

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
 I als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**GRÜNFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, privat  
 Hausgarten, privat

**REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**  
 (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 nicht überbaubare Fläche  
 bebaubare Fläche

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**

BP Bodenplangebiet  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 L Landschaftsschutzgebiet

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Grünflächen ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der privaten Grünfläche - Grünanlage sind bauliche Anlagen unzulässig (gemäß § 9 (1) Nrn. 10 und 15 BauGB).
- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die Nutzung gem. § 4 (2) 2. BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden) nicht zulässig. Festsetzung gem. § 1 (5) BauNVO. Folgende Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig:  
 - Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen (im Sinne § 4 (2) Nr. 2 BauNVO) und deren Kernsortiment nur aus Warengruppen gem. Teil 5 II der Clausthal-Zellerfelder Liste besteht. In diesem Betriebsbereich sind auch Sortimente gem. Teil 5 I der Clausthal-Zellerfelder Liste auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche zulässig. (Festsetzung gem. § 9 (1) 1 BauGB und 1 (4) 2. und (5) BauNVO.) Die Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, in dessen Geltungsbereich das jeweilige Teilgebiet liegt.  
 Einzelhandelseinrichtungen in Form von Tankstellen, Kiosken sind allgemein zulässig. Die weitere Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, in dessen Geltungsbereich das jeweilige Teilgebiet liegt.
- Innerhalb der nördlichen überbaubaren Fläche sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'W,res von 30 dB für Aufenthalts-, Wohn-, Büroräume und ähnliches zu realisieren:  
 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten (hier Südseite) darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.  
 In einem Abstand von 25 m zur Nordseite des Planbereiches sind keine schutzwürdigen Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig, deren öffentlicher Fenster / Balkontüren sich innerhalb der genannten Grenze befinden. Alternativ sind Fenster an der lärmabgewandten Südfassade außerhalb des genannten Abstandes vorzusehen.  
 Ausgebaute Dachgeschosse sind nicht zulässig.  
 Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den zuvor genannten Festsetzungen abgewichen werden.  
 (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Bodenplangebiet: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der "Neufassung der Verordnung des Bodenplangebietes Harz im Landkreis Goslar" (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011), Teilgebiet 3. Die Darstellung erfolgt durch das Symbol (Ⓟ).

**KENNZEICHNUNG**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gekennzeichnet als "Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind". Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Verwendung der Randsignatur (Planzeichen 15.12 der PlanV) verzichtet. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in folgender Größenordnung auszugehen: 9-170 mg Arsen je kg Boden, 14-3300 mg Blei je kg Boden, 0,1-10 mg Cadmium je kg Boden, 16-890 mg Kupfer je kg Boden und 17-4400 mg Zink je kg Boden. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplangebietverordnung (BP-GVO) zu beachten.



**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 40) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Eschenbacher Teiche", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den 17.08.2015

L.S. gez. B. Schweigel  
 Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 12.9.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Eschenbacher Teiche" beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Clausthal-Zellerfeld, den 17.08.2015

L.S. gez. B. Schweigel  
 Bürgermeisterin

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2014 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Mängel bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, die keine Berechtigung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgelegt wird)

Goslar, den 11.8.2015

- Katasteramt Goslar -

L.S.

gez. Scheuermann  
 (Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Eschenbacher Teiche" wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2014

**BÜRO KELLER**  
 Büro für städtebauliche Planung  
 Lothringers Str. 15, 30559 Hannover  
 Telefon (0511) 522530 Fax 529682

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 2.12.2014 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Eschenbacher Teiche" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Eschenbacher Teiche" und der Begründung hat vom 29.12.2014 bis 30.1.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Clausthal-Zellerfeld, den 17.08.2015

L.S. gez. B. Schweigel  
 Bürgermeisterin

**Erneute Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 12.3.2015 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Eschenbacher Teiche" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9.5.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Eschenbacher Teiche" und der Begründung hat vom 18.5.2015 bis 1.6.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Clausthal-Zellerfeld, den 17.08.2015

L.S. gez. B. Schweigel  
 Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat den Bebauungsplan Nr. 13 "Eschenbacher Teiche", 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.7.2015, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den 17.08.2015

L.S. gez. B. Schweigel  
 Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Eschenbacher Teiche" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.8.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 13 "Eschenbacher Teiche", 1. Änderung, ist damit am 20.8.2015 rechtsverbindlich geworden.

Clausthal-Zellerfeld, den 2.9.2015

L.S. gez. B. Schweigel  
 Bürgermeisterin

**Frst für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

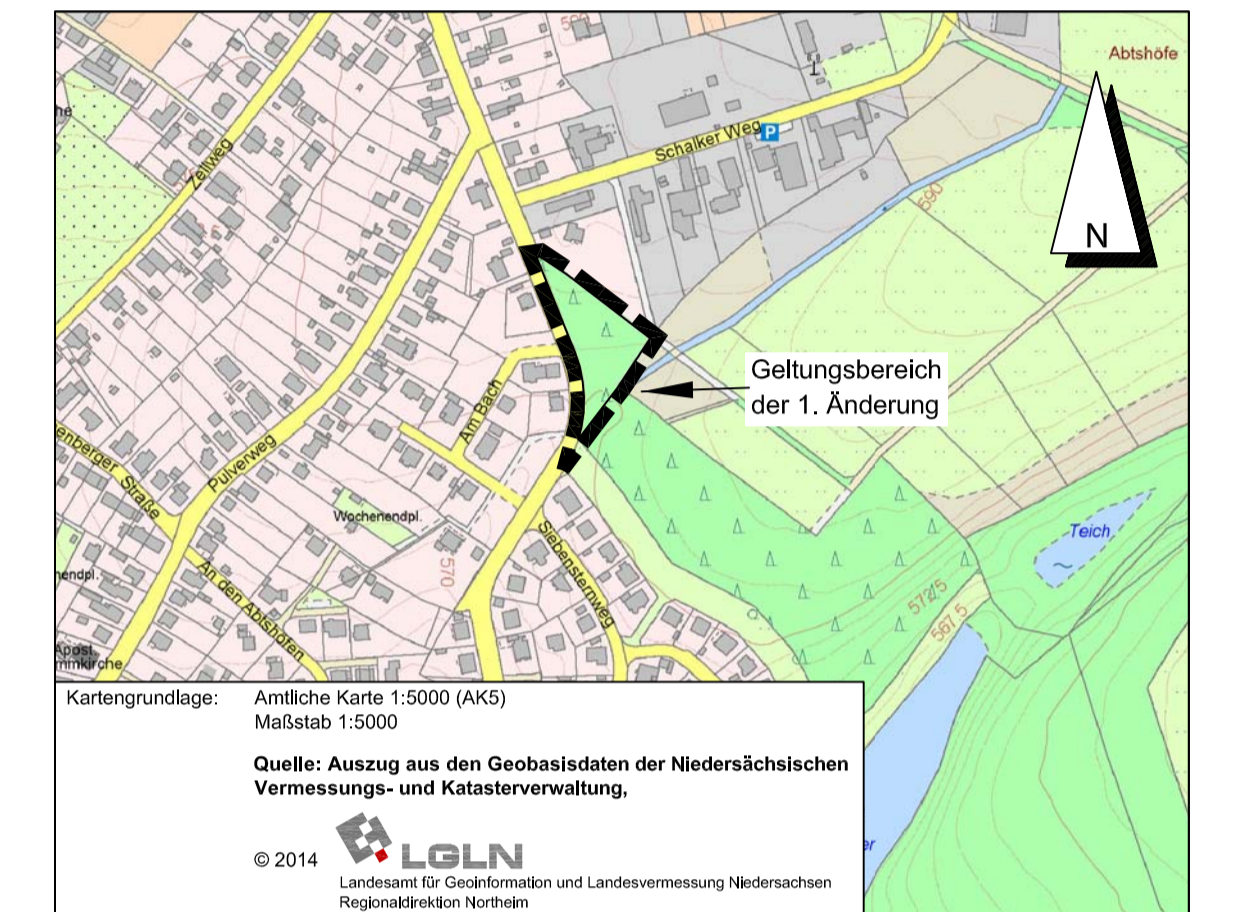
- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Eschenbacher Teiche" und des Flächennutzungsplanes und
  - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Eschenbacher Teiche" schriftlich gegenüber der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Clausthal-Zellerfeld, den

Bürgermeisterin

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
- Graben
- Wald
- Fußweg



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

**Urschrift**

# BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

## BEBAUUNGSPLAN NR. 13 ESCHENBACHER TEICHE

### 1. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012 IN DER JEWELTS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGERS STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a i.V.m. § 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 3 BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
bearbeitet am: 14.10.2014	bearbeitet am: 11.2.2015	bearbeitet am: 29.6.2015	bearbeitet am: 29.6.2015