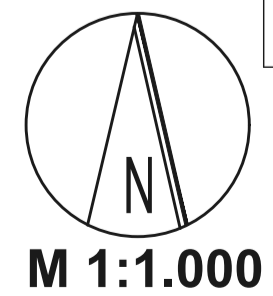


- Legende:**
- Flurstücksgrenze mit Grenzmarken
 - Topographie, Gebäudeumringung
 - Nutzungsgartengrenze
 - überdeckte top. Linie, offene Gebäude
 - ⊗ Kändschhochdeckel / Gasabsteller / Schieber
 - Latrine
 - Gasbohle
 - ↑ Verkehrs-/Hinweisschild
 - ▭ Schallschrank, (schematisch)
 - Bäume mit Stammdurchmesser > 0,5 m

Öffentlich bestellter **Vermessungs-Ing.** Dipl.-Ing. **Heinrich Reimer** Beratender Ingenieur
 Hohe Warte 2 38644 Goslar/Harz
 Tel: 05321/3423-0 Fax: 05321/3423 99 E-Mail: info@reimer-vermessung.de

Gemarkung: St. Andreasberg	Flur: 8	Flurstück: 74/6 u.o.	Auftragsnr.: 14PL004
Stand: AD: 22.05.2014; ID: 21.08.2014	Maßstab: 1:1000	Gitterkreuzabstand 10 cm	Blatt: 14PL004

HAGE – Rehberg Resort
 Planungsgrundlage mit Katastersituation und relevanten Topographie
 Lage: ETRS89-Koordinaten / Höhe: m ü NN



06/2018
 12/2014
 10/2014
 09/2014
 08/2014

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © (2011) LGLN

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet, siehe textl. Festsetzung Ziff. 1, 5, 6, 7, 10 und 11, siehe Hinweise
 Zweckbestimmung: Hotel, Ferienanlage und Wellness

Maß der baulichen Nutzung

- GR 14000m2** Grundfläche - GR mit Flächenangabe
- OK 671 m ü.NN** Oberkante baulicher Anlagen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- a** Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtbereiche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 8
- Umgrenzung von Biotopen, gem. § 30 BNatSchG
- Bäume zu erhalten, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 9

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 9 Abs. 6 BauGB, Soldatenfriedhof mit Gedenkstein

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3
- Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar, Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Teilgebiet 3 (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), siehe nachrichtliche Übernahme und Hinweis
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Zuordnung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5, 6 und 7

- Zugehörigkeit
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet

Textliche Festsetzungen

- In dem sonstigen Sondergebiet SO wird die Zweckbestimmung mit "Hotel, Ferienanlage und Wellness" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In dem Sondergebiet sind außer den in Folge genannten baulichen Anlagen und Einrichtungen auch grundsätzlich Nutzungen und Nebenanlagen zulässig, die in einer Beziehung zu der Hotel-, Ferienwohn- oder Wellnessnutzung stehen, oder deren Inanspruchnahme üblicherweise mit derartigen Einrichtungen verbunden werden kann. Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Hotelbetriebe und Gastronomie
 - Ferienwohnungen
 - gesundheitliche Einrichtungen zur Erhaltung und Steigerung des körperlichen, geistigen oder seelischen Wohlbefindens wie z.B. Spa-Bereich, Massagen, Fitnessbereich, Schwimmbad, Meditation.
 - Einrichtungen, die der medizinischen Versorgung dienen.
 - Sportanlagen
 - Büro- und Verwaltungsräume
 - Stellplätze, Garagen und Parkpaletten
 - Wirtschaftsgebäude mit Werkstätten
 - Hobbywerkstätten
 - Personalwohnungen
 - Energiezentrale
 - Gewächshäuser mit gärtnerisch genutzten Freiflächen.
- Die zulässige Oberkante für bauliche Anlagen (Gebäudehöhe) wird innerhalb der zentralen überbaubaren Fläche mit der festgesetzten abweichenden Bauweise a mit 671 m über N.N. festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe ist um bis zu 1,50 m für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhlaufbauten oder Lüftungsanlagen zulässig.
- Freizuhaltende Flächen
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Bauverbotszone von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn) entlang der L 519 festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot. Ausnahmsweise sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche Zufahrten (an den festgesetzten Stellen), Baumpflanzungen, Stellplätze, Fußwege und Umfahrten zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten, ausnahmsweise zulässigen Ein- und Ausfahrtbereiche Z 1 - Z 3 ist jeweils eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite bis max. 15 m zulässig. Dabei ist Z 1 die Hauptzufahrt, Z 2 erschließt lediglich die Flächen nördlich der L 519 und Z 3 dient ausschließlich für die Anlieferung sowie Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (eine Sicherung gegen unbefugte Nutzung ist vorzusehen).
- Innerhalb der Freiflächen A sind nur folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Straßen, Wege, Garagen und Stellplätze
 - b) Parkanlagen/Grünanlagen
 - c) Sport- und Gesundheitsanlagen
 - d) Feuerwehrzufahrten und Wege
 - e) Einrichtungen zur Löschwasserversorgung, z.B. Löschwasserzisternen
- Innerhalb der Freiflächen B sind nur folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Straßen, Wege, Garagen und Stellplätze
 - b) Parkanlagen/Grünanlagen
 - c) Sport- und Gesundheitsanlagen
 - d) Feuerwehrzufahrten und Wege
 - e) gärtnerisch genutzte Freiflächen und Teiche
 - f) Bis zu 10 Themenpavillons mit einer maximalen Grundfläche von je 20 m²
 - g) Bis zu 10 Baumhäuser mit einer maximalen Grundfläche von je 15 m²
- Innerhalb der Freiflächen A und B ist für die hier zulässigen Nutzungen gem. textlicher Festsetzungen Ziff. 5 und 6 eine Versiegelungsrate von bis zu 0,2 (Fläche A) bzw. 0,05 (Fläche B) bezogen auf die Flächengröße zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Waldbestand zu erhalten und mit einem Vorwaldrandbereich zu versehen. Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Beendigung der Bauarbeiten fertigzustellen.
- Die festgesetzten wertvollen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen ist dies zu berücksichtigen. Sofern Bäume abgängig sind oder aus anderen Gründen entnommen werden müssen, sind zwei Bäume der gleichen Art als Ersatz neu zu pflanzen.
- Die beiden innerhalb des Plangebietes vorhandenen Teiche sind zu naturnahen Stillgewässern umzubauen.

11. Die gemäß der Maßnahmenblätter V 4- V6, V 11, A 1- A 5 und W 1 des Umweltberichtes vorgesehenen Maßnahmen werden insgesamt Bestandteil des Bebauungsplans.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Teilgebietes 3 der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar. Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.

HINWEISE:

- Außerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar ist innerhalb des Plangebietes mit vergleichbaren Bodenbelastungen zu rechnen.
 - Die gemäß Umweltbericht vorgesehenen Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen V 4- V6, V 11, A 1- A 5 und W 1 (u. a. ökologische Bauüberwachung, Berücksichtigung tierökologischer Aspekt bei Bauausführung, Anbringung von Nistkästen als CEF-Maßnahmen, Umbau eines Fichtengebüsches in eine Bergwiese, Rückbau des außerhalb des Plangebietes gelegenen ehemaligen Klärwerkes etc.) sind im Zuge der Planrealisierung im Genehmigungsverfahren mit zu berücksichtigen.
 - Die Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird rechtlich durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Braunlage und den Landesforsten (Ersatzaufforstung) bzw. dem Investor (sonstige Maßnahmen) vor dem Satzungsbeschluss gesichert.
- Die einzelnen Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und konkretisiert.



Stadt Braunlage
Ortsteil Sankt Andreasberg

Rehberg-Resort

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB