich Wallhecke- im Wallheckenschutzprogramm
Ausgleich rd. 6.200 Werteinheiten –
Kompensationsflächenpool Horstbüsche

Abfallentsorgung Aufstellplatz Mülltonnen –
Wendeplatz 22 m ausreichend, Planstraße
ausreichend breit

Mindestgrundstücksgrößen - 300 qm Bezug auf
Doppelhaushälfte, Einzelhäuser 500 statt 550 qm

Festsetzung Trauf- und Firsthöhen, Bezugspunkt –
Anpassung Definition Firsthöhe, Gelände ca. 10-20
cm Tiefer als An den Eichen

Örtliche Bauvorschriften – Abweichungen zu 117



Landkreis Ammerland

Festsetzung Lärmschutz – **Klarstellung zur Anwendung**

Hinweise zum Geruchsgutachten – **Wetterdaten Brake geeignet**

Entwässerungskonzept - **in Bearbeitung**

Hinweis auf Wasserschutzgebiet – **Zone IIIa-Kennzeichnung**



Landwirtschaftskammer

Hinweise zum Geruchsgutachten – **Wetterdaten Brake geeignet- pauschaler Ansatz für Aufstockung Tierbestand geeignet**

Kompensation - **Flächenpool Horstbüsche**

Landesbehörde Straßen und Verkehr / VBN

Keine Anregungen und Bedenken



Haaren Wasseracht

Böschungskante einmessen, Räumstreifen öffentliche Grünfläche – Grundstücksgrenzen zurück + GFL

EWE Wasser

Anschluss an Schmutzwasserentsorgung möglich, Hinweis auf Gerüche und Lärm von Pumpwerk – siehe Gutachten (Geruchswerte werden eingehalten, Lärmschutzmaßnahme)

OOWV

Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zum Brandschutz
Hinweise auf Leitung – Verlegung in Gehweg angestrebt

EWE Netz, Telekom, Vodafone

Hinweise zur Ver- und Entsorgung

LBEG

Hinweise zum Bodenschutz

LGLN

Hinweise zur Kampfmittelerforschung



Einwender 1

Hinweis auf schadlose Oberflächenentwässerung – Entwässerungskonzept – Grundstück nicht betroffen

Einwender 2

Bedenken wegen Verlust der Eichen – Erhalt, Wallheckendurchbruch wird kompensiert, Rücknahme Baugrenze

Bedenken wegen Verkehr– 12 Baugrundstücke verträglich





Einwender 3 + 171 Unterschriften

Bedenken wegen Gerüchen und Lärm von Pumpwerk
Gutachten (Geruchswerte werden eingehalten,
Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt)

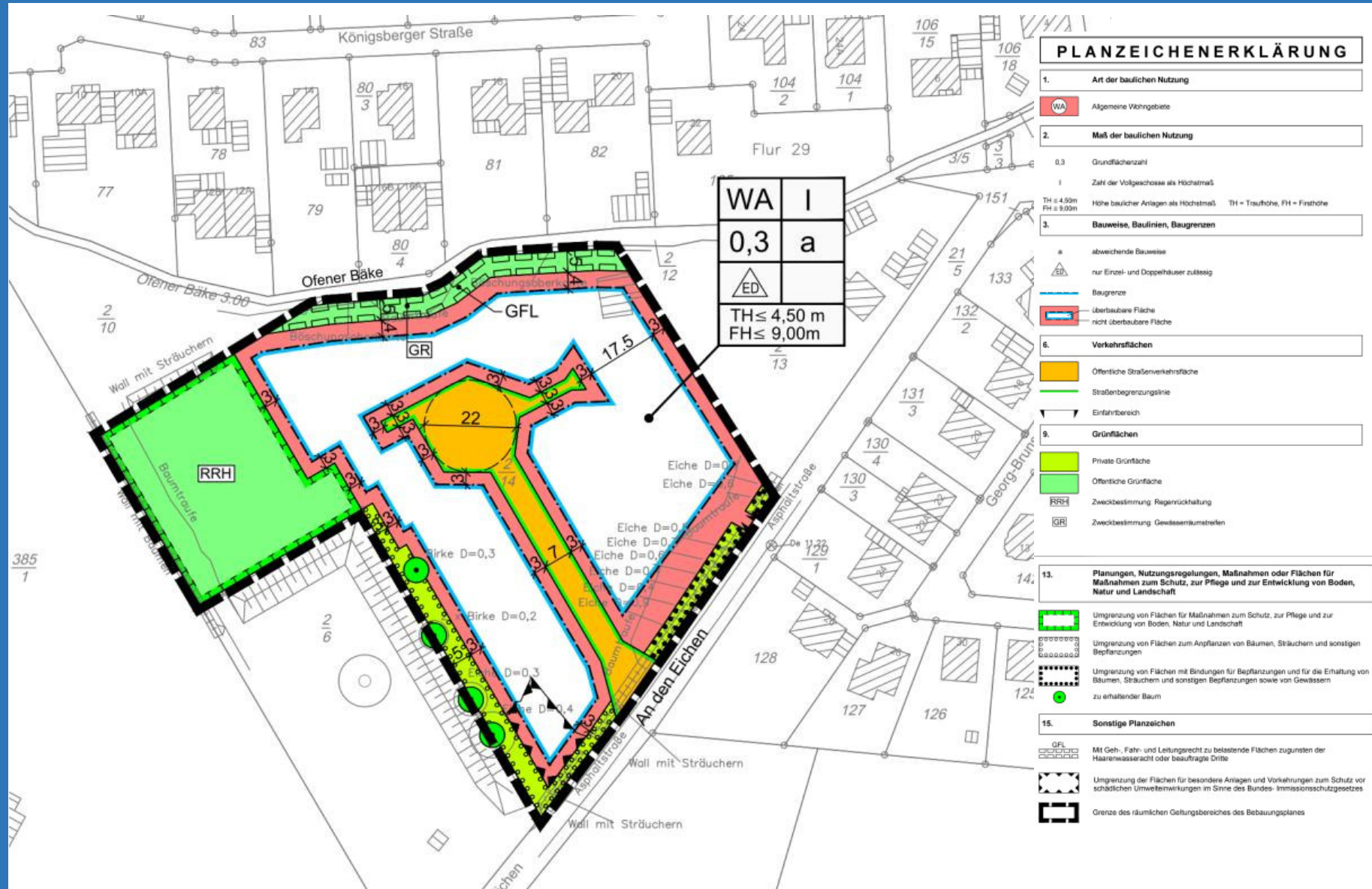
Bedenken wegen Aufgabe des Reiterhofs
hoher bedarf nach Baugrundstücken,
vorhandene Infrastruktur,
Pachtbetrieb, Flächenerwerb durch freihändigen
verkauf

Bedenken wegen Wegfall naturräumlicher
Bestandteile
Strauch – und Baumhecken bleiben weitestgehend
erhalten,
Anpflanzgebot und Rückhaltebecken zur freien
Landschaft



Legende:

- Grundstücksgrenzen
- 752 m² Grundstücksgrößen
- Verkehrsfläche
- Grünfläche, öffentlich
- Grünfläche, privat
- RRB Regenrückhaltebecken
- Baum
- Gehölzstreifen/Wallhecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet 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. Trauf- und Firsthöhen

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 9,0 m über der Oberkante **der Erschließungsstraße (Planstraße)** des Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze.

- (2) Die Traufhöhe wird auf 4,50 m begrenzt. Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

3. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der **Erschließungsstraße (Planstraße)** nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für ein Einzelhaus und von 12 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

**Ausschluss
gebietsuntypischer
Nutzungen (WA)**

max. Firsthöhe von 9,00 m

max. Traufhöhe von 4,5 m
(Ausschluss v.
Staffelgeschossen)

max. Sockelhöhe von 0,6 m

Bezugspunkt Planstraße

**abweichende Bauweise mit
begrenzten
Gebäudelängen**

- Einzelhaus 18 m
- Doppelhaushälfte 12 m

5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB für Einzelhäuser mit 500 m² und für Doppelhaushälften mit 300 m² festgesetzt.

6. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

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 öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den von immissionsschutzrechtlichen Überschreitungen betroffenen Bereiche sind bautechnische bzw. grundrisstechnische Maßnahmen vorzunehmen:

- Ausschluss von Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Wohn- und Schlafräume, „Wohnküchen“, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) in den Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Dieses kann durch geeignete Grundrissgestaltung oder nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- oder Anwendung anderer, geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0,5 m vor Fenstern schutzbedürftiger Räume gewährleistet wird.
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch einen gutachterlichen Einzelnachweis ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper, sonstiger baulicher bzw. betriebsbezogener Anlagen oder betriebliche Maßnahmen (wie z.B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

Mindest-Grundstücksgrößen

2 WE pro Einzelhaus und
1 WE pro Doppelhaushälfte

Ausschluss von
Bebauungen gem. § 12 und
§ 14 BauNVO i. d.
Straßenrandbereichen

Passiver Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärm

- Grundrissgestaltung
- Technische Maßnahmen
- ...

9. Grünordnerische Maßnahmen

9.1 Gewässerräumstreifen

Innerhalb des 5 m breiten Gewässerräumstreifens entlang des Gewässers (Ofener Bäke) der Haaren - Wasseracht sind bauliche Anlagen jeder Art sowie Anpflanzungen unzulässig. Der Streifen ist von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten. Die Zugänglichkeit des Gewässers für Unterhaltungszwecke der Haaren-Wasseracht oder beauftragte Dritte ist sicherzustellen.

Gewässerräumstreifen

9.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Gehölzerhalt

Im Traufbereich der zu erhaltenden Laubbäume sind Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Material- und Bodenablagerungen etc. nicht zulässig.

9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke gemäß Pflanzliste 1 in Ergänzung des Bestandes anzulegen.

Anpflanzgebote

(2) 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. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Regenrückhaltebecken

9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

Im Traufbereich der Laubbäume sind Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Material- und Bodenablagerungen etc. nicht zulässig.

Pflanzliste 1: Baum-Strauchhecke

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm			
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Kreuzdom	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> ; <i>Crataegus laevigata</i>		

Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform Größe
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Mittelgroßer Baum
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mittelgroßer Baum
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Großbaum
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	Mittelgroßer Baum
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Großbaum
Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme		

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.

**Vorgaben zur Dachneigung
+ -form**

**Ausschluss von
„Schottergärten“**

**straßenseitige Einfriedung
mit Hecken/Zäunen**

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Auf die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) wird hingewiesen. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.

5. Artenschutz

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

Denkmalschutz/Umgang mit Bodenfunden

Umgang mit Altablagerungen

Umgang mit Versorgungsleitungen

Wasserschutzgebiet/ Schutzzone III A Alexandersfeld

Artenschutz

Vielen Dank für Ihr Interesse.