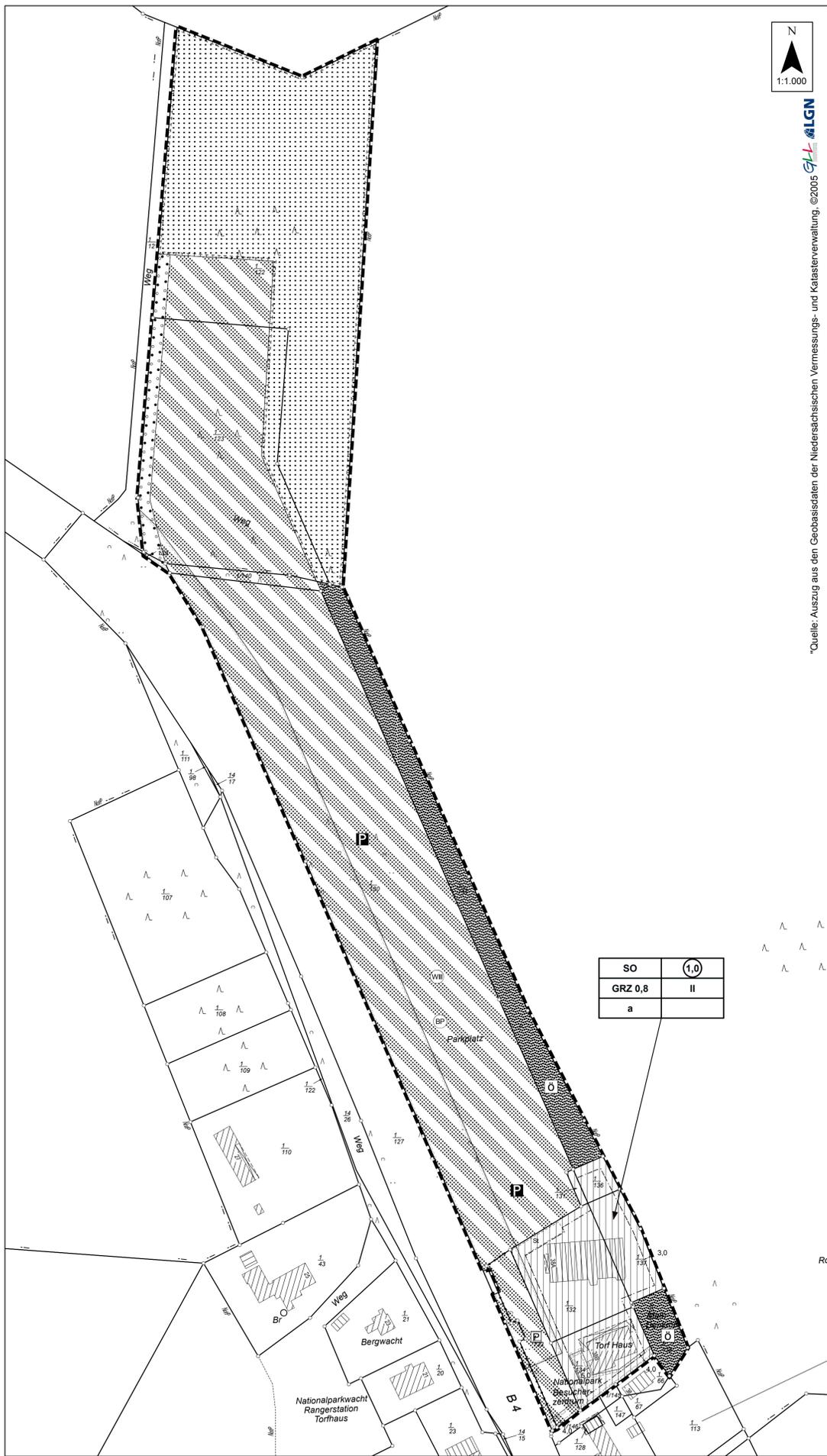


1. Zeichnerische Festsetzungen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2005 GLL

SO	(1,0)
GRZ 0,8	II
a	

2. Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

(SO) 1.4.2 Sondergebiet Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- (1,0) 2.1 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,8 2.5 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II 2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a 3.3 abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- (P) 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- (P) Zweckbestimmung: 6.3a Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- (P) Zweckbestimmung: 6.3f Private, öffentlich zugängliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- (O) 9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: öffentliche Grünfläche

10. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

- (WIII) 10.3z Wasserschutzgebiet Bad Harzburg, Schutzzone III siehe Nachrichtliche Übernahme

12. Land- u. Forstwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

- (Dotted) 12.2 Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- (Dotted) 13.2.3 Flächen zum Anpflanzen mit Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a), b) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- (St) 15.3a Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 15.5c Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- (BP) 15.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Abs. 6 BauGB); hier: 20 m vom Fahrbahnrand der B4
- (BP) 15.12.b Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe Nachrichtliche Übernahme
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Zweckbestimmung der Verkehrsflächen)

3. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Das „Sondergebiet Fremdenverkehr“ gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V. mit § 11 BauNVO (Bauordnungsverordnung) dient dem Fremdenverkehr durch die Schaffung einer für Torfhaus zentralen touristischen Anlage, die Informationsstelle(n) für Touristen (u.a. zum Nationalpark Harz), Gastronomie, Tagung- und Seminarräume, Funktionsräume für Wintersportler und öffentliche Sanitäranlagen in sich vereinigt.

1.2 Im „Sondergebiet Fremdenverkehr“ sind gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- a) Informationsstelle(n) für Touristen
- b) Tagungs- bzw. Seminarräume
- c) Gastronomie-Betriebe
- d) Funktionsräume für den Nationalpark Harz
- e) Funktionsräume für Wintersportler
- f) öffentliche Sanitäranlagen
- g) Verkaufsstellen für regionale handwerkliche Produkte und Souvenirs
- h) Wohnräume bzw. Wohnungen für Betriebs- und Bereitschaftspersonal

1.3 Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gilt: Hier sind auch bauliche Anlagen mit Informationen für touristische Zwecke zulässig. Ihre Höhe ist beschränkt auf maximal 2,50 m über Gelände.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1 Abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Im „Sondergebiet Fremdenverkehr“ ist gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise zulässig, bei der die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

2.2 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB

- a) Für die Bereiche des „Sondergebietes Fremdenverkehr“, die nicht zu den überbaubaren Grundstücksflächen gehören, gilt: Hier dürfen keine Gebäude, Stellplätze, Zufahrten für Stellplätze sowie Zufahrten, die nicht der Anlieferung zu den Hauptgebäuden dienen, errichtet werden. Davon ausgenommen sind Stellplätze in jenen Flächen, die ausdrücklich für Stellplätze vorgesehen sind. Ausgenommen ist außerdem die Zufahrt für die Erschließung des Grundstücks „Torfhaus 38“ (FlSt. 1 / 66).
- b) In den überbaubaren Grundstücksflächen des „Sondergebietes Fremdenverkehr“ dürfen keine Stellplätze, Zufahrten für Stellplätze sowie Zufahrten, die nicht der Anlieferung zu den Hauptgebäuden dienen errichtet werden. Ausgenommen ist zudem die Zufahrt für die Erschließung des Grundstückes „Torfhaus Nr. 3 8“ (FlSt. 1/66).

c) Im „Sondergebiet Fremdenverkehr“ sind gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 (6) BauNVO und mit § 23 (5) BauNVO Stellplätze nur in der durch die Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten folgender Nutzungen festgesetzt:
a) zugunsten des Grundstückes „Torfhaus Nr. 38“, (Flurstück 1/66) namentlich für die Zufahrt von Lieferfahrzeugen zu diesem Grundstück.
b) zugunsten der Nutzung des Denkmals und seiner umgebenden Grünflächen und zugunsten des östlich davon liegenden Ski- und Rodelhanges, namentlich für die Zuwegung durch deren Besucher und für die Zufahrt zwecks Pflege der Grünfläche.

5. Grünflächen
Auf den als Grünflächen festgesetzten Flächen ist der Bau von Nebenanlagen nicht zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Zuordnungsfestsetzung (§9 (1a) BauGB)
Die Festsetzungen Nr. 3.2 und 3.3 sowie die im Landschaftsplanischen Beitrag beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB. Alle diese Maßnahmen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, nach dem Prinzip der „Sammelzuordnung“ zugeordnet.

6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzbestände im vorhandenen Umfang zu erhalten sowie mittels Durchforstung und Anpflanzung gemäß Beispielliste und vergleichbarer einheimischer Gehölzarten naturnah zu entwickeln. Die Pflanzungen einschließlich der Bodenvorbereitung sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DIN 18 915 und 18 916, auszuführen. Es ist ausschließlich Pflanzmaterial geeigneter Herkunft zu verwenden. Die Eignung definiert sich nach dem „Gesetz über forstliches Pflanz- und Saatgut“ und dem Rd. Erl. des ML „Empfohlene Herkunft forstlichen Vermehrungsgutes“.

Pflanzliste

Sträucher	Bäume
Corylus avellana - Hasel	Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Crataegus oxyacantha - Weißdorn	Alnus glutinosa - Rot-Schwarzzerle
Genista pilosa - Behaarter Ginster	Fagus sylvatica - Rotbuche
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt	Fraxinus excelsior - Esche
Rosa canina - Hundrose	Sorbus aucuparia - Eberesche
Rubus idaeus - Himbeere	Sorbus intermedia - Mehlbeere
Salix caprea - Saalweide	Tilia cordata - Winterlinde
Sambucus racemosa - Roter Holunder	Ulmus glabra - Bergulme
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	

6.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene standortgerechte Laubgehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Dies beinhaltet auch Nachpflanzung von Abgängen. Bei Nachpflanzungen ist Festsetzung Nr. 3.2 sinngemäß zu beachten. Ausdrücklich zulässig sind Pflegemaßnahmen einschließlich fachgerechtem Rückschnitt und Auslichtungsdurchforstungen.

7. Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

An Neubauten sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die in Abhängigkeit von der Nutzung die Einhaltung der schallschützenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 gewährleisten.

4a. Kennzeichnung § 9 (5) BauGB

Bodenbelastungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Verwendung der Ramsignatur (Planzeichen 15.12 der PlanzV) verzichtet. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in folgender Größenordnung auszugehen: 400 - 1000 mg Blei je kg Boden oder 2-10 mg Cadmium je kg Boden. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO) zu beachten.

4b. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

Bodenplanungsgebiet § 9 (5) Nr.3 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Teilgebiet 4 der Neufassung der Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) vom 01.10.2000, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.06.2010.

Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III, Bad Harzburg. Zugunsten der besseren Lesbarkeit des Planes wird auf eine flächige zeichnerische Übernahme verzichtet.

5. Örtliche Bauvorschrift

(Aus technischen Gründen als Anhang zu dieser Planzeichnung)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zu-letzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i.V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GV Bl. S. 229) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Bergstadt Altenau seine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/2 „Torfkate“ bestehend aus der Planzeichnung und den in Verbindung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Altenau, den 14.12.2010
L.S. gez. Alexander Ehrenberg
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Altenau hat am 24.8.2005 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/2 „Torfkate“ mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.8.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altenau, den 14.12.2010
L.S. gez. Alexander Ehrenberg
Bürgermeister

Ergänzter Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Altenau hat am 14.6.2010 die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/2 „Torfkate“ mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Altenau, den 14.12.2010
L.S. gez. Alexander Ehrenberg
Bürgermeister

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss für die Bergstadt Altenau hat am 24.8.2005 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/2 „Torfkate“ mit Örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.8.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit der Begründung mit den bereits vorliegenden Stellungnahmen hat vom 6.9.2005 bis 6.10.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenau, den 14.12.2010
L.S. gez. Alexander Ehrenberg
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss für die Bergstadt Altenau hat am 7.9.2010 dem angepassten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/2 „Torfkate“ mit Örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.9.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit der Begründung mit den bereits vorliegenden Stellungnahmen hat vom 29.9.2010 bis 29.10.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenau, den 14.12.2010
L.S. gez. Alexander Ehrenberg
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Altenau hat in seiner Sitzung am 22.9.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/2 „Torfkate“ mit Örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altenau, den 14.12.2010
L.S. gez. Alexander Ehrenberg
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.1.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/2 „Torfkate“ ist damit am selben Tag in Kraft getreten.

Altenau, den 17.1.2011
gez. Alexander Ehrenberg
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/2 „Torfkate“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/2 nicht 1) geltend gemacht worden.

Altenau, den
Bürgermeister

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/2 „Torfkate“ wurde ausgearbeitet vom Fachdienst 3.2 der Samtgemeinde Oberharz

Altenau, den 14.12.2010
gez. Wiebke Bruns
Planverfasser

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2010 GLL

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Braunschweig

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- 2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom Dez. 2010)

Goslar, den 8.12.2010
L.S. gez. Janietz, Vermessungsrätin
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften -Katasteramt Goslar-

Bergstadt Altenau
Bebauungsplan Nr. 11/2
"Torfkate"
mit Örtlicher Bauvorschrift

1. Änderung

Übersichtskarte M. = 1 : 5.000

