B-Plan 149 - Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Hotel/Restaurant“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient dem Betrieb und der Nutzung eines Restaurantbetriebes mit Außengastronomie sowie zwei Bettenhäusern. Zulässig sind:

— ein Restaurant mit Außengastronomie,
— ein Hotelbetrieb mit maximal 40 Betten,
— zwei Betreiberwohnungen,
— eine sonstige Wohnung.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,5 m nicht überschreiten:

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die ausgebaute Erschließungsstraße „Alter Postweg“. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der K 346 nicht zulässig.

4. Nicht überbaubare Flächen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Schraffur) sind Außenterrassen nicht zulässig.

5. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine Streuobstwiese anzulegen und zu unterhalten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Schutz vor gewerblichen Immissionen

a) Aktiver Schallschutz

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schallschutz ist eine geschlossene Holzwand herzustellen. Die Wand muss eine Höhe von mindestens 2,5 m und eine Länge von mindestens 16 m aufweisen.

b) Einschränkung der Parkplatznutzung

Die kennzeichneten Stellplätze mit der **Ordnungs-Nr. 1** dürfen im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr nicht genutzt werden.

Die Parkplätze für die Gaststätte sind vorrangig in dem westlichen Bereich der kennzeichneten Stellplätze mit der **Ordnungs-Nr. 2** anzulegen.

c) Aufenthaltsräume des Hotels

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf-, und Büroräume) des geplanten Hotelgebäudes sind zur dem Parkplatz abgewandten Seite auszurichten oder mit nicht öffenbaren Fenstern und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

d) Ausnahmen

Abweichungen von den Festsetzungen a,b,c sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.

6.2 Schutz vor Verkehrslärm

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

a) Lärmpegelbereiche

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärm-pegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen.

b) Außenwohnbereiche

Im Lärmpegelbereich V sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nicht zulässig.

Im Lärmpegelbereich IV sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone)in den ausgewiesenen Flächen zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) zu schützen.

Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

c) Schlafräume

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume im mit **S2** gekennzeichneten Bereich im westlichen Baufeld, sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume in den mit **S1** gekennzeichneten südlichen Bereichen der jeweiligen Baufelder sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

7. Grünordnerische Maßnahmen

7.1 Streuobstwiese

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer mit einer für das nordwestdeutsche Tiefland geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen anzusäen und mit 14 Obstbäumen, Hochstämme (Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge, Süßkirsche, Quitte in geeigneten Sorten), zweireihig versetzt in Pflanzabständen von 10,00 m zu bepflanzen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Der Untergrund ist mindestens einmal, maximal zweimal jährlich, jeweils nicht vor Juni des Jahres zu mähen.

7.2 Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die private Grünfläche mit Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauG ist einreihig mit mittelwüchsigen Ahornbäumen ((Spitzahorn - Acer platanoides in geeigneten Sorten), Hochstämme, 3 x v, StU 16-18, Abstand 3 m), zu bepflanzen.

7.3 Regenrückhaltung (RRH)

Die private Grünlandfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung ist naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Geländetiefen naturnah zu gestalten, mit einer für das nordwestdeutsche Tiefland geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen und extensiv, maximal einmalige Mahd pro Jahr außerhalb der Vegetationsperiode, zu pflegen. Unterhaltungsmaßnahmen nach den für die Regenrückhaltung erforderlichen Erfordernissen sind zulässig.

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 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. Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der K 346 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

6. 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.

7. Wallheckenschutz

Die Wallhecke am nördlöstlichen Plangebietsrand wird in die Grünfläche integriert und gemäß § 9 (6) BauGB als geschützter Landschaftsbestandteil nachrichtlich übernommen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ der Gemeinde Wiefelstede festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel/Restaurant“.

2. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30 ° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.