

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Das Sondergebiet „Tagungszentrum“ dient der Unterbringung von Tagungsräumen und Restauration.

Zulässig sind:

- Tagungs- und Veranstaltungsräume
- Restauration (Schank- und Speisewirtschaften)
- die den oben aufgelisteten Einrichtungen dienenden untergeordnete Anlagen und Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.2 Die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte GRZ bis 0,8 überschreiten (GRZ2 = 0,8). Ausnahmsweise kann die GRZ2 bis 0,95 betragen, wenn dies zur Befriedigung des Stellplatzbedarfs notwendig ist.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.3 Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die mittlere Geländehöhe, die mit 27,0 m üNNH definiert wird.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Grünordnung

2.1 Auf Teilfläche 1 sind insgesamt 20 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Arten der Pflanzenliste sind beispielgebend.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.2 Die festgesetzte Grünfläche im Süden des Plangebietes darf um einen bis zu 2,5 m breiten Zugang zum nördlichen vorhandenen Parkplatz unterbrochen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 80% der Pflanzen als standortheimische Sträucher der Qualität 60-100 cm, 2x verpflanzt und 20% standortheimische Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2,0 m zu verwenden. Der Abstand in und zwischen den Reihen muss 1,5 m betragen. Alle Maßnahmen, die der naturnahen Entwicklung der Fläche entgegenwirken, sind untersagt. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Arten der Pflanzenliste 2 sind beispielgebend.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.4 Mit der baulichen Entwicklung wird ein Eingriff gemäß Naturschutzgesetz vorbereitet. Das voraussichtliche Defizit von 9.750 Werteinheiten wird vom Guthaben des Ökopool-Kontos des Golfplatzes Adendorf abgebucht.

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

2.5 Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich in den Wintermonaten zwischen dem 31.10. und dem 28.02. des Folgejahres zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Bodenschutz

3.1 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Der anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)

4. Oberflächenentwässerung

4.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Das von den Hofflächen abfließende Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

4.2 Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege sind so herzurichten, dass insgesamt ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,45 (max. 45 % des Niederschlagswassers fließen ab) eingehalten wird.

Pflanzliste 1 (für Einzelbaumpflanzungen)

Baum-Hasel – *Corylus colurna*
Spitzahorn - *Acer platanoides*
Hainbuche – *Carpinus betulus*
Vogelkirsche – *Prunus avium*
Traubeneiche – *Quercus petraea*
Winter-Linde – *Tilia cordata*
Rotblühende Kastanie – *Aesculus x carnea*

Pflanzliste 2 (für flächige Gehölzpflanzungen)

Bäume:

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

Sträucher:

Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010

in der jeweils aktuellen Fassung

2. Archäologische Denkmalpflege

Im Umkreis von weniger als 1 km befinden sich archäologische Fundstellen. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass § 14 NDSchG zu beachten ist. Wer Sachen oder Spuren findet, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.