

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Beherbergung und Sport" gilt folgendes:
- In den Sondergebieten SO 1 und SO 3 sind Anlagen für den Reitsport (Reitplätze, Hallen, Ställe) mit allen erforderlichen Einrichtungen, Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.
  - Im Sondergebiet SO 2 ist die Anlage eines Verkehrserziehungsplatzes mit den erforderlichen Straßen- und Wegesystemen, Verkehrseinrichtungen und Nebenanlagen zulässig.
  - Im Sondergebiet SO 4 ist die Anlage einer Jugendherberge mit allen erforderlichen Einrichtungen, Personalwohnungen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

2. Die Firstlinie, bzw. max. Höhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von max. 9 m bzw. 5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchste durch das Gebäude angeschnittene Punkt der ungestörten Geländeoberfläche.  
Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen und Bauteile.

3. Innerhalb der Fläche, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind als Ersatzmaßnahmen für die im Sondergebiet SO 1 mögliche Neuversiegelung gem. § 12 des NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz) und gem. § 8 a BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) folgende Maßnahmen durchzuführen:

Es ist ein Feldgehölz anzulegen, bestehen aus Saum-, Mantel- und Kernzone mit folgenden standortgerechten Gehölzen, heimischer Herkunft:

Sträucher der Mantelzone:

- |                    |   |                    |
|--------------------|---|--------------------|
| Prunus spinosa     | - | (Schlehe)          |
| Rosa canina        | - | (Hundsrose)        |
| Crataegus monogyna | - | (Weißdorn)         |
| Corylus avellana   | - | (Haselnuß)         |
| Cornus sanguinea   | - | (Roter Hartriegel) |

Die Sträucher sind zu Gruppen einer Art von 10 - 15 Stück zusammen zu pflanzen!

Pflanzabstand 1 m x 1 m.

Gehölze der Kernzone:

- |                   |   |                |
|-------------------|---|----------------|
| Malus communis    | - | (Wildapfel)    |
| Pyrus communis    | - | (Wildbirne)    |
| Prunus avium      | - | (Vogelkirsche) |
| Sorbus torminalis | - | (Elsbeere)     |

Die Gehölze sind zu Gruppen einer Art von ca. 5 Stück zusammen zu pflanzen!

Pflanzabstand 1 m x 2 m.

Saumzone:

Die Saumzone ist 1 x jährlich im September zu mähen!

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiß zu schützen, zu pflegen (ggf. wässern, mähen), zu unterhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

4. Anpflanzungen von Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB.  
An der nördlichen Grenze des Plangebietes gilt folgendes:

Pflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen heimischer Herkunft folgender Arten:

Sträucher:

(80 - 100 cm)

- |                    |   |                       |
|--------------------|---|-----------------------|
| Acer campestre     | - | (Feldahorn)           |
| Frangula alnus     | - | (Faulbaum)            |
| Euonymus europaeus | - | (Pfaffenhütchen)      |
| Viburnum opulus    | - | (Gemeiner Schneeball) |

Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1 m.

Die Sträucher sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

5. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25 a BauGB.  
Es ist eine Pflanzung von Quercus petraea (Traubeneiche) heimischer Herkunft als Solitärgehölze vorzunehmen.  
Die Bäume sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

6. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB.  
Innerhalb der Sondergebietsfläche SO 2 ist eine Bepflanzung wie folgt vorzunehmen:

- a) Auf die Fläche verteilt sind insgesamt 10 baumartige Gehölze gemäß Artenliste A oder C zu pflanzen.
- b) Auf die Fläche verteilt sind insgesamt 20 strauchartige Gehölze gemäß Artenliste B zu pflanzen.
- c) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

7. Die im Plangebiet vorhandenen Obstgehölze sind zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind je ein entferntes Obstgehölze zwei neue Obstgehölze der Artenliste C zu pflanzen.

8. Im Bereich von Pkw-Stellplätzen ist die Oberfläche wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. durch die Verwendung von Mineralgemisch (wassergebundene Decke), Rasengittersteinen oder breitfugig verlegtem Pflaster. Der Fugenanteil muß mind. 30 % betragen.  
Je 6 Stellplätze ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mind. ein baumartiges Gehölz gem. Artenliste A zu pflanzen.  
Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Kursiv geschriebenes gemäß Anzeigenverfügung Az: 63/692-21-54019.01-32 vom 02.07.97 korrigiert.

9. Für die Neuversiegelung der Baugrundstücke im SO 3 + SO 4 ist je angefangene 100 qm versiegelter Fläche ein einheimischer Laubbaum gemäß Artenliste A oder C zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

ARTENLISTE A

Baumgehölze

Ahorn  
Birke  
Eberesche  
Eiche  
Hainbuche  
Linde  
Rotbuche  
Traubenkirsche  
Vogelkirsche  
Kastanie  
Traubeneiche  
Wildapfel  
Wildbirne  
Elsbeere

ARTENLISTE B

Strauchgehölze

Faulbaum  
Hainbuche \*  
Haselnuß \*  
Heckenkirsche  
Kreuzdorn  
Schlehe \*  
Weißdorn \*  
Feldahorn \*  
Hartriegel  
Heckenrose  
Roter Holunder  
Liguster \*  
Salweide  
Pfaffenhütchen  
Gemeiner Schneeball  
Hundsrose

schnittverträglich \*

ARTENLISTE C

Obstgehölze  
(hochstämmig)

Apfel  
Birne  
Kirsche