

# Textliche Festsetzungen

1. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen des Sondergebietes "Freizeitpark" dürfen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht errichtet werden.

– § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

2. Die Höhen der baulichen Anlagen der Hauptnutzung dürfen folgende Höchstmäße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:

– Traufenhöhe ≤ 5,00m bzw. 4,5m bzw. 4,0m über dem Bezugspunkt

– Traufenhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenkante der Außenwandfläche mit der Unterkante der Dachhaut über dem Bezugspunkt.

– Bezugspunkt für die Traufenhöhe ist der tiefste Verschneidungspunkt der Höhenlage der gewachsenen Geländeoberfläche mit dem Gebäude.

– § 9 Abs. 2 BauGB

## GRUNDORDNUNG

3. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Sondergebietsflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf min. 30% der nichtüberbaubaren Fläche sind einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

4. Auf der Fläche zwischen der Zufahrt zum Sondergebiet Ferienhäuser und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist auf der gekennzeichneten Fläche ein dichtes Feldgehölz mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind im Raster 1,5 x 1,5m anzupflanzen und alle 50m<sup>2</sup> Fläche ist ein Laubbaumheister zu pflanzen. Der vorhandene Bestand ist anzurechnen. Die Pflanzung muss mit dem Bau des benachbarten Sondergebietes-Ferienhäuser und der Zufahrtsstraße erfolgen.

5. Entlang der Südgrenze des Geltungsbereich ist im gekennzeichneten Bereich eine mindestens 3m breite Hecke aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind im Raster 1,0x1,5m anzupflanzen und alle 50m<sup>2</sup> Fläche ist ein Laubbaumheister zu pflanzen. Die Pflanzung muss mit dem Bau der beiden benachbarten Wohnhäuser erfolgen.

6. Innerhalb der Fläche des Landschaftsschutzgebietes "Harz und nördliches Harzvorland" sind auf den festgesetzten Flächen die vorhandenen Wiesenflächen und Gebüsche dauerhaft zu erhalten. Durch geeignete Maßnahmen (Pflöcke, Findlinge oder Abspannung) sind die Flächen beidseitig der Zufahrt durch den Bauherrn vor dem Befahren mit Kraftfahrzeugen zu schützen.

7. Der vorhandene Gehölzbestand um den Teich ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb einer Vegetationsperiode mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.

8. Erhaltung der vorhandenen Grünflächen (Wiesenflächen) und der gärtnerischen Gestaltung der Flächen durch eine lockere Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

9. Liste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten  
Bäume:

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feldulme (*Ulmus minor*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Holzbirne (*Pirus communis*)

Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)

Sträucher:

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schlehe (*prunus spinosa*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. oxyacantha*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Brombeere (*Rubus spec.*)

Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:

a) bei Laubbäumen einen Stammumfang von mind. 16–18cm gemessen in 1,0m Höhe über dem Erdboden, in mind. 3x v. Baumschulqualität

b) bei Laubbaumheister eine Mindesthöhe von 150cm (mit Ballen)

c) bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mind. 0,6m (ohne Ballen) aufweisen.

Die Pflanzungen sind nach Abschluss der Bauleistungen auch auf Teilflächen innerhalb einer Vegetationsperiode auszuführen.

10. Wege- und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder mit Mineralgemisch unter Nutzung angrenzender Vegetationsflächen als Versickerungsbereiche auszuführen.