

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

(siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 6 BauNVO)

Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (siehe textliche Festsetzung 1.2) (§ 11 (3) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

(§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2), (3) und § 20 (1) BauNVO)

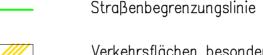
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (1), (3), (5) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

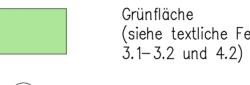


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe textliche Festsetzungen 2.5, 3.3 und 3.4)

Zweckbestimmung: Parkplätze

5. Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)



(siehe textliche Festsetzungen 2.2-2.4,

Zweckbestimmung: Privat Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Sportplatz

Zweckbestimmung: Minigolfanlage

6. Flächen für Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)



(siehe textliche Festsetzungen 2.1 und 4.3)

7. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen 2.1-2.5) (§ 9 (1) 20 BauGB)

Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 2.1–2.5)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 3.1-3.4) 0 0 0 (§ 9 (1) 25a BauGB)

Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 3.1–3.4)

. . . .

Umgrenzung von Flächen für die Erhalung von Bäumen, 0 0 0 . Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 4.2-4.3) (§ 9 (1) 25b BauGB)

(§ 9 (1) 25b BauGB) Index für Maßnahmentyp

(siehe textliche Festsetzung 4.1)

(siehe textliche Festsetzungen 4.2-4.3)

Zu erhaltender Baum

8. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 5.1) (§ 9 (1) 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts— und Bürogebäude - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Gartenbaubetriebe
- Nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden:
- Einzelhandelsbetriebe über 100 m² Verkaufsfläche
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

1.2 Sondergebiet für Fremdenbeherbergung Das Sondergebiet dient der Fremdenbeherbergung. Zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Hotels und Ferienwohnungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden - Schank- und Speisewirtschaften
- Räume und bauliche Anlagen für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO soweit sie im Nutzungszusammenhang mit oben aufgeführten Nutzungen stehen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohngebäude für Angestellte, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der unter Abs. 1.3 aufgezählten Anlagen und Betriebe

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

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 2.1 M1: Entwicklung eines Waldrandes durch Auslichten und Anpflanzen Auf den Flächen ist ein naturnaher Waldrand zu entwickeln durch:
- Rücknahme von Fichtenbeständen durch Fällen - Initiale Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Heistern, 4-5 Triebe,
- 80-120 cm. Die Artenzusammensetzung erfolgt gem. Pflanzliste. Die Pflanzenbedeckung soll rund 20 % der Flächen betragen - Ablauf der natürlichen Sukzession.
- Alle Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
- 2.2 M2: Entwickeln einer kräuterreichen, ruderalen Saumgesellschaft Auf den Flächen sind kräuterreiche, ruderale Saumgesellschaften zu entwickeln durch:
- Einsaat einer Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopentwicklungsflächen, alternativ Ausbringung von Schnittgut extensiv bewirtschafteter Wiesen aus der Region mit vergleichbaren Standortbedingungen
- Ablauf der natürlichen Sukzessionsstadien bis hin zur Entwicklung einer artenreichen, extensiven Saumgesellschaft.
- Eine sporadische Pflege zur Sicherung eines aus Naturschutzgründen und aus Gründen des Landschaftsbildes erhaltenswerten Sukzessionsstadiums und zur Pflege der angrenzenden Waldrandstrukturen sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

2.3 M3: Entwickeln von kräuterreichem, extensivem Extensivgrünland

Auf den Flächen sind kräuterreiche, extensive Grünlandflächen zu entwickeln durch: — Regelmäßige, auf den Standort und die Vegetationszusammensetzung abgestimmte Pflege / Nutzung zur Sicherung des Entwicklungszieles "Extensivgrünland" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

2.4 M4: Entwickeln eines naturnahen Versickerungs- und

- Verdunstungsbereiches Auf der Fläche ist ein Biotopkomplex aus offenen Rückhalte- und Verdunstungssystemen zu entwickeln durch:
- Modellierung von temporär vernässten Versickerungs-, Verdunstungs- bzw. Abflussverzögerungsflächen.
- Einsaat einer Landschaftsrasenmischung R.S.M 8.1 Biotopentwicklung.
- Pflanzung von mindestens 4 einheimischen und standortgerechten Sträuchern oder Bäumen 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 125—150 cm. - Alle Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen
- Die Anlage eines unversiegelten Wirtschaftsweges, sowie die Errichtung von

abflusssteuernden Bauwerken sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

2.5 M5: Versiegelungsbeschränkung PKW-Stellplätze und Fußwege sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Drainagepflaster und ähnliches.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 3.1 P1: Anpflanzen einer Baum-Strauch-Hecke Auf der Fläche ist eine Baum-Strauchhecke zu entwickeln durch:
- Initiale Pflanzung von mindestens 5 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung als Heister, 3xv, mB, 125—150 cm.
- Erhalt der im Bestand vorhandenen vitalen Fichten reiferen Alters mit arttypischem Wuchsbild
- Ablauf der natürlichen Sukzession
- Alle Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.2 P2: Gestaltung Böschung Parkplatzbereich Auf der Fläche ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln durch:

- Entfernen des im Bestand vorhandenen jungen Fichtenaufwuchses - Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Sträuchern, 2xv, o.B., 60-80 cm, in mindestens dreireihiger Anordnung in einem Pflanzabstand von 1,5 m - Ergänzend Anpflanzen von mindestens 10 heimischen und standortgerechten
- Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung als Hochstämme, StU 12-14 cm - Im Bestand vorhandene, vitale Laubgehölze können auf die Festsetzung angerechnet
- Alle Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.3 P3: Stellplatzbegrünung

- Die Stellplatzanlage ist zu begrünen durch: - Anpflanzen eines standortgerechten, heimischer Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, StU 14—16 cm pro 10 Stellplätze
- Alle Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Northeim, den 09.02.2010 Bebauungsplan **Entwurf** | Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt Datum Name Datum Datum Name Name 05.10.2009 E Wirthwein 05.10.2009 W. Pehle 05.10.2009 W. Pehle 17.12.2009 W. Pehle 17.12.2009 | E. Wirthwein 17.12.2009 W. Pehle 09.02.2010 | W. Pehle 09.02.2010 W. Pehle 09.02.2010 E Wirthwein näuserstr. 1. 37154 northeim tel.: 05551-9822-0 fax 9822-22 e-mail : info@pglp.de Internet : http://www.pglp.de

4. Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

4.1 E1: Erhalt Einzelbäume Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4.2 E2: Erhalt vorhandener Böschungsbegrünung Bestände mit standortgerechtem Gehölzaufwuchs in den Böschungsbereichen sind zu

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4.3 E3: Erhalt und Weiterentwicklung der Waldflächen

Die Waldflächen sind zu erhalten und im Sinne einer naturgemäßen Waldbewirtschaftung zu (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu Gunsten der Allgemeinheit und der Forstwirtschaft festgesetzt. Sie dienen der Allgemeinheit zur Sicherung der Erschließung der Wanderwege und der Forstwirtschaft der Erschließung der Waldflächen.

C: Kennzeichnungen

Bodenbelastung

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Festenburg" befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in der Größenordnung von 400-1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2-10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen.

D: Nachrichtliche Übernahme

1. Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet Harz (nur außerhalb des Geltungsbereiches)

2. Denkmalschutz

Einzeldenkmal: ehemaliges Forstgehöft Festenburg 5

3. Bodenplanungsgebiet

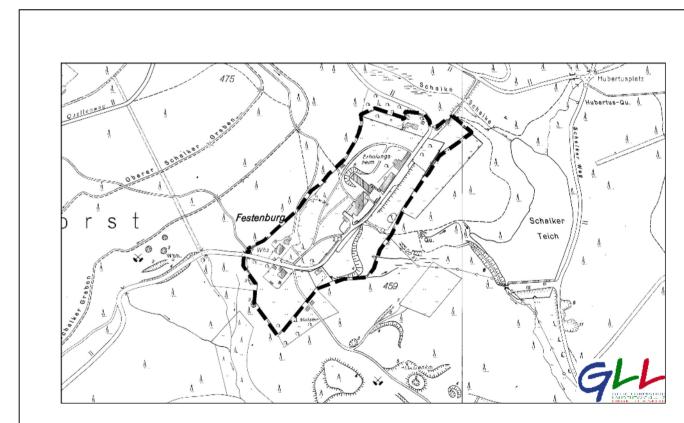
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar" (BPG-VO), Teilgebiet 3.

4. Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet Oker, Schutzzone IIIC.

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBI. I, S. 2585), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. S 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S. 58).



Ubersichtskarte M : 1 : 5000

60329 Frankfurt

Gemeinde Schulenberg im Oberharz Bebauungsplan Nr. 5 "Festenburg"

> planungsgruppe Stiftung BSW —Zentrale lange puche Münchener Straße 49 architektur, stadt- und umweltplanung gmbh