TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BERNSTEINSEE – NEUFASSUNG; 2. ÄNDERUNG“

in der Ortschaft Stüde, Gemeinde Sassenburg

Vorentwurf

12.05.2021

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 1 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet SO WOCH hat die Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee". Es dient zu Zwecken der Erholung dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Wochenendwohnungen.
Zulässig sind im SO WOCH

a) Wochenendhäuser und Wochenendwohnungen.
b) Überdachte oder nicht überdachte Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
c) Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
d) Anlagen für die Verwaltung, Pflege und Instandhaltung des Wochenendhausgebiets.

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Sondergebiet „Sport-Freizeit-Erholung" (SSO 1 bis 6)
Die sonstigen Sondergebiete SSO 1 bis 6 haben die Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung". Sie dienen zu Zwecken der allgemeinen, zeitlich befristeten Beherbergung, für Tagungen und Kongresse, der Erholung, zur Sport- und Freizeitgestaltung sowie der Unterbringung von sportlichen und kulturellen Anlagen am Bernsteinsee.

Das Sondergebiet in den Teilflächen SSO 1 bis SSO 4 dient vorwiegend für:

a. Hotel, Ferienwohnungen, Ferienhäuser,
b. Freizeitunterkünfte, wie Baumhäuser und Stelzenhäuser, Ferienhütten.
c. Gastronomische Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.).
d. Wasserskiseilbahnen und die dafür notwendigen Nebenanlagen (Zugänge wie z.B. Steganlage, Masten, Tragkonstruktionen, Sprungrampen etc.), bauliche Anlagen auf der Wasserfläche wie z.B. Schwimmsteg/Stegterrasse, Wasserspielgeräte.
e. Badeplätze.
f. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke in der Freizeitgestaltung (z.B. Indoor-Kartbahn).
g. Anlagen und Einrichtungen für den Reitsport.
h. Spielplatzanlagen.
i. Anlagen für Freiluftveranstaltungen (z.B. Freilichtbühne, Streichelzoo).
j. Kleinsportanlagen wie z.B. Minigolfanlagen, Ballspielplätze (Basketball/ Volleyball).
k. Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m².

l. Stellplätze und Anlagen für die Versorgung von Wohnmobilen.

m. Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

n. Öffentlich zugängliche Ladepunkte und Ladeinfrastruktur.

o. Befestigte Freiflächen.

p. Betriebs- und Verwaltungsgebäude, die dem Sport-, Freizeit- und Erholungspark zugeordnet sind.

q. Alle weiteren Nutzungen und Anlagen, die der Zweckbestimmung dieses Sondergebietes entsprechen.

r. Ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Eigentümer, Betriebsleiter:innen und Mitarbeiter:innen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

Zulässig sind im SSO 5 ausschließlich

a) Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Übernachtungshäuser.
b) Anlagen für die Verwaltung, für den Betrieb, die Versorgung, Pflege und Instandhaltung.
c) Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarfs.
d) Untergeordnete Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung.

Zulässig sind im SSO 6 ausschließlich

a) Anlagen für die Verwaltung, für den Betrieb, die Versorgung, Pflege und Instandhaltung.
b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Mitarbeiter:innen, die dem Wochenendhausgebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

1.2.2 Sondergebiet „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof“ (SSO 7)
Das sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturbeobachtung und Betriebshof Am Charlottenhof“ festgesetzt. Zulässig sind

a) Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke in der Freizeitgestaltung.
b) Anlagen und Einrichtungen, die der Naturbeobachtung und dem Naturerlebnis dienen.
c) Anlagen für den Betrieb, die Pflege und Instandhaltung des Wochenend- und Ferienhausgebiets Bernsteinsee.
d) Stellplätze und Garagen für nicht genutzte Wohnwagen und Wohnmobile.
e) Ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Mitarbeiter:innen, die dem Sport-, Freizeit- und Erholungsbetrieb zugeordnet und in Summe 200 m² nicht überschreiten.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO WOCH), maximal 5,75 m.

1.3.2 Im sonstigen Sondergebieten SSO 1 und SSO 7 darf die Höhe der baulichen Anlagen 12,50 m nicht überschreiten.

Im sonstigen Sondergebiet SSO 2 darf die Höhe der baulichen Anlagen bei Baumhäusern oder Stelzenhäusern 7,5 m nicht überschreiten (H1). Alle anderen baulichen Anlagen dürfen nicht höher als 5,75 m sein (H2).

Im sonstigen Sondergebiet SSO 3 darf die Höhe der baulichen Anlagen 4 m nicht überschreiten.

In den sonstigen Sondergebieten SSO 4 und SSO 5 darf die Höhe der baulichen Anlagen 5,75 m nicht überschreiten. Im SSO 4 dürfen ausnahmsweise die Masten für die Wassersportanlage höher als 5,75 m sein.

Im sonstigen Sondergebiet SSO 6 dürfen Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb, die Pflege und Instandhaltung eine Höhe bis maximal 9,50 m haben.

1.3.3 In dem Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO), darf die Oberkante Fertigfußboden (OKF) im Erdgeschoss max. 60 cm über dem unteren Bezugspunkt liegen.

1.3.4 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" SS0 5, darf die Oberkante Fertigfußboden (OKF) im Erdgeschoss max. 60 cm über dem unteren Bezugspunkt liegen.

1.3.5 Unterer Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist die umgebende vorhandene, natürliche gemittelte Geländehöhe, ermittelt als Mittelwert der vorhandenen Geländehöhen an den Ecken des Gebäudes bzw. an vier diametral gelegenen Punkten eines runden Gebäudes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

1.3.6 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage. Bei Baum- und Stelzenhäusern betrifft der obere Bezugspunkt die Plattformhöhe bzw. die Oberkante Fußboden. Ausgenommen davon sind die zur Nutzung der Gebäude notwendigen technischen Anlagen wie Schornsteine, Antennen u. ä. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

1.4 Grundflächenzahl und die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 19 BauNVO)

1.4.1 In dem Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO WOCH), beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2.

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO WOCH) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" SSO 5 für Wochenend- und Ferienhäuser maximal 80 m².

Die zulässige Grundfläche darf für überdachte oder nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 12 Abs. 2 BauNVO) sowie für untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in dem Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO WOCH) insgesamt um maximal 25 m² überschritten werden.

1.4.2 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" beträgt die Grundflächenzahl im SSO 1: 0,4; im SSO 2: 0,2; im SSO 3: 0,05; im SSO 4: 0,2; im SSO 5: 0,2 im SSO 6: 0,4.

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturerlebnisraum und Betriebshof" (SSO 7) beträgt die Grundflächenzahl 0,2.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf in den sonstigen Sondergebieten SSO 2 bis SSO 7 durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden anderen bauliche Anlagen wie Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten (§ 12 Abs. 2 BauNVO) sowie für untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 nicht überschritten werden.

1.5 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt

a) im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee (SO WOCH)" ein Vollgeschoss;

b) im sonstigen Sondergebiet (SSO), mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" im SSO 1 drei Vollgeschosse, im SSO 6 zwei Vollgeschosse, im SSO 3, SSO 4 und SSO 5 jeweils ein Vollgeschoss.

c) im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof" SSO 7 zwei Vollgeschosse.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1 Ausgeschlossen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee", Garagen, Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, Schwimmbecken, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, mit Ausnahme von unterirdischen Speichern zur Nutzung von Regenwasser (Zisternen).

1.6.2 In allen Gebieten dieses Bebauungsplans sind die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Telekommunikationsdienstleistungen und sonstige Medien dienenden Anlagen sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zugelassen.

1.6.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze dürfen im SO WOCH nicht direkt an das Wochenendhaus angebaut werden.

2 Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweisen

2.1.1 Als Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO in allen Baufeldern bis auf das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" SSO 1, die offene Bauweise festgesetzt.

2.1.2 Für die sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" SSO 1 und SSO 7 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, ermöglicht es aber, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu errichten.

2.1.3 Zugelassen sind im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee", gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ausschließlich Einzelhäuser, in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof", sind ebenfalls Einzelhäuser zulässig.

2.2 Baugrenzen

2.2.1 Im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" SO WOCH sowie dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" SSO 5 werden Baugrenzen festgesetzt:

a) In allen Baufeldern mit einem Abstand von jeweils drei Metern zur Baugrundstücksgrenze.

b) In einem Abstand von 37 m zur östlichen Plangebietsgrenze.

3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

3.1 Es werden vier Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Die Zweckbestimmung dieser Flächen besteht im vorbeugenden Brandschutz.

3.1.1 Brandschutzstreifen B.1: An der Östlichen Grenze des Plangebietes wird entlang der Kreisstraße ein Brandschutzstreifen mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Der Brandschutzstreifen wird mit schwer brennbaren Baumarten, meistens Laubhölzer, angelegt. Ergänzt werden diese gezielten Pflanzungen dort, wo es möglich ist, durch Wundstreifen, die durch eine Fräse frei von jeglicher Bodenvegetation gehalten werden.

3.1.2 Brandschutzstreifen B.2: Die private Verkehrsfläche (Feuerkrautstraße/Meisenweg/Holunderweg), die als hauptsächliche Erschließung des Wochenendhausgebietes dient, sowie Teilflächen der Flurstücke 306/196, 306/197, 306/543, 306/544, 306/294, 306/295, 306/296 werden in einen insgesamt 15 m breiten Brandschutzstreifen integriert. Außerhalb der befestigten Fahrbahn wird dieser Brandschutzstreifen als halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM) angelegt.

3.1.3 Brandschutzstreifen B.3: Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird ein 25 m breiter Brandschutzstreifen festgesetzt. Der Brandschutzstreifen wird mit schwer brennbaren Baumarten, meistens Laubhölzer, angelegt. Ergänzt werden diese gezielten Pflanzungen dort, wo es möglich ist, durch Wundstreifen, die durch eine Fräse frei von jeglicher Bodenvegetation gehalten werden.

3.1.4 Brandschutzstreifen B.4: Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes wird ein 15 m tiefer Brandschutzstreifen festgesetzt. Der Brandschutzstreifen wird mit schwer brennbaren Baumarten, meistens Laubhölzer, angelegt. Ergänzt werden diese gezielten Pflanzungen dort, wo es möglich ist, durch Wundstreifen, die durch eine Fräse frei von jeglicher Bodenvegetation gehalten werden.

4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Es werden drei private Grünflächen festgesetzt.

4.1.1 Die private Grünfläche I hat die Zweckbestimmung „Naturerlebnis- und Naturerfahrungsraum". Zulässig sind in ihr Anlagen und Einrichtungen zur Naturbeobachtung und zum Naturerlebnis sowie untergeordnete Anlagen zum Freizeitsport, wie z.B. Schutzhütten, Unterstände und Lagerhütten.

4.1.2 Die private Grünfläche II hat die Zweckbestimmung „Parkanlage".

4.1.3 Die private Grünfläche III hat die Zweckbestimmung „Schutzfläche".

5 Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 **Es werden drei Wasserflächen festgesetzt.**

5.1.1 Die Wasserfläche I besteht aus mehreren Teilflächen und hat die Zweckbestimmung „Naturerlebnis- und Naturerfahrungsraum".

5.1.2 Die Wasserfläche II hat die Zweckbestimmung „Naturerlebnis- und Naturerfahrungsraum".

5.1.3 Die Wasserfläche III hat die Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung". Zulässig sind in ihr Anlagen und Einrichtungen zur Sport- und Freizeitgestaltung und für kulturelle und andere Veranstaltungen, z.B. eine Seebühne.

6 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Der festgesetzte Lärmschutzwall hat eine Scheitelbreite von einem Meter und wird mit einer Höhe von drei Metern (h = 3 m) über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Der Wall muss einen Mindestabstand von zwei Metern zur östlichen Plangebietsgrenze einhalten. Er dient zusammen mit seiner Brandschutzbepflanzung B1 dem Lärmschutz der Umgebung.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 1A ABS. 3 BAUGB)

Werden ergänzt.

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜERNAHME (§ 9 ABS. 5 UND ABS. 6 BAUGB)

Noch keine.

HINWEISE

Noch keine.