

Gemeinde Wiefelstede

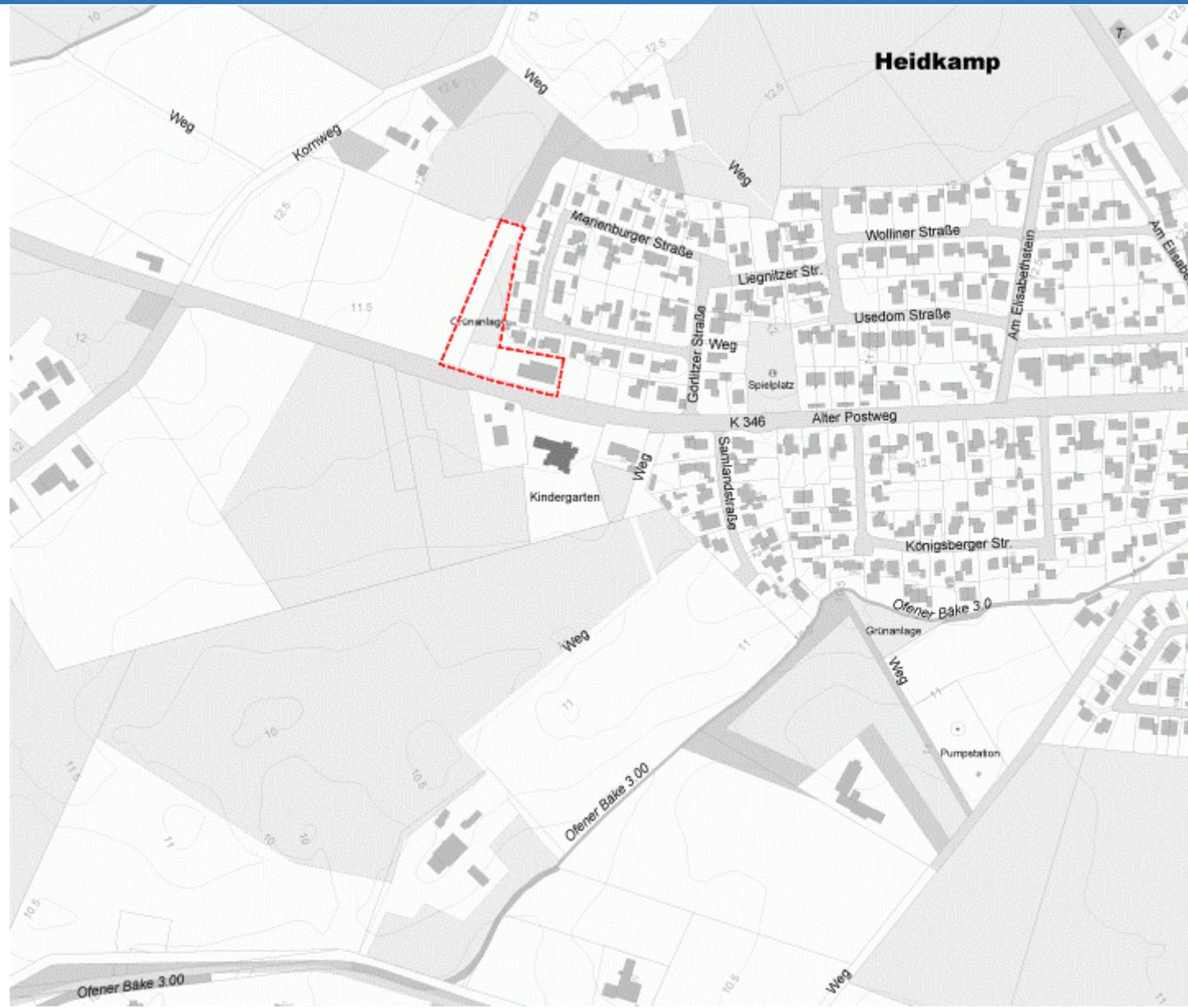
Bebauungsplan Nr. 149

“Heidkamp, Hotel und Restaurant“

und 125. FNP-Änderung



Bau- und Umweltausschuss am 03.03.2020

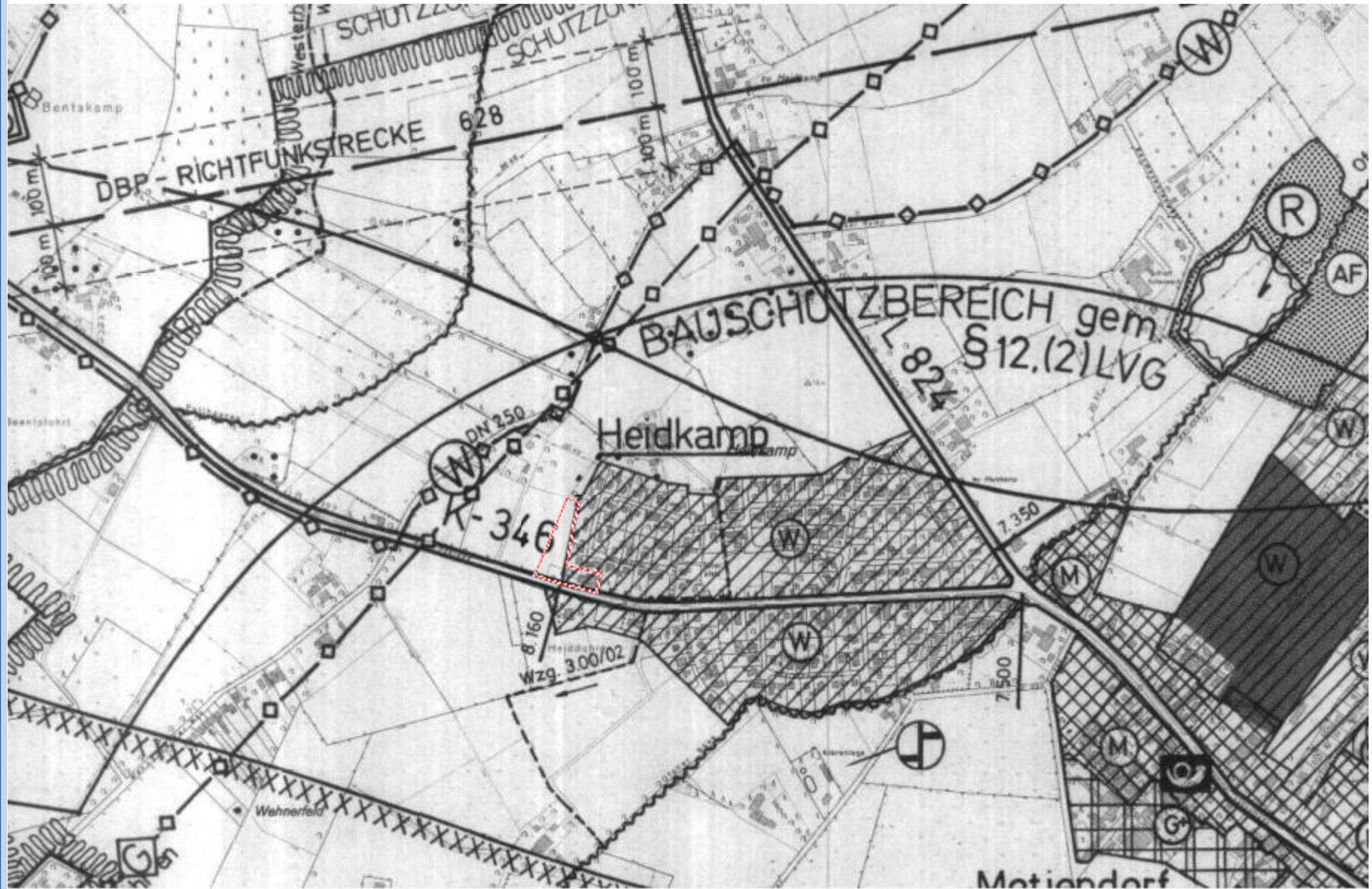


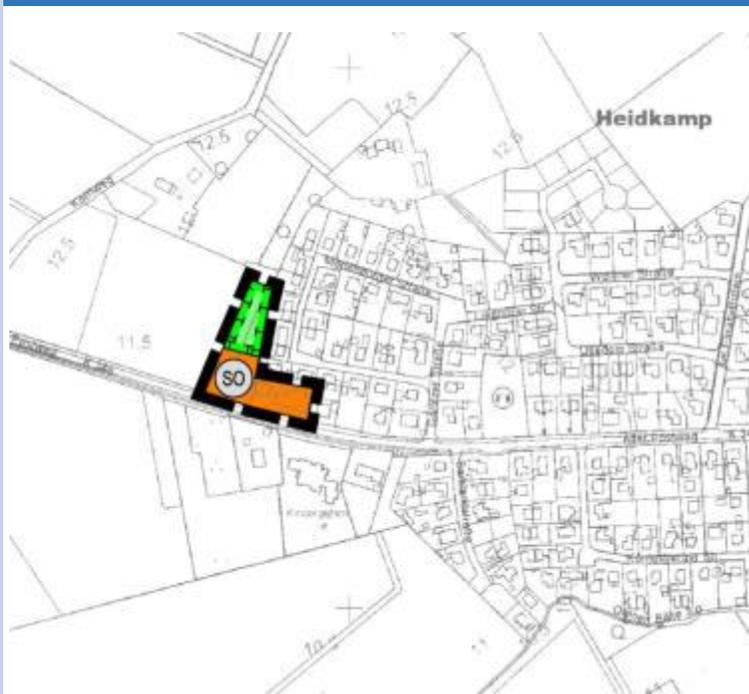




Legende

- Wälder**
- WQ Bodensaurer Eichenmischwald
- Gebüsch- und Gehölzbestände**
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
 - Einzelbaum / Baumbestand
 - Nadelbaum
- Landwirtschaftliche Flächen**
- AS Sandacker
 - GI Artenarmes Intensivgrünland
- Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren**
- UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- Grünanlagen**
- PHZ Ziergarten
- Gebäude, Verkehrs- und Industrielflächen**
- OVS Straße
 - OVP Parkplatz
 - OFZ Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung
 - Gebäude
- Sonstiges**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Gehölzarten**
- Ah Ahorn
 - Bi Birke
 - Ei Eiche





Landkreis Ammerland

Redaktionelle Hinweise (RROP)

Schallschutz – Gutachten erstellt, Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm und Verkehrslärm im B-Plan

Nds. Landesbehörde Straßenbau/Verkehr

Nur bestehende Zufahrt nutzen, Hinweise Vorbelastung Verkehrslärm – in B-Plan

LBEG + EWE Netz

Hinweise auf Gas-Leitung- außerhalb, nachrichtliche Übernahme

Haaren Wasseracht

Keine Abflussverschärfung

Entwässerungskonzept – Regenrückhaltung

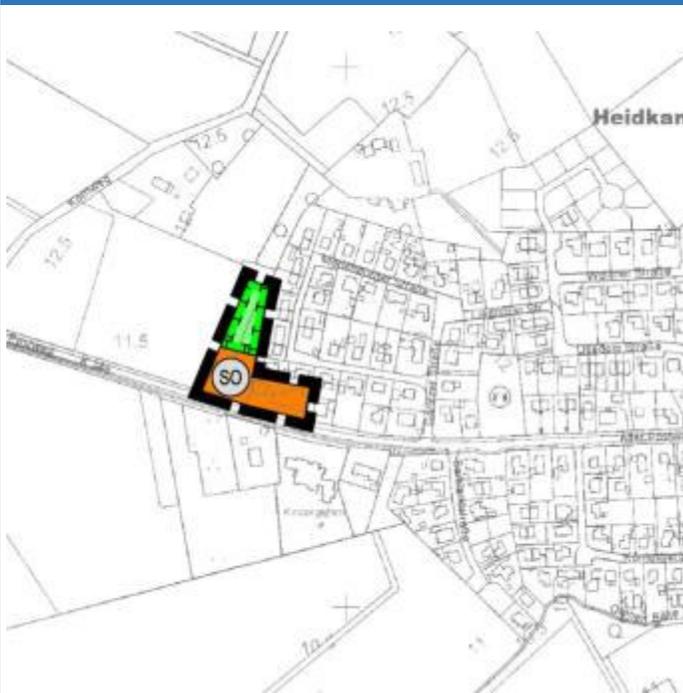
IHK – begrüßt das Vorhaben

Hinweise

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

VBN

EWE Netz GmbH, Vodafone, OOWV



Private Einwender - Bedenken

Weitere Bettenzahl wird befürwortet, jedoch am Standort Heidkamp zu viele Betten geplant, Einbußen für andere Übernachtungsbetriebe befürchtet

Sicherung Bestand + Planung (Betten + Servicebereich)

Bedarf vorhanden, tragfähiges Konzept

Privatwirtschaftliche Entscheidung

Anschreiben Dehoga - keine Äußerung

Vorhaben zu nah am Nachbargrundstück, Beeinträchtigungen der Privatsphäre, Lärmschutz nicht ausreichend, Traufe zu hoch, Geruch

Vorhaben wird nach Westen abgerückt, Abstand 9,5 m, keine Außenterrassen nach Osten,

höhere Traufe im Umfeld bereits vorhanden

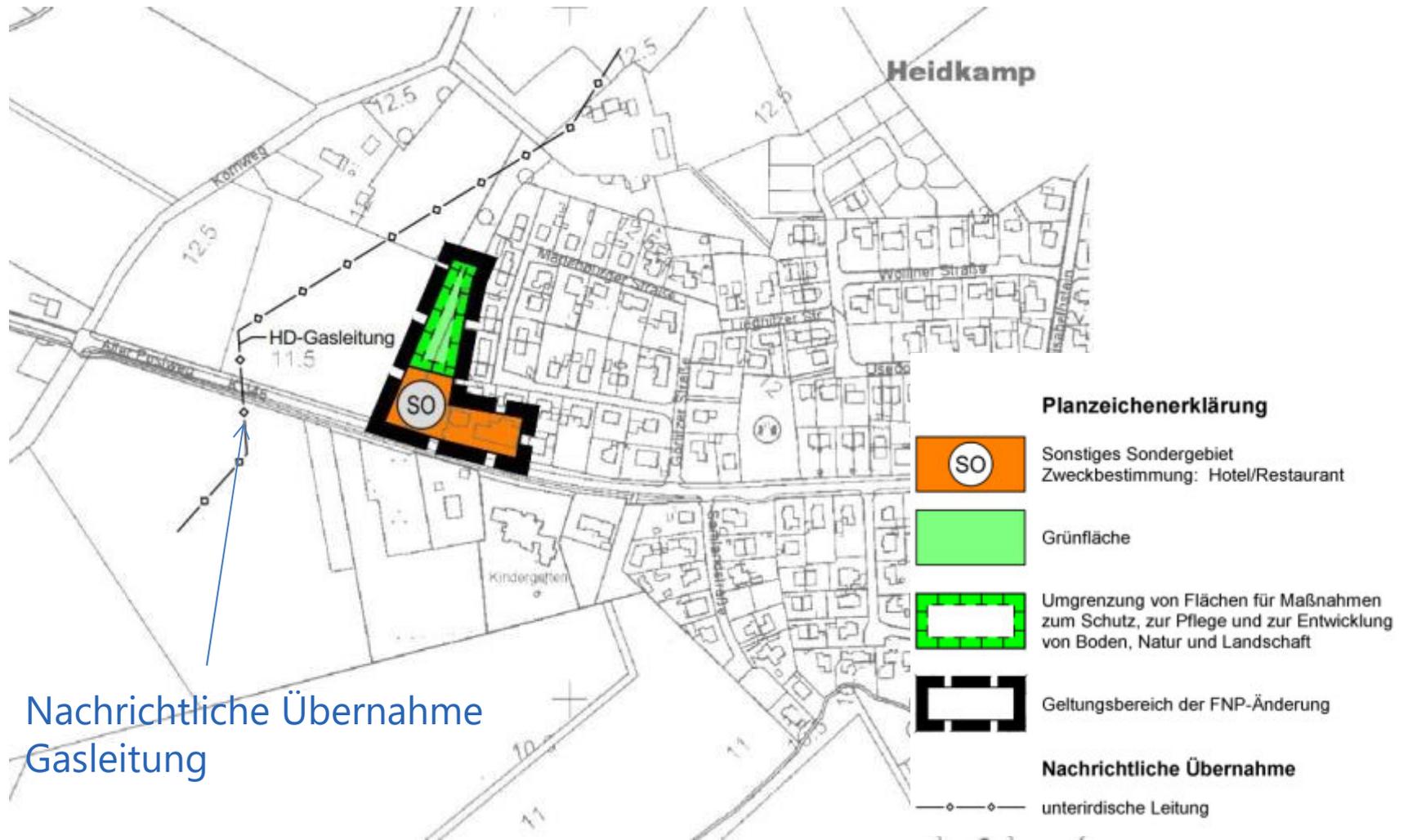
Maßnahmen zum Lärmschutz

Maßnahmen gegen Geruch

Stellplätze, Verkehr – Baugenehmigungsverfahren (je Doppelzimmer 1 EST), Doppelnutzung

Hotel/Kindergarten, keine relevanten Verkehrsmengen

Entwässerung – Konzept (Regenrückhaltebecken)



Nachrichtliche Übernahme
Gasleitung



SO	
Hotel/Restaurant	
0,6	II
O	FH ≤ 9,5m TH ≤ 6,5m

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

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

- ein Restaurant mit Außengastronomie
- ein Hotelbetrieb mit maximal 40 Betten,
- 2 Betreiberwohnungen
- 1 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 der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Straße „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 zwischen den Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Tiefgaragen.

4. Nicht überbaubare Flächen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen 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

Lärmpegelbereiche und Schallschutzmaßnahmen sind durch ein Schallschutzgutachten ermitteln.



Landkreis Ammerland

Redaktionelle Hinweise (RROP)

Traufhöhe - höhere Traufe ist in Nachbarschaft bereits vorhanden

Dachneigung - ÖBV werden aufgenommen

Maßnahmenfestsetzung – konkretisiert

Schallschutz – Gutachten erstellt

Verkehrslärm – Maßnahmen zum Schutz Fassaden, Schlafräume und Außenwohnbereiche

Gewerbelärm – Lärmschutzwand und Einschränkung Parkplatznutzung

Städtebauliches Konzept vorlegen – Aufnahme in Begründung







Lärmschutzwand

Keine Nachnutzung der Stellplätze vor dem alten Bettenhaus

Parkplätze für Gaststätte nach Westen,
Schutzwürdige Hotelräume auf
straßenabgewandter Seite oder nicht öffnbare
Fenster



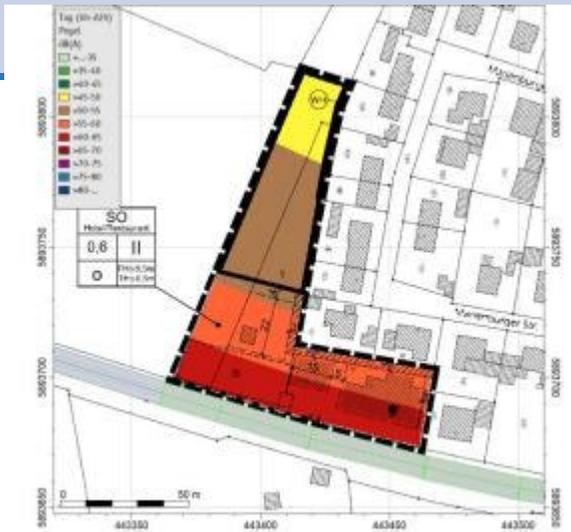


Abbildung 8: Rasterberechnung der Beurteilungspegel tagsüber, relative Höhe 4,80 m für das Prognosejahr 2034.

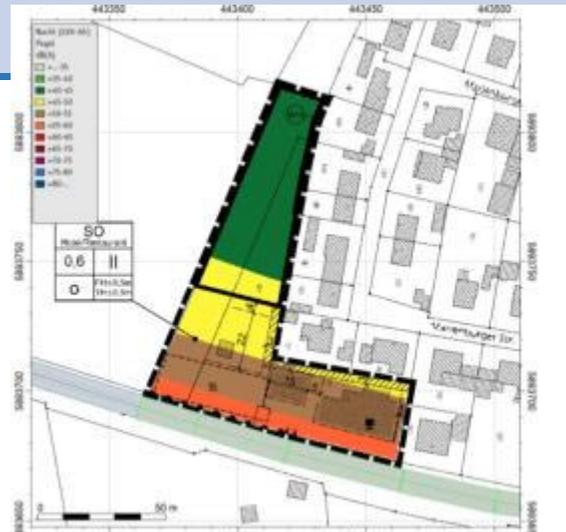


Abbildung 9: Rasterberechnung der Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 4,80 m für das Prognosejahr 2034.

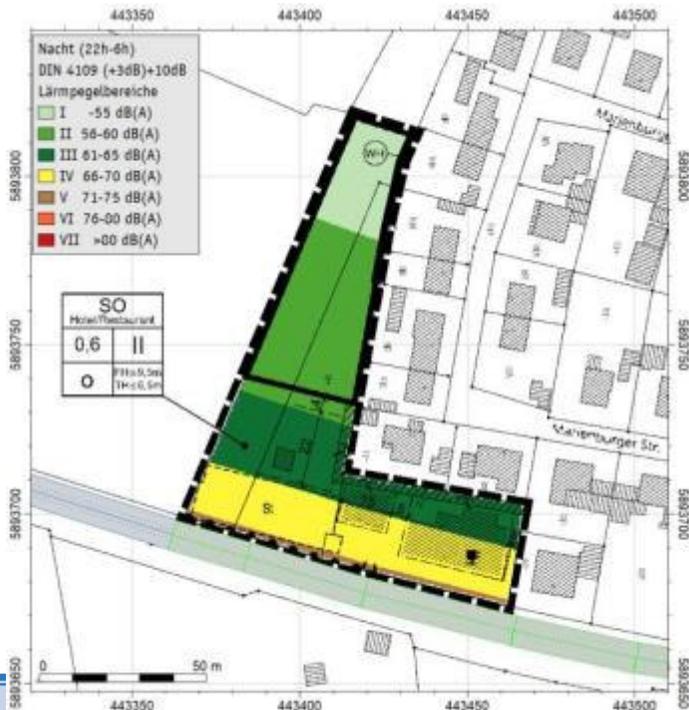


Abbildung 10: Lärmpegelbereiche nachts (+10 dB(A)) nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 4,80 m.

Maßnahmen zum Schutz Fassaden, Schlafräume und Außenwohnbereiche



IHK – begrüßt das Vorhaben

Nds. Landesbehörde Straßenbau/Verkehr

Nur bestehende Zufahrt nutzen – **Zufahrtsbereich ist festgesetzt**

Hinweise Vorbelastung Verkehrslärm

LBEG + EWE Netz

Hinweise auf Gas-Leitung- **außerhalb, nachrichtliche Übernahme**

Haaren Wasseracht

Keine Abflussverschärfung

Entwässerungskonzept – Regenrückhaltung

EWE Wasser – Schmutzwasserentsorgung, Einleitungsmengen Schmutzwasserkanal

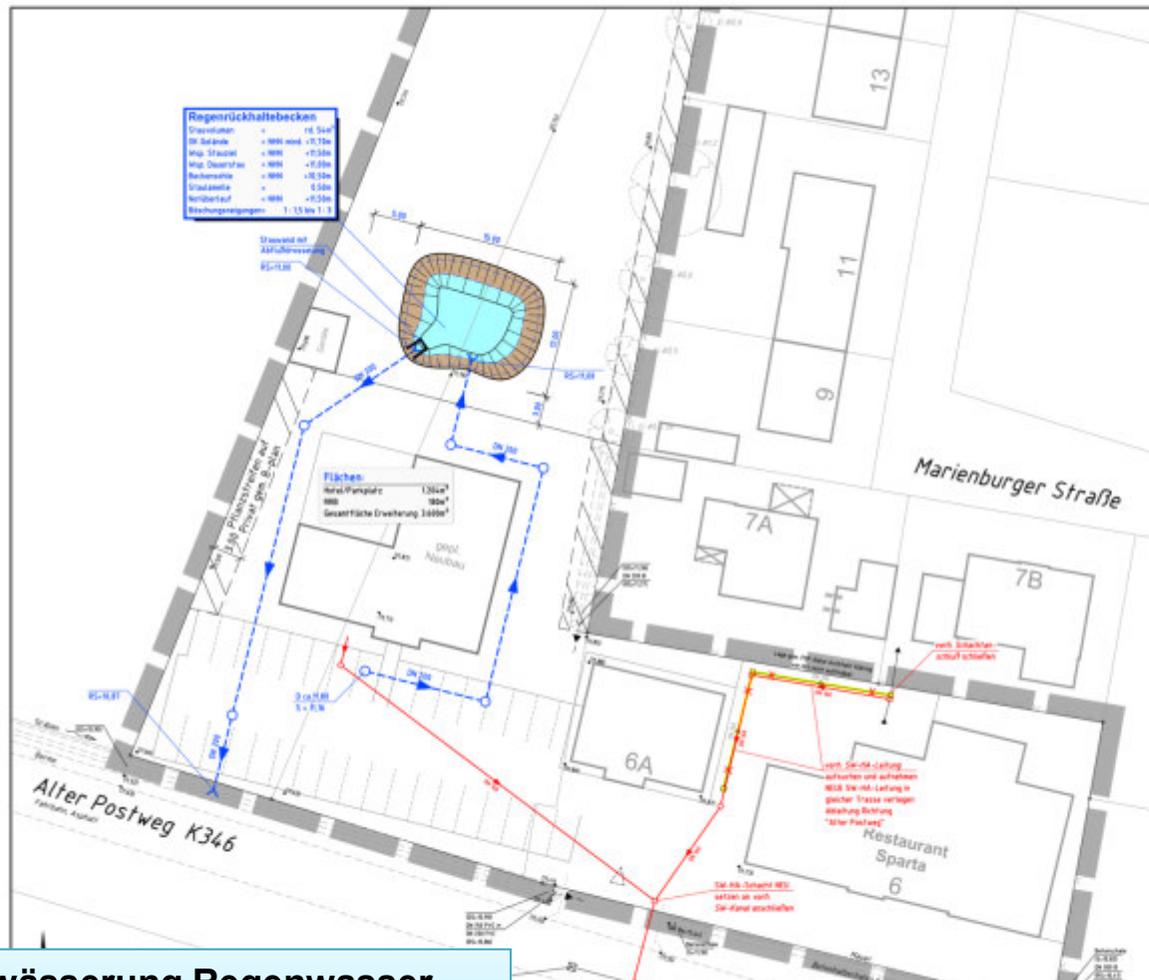
Entwässerungskonzept

Hinweise

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

VBN

EWE Netz GmbH, Vodafone, Telekom, OOWV



Zeichenerklärung:

- Grenze B-plan
- vorh. Geländehöhe (vgl. Bestmmskizze)
- vorh. Durchlaß / RW-Kanal
- peopl. RW-Kanal
- vorh. SW-Kanal
- peopl. SW-Kanal
- vorh. SW-HA-Leitung aufnehmen
- peopl. RRB
- Schachtbezeichnung
- Schachdeckenhöhe
- Fließsohlenhöhe
- Schachdeckenhöhe
- Fließsohlenhöhe

Bestand

Planung

Plangrundlage:

- B-plan Nr. 149 "Heidkamp, Hotel und Restaurant", Entwurf, vom Nov. 2019 NWP Planungsgesellschaft mbH
- SWK-Bestand gem. PDF-Datei der EWE WASSER GmbH, vom 02.10.2019
- SWK-HA-Bestand gem. PDF-Datei des Architekten Kälring, vom 20.07.2017
- Lageplan, PDF-Datei des Architekten Kälring vom 28.10.2019
- örtliche Höhenaufnahme, Ing.-Büro Heitzmann, vom 09.10.2019

ÄNDERUNG:

1 | 27.02.2020 | Änderung und Lage der Schmutzwasser Hausanschluss-Leitung.

Antragsteller: **Gemeinde Wiefelstede** **3**

Projekt: Erschließung B-plan Nr. 149 "Heidkamp, Hotel und Restaurant"

Anlage: **Entwässerungsplan -Konzept-** **1 : 250**

15.11.2019

Kanal- und Straßenbau - Planung - Ausschreibung - Beauftragung

HEINZELMANN

Projekt-Nr. 1549
 Entworfen: C. Fied
 gezeichnet: M. Klose

Wiefelstede 3 38271 Wiefelstede Tel. 04402 / 9100-0 Fax 04402 / 9100-22 Internet www.ing-hz.de

Entwässerung Regenwasser
 Rückhaltung 54 m³ – gedrosselte Einleitung in Straßenseitengraben über 55 m lange neue Leitung

Entwässerung Schmutzwasser
 Wird neu geregelt, neuer Hausanschluss an Kanal an K 346



Private Einwender - Bedenken

Weitere Bettenzahl wird befürwortet, jedoch am Standort Heidkamp zu viele Betten geplant, Einbußen für andere Übernachtungsbetriebe befürchtet

Sicherung Bestand + Planung (Betten + Servicebereich)

Bedarf vorhanden, tragfähiges Konzept

Privatwirtschaftliche Entscheidung

Anschreiben Dehoga - keine Äußerung

Vorhaben zu nah am Nachbargrundstück, Beeinträchtigungen der Privatsphäre, Lärmschutz nicht ausreichend, Traufe zu hoch, Geruch

Vorhaben wird nach Westen abgerückt, Abstand 9,5 m, keine Außenterrassen nach Osten,

höhere Traufe im Umfeld bereits vorhanden

Maßnahmen zum Lärmschutz (geschlossene Wand, Einschränkung Parkplätze)

Maßnahmen gegen Geruch (Filteranlagen)

Stellplätze, Verkehr – Baugenehmigungsverfahren (je Doppelzimmer 1 EST), Doppelnutzung

Hotel/Kindergarten, keine relevanten Verkehrsmengen

Entwässerung – Konzept (Regenrückhaltebecken)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Hotel/Restaurant
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
 - TH ≤ 6,5m
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - O offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
 - Verkehrsflächen**
 - Einfaßbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
 - Zweckbestimmung: Obstbaumweisse
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke (sachrechtliche Übernahme)
 - Wallhecke
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittel)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand)
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen für Schlafkammern
 - Festsetzung für Schlafkammern
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gasen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Ordnungsnummer zur textlichen Festsetzung Nr. 6.1 b
 - keine Außenmassen zulässig
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahme
- unterirdische Leitung (NS-Stromleitung - Niederspannung-Stromleitung)

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.

Festsetzungen zu
Art und Maß der
baulichen Nutzung,
überbaubare
Flächen Stellplätzen
Maßnahmenfläche

Festsetzungen zum
Schutz vor
Gewerbelärm

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 gekennzeichneten 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 gekennzeichneten 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 offenbaren Fenstern und zusätzlich mit schalldämmten 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, Schlaf- räume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

a) Lärmpegelbereiche

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

Lärmpegelbe- reich	„maßgebli- cher Außen- lärm-pegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schall- dämm-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 Be- rücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen.

b) Außenwohnbereiche

Im Lärmpegelbereich V sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nicht zuläs- sig.

Im Lärmpegelbereich IV sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) in den aus- gewiesenen Flächen zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bau- liche 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 Ausführungspla- nung festzulegen und zu detaillieren.

c) Schlafräume

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

Zukünftige Schlafräume im mit **S2** gekennzeichneten Bereich im westlichen Baufeld, sind vor- nehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schalldämmten Lüf- tungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum 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 schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurtei- lungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung sol- cher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Festsetzungen zum
Schutz vor
Verkehrslärm

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 für das nordwestdeutsche Tiefland geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen 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.

Festsetzungen zu
Kompensationsmaßnahmen, zum
Anpflanzen und zur Regenrückhaltung

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.

Bauvorschriften zur Dachneigung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit