



Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Anlagen und Stellplätzen zur Fremdbeherbergung, einschließlich Tagungs- und Veranstaltungsräumen, für die Brauerei, für ferien- und betriebsbezogenes Wohnen, für landwirtschaftliche Nutzungen, Lagerplätze für Material, Wasser und Teichflächen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Anlagen und Einrichtungen, die zur Versorgung des Gebietes erforderlich sind und sportlichen sowie sonstige Freizeit Zwecke

1. SO 1 „Veranstaltungsgebiet / Landwirtschaft“

Zulässig sind

- landwirtschaftliche Einrichtungen, ausgenommen Anlagen zur Intensivtierhaltung,
- Maschinenunterstände,
- Lagerplätze für das Hotel und Gastronomie,
- Sanitärerleichtungen,
- Gebäude für Veranstaltungen, einschließlich Gastronomie sowie
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche sowie sonstige Freizeit Zwecke.

SO 2 „Mitarbeiter- und Betriebsleiterwohnen und sonstiges Gewerbe“

Zulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personal sowie sonstige gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

SO 3 „Gastronomie, Hotel, Brauhaus“

Zulässig sind Einrichtungen zur Fremdbeherbergung, für die Brauerei, für ferien- und betriebsbezogenes Wohnen, Gastronomie, Lagerplätze für Material, Wasser- / Teichflächen sowie Tagungs- und Veranstaltungsräume. Weiterhin zulässig ist eine Einzelhandelsfläche bis maximal 150 m² für den Verkauf von reinen Produkten.

SO 4 „SO 1 bis SO 3“

Weiterhin sind in allen SO-Gebieten zulässig:

- Anlagen zur Ver- und Entsorgung
- Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächen

Die maximale Grundfläche beträgt im Sondergebiet

- SO 1 1.500 m²
- SO 2 1.200 m²
- SO 3 18.700 m²

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird wie folgt begrenzt:

- SO 1: 8,5 m
- SO 2: 8,5 m
- SO 3: 12,0 m

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Grundstücke (z. B. technisch erforderliche Anlagen) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Als Bezugshöhe gilt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der festgesetzte Höhenfunktions Nr. 1 mit 59,31 m NHN.

3. Bauweise

3.1 Für die SO 1- und SO 2-Gebiete gilt eine offene Bauweise.

3.2 In dem SO 3-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise (a), in der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

4. Zulässigkeits von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstückfläche zulässig (§ 13 Abs. 6 BauNVO). Untergeordnete Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig

4.2 Carports und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Wasserflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

5. Gesondert gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfäche

In der gesondert gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfäche ist die Errichtung einer Terrasse zulässig. Die Unterseite der Fußbodenfläche muss mindestens 57,75 m über NHN liegen. Terrassenbegrünungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 60,75 m über NHN zulässig. Als Bezugshöhe gilt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der festgesetzte Höhenfunktions Nr. 1 mit 57,25 m über NHN.

6. Grundstückskein- und Ausfahrten

Grundstücksein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind von der K 130 aus nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

- 9.4 Innerhalb der Kronenraufarbeiten der zu erhaltenden Bäume sind, mit Ausnahme von 1,5 m und Stumpf, die Kronen der zu erhaltenden Bäume, aus –abgrabungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig. In diesem Bereich sind Oberflächenbeschädigungen und Verlegungen nur in Form von Wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. breittreffig verlegte Natursteinplatten, Rasengesteirnte, Schotterflächen o. ä.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits geringfügige Verlegungen, die auch weiterhin in ihrer Art bestehen bleiben können. Sollte es hier allerdings zu einer Änderung der Befestigung kommen, ist diese textliche Festsetzung zu berücksichtigen.
10. Fläche für die Wasserwirtschaft (zugleich Löschwasserversorgung)
- In der Fläche für die Wasserwirtschaft sind neben Wasserflächen mit ihren Uferbereichen die bereits bestehenden Anlagen (Einrichtungen) für die Freizeitgestaltung (z. B. Wege, Brücken, Stege) zulässig. Die Nutzung der Wasserflächen als Fischzuchtteiche und die damit verbundene jährliche Reinigung der Teiche sind ebenso wie die vorhandenen technischen Anlagen (z. B. Förderanlagen und Pumpen) zulässig. Für diese Nutzung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Förderung von Grundwasser zum Zweck der Fischzucht vor. Weitere, zusätzliche technische Anlagen sind weiterhin nicht zulässig. Zur Sicherstellung der Löschwasserzuführung ist eine dauerhafte Wasserführung und Zugänglichkeit der Teiche sicherzustellen.
- ## Nachrichtliche Hinweise
- ### Archäologische Denkmalfolge
- Sollten in der Erde Schalen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es sich um Reste (Remane) (Erdbeute) sind, ist dies unverzüglich dem Landkreis Heidekreis an der Landesdenkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Gemeinde anzugeben (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
- ### Beseitigung des Niedersächsischen Wasservers
- § 86 Abs. 3 NwG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niedersächsischen Wassers an Stelle der Stadt verpflichtet, soweit nicht die Stadt den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesamtes Fortleben erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhindern.
- ### Militärische Atlaten
- Für das Plangebiet wurde keine Luftbildwertung zur militärischen Atlatenklärung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfässer oder Minen, gefunden werden, ist dies unverzüglich der zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- ### Denkmalschutz
- Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDnSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten eines Genehmigungs der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsreifen Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
- ### Gemsönder der Antschutts
- Besonders den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
1. wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population eines Art verschlechtert.
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- Die Vorschriften des besogen Antschutts des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützten Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind
- a) Rodungs- und Fallarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nachvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen.
- Vor Beginn von Rodungs- und Fallarbeiten in der Zeit vom 01. November bis 31. März sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Bei zu entfernenden Gehölzen in diesem Zeitraum sind die Baumstümpfe im Boden zu belassen, da hier Amphibien und Reptilien laichen können.

Sollten in der Erde Sassen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Heidekreis als unterer Landesbehörde in dem Landessamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Befähigte verpflichtet.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 36 Abs. 2 NWS sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Stadt verpflichtet, soweit nicht die Stadt den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortföhlen erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Militärische Altstätten

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altstättenkartierung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist anzugeben die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

ener Genehmigung der anderen Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen auszusagen befähigt ist, die Genehmigung der Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützten Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind:

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeständen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Arten, die besonders geschützt sind, nachzuweisen.
- b) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 1. November bis 31. März sind zu vermeiden und ggf. dann überwinterte Arten durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Bei zu entfallenden Gehölzen in diesem Zeitraum sind die Baumstümpfe im Boden zu belassen, da hier Amphibien überleben können.

Dachgestaltung

1. Dachform

Im Planbestrieb sind nur Pultdächer sowie symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig.

1.2. Dachfarben

Die Farbe der Dachbedeckungen muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren, angelehnt an RAL-Farben, liegen:

Rot/Rotbraun:	RAL 2002 Rotorange	RAL 3009 Oxidrot
	RAL 3000 Feuerrot	RAL 3011 Braunrot
	RAL 3001 Signalrot	RAL 8004 Kupferbraun
	RAL 3002 Kermisrot	RAL 8012 Rotbraun
	RAL 3003 Rubinrot	

Grau/Schwarz:

	RAL 7015 Schiefergrau	
	RAL 7016 Anthrazitgrau	
	RAL 7021 Schwarzgrau	

1.3. Dachmaterialien

Die Verwendung von Metall sowie glasierten und glänzend engobierten Planken für Dachbedeckungen ist unzulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen.

1.4. Ausnahmen zur Dachgestaltung

Ausgenommen von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 zu Dachform und -farbe sind Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer, Verbindungsdächer).

Darüber hinaus unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden, bis zu einem unbauten Raum von 60 m², nicht den genannten Festsetzungen.

2. Fassadengestaltung

2.1. Fassadenmaterial

Als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen sind nur Klinker, Putz und Holz zulässig. Davon ausgenommen sind Stahl und Metall als untergeordnete Konstruktions Elemente.

2.2. Fassadenfarben

Folgende Farbtöne sind zulässig

Klinker: rot, rotbraun, rotgefammt, graublau

Putz: weiß, beige, grau

Holz: natur, weiß, beige, grau, graublau, braun, ochenblutrot

3. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

Es gilt die **Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. II, S. 3786).

Es gilt das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. II, S. 3634).