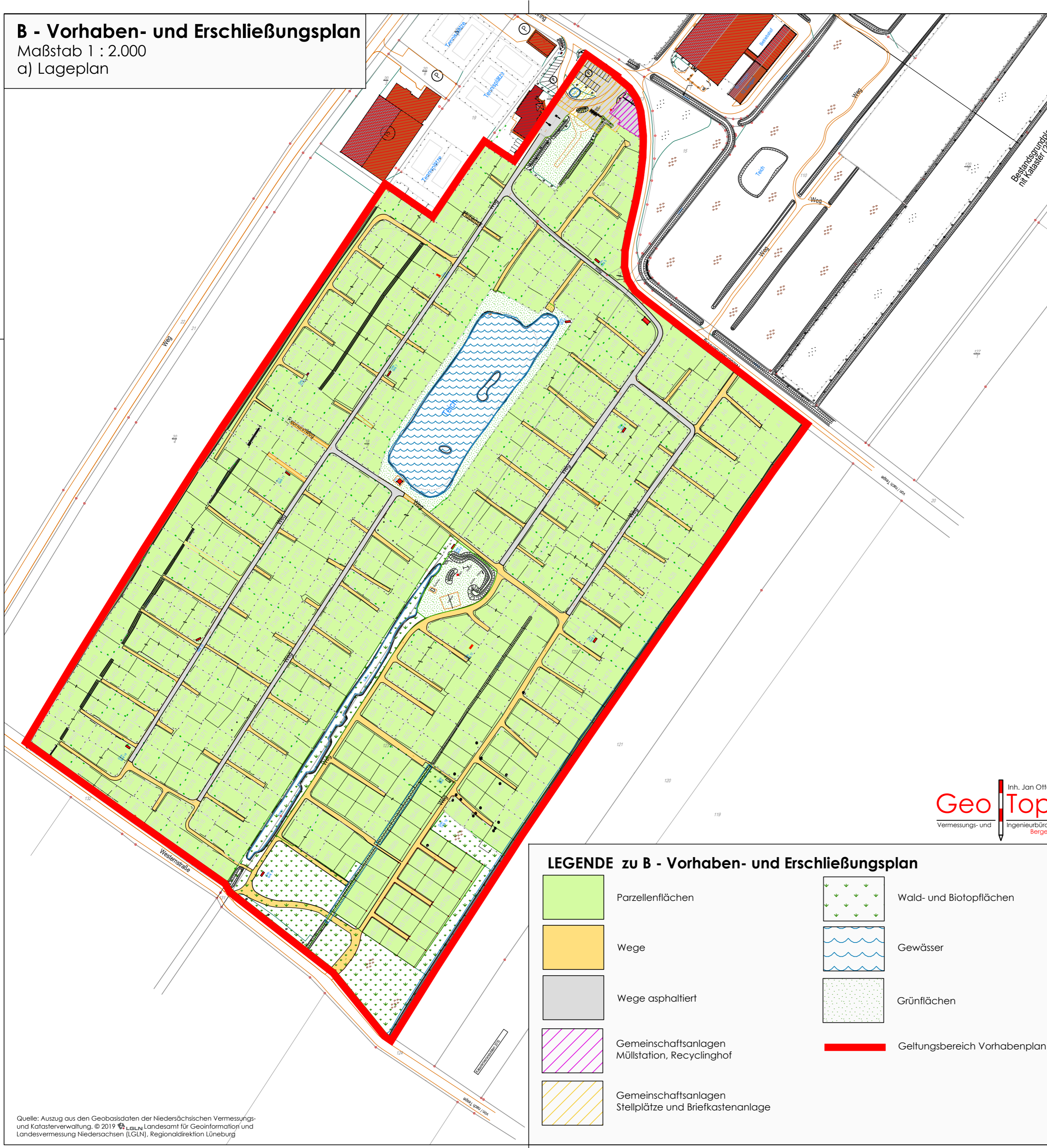


B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1 : 2.000

a) Lageplan



Vorhaben- und Erschließungsplan

Der nebenstehende Vorhaben- und Erschließungsplan der Freizeit- und Campingpark Tespe GmbH & Co. KG, Niedersachsenring 33, 21395 Tespe ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Niedersachsenring" für die Teilflächen I und III.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- a. Lageplan
- b. Vorhabenbeschreibung

b) Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger und Eigentümer der Freizeit- und Campingpark Tespe GmbH & Co. KG, Niedersachsenring 33, 21395 Tespe plant, innerhalb des Freizeitparks bauliche Anlagen zu Wohnzwecken in ihrem Bestand rechtlich abzusichern und das Dauerwohnen zuzulassen. Mit § 12 Abs. 7 BauGB besteht die Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit entsprechendem Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wenn in bisherigen Erholungsgebieten im Sinne des § 10 BauNVO auch Wohnnutzung zugelassen werden soll. Insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken kann durch die Ergänzung des Absatzes 7 in diesem Gebiet geregelt werden. Das Plangebiet soll zukünftig dem Dauerwohnen sowie der Wochenendnutzung im Erholungsgebiet dienen, sodass auch eine Vermietung der baulichen Anlagen an Dritte gestattet ist.

Bauliche Anlagen zu Wohnzwecken (gem. § 12 Abs. 7 BauGB)

Die Parzellen, die dem Dauerwohnen und der Wochenendnutzung dienen, sind im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) entsprechend beginnend mit den Buchstaben A bis G und K sowie einer fortlaufenden Nummerierung gekennzeichnet, um eine Verortung sowie die jeweilige Erschließung sicherzustellen. Der Parzellenschnitt ist veränderbar. Die Parzellen E267a, F370a und F371a (vorher Sanitärstationen) sind noch herzustellen. Die einzelnen Parzellen dienen der Errichtung baulicher Anlagen zu Wohnzwecken sowie zur Ferien- und Wochenendnutzung. Um dem Gebietscharakter eines Erholungsgebietes mit einer kleinteiligen Bebauung nachzukommen, wird die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen für Wohnzwecke und Wochenendnutzungen auf maximal 55 m² zuzüglich einer nicht überdachten Terrasse mit maximal 10 m² Grundfläche begrenzt.

Gestaltung und Anpflanzung

Die Fassaden der baulichen Anlagen zum Dauerwohnen und zur Wochenendnutzung sind in Holz auszuführen. Die Verwendung glänzender und reflektierender Materialien, z.B. Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind nur mit schriftlicher Genehmigung vom Vorhabenträger und Eigentümer zulässig. Für Anlagen Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind vorrangig die Dachflächen zu verwenden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Gewächshäusern aus Glas - und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind in Holz zu errichten. Die Außenwände sind in derselben Farbe wie das dazugehörige Hauptgebäude auszuführen.

Es sind Einfriedungen aus Holz, Stabmetallzäunen (ohne Einflechtungen aus Kunststoff), Maschendrahtzäunen sowie standortheimischen Laubhecken zulässig. Kombinationen aus den genannten Materialien sind ebenfalls zulässig. Einfriedungen der einzelnen Parzellen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind standortheimische Laubhecken zu direkt angrenzenden Parzellen sowie je Parzelle ein Sichtschutz aus Holzlamellen mit einer maximalen Länge von 5 m und einer maximalen Höhe von 2 m.

Die nicht überbauten Flächen der Parzellen müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Großflächige von wasserichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien, wie Vlies, Folie oder vergleichbaren Materialien unterlagert und mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig. Für Gehölzanzpflanzungen sind folgende Arten zulässig: Spitz-Ahorn, Schwarzerle, Sand-Birke, Hainbuche, Schwarz-Pappel, Zitter-Pappel, Vogelkirsche, Stiel-Eiche, Silberweide, Bruchweide, Winterlinde, Feldahorn, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Apfel/Birne (Obstgehölze), Gemeine Traubenkirsche, Schlehe, Hundrose, Rote Johannisbeere, Stachelbeere, Ohrweide, Salweide, Grauweide, Purpurweide, Mandelweide, Korbweide, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Glasfaser, Gas, Wasser, Abwasser, Müll) erfolgt über die Freizeit- und Campingpark Tespe GmbH & Co. KG. Sie ist vorhanden und ausgebaut.

Das auf der jeweiligen Parzelle anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist zu sammeln, zur Bewässerung der Garten- bzw. Vegetationsflächen zu nutzen oder für Grauwasserkreisläufe zu verwenden sowie möglichst auf der Parzelle zu versickern. Überschüssiges Oberflächenwasser ist über Regenmulden dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuleiten. Entwässerungsmulden dürfen aus Bodenmaterial nur flach ausgeformt werden, so dass sie nicht in das anstehende Grundwasser eingreifen, sondern eine angemessene Sickerstrecke über die belebte Bodenzone sicher stellen. Sie müssen außerdem mit einer geschlossenen Pflanzendecke bedeckt sein. Die Böschungssicherung mit anderen Materialien ist unzulässig.

Erschließung des Plangebietes

Der Freizeit- und Campingpark sowie alle baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken werden über die Straße

Niedersachsenring erschlossen sowie an die Elbuferstraße (L 217) angeschlossen.

Die Straße ist asphaltiert, dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Sie lässt einen Begegnungsverkehr zu. Die Gemeinschaftsstellplätze grenzen direkt an die öffentlich gewidmete Straße an.

Die innere Erschließung der einzelnen Parzellen erfolgt über die bereits vorhandenen Fahr- und Fußwege auf dem Freizeit- und Campingpark. Der inneren Haupterschließungswege sind auf 4 m Breite asphaltiert.

Gemeinschaftsanlage

Auf einer an den Niedersachsenring angrenzenden Teilfläche des Vorhabengebietes stehen für die Nutzer im Vorhabengebiet Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung. Dies sind Stellplätze zum Abstellen von PKW, eine Briefkastenanlage sowie eine Müllstation bzw. ein Recyclinghof zum Sammeln, Lagern und zur Trennung von Müll.

Inh. Jan Otto
Geo Top
Vermessungs- und Ingenieurbüro
Berger

LEGENDE zu B - Vorhaben- und Erschließungsplan

- Parzellenflächen
- Wege
- Wege asphaltiert
- Gemeinschaftsanlagen Müllstation, Recyclinghof
- Gemeinschaftsanlagen Stellplätze und Briefkastenanlage
- Wald- und Biotopflächen
- Gewässer
- Grünflächen
- Geltungsbereich Vorhabenplan

Gemeinde Tespe Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Erholungsgebiet Niedersachsenring" für die Teilflächen I und III B - Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf zur erneuten Beteiligung

Bearbeitet: Wübbenhorst	Datum: 24.09.2024	M 1 : 2.000
Gezeichnet: Stüwe	Planformat: DIN A2	

BÜRO MEHRING

Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · mehring@splanung.de
www.stadt-und-landschaftsplanung.de

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG

