

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET – BETRIEBSWOHNUNGEN -

(§ 11 BauNVO)

- a) Das Sonstige Sondergebiet - Betriebswohnungen - dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des im Osten liegenden Sondergebietes „Freizeitpark“ selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
- b) Innerhalb des Sondergebietes (SO) - Betriebswohnungen - sind folgende Einrichtungen zulässig:
 - 1. Betriebswohnungen;
 - 2. Büro- und Verwaltungsräume;
 - 3. Stellplätze und Garagen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personal sowie Besucher der Geschäfts- und Betriebsführung.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

- a) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der bauliche Anlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof“ darf nicht mehr als 0,50 m über die vorhandene, mittlere Geländehöhe liegen.
- b) Die Angabe der lichten Höhe der Fußgängerbrücke und der Hochbahn bezieht sich auf die Oberkante der K. 45.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(§ 19 BauNVO)

- a) Die zulässige Grundflächenzahl im SO-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 260 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,61 überschritten werden.
- b) Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof“ darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 225 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,65 überschritten werden.

3. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 3.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Als Ausnahme ist die Pflanzung und Erhaltung von raumbildenden Großgrün zulässig.
- 3.2 Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen im Sinne § 21a BauNVO unzulässig.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

- 4.1 Innerhalb des privaten Behelfsparkplatzes sind zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen unzulässig (siehe Grünordnungsplan).
- 4.2 Die Ausgleichsmaßnahmen für die Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof“ sind gemäß § 1a, Abs. 3, Satz 3 BauGB außerhalb des Plangebietes – in der Gemarkung Övelgönne, Flur 3, Flurstück 5/4, 7/3, 7/4 und 16/4 – in einer Größe von ca. 4.375m² zu erbringen. Dabei dienen nur 661m² des Flurstückes 7/3 als Ausgleichsmaßnahme für die Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof“.
(Siehe Grünordnungsplan).
- 4.3 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist ein 160m langer und 5m breiter Knick aus heimischen, standortgerechten Gehölzen außerhalb des Plangebietes – in der Gemarkung Winterhagen, Flur 3, Flurstück 7/70 – als weiterer Ausgleich z.G. des Personal- und Behelfsparkplatzes zu erbringen.
(Siehe Grünordnungsplan).

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte, heimischen Großbäumen sowie Gehölze zu verwenden. Die Einzelbäume und Gehölze sind mit bodendeckenden Sträuchern zu unterpflanzen.
- AUSGLEICHSMASSNAHME FÜR PERSONAL-, UND BEHELFS-PARKPLATZ)
(Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)
- 5.2 Die anzupflanzenden Knicks sind entsprechend der Systemskizze (siehe Planzeichnung) anzulegen. Die Flächen sind mindestens dreireihig zu bepflanzen.
- AUSGLEICHSMASSNAHME FÜR PERSONAL-, UND BEHELFS-PARKPLATZ)
(Die Artenzusammensetzung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

- 6.1 Innerhalb des SO-Gebietes sind alle Zufahrten zu den Stellplätzen aus fugenreichem Pflaster herzustellen und die Standplätze der Stellplätze aus weitfugig verlegtem Pflaster. Fußwege sind mit fugenreichem Pflaster oder wassergebundener Decke zu versehen.
- 6.2 Der private Personalparkplatz und der private Behelfsparkplatz sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Grünland anzulegen und zu unterhalten.
- 6.3 Der Besucherparkplatz und die Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof“ sind wie folgt zu befestigen:

Zonierung	Maßnahmen (siehe Grünordnungsplan)
I	Die Fahrspuren des Besucherparkplatzes sind mit einer wasserdurchlässigen Flächenverfestigung zu versehen. Die Stellplätze selbst sind unbefestigt zu belassen.
II	Die Fahrspuren und die Stellplätze des Besucherparkplatzes sind mit einer wasserdurchlässigen Flächenverfestigung zu versehen. Eine Versiegelung der Fläche ist unzulässig.
III	Innerhalb der gesamten Fläche des Besucherparkplatzes ist eine Versiegelung zulässig.
IV	Die Fahrspuren, die Stellplätze und die Lagerflächen der Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof“ dürfen versiegelt werden. Die verbleibenden Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Flächenverfestigung zu versehen oder als Grünfläche anzulegen. Eine Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig.