



**Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Ferienwohnen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 und 5

**Maß der baulichen Nutzung**

**OKmax. 749,5m** Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt, hier: Oberkante als Höchstmaß über NN, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze  
 Baugrenze, zugl. Straßenbegrenzungslinie

**Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Stellplätze/ Parkflächen und Zuwegung  
 Erschließungsweg

**Grünflächen**

Private Grünfläche

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3  
 Bäume anpflanzen  
 Bäume erhalten, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

**Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, Höhe baulicher Anlagen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Nachrichtliche Übernahmen**

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserschutzgebiet Zone II, siehe Nachrichtliche Übernahme Ziff. 1

**Sonstige Planzeichen**

Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar, Gebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten in den Böden, siehe Nachrichtliche Übernahme Ziff. 2

**Textliche Festsetzungen**

- In dem sonstigen Sondergebiet SO wird die Zweckbestimmung mit "Ferienwohnen" 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 Freizeit- und Tourismusnutzung stehen, oder deren Inanspruchnahme üblicherweise mit derartigen Einrichtungen verbunden werden kann. Folgende Nutzungen sind zulässig:
  - Ferienwohnen, Ferienhäuser (als Blockhäuser)
  - Gastronomie
  - Verkaufs- und Serviceeinrichtungen für touristischen Bedarf
  - Stellplätze und Zufahrten
  - Personalwohnungen
- Die zulässige Oberkante für bauliche Anlagen (Gebäudehöhe) wird mit 745 bis 749,5 m über N.N. festgesetzt. Das Plangebiet ist entsprechend gegliedert. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe ist um bis zu 1,0 m für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen zulässig. (Schutzmaßnahme S 1+2 gem. Umweltbericht)
- Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt folgendes:
  - Es ist eine Hecke aus Hainbuchen oder Buchen zu pflanzen. Zu verwenden sind 4 Pflanzen je lfm. mit einer Höhe von mind. 80 cm.
  - Abgängige Pflanzen sind durch Pflanzen gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
  - Die Pflanzung hat innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu erfolgen. (Ausgleichsmaßnahme A 1 gem. Umweltbericht)
- Zu erhaltende Bäume  
 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu sichern, zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch einen Baum gleicher Art in der Qualität 4 x verschult, mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu ersetzen. Zusätzlich sind jeweils 3 Bäume in der Qualität 4 x verschult, Stammumfang 18 - 20 cm im Braunlager Stadtgebiet zu pflanzen. Hierbei ist der Ersatz abgängiger Bäume zulässig. (Schutzmaßnahme 3 gem. Umweltbericht)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Bei der Anlage/Herstellung von Grün- und Bepflanzungsflächen im Plangebiet ist der vorhandene Boden mit mind. 10 cm (Baumscheiben 5 cm) unbelastetem Mutterboden zu überdecken. (Schutzmaßnahme 8 gem. Umweltbericht)
  - Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gilt innerhalb des Plangebietes folgendes:
    - in der allgemeinen Brut- und Setz- und Aufzuchtzeitzeit gem. § 33 NWaldLG (1. April bis 15. Juli eines jeden Jahres) sind Baumfällungen, Gehölzrodungen oder starke Schnittmaßnahmen unzulässig.
    - Im Sinne des § 39 BNatSchG dürfen vom 01.03. bis 30.03. und vom 16.07 bis 31.10. eines jeden Jahres Bäume nur gefällt, Gehölze nur gerodet oder Bäume und Gehölze stark zurückgeschnitten werden, wenn sichergestellt ist, dass artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG nicht berührt sind (Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde).
    - Bäume und Gehölze mit Habitateigenschaften für heimische Vögel oder Fledermäuse dürfen nur gefällt, gerodet oder stark zurückgeschnitten werden, wenn zuvor in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sichergestellt ist, dass Belange nach 3 44 BNatSchG nicht berührt sind. (Schutzmaßnahme 5 gem. Umweltbericht)

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Der gesamte Geltungsbereich sowie die angrenzenden Flächen liegt innerhalb des Teilgebietes 4 der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar. Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.
- Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone II des Wasserschutzgebietes „Braunlage“. Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.



**Stadt Braunlage  
Ortsteil Königskrug**

**Nr. 137 Königskrug II**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Stand: § 3 (1) BauGB