

**Städtebauliche Festsetzungen**

1. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Service-Station Beach-Club" sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Wassersportgebundener Einzelhandel / Verleih
  - Sanitär- und Umkleieräume und -gebäude,
  - zweckgebundene Aufenthaltsräume,
  - zweckgebundene Lagerräume,
  - wassersportgebundene Nutzungseinrichtungen.
 Der wassersportgebundene Einzelhandel ist ausschließlich bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Pavillon I" sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
  - Kiosk / Imbiss,
  - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.
3. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Badeaufsicht / Tauchstation" sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
  - Aufsichtsgebäude und -räume,
  - zweckgebundene Aufenthaltsgebäude und -räume,
  - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume
  - nutzungsgebundene Einrichtungen.
4. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Pavillon II" sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
  - Kiosk
  - Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume.
 Innerhalb der mit Pavillon II\* bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im Norden des Plangebietes sind die o. g. unterschiedlichen Nutzungen (Kiosk sowie Sanitär- und Umkleidegebäude und -räume ausschließlich bis zu einer Grundfläche von maximal jeweils 75 m<sup>2</sup> zulässig.
5. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Lagerplatz" sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche folgende zweckgebundene Nutzungen zulässig:
  - Lagergebäude
  - Lagerflächen.
6. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Kassenhaus" ist die Anlage eines Kassenhauses zulässig.
7. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitsport" sind Anlagen für den Freizeitsport, z. B. Volleyballfeld, Basketballfeld, Trampolin, Street-Soccer etc. zulässig.
8. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
  - Unterer Bezugspunkt: Mittelpunkt der Parkfläche (P), s. Planzeichnung
9. Überschreitungen der festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächen (GR) gem. § 19 (4) BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.
10. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind die in den Nutzungsschablonen aufgeführten, maximalen Gebäudelängen zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
11. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung: "Wassergebundene Freizeiteinrichtungen" ist die Installation einer Seilbahnanlage für Wasserski und Wakeboard sowie eines Rückholsteiges in schwimmender Ausfertigung bis zu einer Breite von max. 1,50 m zulässig.
12. Innerhalb festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Fläche für Freiluftveranstaltungen" sind an maximal 5 Tagen im Jahr Freiluftveranstaltungen zulässig.
13. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist der in der Nutzungsschablone genannte emissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (LEK) von 80 dB(A) nachts einzuhalten. Innerhalb der festgesetzten Richtungssektoren I-IV kann dieser Schalleistungspegel um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente (LEK,zus,k) erhöht werden.

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK,zus,k [dB(A)] nachts
I	+10
II	0
III	+10
IV	0

**Landschaftsökologische Festsetzungen**

14. Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie die Stellplatzflächen für Fahrräder gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind mit einem Anteil von mindestens 90 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
15. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: "Schutzstreifen Wallhecke" sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Die Flächen sind nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan sukzessiv zu artenreichen Krautsäumen zu entwickeln bzw. bei vorhandenen Gehölzbeständen als solche zu erhalten.
16. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan in einem Abstand von 3,00 m entlang der Flurstücksgrenze im Osten eine Wallhecke in einer Breite von 2,00 m anzulegen. Die Abstandsfläche ist als artenreicher Krautsaum zu entwickeln. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
17. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände zu entwickeln und zu erweitern.
18. Die Fläche der Gemarkung #, Flur #, Flurstück # (Flächengröße ca. # ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 A (Kompensationsfläche). Hier sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan durchzuführen.

**Nachrichtliche Hinweise**

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 A "Beach Club Nethen" befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken.
2. 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Untermehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 Arbeit gestattet.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.