

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Sondergebiet Erholungsstätte und Beherbergungsbetrieb

(1) Allgemein zulässig sind:

1. eine Schank- und Speisewirtschaft, die der örtlichen und überörtlichen Versorgung dient
2. ein Beherbergungsbetrieb (Hotel, Motel)

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Garagen sowie bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 2. Erhaltung von Bäumen

(1) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumgruppen und Baumreihen sind dauerhaft zu erhalten.

(2) Im Umkreis von 5,0 m von den als zu erhalten festgesetzten Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (gemessen ab Stammmitte) sind Versiegelungen nicht zulässig. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 Abs. 3 u. 84 NBauO)

Für das im Geltungsbereich festgesetzte Sondergebiet (SO) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

### 1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

### 2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Gestaltung von Dächern, Gestaltungen der nicht überbauten Grundstücksflächen) zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

## HINWEISE

### 1. Baugesetzbuch

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.

### 2. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

### 3. Planzeichenverordnung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

### 4. Niedersächsische Bauordnung

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384).

### 5. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz

Es gilt das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244),

### 6. Niedersächsisches Straßengesetz

Es gilt das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2019 (Nds. GVBl. S. 112) zuletzt geändert durch Artikel 2 und Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 386).

### 7. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel: 0441/205766-15) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.

### 8. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu melden.

### 9. Kampfmittelfunde

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Bürgeramt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat Hannover zu informieren.

### 10. Sonderabfälle

Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### 11. Klimaschutz

Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lage sowie der entsprechenden First-/Dachneigung empfehlenswert.

### 12. Überdeckung von Bebauungsplänen

Mit der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 H I - Helle - treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 H I - Helle - außer Kraft.