

Gemeinde Wiefelstede

135. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 153 “Metjendorf, an der Ofener Bäke“

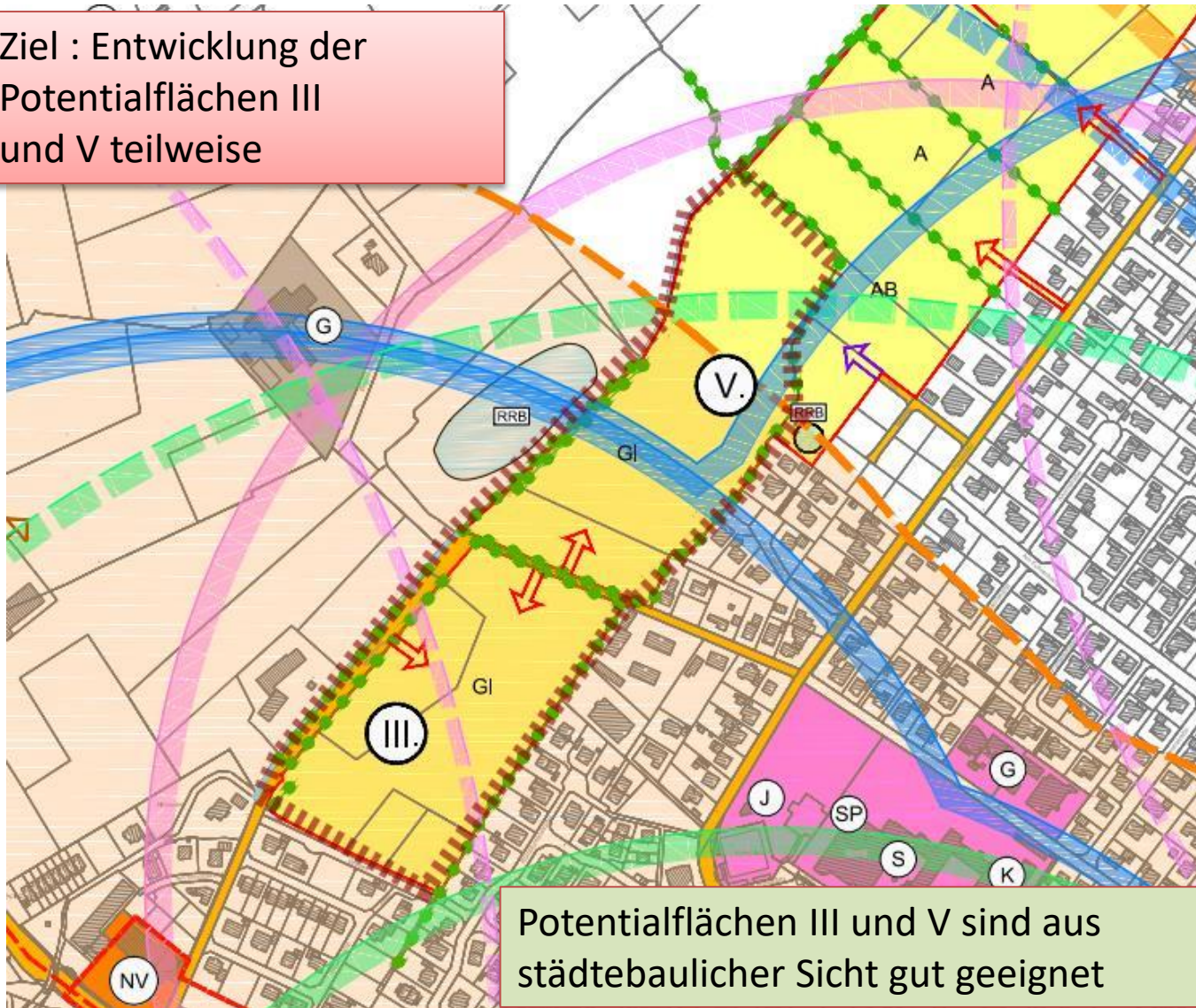
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
und der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB

Satzungs- und Feststellungsbeschluss



Entwicklungsstudie Metjendorf

Ziel : Entwicklung der Potentialflächen III und V teilweise

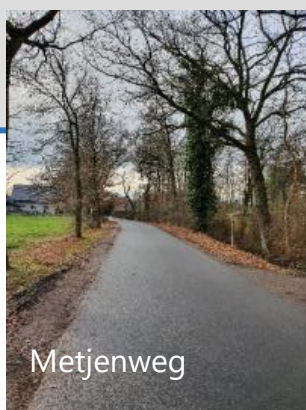


Potentialflächen III und V sind aus städtebaulicher Sicht gut geeignet

- 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
 - Einschließung
 - Bushaltestelle VWG Regionalbusse
 - Gemeinbedarf (Schule (S), Kindergarten (K), Gemeindezentrum (G) Jugendtreff (J), Sportplatz (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
 - Biototypen
 - A - Acker
 - AB - Ackerbrache
 - GI - Intensivgrünland
 - PSP - Sportplatz (aufgelassen)
 - Baumreihe / Walhecke
 - Walhecke ohne Laubbäume
 - Markante Einzelbäume
 - Wasserfläche, Rückhaltung
 - Wasserzug, Räumstreifen erforderlich



FNP-Änderung
rd. 7,5 ha



Metjenweg



Anschluss Ilexweg



Anschluss Omorikastraße



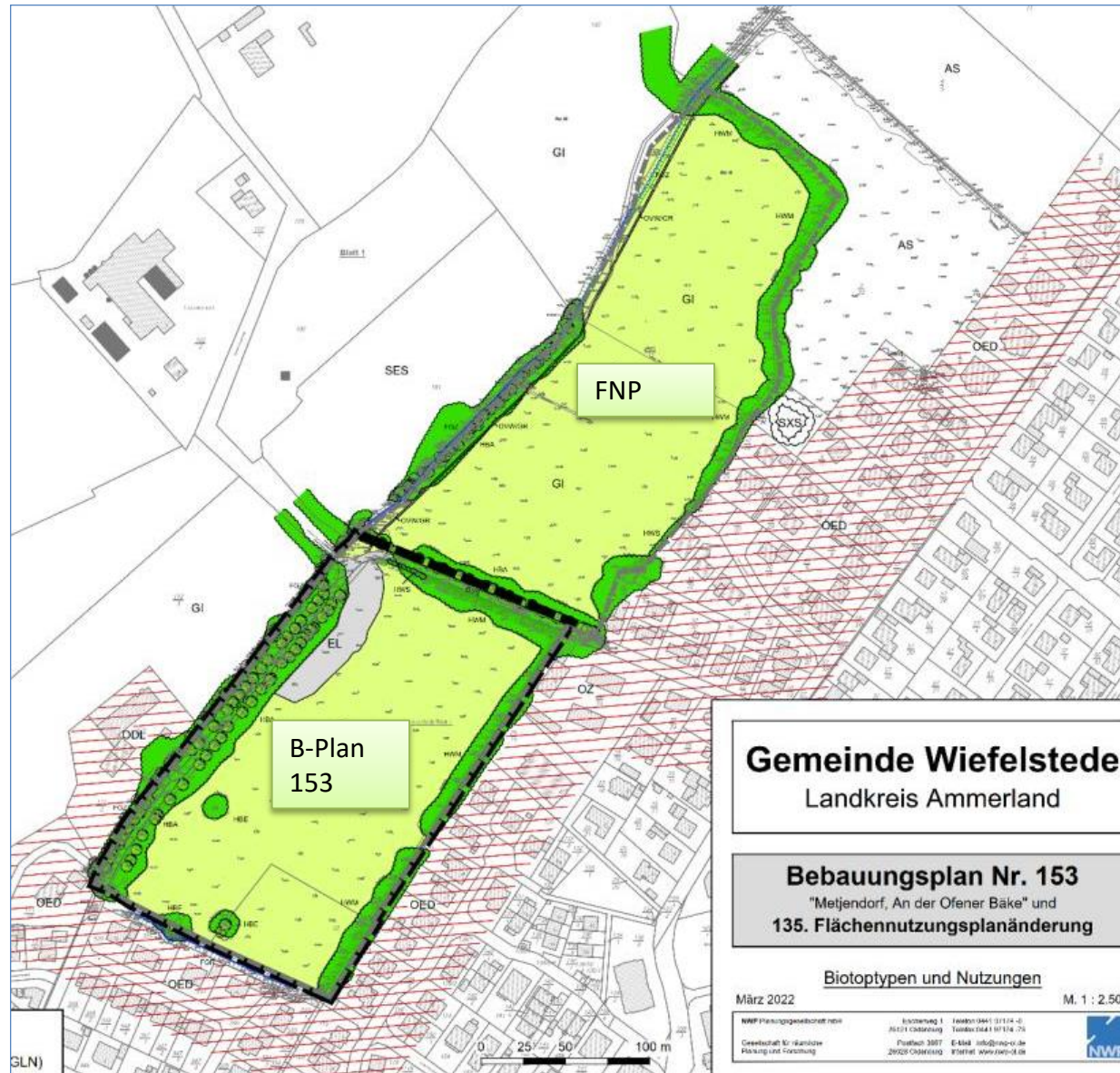
Verbindung
Metjenweg
/Schulstraße



Pohlstraße

Bestand und Umgebung

Biotoptypen



- Gebüsche und Gehölzbestände**
- HWS Strauch-Wallhecke
 - HWM Strauch-Baum-Wallhecke
 - HBE Einzelbaum/Baumgruppe
 - HBA Baumreihe/Allee
 - X Baum gefällt
- Gewässer**
- FGR Nährstoffreicher Graben
 - FGZ Sonstiger nährstoffreicher Graben
 - SES Sonstiges naturnahes nährstoffreicher Stillgewässer
 - SXS Sonstiges naturfernes Stauwasser
- Grünland**
- GI Artenarmes Intensivgrünland
 - EL Landwirtschaftliche Lagerfläche
- Stauden- und Ruderalflur**
- UHM Halbruderal Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- Acker- und Gartenbaubiotope**
- AS Sandacker
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieblächen**
- OVS Straße
 - OVWGR Weg, Trittassen
 - OED Verdichtetes Einzel- und Reihenhäusergebiet
 - ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet
 - OZ Zeilenbebauung
- Sonstiges**
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 153
"Metjendorf, An der Ofener Bäche" und
135. Flächennutzungsplanänderung

Biotoptypen und Nutzungen

März 2022

M. 1 : 2.500

NWP Planungsgesellschaft mbH

Isenroterweg 1 Telefon 0441 31174-0

26121 Osterburg Telefon 0441 31174-75

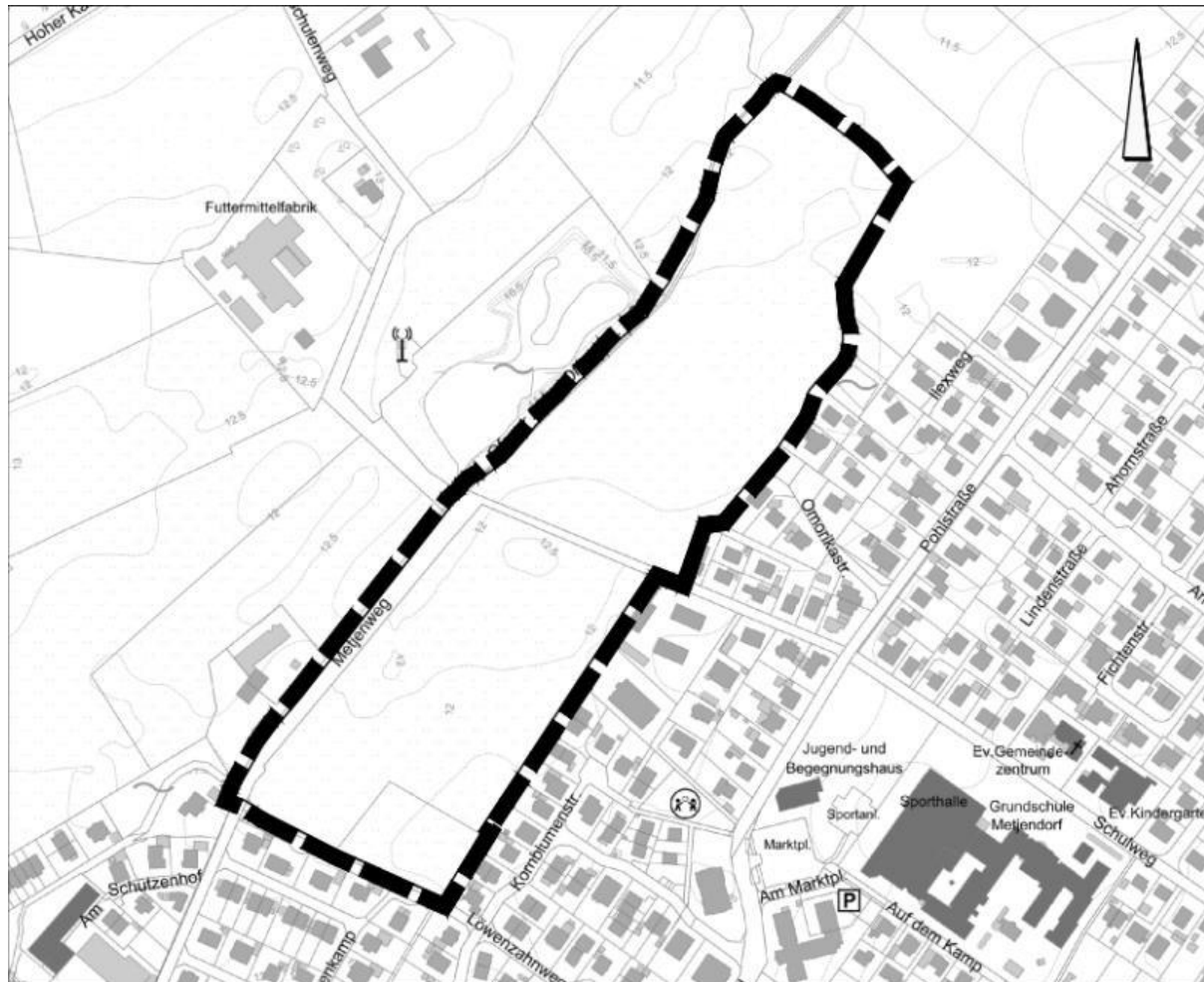
Gesellschaft für städtische

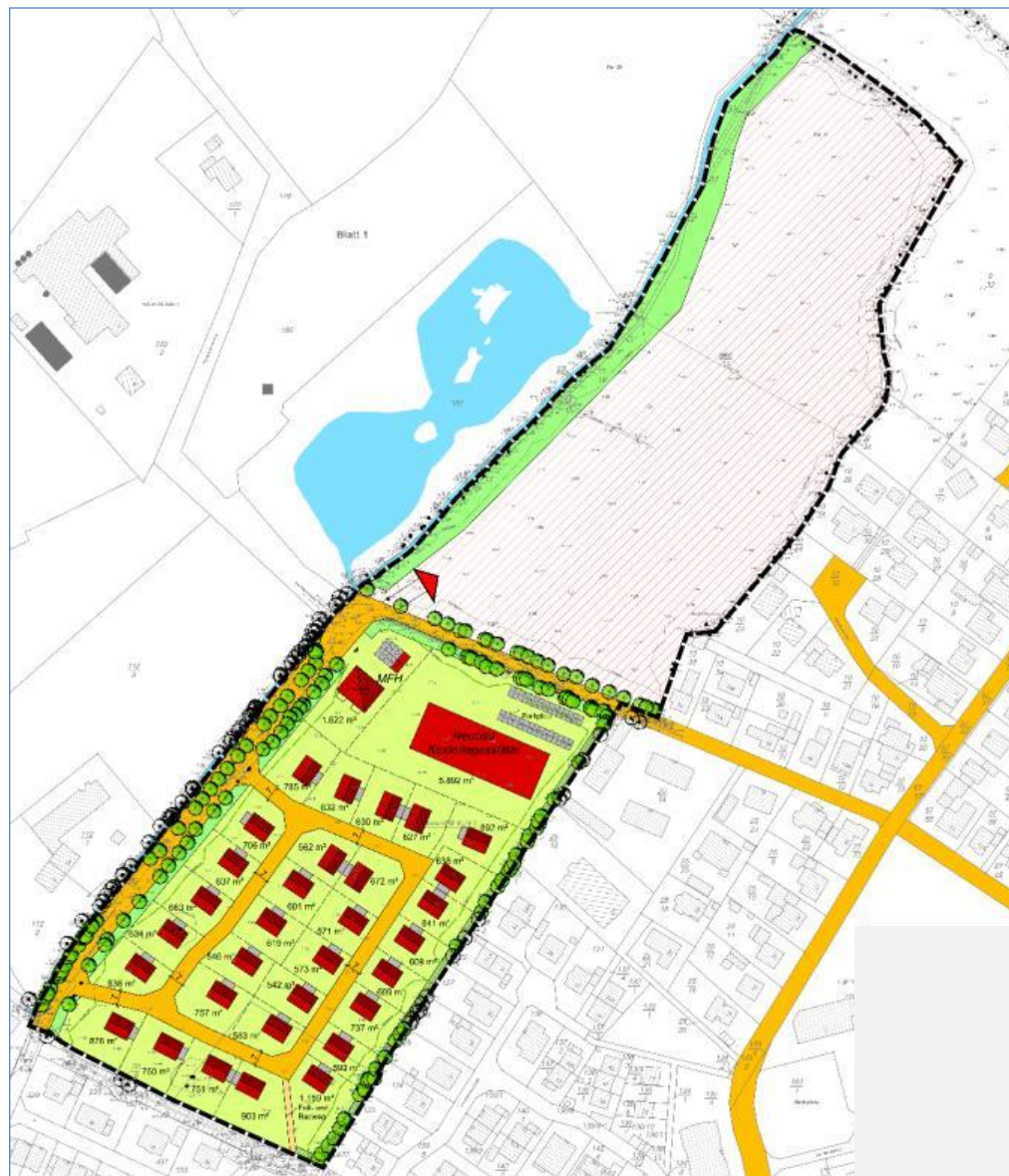
Postfach 3887 E-Mail info@nwp-o.de

26028 Osterburg E-Mail www.nwp-o.de

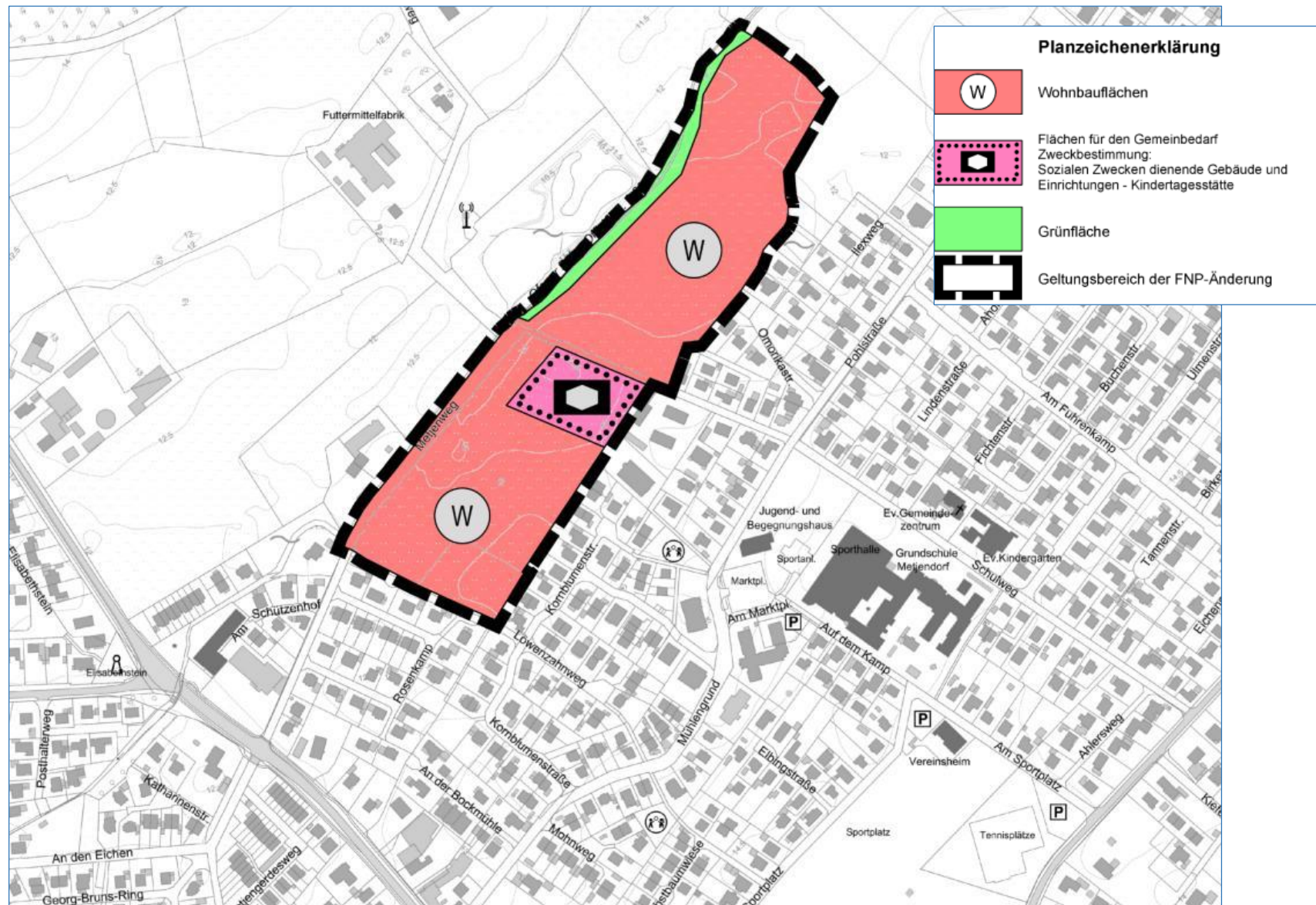


135. Flächennutzungsplan-Änderung





135. Änderung des Flächennutzungsplanes



Bebauungsplan Nr. 153

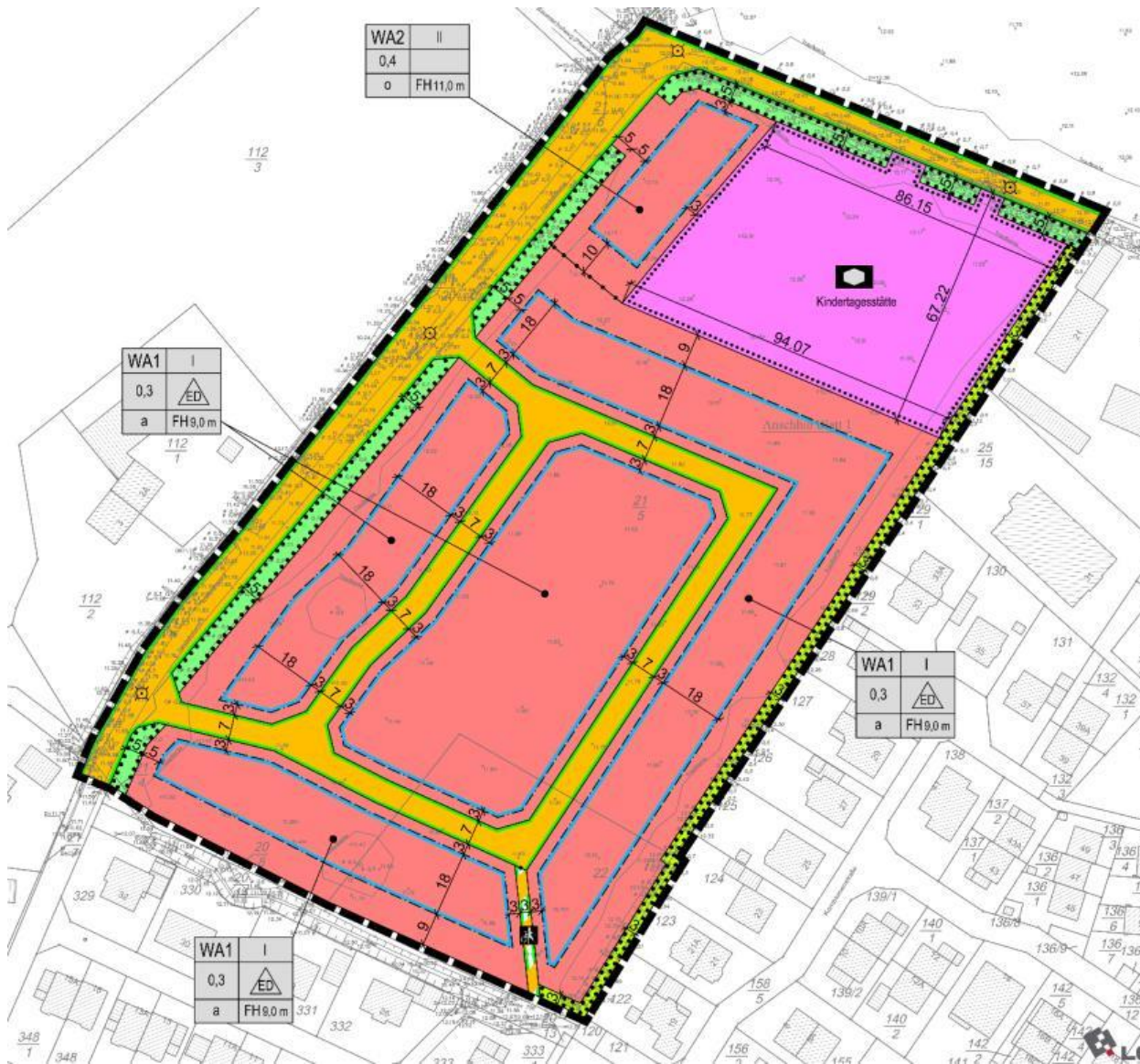




Legende:

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

33 Grundstücke ED
+ 1 MFH
+ KITA



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH9,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe
 festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

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
 Öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

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. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudehöhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Maßgeblich ist jeweils der dem Baugrundstück am nächsten gelegene Höhenbezugspunkt.

3. 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.

**Ausschluss
gebietsuntypischer
Nutzungen (WA)**

**Gebäudehöhen gem.
Planzeichnung**

**max. Sockelhöhe von 0,6 m
Bezugspunkt Planstraße**

4. Bauweise

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit maximalen Gebäudelängen von 50 m.
- 4.2 Gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 4.3 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 die abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 18 m für Einzelhäuser und von 12 m für Doppelhaushälften.

Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 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.

6. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

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

- WA 1 – maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- WA 2 – maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude

7. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit 500 m² für Einzelhäuser und für Doppelhaushälften mit 300 m² festgesetzt.

WA2: offene Bauweise**WA1: abweichende Bauweise mit begrenzten Gebäudelängen**

- Einzelhaus 18 m
- Doppelhaushälfte 12 m

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

**2 WE pro Einzelhaus und
1 WE pro Doppelhaushälfte
6 WE im WA 2**

**Mindest-
Grundstücksgrößen
500/300 qm**

Textliche Festsetzungen

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

Der Gehölzbestand innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten und zu sichern. Gehölzlücken oder Gehölzabgänge sind durch standortgerechte Gehölze untenstehender Gehölzliste 1 zu ergänzen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist für Erschließungszwecke die Entnahme von Einzelbäumen bei entsprechendem Ausgleich zulässig.

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

Pflanzliste 1: Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke

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

9. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grundstücken

Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 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.

Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform Größe
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhasel	<i>Corylus columa</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
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	kleiner Baum
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Großbaum
Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme		

**Gehölzerhalt
(Wallhellhecken und
Baumreihen)**

**Anpflanzgebote auf
privaten Grundstücken**

Örtliche Bauvorschriften

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. 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.

3. 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.

4. 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 Dachneigung
+ -form**

**straßenseitige Einfriedung
mit Hecken/Zäunen**

**Ausschluss von
„Schottergärten“**

**Ahndung von
Ordnungswidrigkeiten**

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 / 205766-15), – 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 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.

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 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 Vorschrift ausgenommen.

Denkmalschutz/Umgang mit Bodenfunden

Umgang mit Altablagerungen

Umgang mit Versorgungsleitungen

Wasserschutzgebiet/ Schutzzone III A Alexandersfeld

Artenschutz

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Landkreis Ammerland

Wasserwirtschaft

Konzept zur schadlosen **Oberflächenentwässerung**

Textliche Erläuterung und Hydraulischer Nachweis fehlt, Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete, Betrachtung über das Baugebiet hinaus

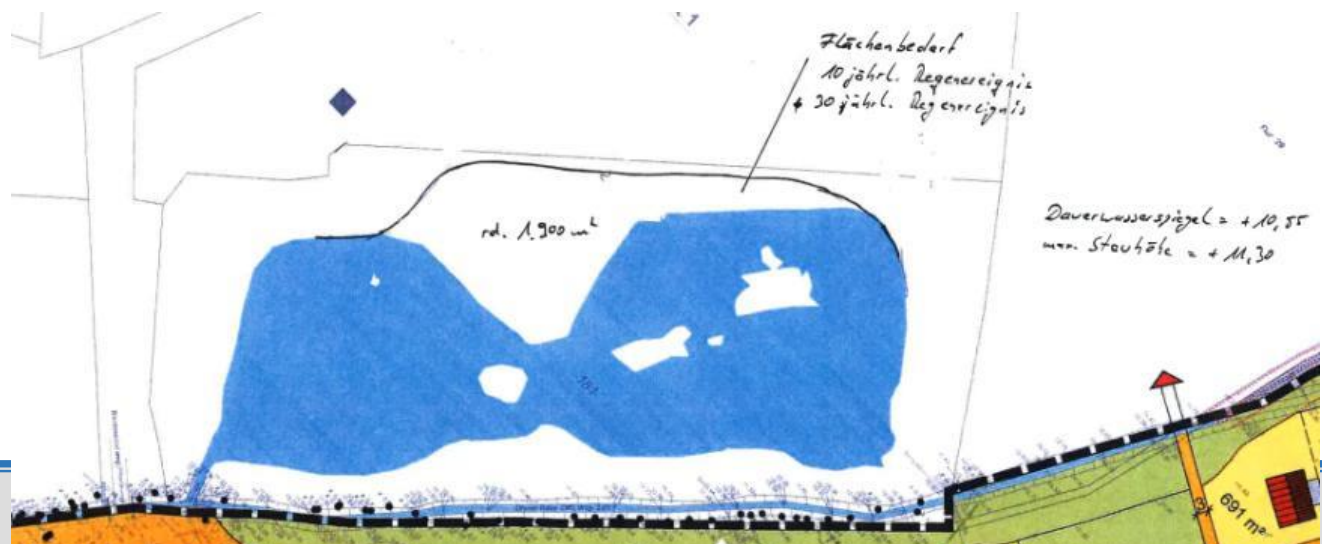
Konzept liegt vor

Einleitung über Regenwasserkanalisation in öffentlichen Straßenraum

Neue Einleitstelle in die Ofener Bäche auf Höhe der nördlichen Zufahrt

Für zusätzliche Wassermengen neue Rückhaltung erforderlich

Bemessung für 30 jähriges Regenereignis = rd. $1400 \text{ m}^3 = 1.900 \text{ m}^2$ Wasserfläche



Naturschutz

Kompensation des Eingriffs

B-Plan:

51.053 Wertpunkte

350 m Beeinträchtigung Wallhecke

2 Wallheckendurchbrüche

FNP-Änderung:

95.835 Wertpunkte

920 m Beeinträchtigung Wallhecke

2 Wallheckendurchbrüche

Kompensationsflächenpool Horstbüsche

Neuanlage 270 m Wallhecke entlang Obstbaumwiese Ole Karkpadd

Für FNP-Änderung Aufwertung durch Renaturierung Ofener Bäke

Zur FNP-Änderung:

Ofener Bäke besonderer Bedeutung für Naturschutz

mind. 10-15 m breiter öffentlicher Gewässerrandstreifen, Grünfläche wird geringfügig angepasst, auf mindestens 10 m

Immissionsschutz

Gewerbelärm – keine Bedenken, Richtwert wird eingehalten

Verkehrslärm – tagsüber keine Überschreitungen der O-Werte,
nachts geringfügig um 2 dB(A) – abschirmende Bebauung

Geruchsimmissionen – nur eine landwirtschaftliche Hofstelle relevant, aktuelles
Gutachten LWK – wird ergänzt, Richtwerte werden deutlich unterschritten

Straßenverkehr

Erschließung wird bei Erweiterung (FNP-Änderung) kritisch gesehen (wegen Schulweg)

Verkehrsgutachten

Umsetzung eines größeren Baugebietes stehen keine grundsätzlichen verkehrlichen
Belange entgegenstehen

Verbesserung der verkehrlichen Situation Maßnahmen möglich

Erschließung der Wohnbauflächen nördlich des Schulwegs im Grundsatz gesichert

Haaren Wasseracht

Renaturierung Ofener Bäke – bereits mit B-Plan 153 umsetzen – erfolgt erst bei Entwicklung nördlich des Schulwegs

Handwerkskammer

Lackiererei Baumschulweg – Ausnahmegenehmigung für saisonalen Schwerlastverkehr über Metjenweg
Regelung außerhalb Bauleitplanung, **Metjenweg wird ausgebaut**

Denkmalpflege

Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen – in Planunterlagen enthalten

EWE Wasser GmbH

Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung
Konzept liegt vor – Sammlung über Kanalnetz, **Einleitung in SWK Löwenzahnweg**

Hinweise zur Versorgung

OOWV, Vodafone, EWE Netz GmbH, Deutsche Telekom, Glasfaser Nordwest

Oberflächenentwässerung

Hinweise zur Entwässerungssituation,

Grundstück wurde weggespült und nicht wieder aufgefüllt

Grundstück durch übertretendes Wasser aus der Bäche gefährdet

Aufhöhung des Grundstücks bei Renaturierung gewünscht

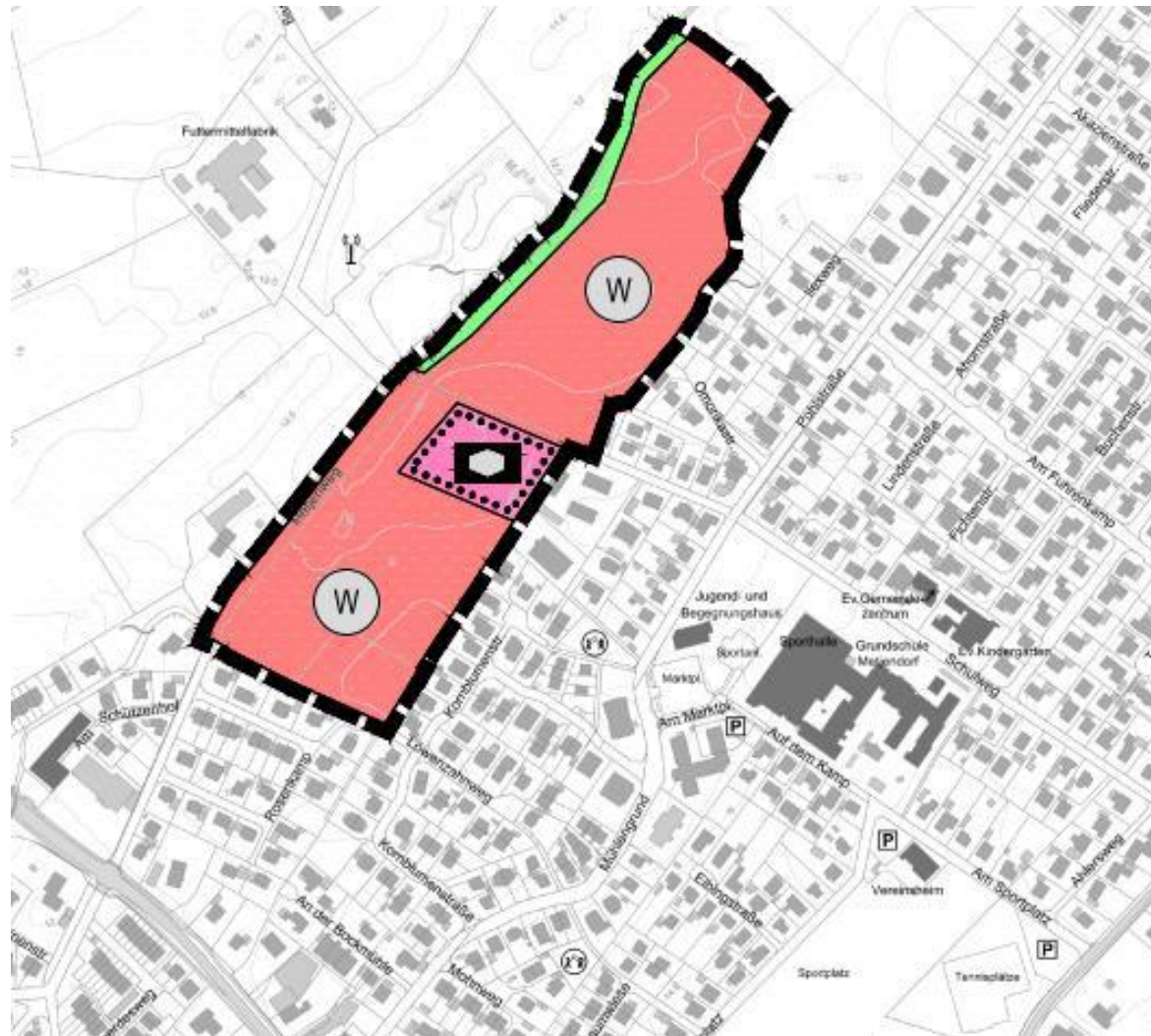
wird bei Renaturierung geprüft, schadlose **Oberflächenentwässerung gesichert**

Erschließung

Hinweise zur Breite des Metjenwegs, für Begegnungsfall nicht ausreichend

Hinweis auf Verkehrsaufkommen während der Bauphase

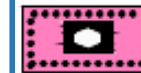
Ausbau Metjenweg



Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



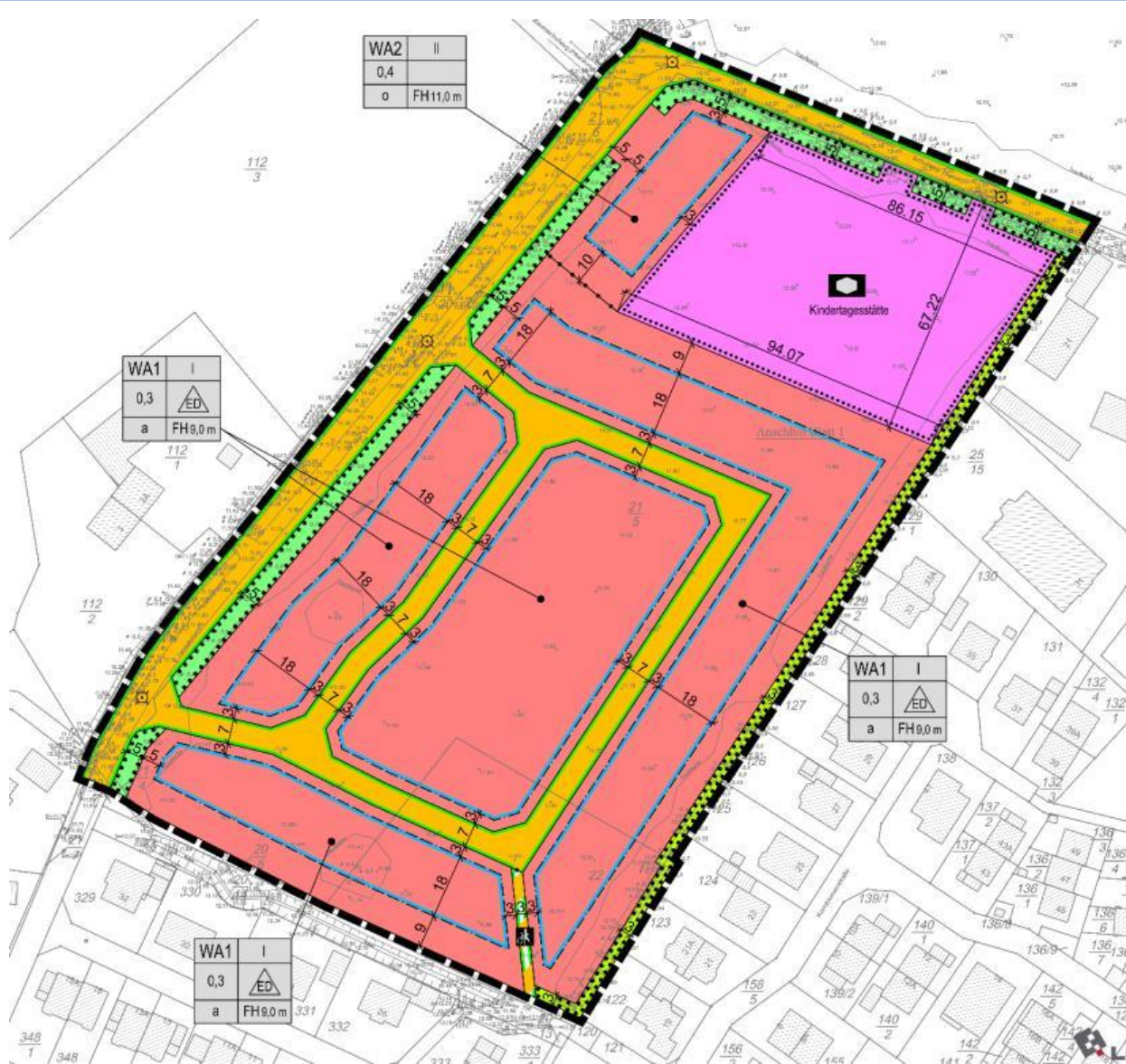
Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und
Einrichtungen - Kindertagesstätte



Grünfläche



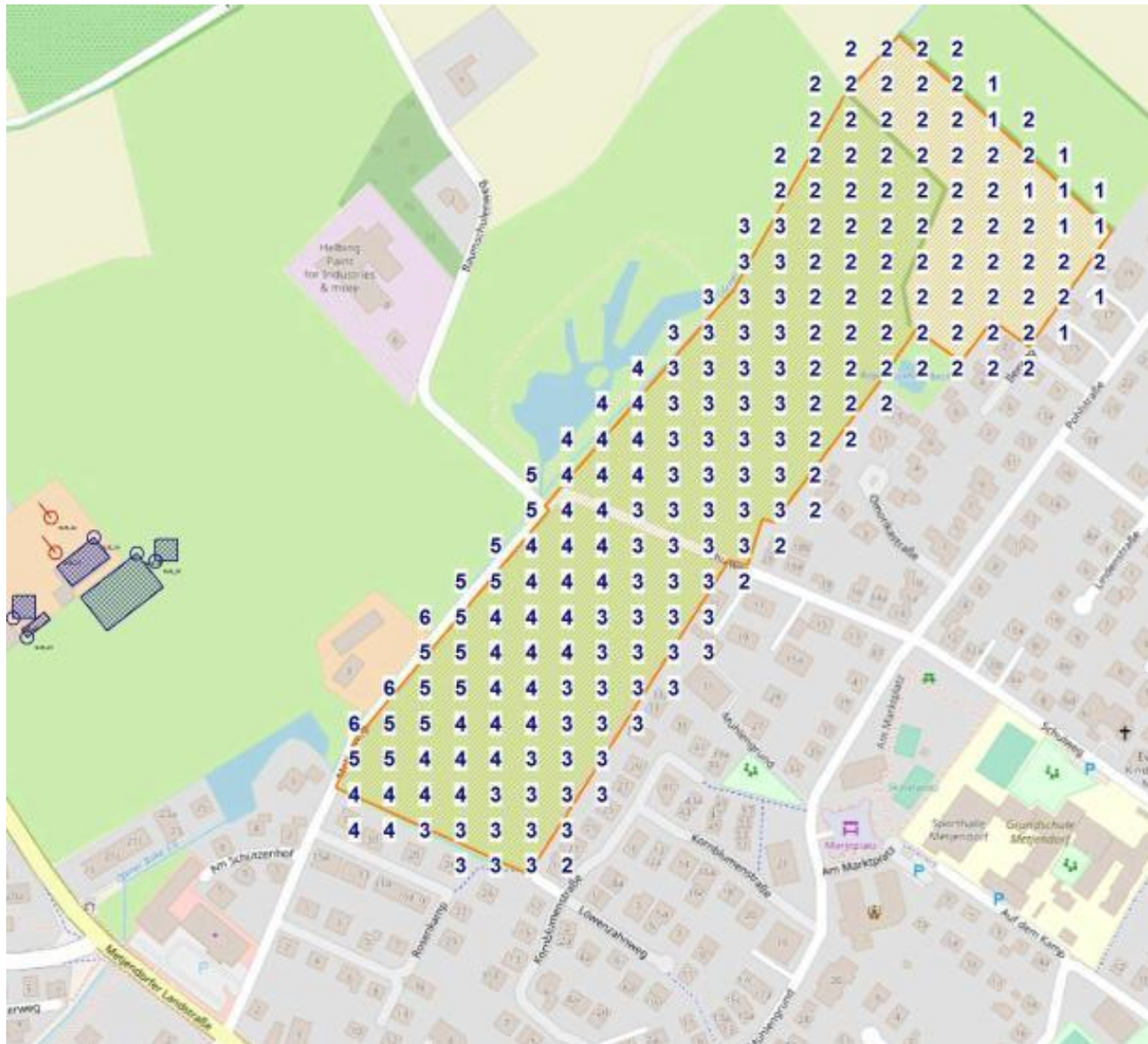
Geltungsbereich der FNP-Änderung

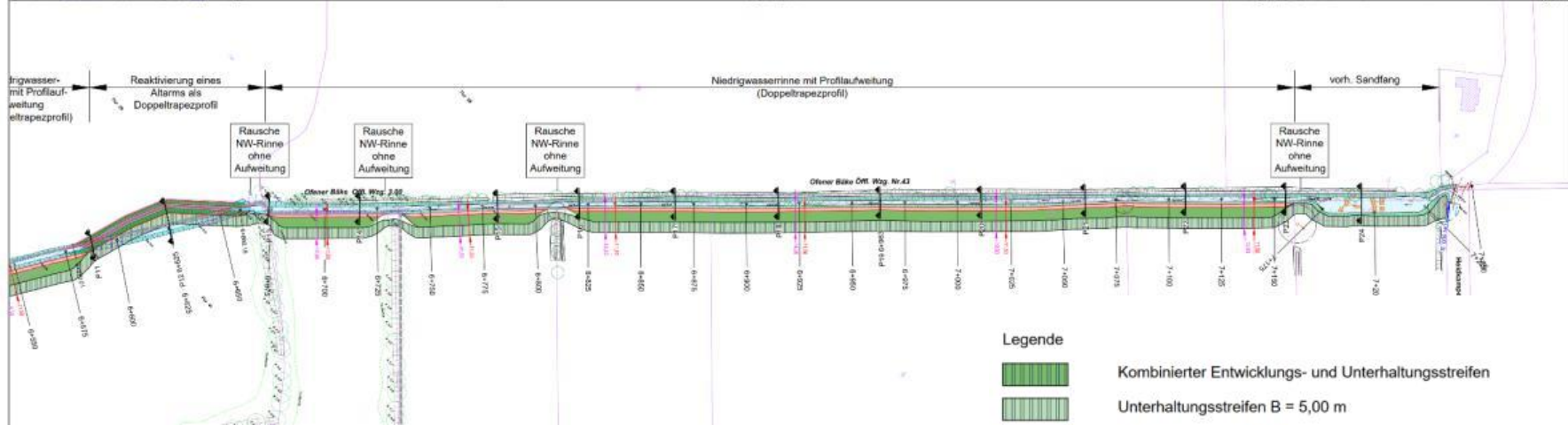
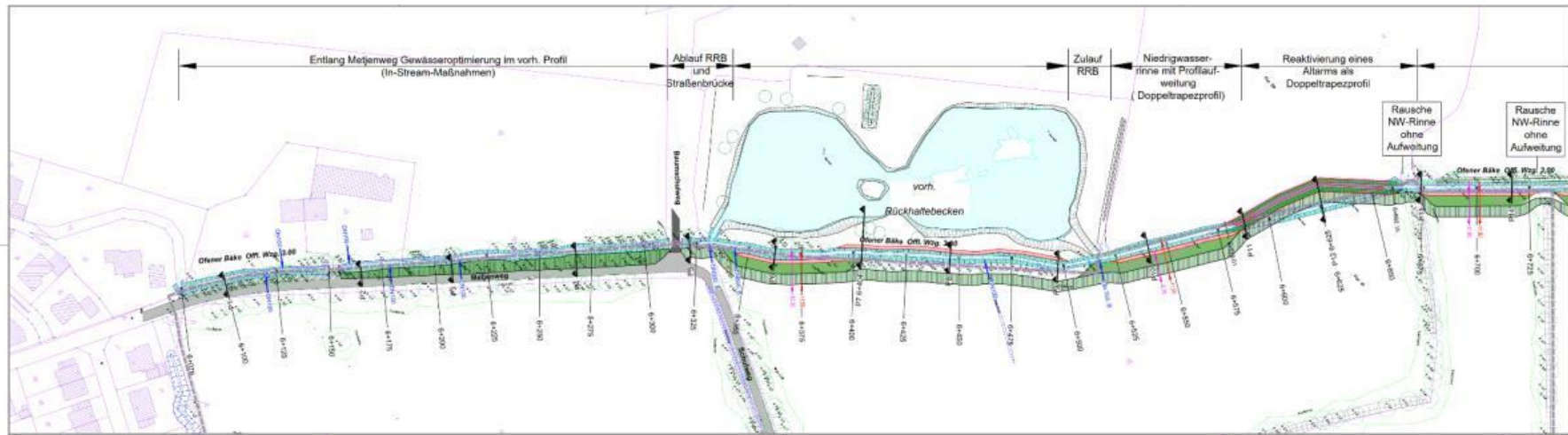


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH9,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe
 - 112 festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 0 offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- 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
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

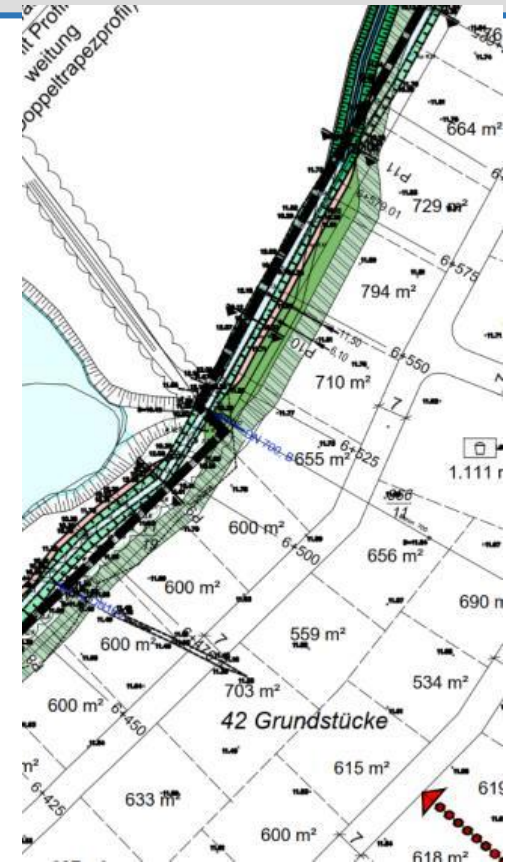
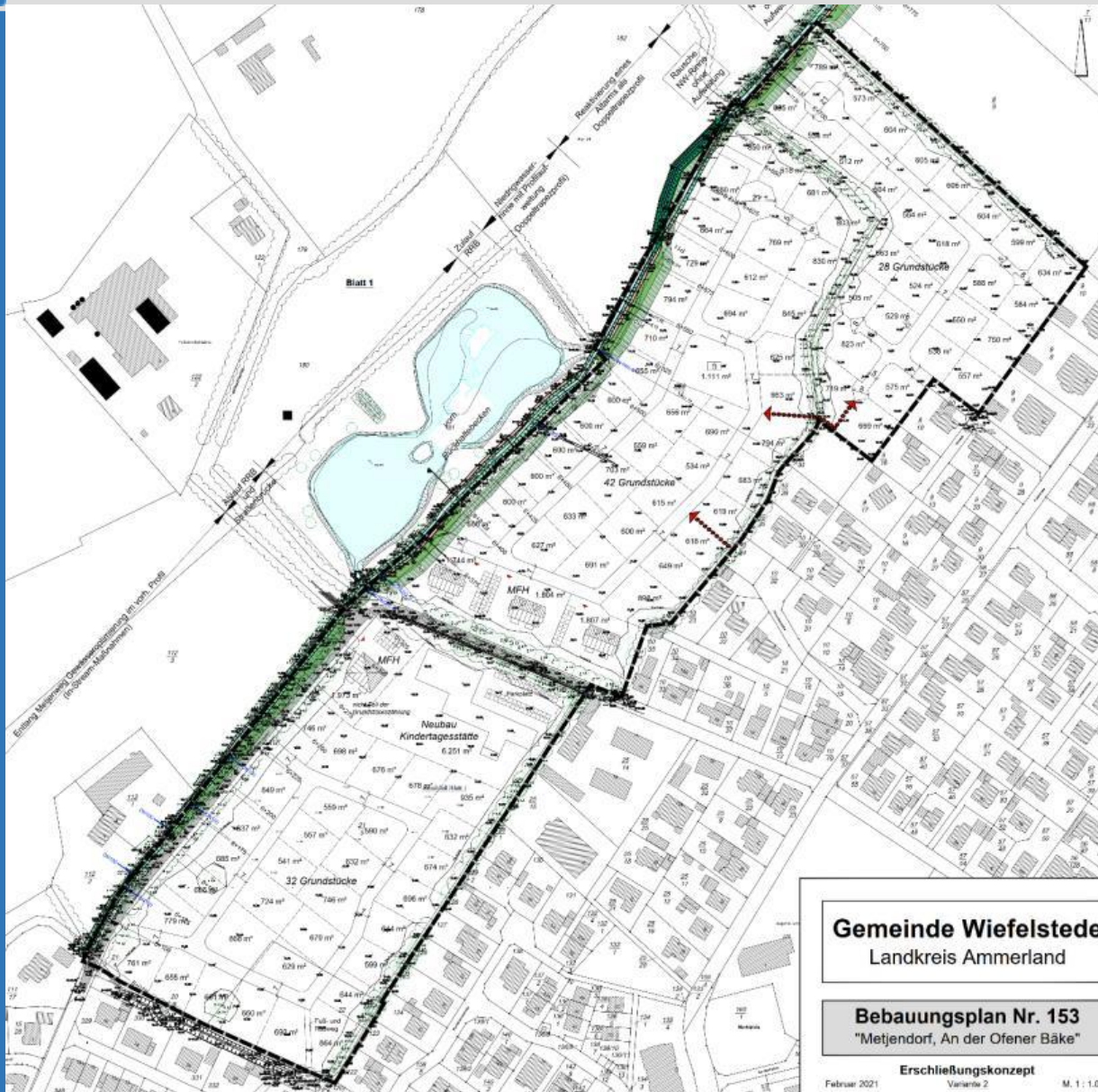




Legende

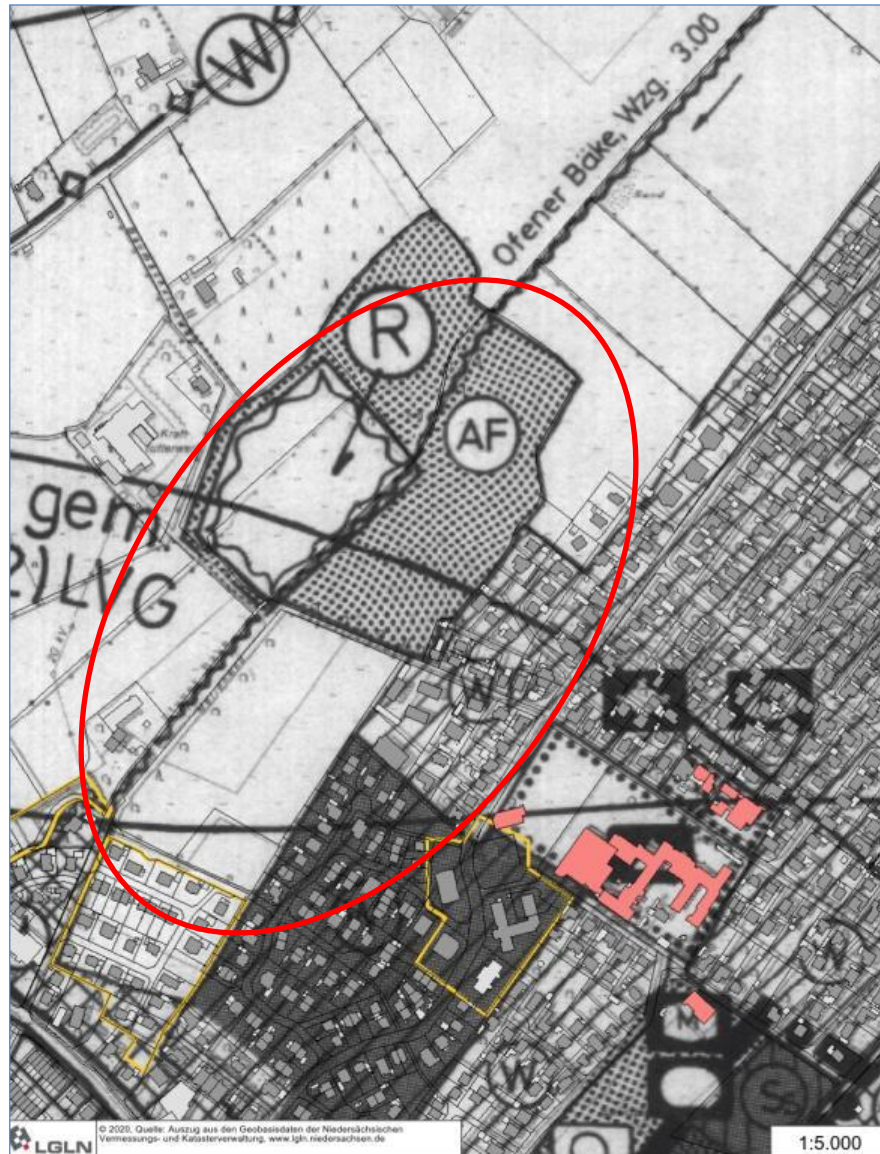
-  Kombiniertes Entwicklungs- und Unterhaltungsstreifen
-  Unterhaltungsstreifen B = 5,00 m
-  Entwicklungsstreifen B = 5,00 m
-  Profilaufweitung
-  Bebauungsplangrenze
-  Zulaufe
-  Lage der Profile
-  Abstand Unterhaltungsstreifen - Flurstücksgrenze
-  Abstand Unterhaltungsstreifen - vorh. Böschungsoberkante

Planung:  Ingenieurbüro Böhres GmbH & Co. KG Sandweg 2 · Peterstern 26180 Bad Zwischenahn Tel. 0 44 98 / 83 02-0 info@boehres.de Fax 0 44 98 / 83 02-75 www.boehres.de		Projekt Nr.: 271.028	
Bearbeiter: Jun 2021 Genehmiger: Jun 2021 geprüft: Jun 2021	Datum: Jun 2021 Jun 2021 Jun 2021	Titel: Fließen Bächen Zonen	Zeichen: 11a 1b 1c
Auftraggeber:  HAAREN WASSERACHT Sandweg 2 · Peterstern 26180 Bad Zwischenahn		Unterlage: 3 Blatt Nr.: Reg. Nr.:	
Vorhaben: Ofener Bäche Stat. 6+080 bis 7+250 in Ofenerfeld		Lageplan Maßstab 1 : 1000	



Anhang

Bestehendes Planrecht: Flächennutzungsplan-Darstellung



Bestehendes Planrecht & angrenzende Bebauungs



Bestehendes Planrecht & angrenzende Bebauungspläne



