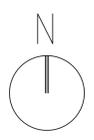
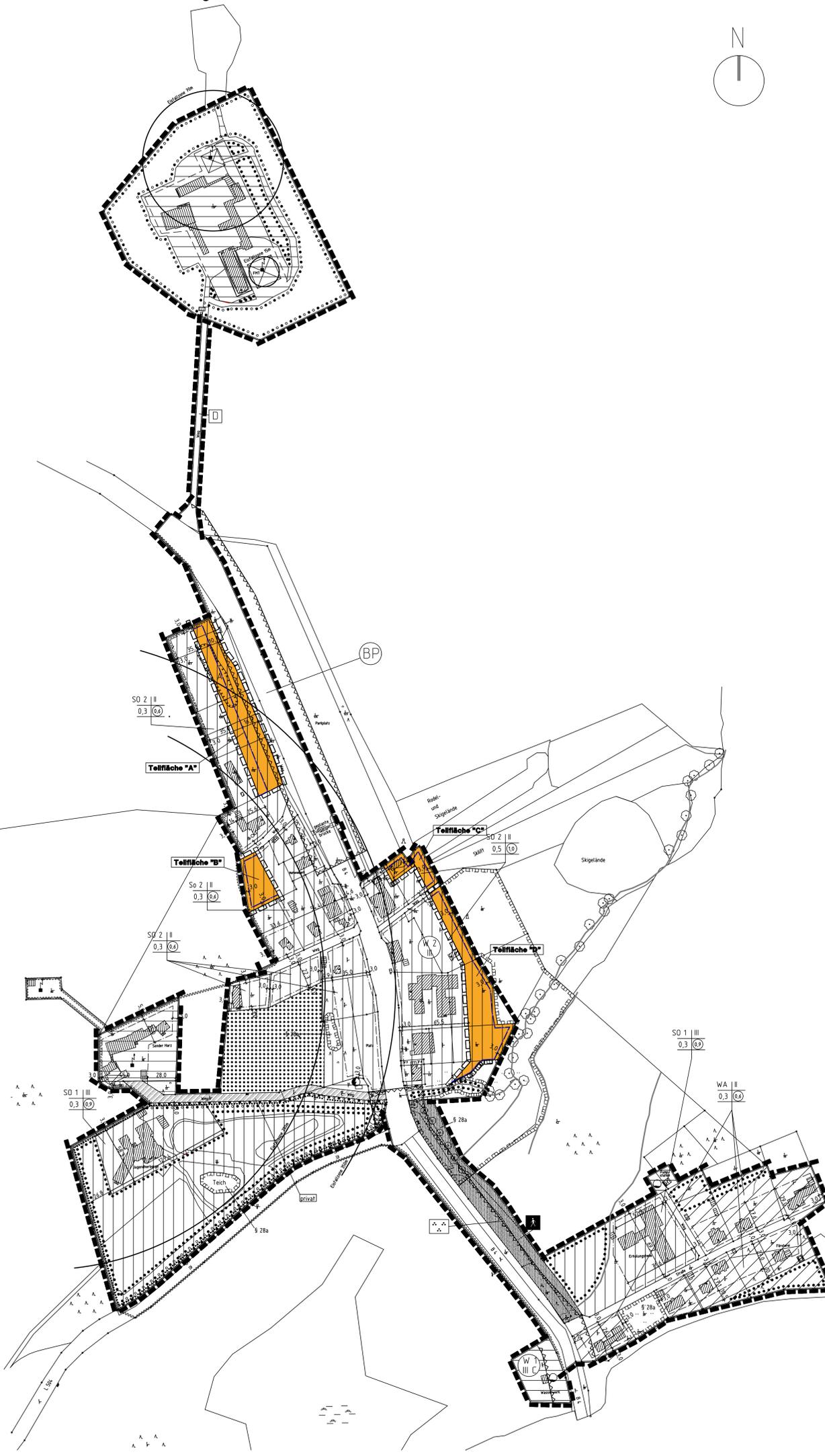


1. Zeichnerische Festsetzungen



2. Planzeichenerklärung

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch BauGB und nach der Bauutzungsverordnung BauVVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauVVO)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet nach BauVVO §4
 - SO Sonderegebiet nach BauVVO §11
 - SO 1 Sonderegebiet für den Fremdenverkehr mit Schwerpunkt Beherbergung
 - SO 2 Sonderegebiet für den Fremdenverkehr mit Schwerpunkt touristisches Gewerbe/Service
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauVVO)**
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
 - 12 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23, 24 BauVVO)**
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung private Verkehrsfläche
 - Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Flächen für die Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Abgasanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
 - Elektrizität
 - Wasser
 - Funkmast
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung Parkanlage mit Waldcharakter
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)**
 - Flächen für den Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (auf die nachrichtliche Übernahme wird hingewiesen)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - zu erhaltende Bäume
 - anzupflanzende Bäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (auf die nachrichtliche Übernahme wird hingewiesen)
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB), 1. Änderung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB), Teiländerungsflächen
 - Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Bodenbelastungen (hier Abgrenzung der A-Fläche zum Bodenplanungsgebiet)
 - Begrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

3. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt werden im Geltungsbereich folgende Gebiete entsprechend §§ 4, 6, 11 und 14 BauVVO
- WA - Allgemeines Wohngebiet**
Zugelassen sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für Freizeitbetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- SO 1 - Sonderegebiet für den Fremdenverkehr mit Schwerpunkt Beherbergung**
Zugelassen sind:
- Gebäude für den Fremdenverkehr, wie Betriebe oder Anlagen für die Fremdenbeherbergung
- Anlagen für soziale und sportliche Zwecke
- Anlagen für Freizeitbetriebe
- Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen

4. Kennzeichnung

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB)

- A Altlastenevakuationsfläche
- BP Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar, Teilgebiet 4, für den gesamten Geltungsbereich gültig
- W 1 III C Wasserschutzgebiet Granfelsperre, Zone III C - Schutzzone Öker
- W 2 III Wasserschutzgebiet Bad Harzburg, Zone III
- § 28a geschütztes Biotop nach NNArtG § 28a
- § 28a zu schützende Fließgewässer nach NNArtG § 28a
- Denkmalschutz Das zeichnerisch gekennzeichnete Bodendenkmal (im Umfeld der Zuegung der Deutschen Telekom AG) ist ein Abschnitt der ehemaligen Wegeführung in das nördliche Harzvorland.

5. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

- Allgemeine Vorschriften**
Glänzende Materialien (glasierte Dachziegel, verspiegelte Glasscheiben) sind unzulässig
- Außenwände**
Als Wandverkleidungen sind folgende Materialien zulässig:
- Holzverkleidungen
- Natursteinmauerwerk
- Putz (für untergeordnete Sockelflächen)
- Schiefer
Für alle Fassadenflächen sind folgende Farbtonne aus dem Farbregister RAL einschließlich der Zwischenfarbtöne zulässig:
- RAL 901 / Perlweiß
- RAL 9016 / Sepiarot
- RAL 1015 / Hellelfenbein
- RAL 809 / Graubraun
- RAL 3009 / Olivrot
- RAL 3016 / Korallenrot
- RAL 6011 / Basaltgrün
- RAL 7002 / Belegrau
- RAL 8017 / Rotbraun
- RAL 9001 / Cremeweiß
- RAL 9002 / Grauweiß
- RAL 9010 / Reinweiß
- RAL 9018 / Papyrusweiß
- Fenster**
Strukturierte und farbige Gläser sind nur für Fensterflächen zulässig, die sich außerhalb des öffentlichen Sichtbereiches befinden. Verspiegelte Scheiben sind nicht zulässig.
- Dächer**
Bei eingeschossigen Neu- und Ersatzbauten, mit Ausnahme von PKW-Garagen, sind Dächer als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 25-50° auszuführen. Zwei- und mehrgeschossige Neu- und Ersatzbauten, mit Ausnahme von PKW-Garagen, sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern mit einer Dachneigung von 25-50° zu versehen. Wenn vorhandene Gebäude mit geneigten Dachflächen Anbauten erhalten, müssen sich die Anbauten der Dachneigung des bestehenden Gebäudes anpassen. Verbindungsbereiche zwischen einzelnen Gebäuden dürfen eine geringere Neigung besitzen. Der Dachüberstand muss mindestens 20 cm betragen.
- Dachaufbauten**
Als Dachaufbauten sind Schiepgauben mit geraden Wangen zulässig. Dachaufbauten müssen einen Gebäudesaufbau mit einem Mindestens 2m enthalten, gemessen von der Gebäudesauwand an der angrenzten Stelle.
- Dachbedeckungen**
Harte Bedeckungen auf geneigten Dachflächen sind nur mit Tonpfannen, Betondeckungen, Schieferbedeckungen oder Kupferblech zulässig. Für diese Bedeckungen (außer Schiefer und Kupferblech) sind nur die Farbtonne hellrot bis dunkelbraun und anthrazit zulässig. Außerdem sind Grundziegel zulässig. Dachflächenfenster und Solaranlagen sind bis zu einer Größe von 20% der Hauptdachfläche zulässig. Diese müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2m einhalten.
- Werbeanlagen**
Als Werbeanlagen im Sinne der ÖBV gelten:
- Werbeflächen über 0,5m²
- mit Beschriftung oder Emblemen versehene Leuchten
- Werbeauslagen
- Sponsorenkassen
- beschriebene Markisen
- Werbeflächen
- freistehende Werbepylonen
- gesonderte freistehende ortsfeste Werbeeinrichtungen
- Tagesaufsteller
- Hinweiszeichen
Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Für jede Nutzungsart sind zwei Sponsorenkassen und ein Tagesaufsteller sowie eine weitere Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen keine historischen Bausubstanz überdecken. Zulässig sind:
- Bännschilder bis zu einer Höhe von 0,80m und einer Länge von 2,50m und einer Tiefe von 0,50m. Dies gilt auch für die Reihungen und für Einzelzeilelemente in der Gesamtlänge
- Werbetafeln bis zu einer Einzelgröße von 2,50m²
- indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben und Holztafeln bis zu einer Gesamtlänge von 3,50m und einer Höhe von 1,00m
Werbeanlagen dürfen nicht höher als bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen oder die Traufe des Daches verdecken. Auskragende Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 0,75m vor die Fassade vorspringen und nicht tiefer als 0,75m sein.
Das Bekleben oder Bemalen der Fensterflächen zu mehr als 1/3 der Gesamtlänge jeder einzelnen Fensterfläche ist unzulässig.
Freistehende Sponsorenkassen dürfen eine Breite von 1,00m und eine Höhe von 1,20m einsch. Überdachung nicht überschreiten. Ein hier für benötigter Sockel ist bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
- Ausnahmen und Befreiungen**
Von dieser örtlichen Bauvorschrift abweichende Gestaltungsmaßnahmen sind als Ausnahme des § 9 Abs. 3 BauGB zulässig, wenn:
a) bei einem Gebäude, das selbst gemäß § 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unter Denkmalschutz steht oder sich im Sinne des § 8 NDSchG in der Nähe eines Baudenkmals befindet, entsprechende den Vorhaben der Denkmalschutzbehörde zu verfahren ist.
b) bauordnungswidrliche Auflagen diese verlangen.
c) bei einem Altbau ein nachweisbarer historischer Zustand wieder hergestellt werden soll.
d) Gebäudeteile von öffentlich zugänglichen Flächen, die an das Grundstück grenzen, nicht einzusehen sind.
Ausnahmen und Befreiungen sind schriftlich zu beantragen.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 Nds. BauGB, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nach den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 91 (5) Nds. BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

7. Verfahrensmerkmale

- Präambel**
Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 4,6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Bergstadt Altenau die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 7 Abs. 1 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden.
Bürgermeister: _____
- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 7 Abs. 1 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden.
Bürgermeister: _____
- Planverfahren**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Conferra Planungsgesellschaft mbH Karschen-Balder-Strieg 9 38640 Goslar, den _____
- Planunterlage**
Die veränderte Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... bis ... durchgeführt worden.
Altenau, den _____
Goslar, den _____
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Ausrichtung von ... bis ... durchgeführt worden.
Altenau, den _____
- Benachrichtigung**
Die benachrichtigten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats nach § 4 Abs. 2 S. 1 BauGB aufgefordert worden.
Altenau, den _____
- Beteiligungsverfahren**
Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat in seiner Sitzung vom dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekannt gemacht.
Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind über die Auslegung des Entwurfes informiert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Altenau, den _____
Bürgermeister: _____
- Prüfung der Anregungen**
Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat in seiner Sitzung vom dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... öffentlich bekannt gemacht.
Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind über die Auslegung des Entwurfes informiert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Altenau, den _____
Bürgermeister: _____
- Mängel der Abwägung**
Innerhalb von einem Jahre nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Altenau, den _____
- Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften**
Der Bebauungsplan sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Altenau, den _____
Bürgermeister: _____

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009
- Bauutzungsverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaugesetzes vom 22.04.1993 in der Fassung vom 16.12.1999
- Planzeichenverordnung (PlanVZO) in der Fassung vom 06.05.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 09.12.2009
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.12.2009
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009
- Niedersächsisches Bauordnungsgesetz (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.10.2009
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) in der Fassung vom 10.02.2003, zuletzt geändert am 22.06.2010 durch Verordnung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NdsNatG) in der Fassung vom 11.04.1994, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 28.10.2009
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Fassung vom 05.11.2004
- Niedersächsisches Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2009

Bebauungsplan Nr. 11/1 "Torfhaus" 1. Änderung mit Örtlicher Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr. 11/1 setzt sich aus folgenden Unterlagen zusammen:
1. Planzeichnung
2. Begründung nach § 9 (8) BauGB

Bergstadt Altenau

Datum: 27.10.10