

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

geändert gem.
GV-Beschluß
vom 17.11.94



1.1 SONSTIGE SONDERGEBIETE § 11 BauNVO

Durchgrünung des Sondergebietes von mind. 40% der Fläche des Baugebietes
Das sonstige Sondergebiet (SO) dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung mit einer Grünflächenzahl von mindestens 0,4. Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB am Tage und 45 dB in der Nacht und während der Ruhezeiten von 55 dB nicht überschreiten. Als Ruhezeiten gelten die Zeiten von 6.00 - 8.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr an Werktagen sowie von 7.00 - 9.00 Uhr, 13.00 - 15.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen.

Zulässig sind:

1. Fahrgeschäfte mit Betriebs- und Wartezonen innerhalb von Gebäuden, Fahrgeschäfte mit Überdachungen der Betriebs und Wartezonen, Gebäude für Ausstellungen, Aufführungen und Darbietungen,
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe und Vergnügungsstätten für die Besucher des Parks innerhalb der Öffnungszeiten (gemäß der allgemeinen Betriebserlaubnis),
3. Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Parks,
4. Stellplätze und Garagen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Mitarbeiter sowie Besucher der Geschäfts- und Betriebsführung.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Freizeitpark zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Die Angaben der festgesetzten maximalen Traufhöhen und der Oberkanten der baulichen Anlagen beziehen sich auf die vorhandene Geländeoberfläche.

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG i.V. mit § 22 Bau NVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

geändert gem.
GV-Beschluß
vom 17.11.94



Um eine unzulässige Konzentration von Schallquellen am westlichen Rand des Gebietes auszuschließen, wird für die Berechnung der maximal zulässigen Immissionspegel in der Nachbarschaft eine Unterteilung des Plangebietes in Teilflächen vorgenommen. Die Aufteilung erfolgt nach dem Beispiel 8 in der Norm DIN 18005, Teil 1, Seite 34. Durch dieses Verfahren wird der Gesamtschalleistungspegel begrenzt. Es folgt hieraus insbesondere, daß in der Nähe von schutzbedürftigen Gebieten nur Anlagen mit einem geringen Gesamtschalleistungspegel angeordnet werden können.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Innerhalb des Sondergebietes "Freizeitpark" sind die als "Sukzessionsflächen" ausgewiesenen Bereiche einmalig von der Vegetationsdecke zu befreien. Die sich entwickelnde Vegetation ist nachfolgend durch einmalige Mahd pro Jahr und Abtransport des Mähgutes zu pflügen.
- 5.2 Innerhalb des Sondergebietes "Freizeitpark" sind die als "Wiesenfläche" festgesetzten Bereiche mit Ausnahmen der Bereiche, auf denen Bindungen für Anpflanzungen festgesetzt sind durch jährlich zweimalige Mahd und Abtransport des Mähgutes dauerhaft als Wiesenflächen zu erhalten.
Fußläufige, wassergebundene Wegeverbindungen bzw. natürlich gestaltete Wasserläufe innerhalb dieser Flächen sind zulässig.
- 5.3 Die Grünfläche "Sukzession" ist im 2-jährigen Turnus unter Abtransport des Mähgutes zu mähen.
- 5.4 Die Grünflächen "Wiesenstreifen" sind außerhalb der als erhaltenswert festgesetzten flächenhaften Anpflanzungen anfangs durch zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mähgutes soweit auszuhagern, daß eine artenreiche - insbesondere blütenreiche Glatthaferwiese entsteht. Durch einmal jährliche Mahd und Abtransport des Mähgutes ist dieses dauerhaft zu sichern.
- 5.5 Der innerhalb des Sondergebietes "Freizeitpark" festgesetzte anzupflanzende Knick ist als 1 m hoher Knickwall anzulegen und einreihig mit heimischen Feldgehölzern zu bepflanzen. Alle 50 m ist ein Hochstamm als Überhälter zu pflanzen. Durchlässe innerhalb des Knicks für Wegeverbindungen zu dem Freizeitparkgelände sind zulässig. Der Knick ist durch die entsprechende Pflege - auf den Stock setzen in mindestens 10jährigem Turnus - dauerhaft zu erhalten.
- 5.6 Der anzupflanzende Knick auf der Grünfläche "Ausgleichsfläche" ist derzeit aus heimischen, standortgerechten Gehölzern anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 5.7 Mindestens eine Uferböschung ist von jeglicher Bebauung frei zu halten und mit natürlicher Uferbepflanzung und einem Böschungsverhältnis von 1:5 auszubilden. Dieser Uferbereich ist durch einen mindestens 8 m breiten Grüngürtel an natürliche Grünzonen anzubinden.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Durchgrünung des Sondergebietes von mind. 40% der Fläche des Baugebietes
Die aufgrund der Grünflächenzahl anzulegenden Grünflächen sind aus folgenden Grünstrukturen in der angegebenen Richtung zusammensetzen: - 40% der Flächen als Wiesen oder ähnliche heimische Vegetation
- 60% der Flächen als Gehölzflächen, hiervon sind mindestens 70% mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, 30% sind aus fremdländischen Arten insbesondere Ziergehölzen zu gestalten.

- 6.2 Die Mindestgröße der einzelnen Feldgehölzen muß 50 m² betragen.
- 6.3 Auf je 100 m² Gehölzfläche ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm - gemessen in durchschnittlich 1 m Höhe - zu pflanzen.
- 6.4 Für die an der Nord-West-Seite anzupflanzende Hecke ist der Weißdorn (Crataegus monogyna) als Pflanzenart zu wählen.
- 6.5 Innerhalb der Grünfläche "Ausgleichsfläche" sind auf den festgesetzten Standorten als Einzelbäume Erlen (Alnus glutinosa) 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 7.1 Bei der zu erhaltenden Gehölzgruppe an der Südseite des Plangebietes sind Rodungen für Wegeflächen zur Verbindung der beiden Parkteile zulässig. Darüberhinausgehendes Entfernen der Gehölze für bauliche Anlagen ist zulässig, soweit der Eingriff im Verhältnis 1:2,5 innerhalb des Grundstückes ausgeglichen wird und die geforderte Mindestgrünflächenzahl nicht unterschritten wird.

