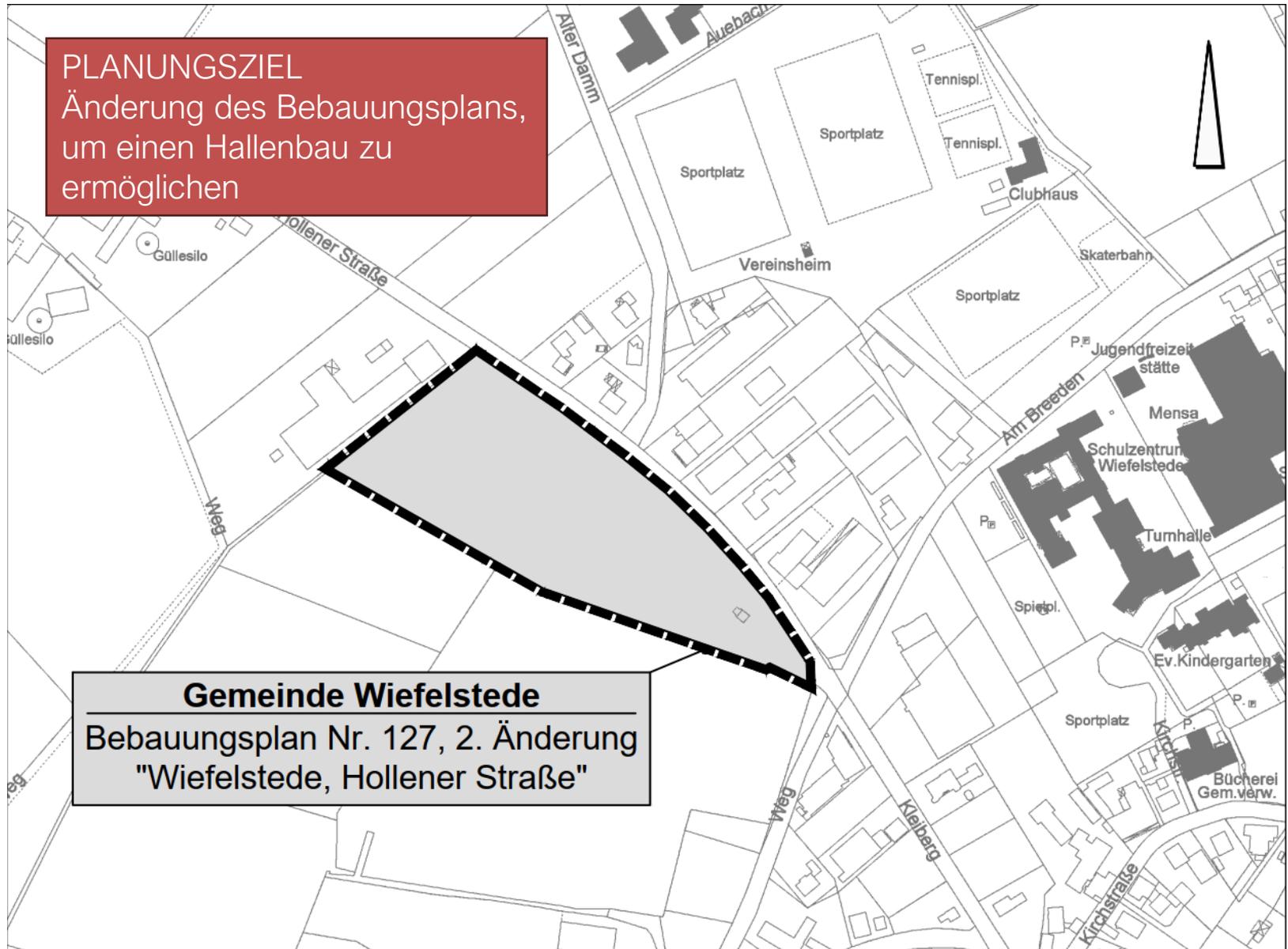




Bebauungsplan Nr. 127, 2. Änderung **„Wiefelstede Hollener Straße“**

Entwurfsbeschluss

Übersichtsplan

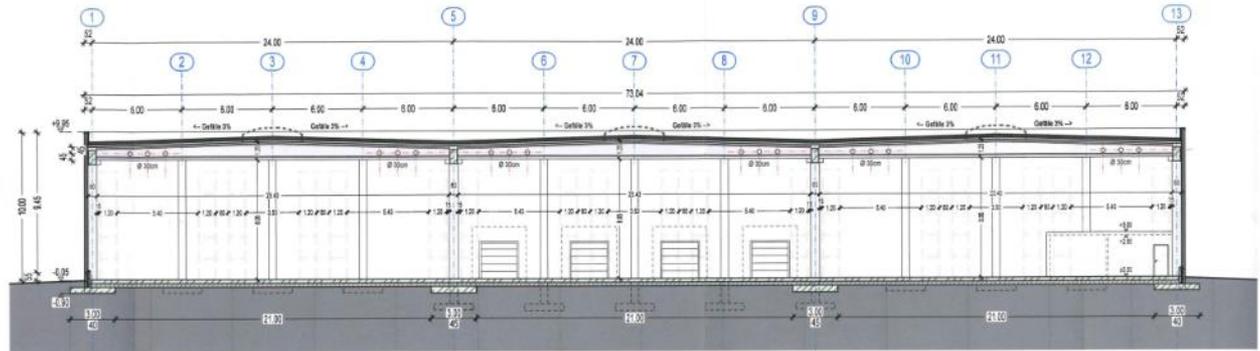


Luftbild (Google Earth)



Planung Hallenbau

Vorhabenplan



Hallenbau
6.200 m² Grundfläche
10 m Gebäudehöhe



Flächennutzungsplan

64. FNP-Änderung



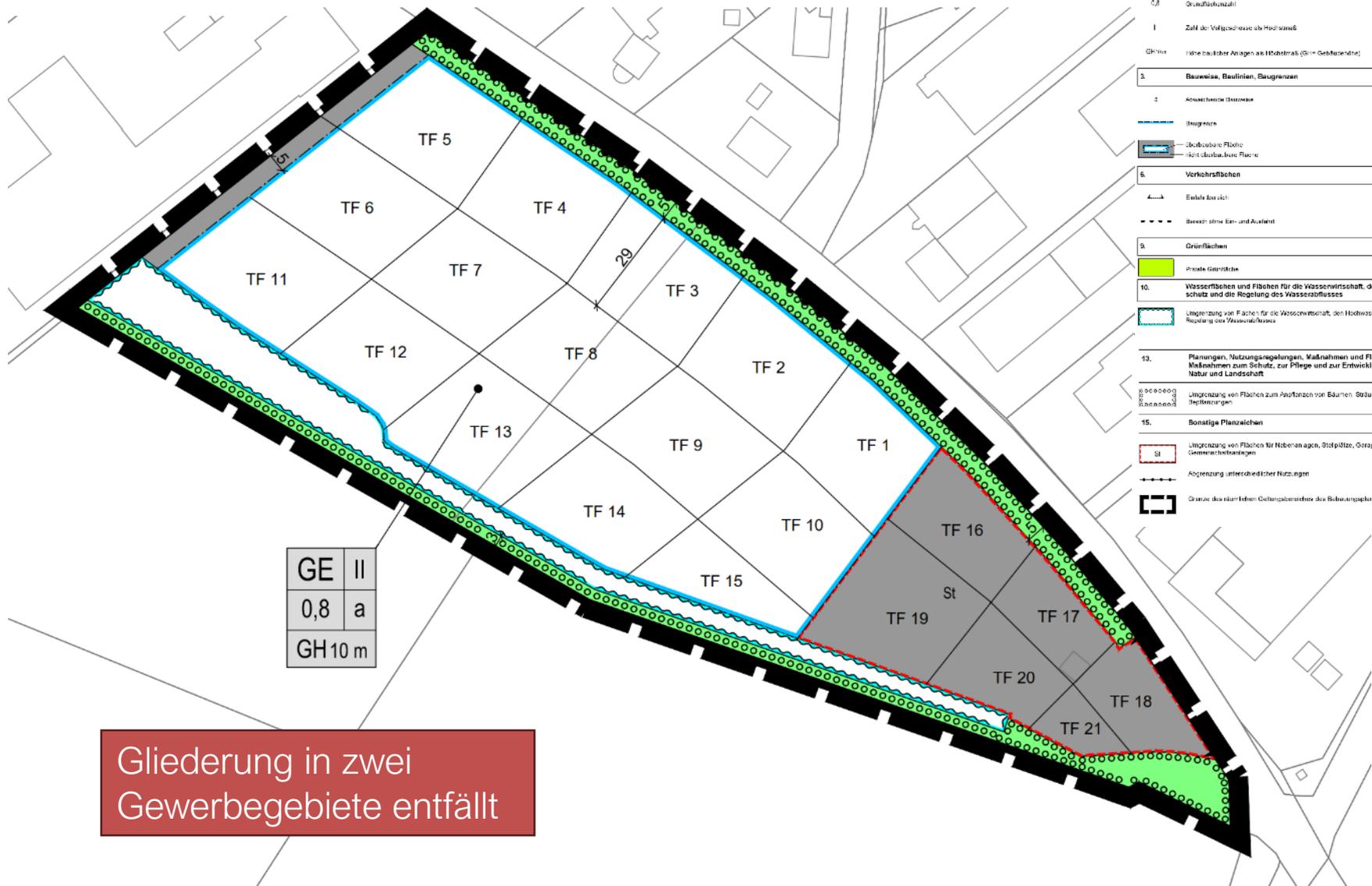
Vorhaben kann aus dem
Flächennutzungsplan
entwickelt werden

Ausschnitt aus dem FNP (1986)



2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 127 – Vorentwurf

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1.	Art der baulichen Nutzung
	Gewerbegebiet
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,8	Grundflächenzahl
1	Zahl der Vollgeschosse ab Hofstraßen
GH10 m	Höhe baulicher Anlagen ab Hofstraßen (GH = Gebäuhöhe)
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
1	Aktuelle Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
4.	Vorkaufsflächen
	Einbaufeld
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5.	Grünflächen
	Private Grünfläche
10.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Umgränzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
15.	Bonstige Planzeichen
	Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stoppfätze, Stragen, und Gemeindeflächenanlagen
	Abgränzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



GE	II
0,8	a
GH10 m	

Gliederung in zwei Gewerbegebiete entfällt

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (3) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.
- (4) Alternative Standorte für geeignete Rückhalteeinrichtungen innerhalb der Gewerbeflächen sind zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt. Untere Begrenzung ist die Oberkante der Hollener Straße (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ist auch eine Gebäudelänge über 50 m zulässig.

4. Stellplätze

- (1) Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze nur innerhalb der als Fläche für Stellplätze gekennzeichneten Fläche zulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind Stellplätze für Besucher auch außerhalb dieser Fläche zulässig.

5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Hollener Straße sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Der Pflanzstreifen darf für eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden.

- (2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südwestlichen Plangebietsrand sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumanteil beträgt mindestens 15 %. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Gehölzliste für (1) und (2)

Als Bäume sind Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Birke oder Bergahorn zu pflanzen. Für die Unterpflanzung sind Schwarzer Holunder, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schneeball und Weidenarten zu verwenden. Als Pflanzqualität für die Bäume sind Hochstämme 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu setzen.

6. Regelung des Wasserabflusses

- (1) Innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist ein Rückhaltegraben mit Unterhaltungstreifen herzustellen.
- (2) Alternative Standorte für geeignete Rückhalteeinrichtungen innerhalb der Gewerbeflächen sind zulässig.

7. Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO in Teilflächen gegliedert. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werden die Festsetzungen zeitlich bis zum Eintritt bestimmter Umstände gestaffelt:

- (1) Ohne Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Hollener Straße dürfen Betriebe und Anlagen in den gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel tags/nachts nicht überschreiten (Gemäß § 1 (5) BauNVO)

TF 1 - 5	L _{WA} ^a von 55/40 dB(A)
TF 6 - 15	L _{WA} ^a von 60/45 dB(A)
TF 16 - 18	L _{WA} ^a von 61,5/46,5 dB(A)
TF 19 - 21	L _{WA} ^a von 65/50 dB(A)

- (2) Mit Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in mindestens 5,0 m Höhe an der Hollener Straße dürfen Betriebe und Anlagen in den gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel tags/nachts nicht überschreiten (Gemäß § 1 (5) BauNVO)

TF 1 - 5	L _{WA} ^a von 65/50 dB(A)
TF 6 - 15	L _{WA} ^a von 68,5/53,5 dB(A)
TF 16 - 18	L _{WA} ^a von 59/44 dB(A)
TF 19 - 21	L _{WA} ^a von 62,5/47,5 dB(A)

- (3) Flächenbezogene Schalleistungspegel

Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher Änderung oder Neuerrichtung heranzuziehen.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß Berechnungsschema im Erläuterungsbericht des Instrumentariums „Flächenbezogene Schalleistungspegel und Bauleitplanung“ vorgenommen werden.

Gliederung in zwei Gewerbegebiete
und Grundflächenbegrenzung entfällt

Umweltbericht - Biotoptypenkartierung



Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung



Landkreis Ammerland

Oberflächentwässerung – Rückhaltung gemäß wasserrechtlicher Genehmigung herstellen
– Konzept wird überarbeitet, Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen

Wasserschutzgebiet/Hinweis zur möglichen Beschränkung von Wärmepumpenverfahren – wird nachrichtlich übernommen

Immissionsschutz - keine Bedenken
Denkmalschutz – keine Bedenken
Hinweis Bodenfunde – ist enthalten
Umweltbericht- keine Anregungen

Ammerländer Wasseracht

Leistungsfähigkeit Verbandsgewässer „Auebach“ begrenzt, Geänderte Rahmenbedingungen. Überprüfung Entwässerungskonzept erforderlich
Überprüfung Heinzelmann – höheres Rückhaltevolumen erforderlich, RRB wird am westlichen Rand vergrößert

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung



Landwirtschaftskammer

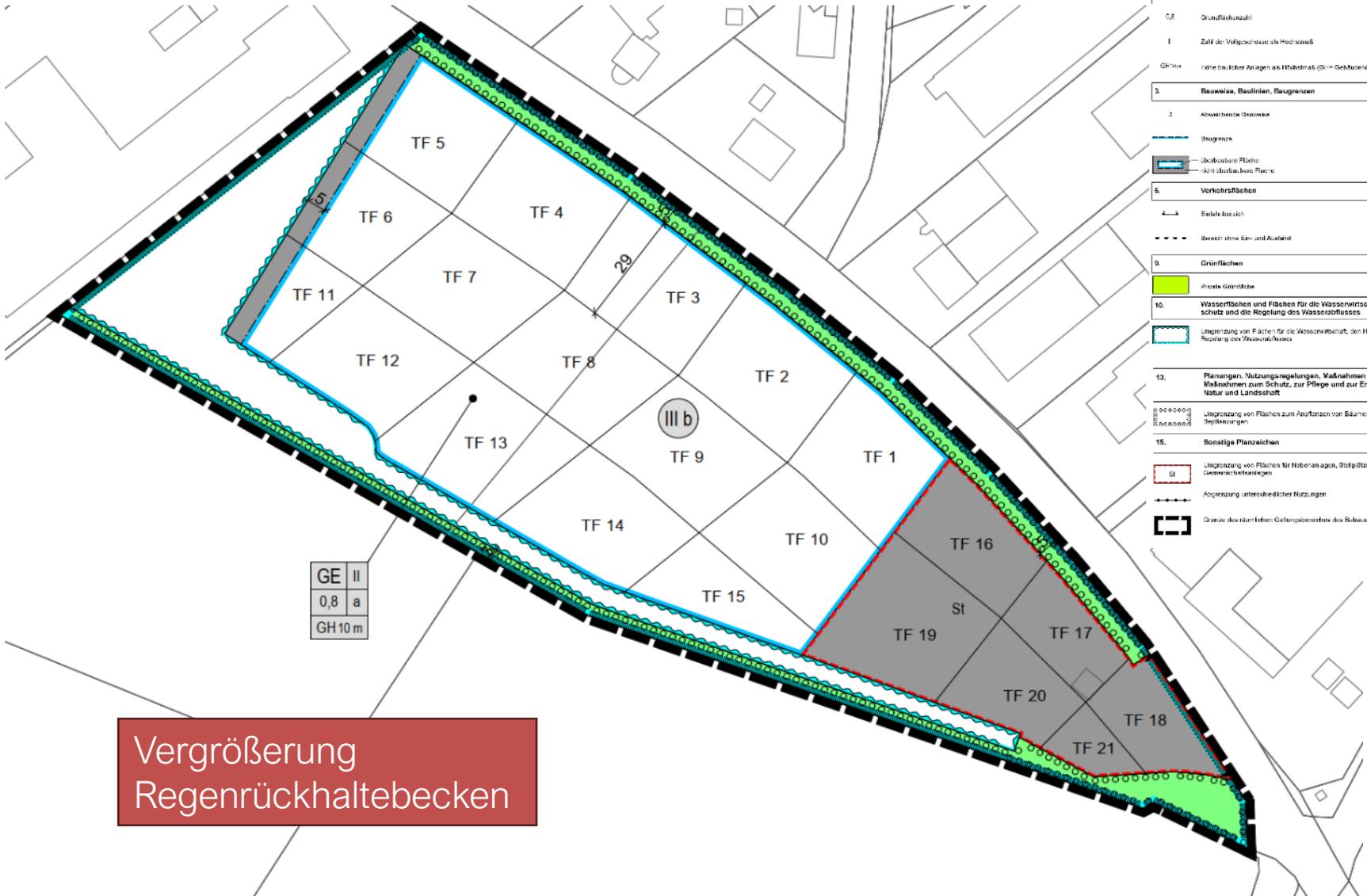
Im Umfeld Tierhaltung, betriebsbezogenes Wohnen höhere Schutzanspruch, bei Gewerbe unproblematisch – betriebsbezogenes Wohnen nicht geplant, wird ausgeschlossen

OOWV

Hinweise zu Leitungen - randlich in der Hollener Straße
Hinweise zur Versorgungssicherheit – Begründung wird ergänzt

Bedenken gegen Bebauung im Schutzgebiet / Hinweise zum Grundwasserschutz – Vorbelastung aufgrund Planungsrecht
Begründung wird ergänzt

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 127 – Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1.	Art der baulichen Nutzung
GE	Schwimmbad
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,8	Grundflächenzahl
1	Zahl der Vollgeschosse ab Erdgeschoss
GH 10 m	Höhe baulicher Anlagen ab Erdgeschoss (GH = Gebäuhöhe)
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
2	Aktuelle Bauweise
—	Baugrenze
—	Überbaubare Fläche
—	Nicht überbaubare Fläche
4.	Vorkaufsflächen
↔	Einseitig
---	Bezeichnet ohne Ein- und Ausläufer
5.	Grünflächen
■	Private Grünfläche
6.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
—	Umgränzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
7.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
—	Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
8.	Bonstige Planzeichen
St	Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stoppfätze, Stiegen, und Gemeinheitsanlagen
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vergrößerung Regenrückhaltebecken

Auszug: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzung

1. Art der Nutzung

- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
Vergnügungsstätten (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden können.
- (3) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Hinweise

5. Wasserschutzgebiet Nethen

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III B des Wasserwerkes Nethen. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

Für die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden oder Bodenkollektoren erfordern, liegen aus Grundwasserschutzgründen im Wasserschutzgebiet Nethen Beschränkungen vor. Informationen hierzu erhalten Sie beim Landkreis Ammerland unter Tel. 04488 56-2541.

*Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit*