



KONZEPTIONELLER ANSATZ

- Zukunftsorientierte Neustrukturierung des Platzes.
- Eindeutige, in der Örtlichkeit klar ablesbare Gliederung der Fläche in verschiedene Bereiche und Baugelände.
- Vorhandenes Baugelände für Restauration / Versorgung wird ergänzt um Beherbergung.
- Wochenendhäuser bis 40 m², ausschließlich Errichtung und Vermietung durch den Platzbetreiber an feste wie wechselnde Nutzer. Kein Dauerwohnen!
- Ferienhäuser bis 60 m², ausschließlich Errichtung und Vermietung durch den Betreiber an einen wechselnden Personenkreis, insbesondere Jugend-/Gruppen.
- Festschreibung des Anteils Dauervermietung bzw. Ferienhausvermietung in Vertrag => Vorhabenbezug, B-Plan nach § 12 BauGB
- Zugang zum Wasser überwiegend öffentlich (öffentlicher Strand).
- Privatstrand klar abgegrenzt und untergeordnet (nur für Platznutzer).
- Hauptwegeverbindung intern wird zeichnerisch / räumlich festgesetzt - weitere Anforderungen an Erschließung werden textlich festgesetzt.
- Dazu: Anbindung der nach Süden orientierten Baugelände über südlichen Gemeindegeweg (max. drei Zugänge).
- Umfangreiche Flächen für Baumerhalt - standortbezogener konkretisiert (Erhalt von Baumarten an Stammumfang ..., ergänzt um nicht standortheimischer Arten), ergänzt um untergeordnete Nutzungszulässigkeiten (Badestellen, Liegeflächen ... ohne jedwede Befestigungen - Freihaltung von Grünstreifen am Wasser, insb. Südufer).
- Stellplatzfläche unverändert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- Sondergebiet SO 10 BauVO: Freizeitwohnen und Fremdenverkehr**
Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz und Freizeitwohnen festgesetzt, dass in folgende Teilbaugelände gegliedert wird:
- Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur und Verwaltung sowie der Beherbergung (wechselnder Personenkreis). Zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltung,
 - Sanitäre Einrichtungen und Anlagen,
 - Ein Restaurantbetrieb ergänzt um weitere der Platznutzung dienende kleinflächige Einrichtungen zur Versorgung (Kioske),
 - Hauptwegeverbindung intern wird zeichnerisch / räumlich festgesetzt - weitere Anforderungen an Erschließung werden textlich festgesetzt,
 - Ein durch den Platzbetreiber verwalteter und betriebener Beherbergungsbetrieb mit max. 60 Betten (für einen wechselnden Personenkreis),
 - Sonstige für den Platzbetrieb erforderliche Nebenanlagen und -einrichtungen.
- Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Freizeiltüchtigkeit. Zulässig sind:
- Zelte, Caravans und andere bewegliche Unterkünfte gemäß § 10 BauVO i.V.m. § 2 Abs. 1 CPI-Woch-VO*,
 - Die Standplätze bzw. Liegeplatzgröße beträgt mind. 70 m²; § 5 Abs. 1 CPI-Woch-VO.
- Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitwohns. Zulässig sind:
- Eingeschossige Kleinwochenendhäuser und Mobilheime mit einer max. Grundfläche von 40 m² gemäß § 10 BauVO i.V.m. § 2 Abs. 3 CPI-Woch-VO zur Vermietung an einen wechselnden und / oder festen Personenkreis,
 - Die zulässige Grundfläche darf durch einen an mindestens zwei Seiten offenen, überdachten oder nicht überdachten Freisitz um bis zu 9 m² überschritten werden,
 - Die Mindestgröße der Standplätze beträgt 100 m²,
 - Für jedes Gebäude sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einem max. Brutto-Rauminhalt von 15 m³ und offene Kleingaragen (Carports) gemäß § 12 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 15,00 m² zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Abstellräume) dürfen vom Hauptgebäude aus nicht zugänglich sein.
- Das Sondergebiet SO 4 dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitwohns. Zulässig sind:
- Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis. Die zulässige Grundfläche, GR, beträgt 60 m²,
 - Die zulässige Grundfläche darf durch einen an mindestens zwei Seiten offenen, überdachten oder nicht überdachten Freisitz um bis zu 15 m² überschritten werden,
 - Die Mindestgröße der Standplätze beträgt 300 m²,
 - Für jedes Gebäude sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einem max. Brutto-Rauminhalt von 15 m³ und offene Kleingaragen (Carports) gemäß § 12 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 15,00 m² zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Abstellräume) dürfen vom Hauptgebäude aus nicht zugänglich sein.

§ 2 Erschließung

- Weitere (nicht zeichnerisch festgesetzte) Wege zur inneren Fahrerschließung müssen eine Mindestbreite von 3,50 m haben. Kurven müssen in Abhängigkeit von der Wegebreite gemäß § 2 DVNBauO folgende Außenradien haben:

- Bei 5 m Breite mind. 10,50 m,
- bei 3,50 m Breite mind. 20 m.

* Nds. Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) vom 12.04.1984, letzte Änderung §§ 2 und 18, geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13.11.2012 (Nds. GVBl. S. 438).



**Stadt
Neustadt am Rübenberge**

**„Tannenbruchsee“
Stadtteil Metel**

- Konzeptplan -

Stand: 15.02.2018