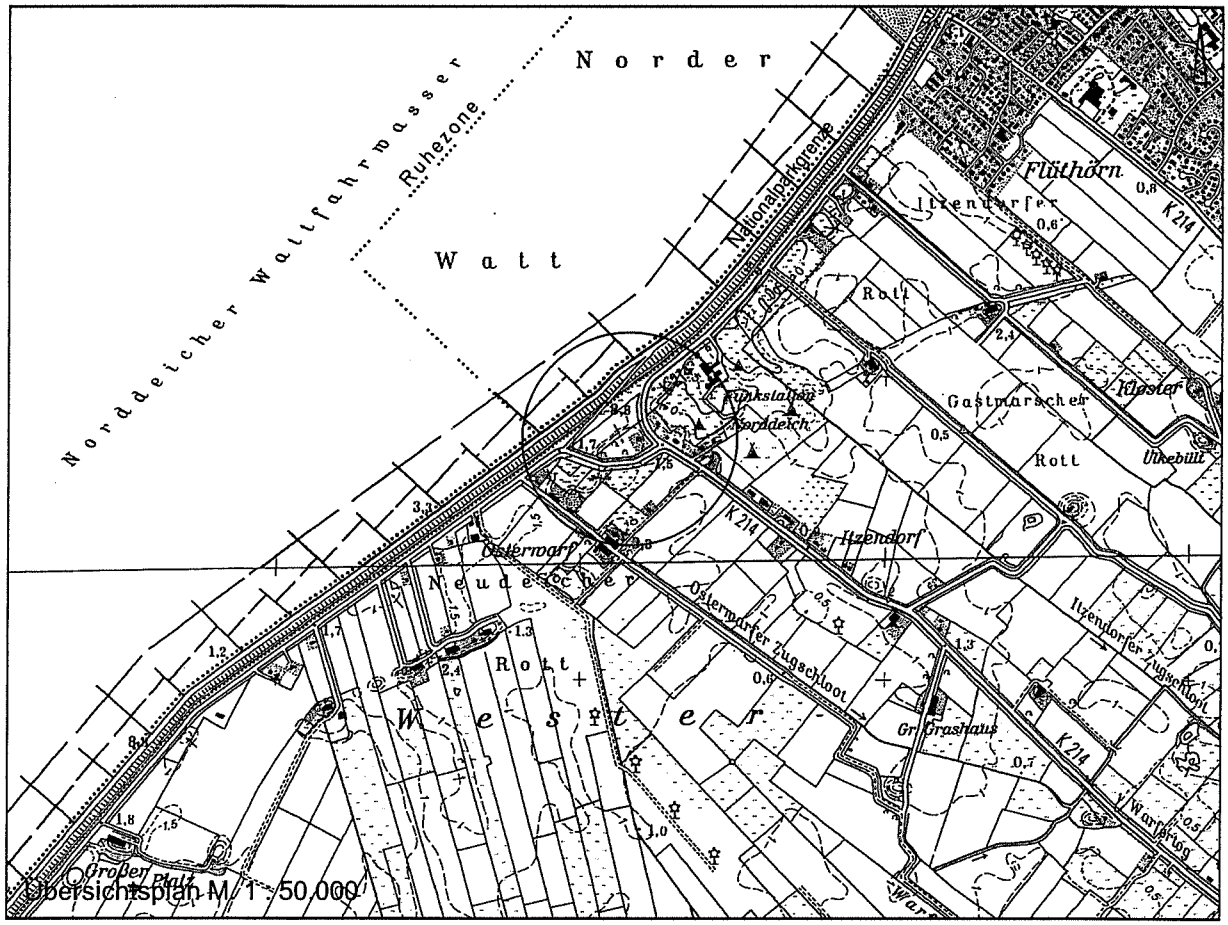
Anlage 1

Stadt Norden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 V

"Großer Krug"



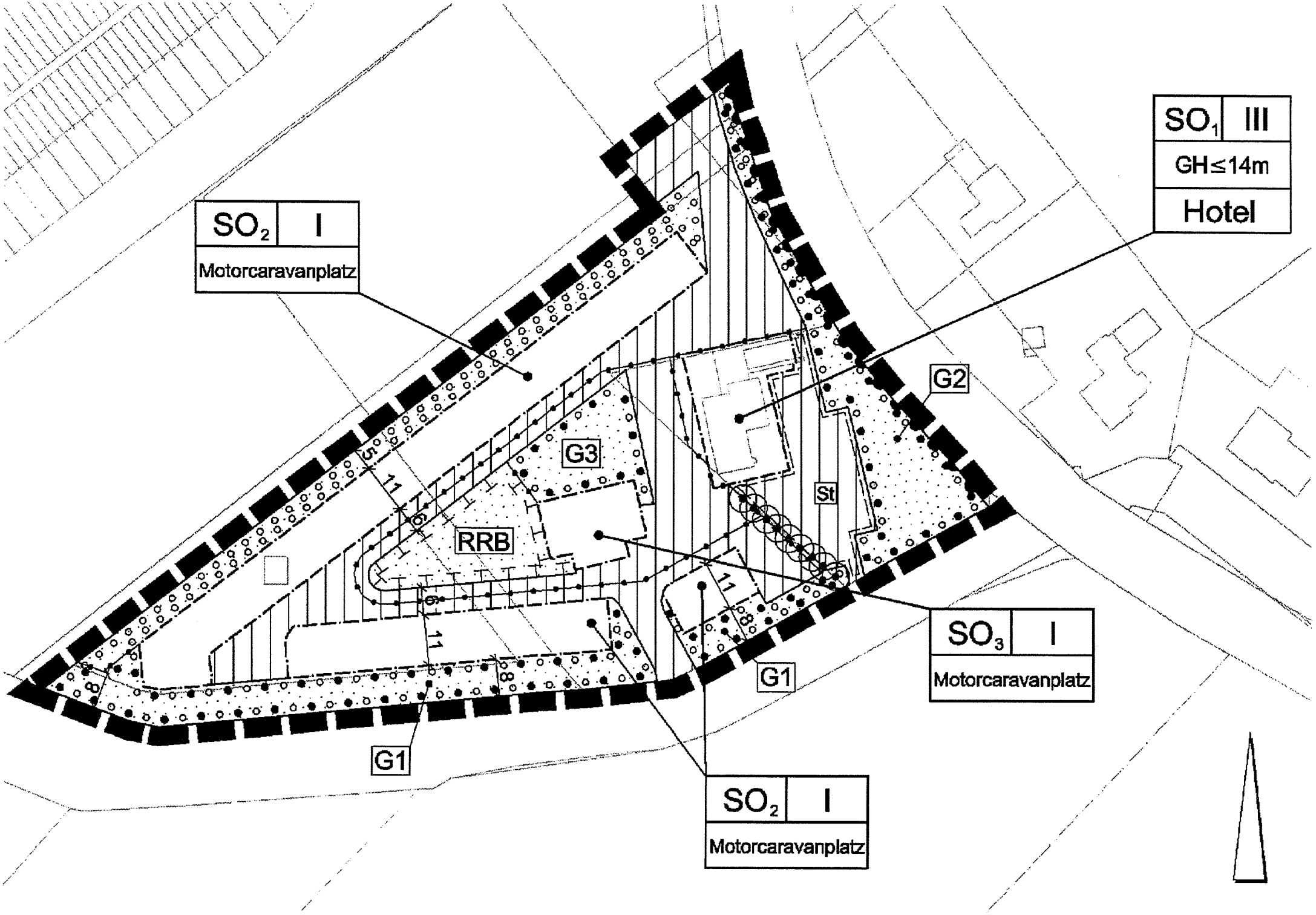
Übersichtsplan M. 1 : 50.000

März 2008

M. 1 : 1.000

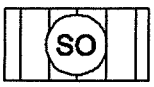
NWP · Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/97174-73
· Email: info@nwp-ol.de


SO2 I
Motorcaravanplatz
SO1 III
GH≤14m
Hotel
G2
G3
St
RRB
G1
G1
SO3 I
Motorcaravanplatz
SO2 I
Motorcaravanplatz
5
11
6
11
8
11
6
11
8

PLANZEICHENERKLARUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Hotel und Motorcaravanplatz

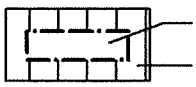
2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 14m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

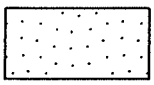


überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

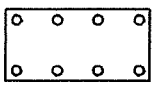


Private Grünfläche

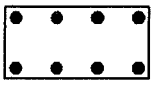
RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

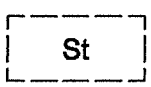


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Hotel“ nach § 11 BauNVO sind zulässig:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Verwalter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
   - Stellplätze
   - der Versorgung des Campingplatzgebietes zur Deckung des täglichen Bedarfs dienende Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Läden, Kiosk, Imbiss
   - Schank- und Speisewirtschaften
   - Terassen und befestigte Freiflächen
   - Sanitäre Anlagen und Einrichtungen
   - Anlagen für die Ver- und Entsorgung
2. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Motorcaravanplatz“ nach § 11 BauNVO sind zulässig:
   - Standplätze für das Aufstellen und vorübergehende Bewohnen von Motorcaravans. Die Motorcaravans müssen jederzeit ortsveränderlich und so beschaffen sein, dass sie jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können,
   - Sanitäre Anlagen und Einrichtungen,
   - Anlagen für die Ver- und Entsorgung,
   - Stellplätze zur Versorgung des Gebietes,
   - Erschließungswege,
   - Kinderspielplätze.
3. Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 „Motorcaravanplatz“ nach § 11 BauNVO sind zulässig:
   - Sozialräume, Kiosk und Anmeldung,
   - Erschließungswege,
   - Sanitäre Anlagen und Einrichtungen,
   - Anlagen für die Ver- und Entsorgung,
   - Parkanlagen und Grillplatz,
   - Volleyballfeld,
   - Kinderspielplätze.
4. Die Stellplätze für die Motorcaravane sind wasserdurchlässig, z. B. als wassergebundene Decke, mit Rasengittersteinen oder durch Pflasterungen mit ausreichendem Fugenanteil, zu befestigen.
5. Zur Eingrünung des Plangebietes sind die nördlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB dicht mit standortheimischen Gehölzen der beigefügten Gehölzartenauswahl zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt mindestens vierreihig, lochversetzt, in Pflanzabständen von ca. 1,2 m. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume 1. und 2. Ordnung soll ca. 12 –15 % betragen. Ausfälle sind zu ersetzen.
6. In den Grünfläche G1 entlang der Deichstraße sind die vorhandenen Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Fehlende und lückige Bestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch Pflanzung standortheimischer Gehölze der beigefügten Gehölzartenauswahl zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten, so dass ein durchgängiger Gehölzsaum von mindestens ca. 5 m Breite sichergestellt ist.
7. In der Grünfläche G2 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Pflanzung standortheimischer Gehölze der beigefügten Gehölzartenauswahl zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten, so dass ein dichter Bewuchs sichergstellt ist. Die Bepflanzung erfolgt lochversetzt in Reihenabständen von ca. 1,2 m, Pflanzabstand in der Reihe ca. 1,5 m. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume 1. und 2. Ordnung soll ca. 12 –15 % betragen. Ausfälle sind zu ersetzen. Um Sichtbeziehungen von der Straße zum Hotel zu ermöglichen, können auf Höhe des SO 1 die Hochstämme mit niedrig wachsenden Gehölzen unterpflanzt werden.

8. In der Grünfläche G3 im zentralen Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 a + b BauGB die vorhandenen Gehölze weitestgehend zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzung standortheimischer Arten der beigefügten Gehölzartenauswahl nachzupflanzen. Durch Erhalt und Pflanzung soll zur aufgelockerten Gestaltung ein Gehölzflächenanteil von 20 % sichergestellt sein. Eine Durchwegung von der überbaubaren Flächen SO_3 in Richtung Nordwesten ist zulässig.
9. Bei den Bepflanzungen gemäß Ziffer 5 – 8 der textlichen Festsetzungen sind mindestens 2 mal verpflanzte Gehölzqualitäten zu verwenden. Sträucher sind in Mindestgrößen von 100 – 150 cm zu pflanzen. Bei den verwendeten Pflanzen und den Pflanzarbeiten sind die DIN 18916 sowie die Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen einzuhalten. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April, spätestens jedoch bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens (Eröffnungstermin) vorzunehmen.
10. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" ist die Anlage eines mit unterschiedlichen Böschungsneigungen naturnah gestalteten Regenrückhaltebereiches zulässig.
11. Der externe Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück Nr. 18 der Flur 3 in der Gemarkung Westermarsch I durch Waldentwicklung auf einem Flächenanteil von 8.944 m².

Liste geeigneter Gehölzarten für den B-Plan 143 V „Großer Krug"

Bäume 1. und 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Knackweide

Bäume 3. Ordnung und Sträucher

Cornus sanguinea	Europäischer Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzqualitäten: 2xverpflanzte Ware, Sträucher in Mindestgrößen von 100 – 150 cm

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren dieser Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt.