

1. Planteil
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.F.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.06.2004 (BGBl. S. 2814) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) i.V. m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NComVG) vom 04.02.2014 in der zuletzt gültigen Fassung hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111/1 "Torfhaus" beschließen und den in Vertretung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung im Verfahren nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeister _____

2. Auftragsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am _____ die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111/1 "Torfhaus" mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeister _____

3. Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am _____ beschlossen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111/1 "Torfhaus", die Öffentlichkeitsauslegung gemäß § 3 (2) und die zweite Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgt durch Auslegung im Bauraum der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld von _____ bis einschließlich _____.

Die erteilte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist bis zum _____ statt.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeister _____

4. Planverfasser
 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111/1 "Torfhaus" wurde ausgearbeitet von
 Contura Planungsgesellschaft mbH
 Kamen-Raben-Str. 9
 38549 Goslar

Goslar, den _____

Planverfasser _____

5. Planunterlagen
 Kartengrundlage: Längscharthkarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus der Geodatenbank des Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterwesens (NKaD) vom 11.02.21
 Herausgeber: LGLN Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Längscharthdatensatzes (Stand vom 03.03.2021).

Goslar, den _____

Behörde für Geo-Information und Landesvermessung
 Regionaldirektion Nordhorn
 Käthe-Kellner-Str. 1
 48699 Nordhorn

6. Satzungsbeschluss
 Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung vom _____ die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111/1 "Torfhaus" mit Örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeister _____

7. Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am _____ ertüchtlich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111/1 "Torfhaus" ist damit am selben Tag in Kraft getreten.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeister _____

8. Vertiefung von Verfahrens- und Formvorschriften/Wandel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111/1 "Torfhaus" ist die Vertiefung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Wandel in der Abwägung beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111/1 "Torfhaus" geplant gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeister _____

¹⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzverordnung -BauNVO-
SO Sondereckgebietsgebiet für den Fremdenverkehr mit dem Schwerpunkt touristischer Gewerbebetriebe
 Zugewiesen sind:
 -Gästehäuser und Bürgeläden
 -nicht-pflichthaftig Erreichteinrichtungen, Schenk- und Sperrverträge, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 -Gaststätten, die dem Charakter dieser Anlagen für touristische, kulturelle, soziale, gesellschafterliche und sportliche Zwecke
 -Anlagen für Aufsicht- und Betriebspersonale sowie Betriebsräte und Arbeiter
 -Auslaufkassen für den Fremdenverkehr
 -Wägengebäude
 -nicht-ständige Handverkaufsstellen
 -Sondergebietsgebiete

2. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Als Hausbau sind keine Maßnahmen zu treffen, die in Abhängigkeit von der Nutzung die Erhaltung der schallschützenden Orientierungswerte gemäß DIN 18055 gewährleisten.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet
 WZ II
 Fließgewässerschutzgebiet Bad Harzburg, Zone II
Denkmalschutz
 In Planungsbereich verläuft darüber hinaus mehrere Höhenlagen. Bei Eingriffen in den Boden ist mit dem Aufheben historischer Funde oder Befunde zu rechnen. Aus diesem Grund sind Entwürfen des Landschafts für Denkmalpflege -Arbeitsstelle Monumentschutz rechtzeitig einzurichten.
Kampfbau
 In Planungsbereich sind die Anforderungen des Kampfbauvorschrifts nicht ausgenommen, das keine Kampfbaubelastung vorliegt.

Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)

1. Allgemeine Vorschriften
 Gebäudematerialien (gasere Dachziegel, vergipfte Giebeldecken) sind unzulässig.
2. Außenbau
 Als Wandbekleidungen sind folgende Materialien zulässig:
 -Halbsteine
 -Natursteinmauerwerk
 -Pflaster bis zu einer Mauerhöhe von 2,00 m (pro Wandfläche)
 -Schiefer
 Metallbeschlässe sind zulässig, die Gestaltung von unregelmäßigen Gebäuden, wie Dächer, Treppen und Säulen.
 Bei Retorten und Retortenröhren sind neben der gesamten Mauerwerkflächen für Wandbekleidungen auch die Bestenmaterialien zulässig.
 Für alle Materialarten sind folgende Farbtöne aus dem Farbatlas RAL, einschließlich der Zwischenfarben zulässig:
 -RAL 1013 / Porzellan
 -RAL 3005 / Blaugrün
 -RAL 8014 / Sepiarot
 -RAL 9012 / Rotbraun
 -RAL 1015 / Hellblau
 -RAL 3001 / Cremeweiß
 -RAL 8019 / Graublau
 -RAL 9007 / Grauwoll
 -RAL 2001 / Rotweiss
 -RAL 3011 / Kalkweiß
 -RAL 9019 / Flussschweiß
 -RAL 801 / Eisenrot

3. Fenster
 Rahmen-Glas- und drucktragende Gitter- und fugefreie Gitter sind für Fensterflächen zulässig, die sich außerhalb des öffentlichen Gehwegbereichs befinden. Dabei dürfen Fensterflächen bis zu höchstens 1,0 der Gesamtfläche jeder einzelnen Fensterfläche betrieht oder bestetzt werden. Die öffentliche Straßenseite ist zu Fensteröffnung freigegeben.

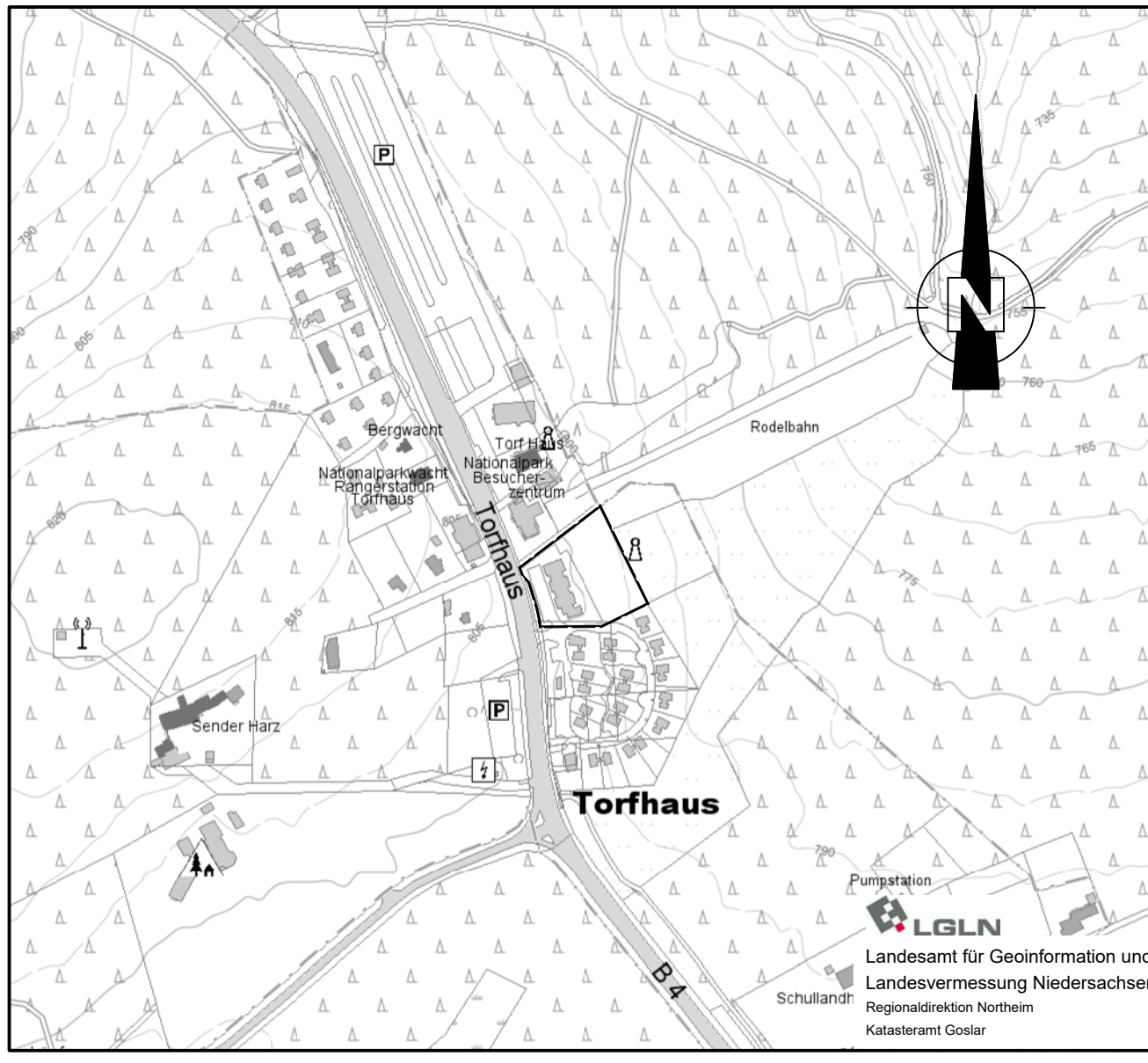
4. Dächer
 Für die Bau- und Einbauarbeiten mit Ausnahme von Pflaster- und Gitter- und fugefreie Gitter sind die entsprechenden Vorschriften der BauNutzverordnung zu beachten. Die Dächer sind als planmäßig geneigte Satteldächer mit mindestens 20 cm Dachüberhang auszuführen. Dabei müssen entsprechende Bauteile 20/50° Dachneigung und Balken mit zwei und mehr Geschossen 35/50° Dachneigung sein. Vertikalfurchen zwischen einzelnen Giebeln dürfen eine geringere Neigung besitzen. Anbauten an vorhandenen Gebäuden mit geneigten Dächern haben sich der Dachneigung des bestehenden Gebäudes anzupassen.
 Die privaten Gebäude sind mit einer von 15/37° Dachneigung zulässig. Ständige Baubehörden sind als Giebelhäuser auszuführen. Jedoch können 30 % dieser Flächen auch für Terrassenbeläge, Balkenbühnen, Sonnenschutzvorrichtungen und dgl. genutzt werden.

5. Dachaufbauten
 Als Dachaufbauten sind Schrägdachbauten mit geneigten Wänden zulässig.
 Dachaufbauten müssen von den Gebäudehöhen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten, gemessen von der Gebäudeoberkante an der angrenzenden StraÙe. Die angrenzende Gebäudehöhe der Grundstücksgrenze ist vor der Höheabwägung ausgenommen.
6. Dachneigungen
 Als Dachneigungen für die geneigten Dächer sind für harte Bedeckungen mit Ausnahme von verglasten Flächen nur folgende Werte zulässig:
 Trapezförmig, Betondeckung, Schiefer, Kugelförmig und andere Vertiefungen. Bei dem Enten von unbeschichteten Vertiefungen sind besondere weisensrichtige Vorgaben zu beachten. Außerdem sind Grundrisse zulässig. Für die Treppentritten sind vertikale Flächen nach dem RAL Farbatlas zulässig.
 Metallblech, Metallblech und einseitig
 Maximal 30 % der Grundflächen für Wände und Stützpunkte sind mit Pflaster oder natürlichen Belägen aus Holz oder Naturstein zu belegen und mit den in § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB genannten Materialien zu belegen.
6.7. Dachflächenräumlichkeiten und Sonneneinstrahlung
 Dachflächenräumlichkeiten und Sonneneinstrahlung sind jeweils bis zu einer Gesamtmenge von 20% der jeweils betroffenen Dachfläche zulässig.
 Diese müssen von den Gebäuden einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
6.8. WerbemaÙnahmen
 Die nachstehend genannten Anlagen gelten als WerbemaÙnahmen im Sinne dieses ÖBV, wenn sie mehr als 1 m² Anschlagfläche haben und wenn sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind:
 -Werbeflächen
 -mit Beschriftung oder Entwürfen versehene Leuchten
 -Werbeflächen
 -Sponsorenkleben
 -Sponsorenkleben
 -Werbeflächen
 -Werbeflächen
 -Werbeflächen
 -Werbeflächen
 -Werbeflächen
6.9. Anschlagflächen
 WerbemaÙnahmen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Dabei sind pro Betrieb drei WerbemaÙnahmen zulässig. Drei weitere WerbemaÙnahmen sind in Form von Sponsorenkleben, Tagesaufhängen oder Werbeflächen zulässig.
6.10. Fahrbahn
 Zugassen sind:
 -Zugassen mit bis zu einer Höhe von 0,20 m und einer Länge von 2,00 m und einer Tiefe von 10 cm. Dies gilt auch für die Rücklagen und für Einzel-elemente in der Gesamtlänge.
 -Wandstöße bis zu einer Einengung von 2,00 m
 -nicht-technische Einbauten und Haltebänke bis zu einer Gesamtlänge von 3,00 m und einer Höhe von 1,00 m
 -Wandstöße dürfen nicht höher als die zur Oberkante der Fahrbahnfläche des 1. Obergeschosses rechen oder die Traufe des Daches verdecken
 -Auslagen WerbemaÙnahmen dürfen nicht höher als 1,20 m über der Fahrbahn, vorstehen und nicht tiefer als 1,00 m sein.
 -Die Bekanten oder Bekanten der Fahrbahnfläche zu mehr als 1/3 der Gesamtlänge jeder einzelnen Fahrbahnfläche sind zulässig.
 -Fahrbahn-Wandstöße dürfen eine Breite von 1,00 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Ein hierfür benötigtes Stützband bis zu einer Höhe von 1,20 m ist zulässig.
 -Leuchtzeichen sind zulässig, die eine Höhe von nicht mehr als 1,00 m aufweisen, dürfen nicht mehr als 2,5 m² aufweisen, dürfen angebracht werden. WerbemaÙnahmen dürfen nicht mehr als 1 m unter der Traufe des Daches angebracht werden.
6.11. Anschlagflächen
 WerbemaÙnahmen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Dabei sind pro Betrieb drei WerbemaÙnahmen zulässig. Drei weitere WerbemaÙnahmen sind in Form von Sponsorenkleben, Tagesaufhängen oder Werbeflächen zulässig.

Kenntzeichnung

Bestandteile
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gekennzeichnet als "SO", deren Boden erhöht ist mit umfangreichen Staffeln befestigt sind". Aus Gründen der Lesbarkeit sind auf die Übersetzung des Wortes "SO" (Sondergebietsgebiet) keine weiteren Angaben notwendig. Soweit Bestandteil des Landesbaus Codes ist hier von einer Bodenbelastung (Flugplatz 4) in Richtung Grundmoräne auszugehen. 200-400 mg Bsp je kg Boden oder 2-10 mg Cadmium je kg Boden. Bei Umgang mit Boden und Bauschutt ist die Bodenreinhaltungsvorschriften (BRPV) zu beachten.

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzverordnung -BauNVO-)
- SO** 1.4.1. sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ** 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0.4** 2.5. Grundflächenzahl
- OK-H16,50m MNH** 2.8. Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (MNH-Normhöhenwert)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze**
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)**
 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.11. Ungrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**
 Ungrenzung der Flächen, unter denen der Bestand umgibt oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen**



Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

Bebauungsplan Nr. 11/1 "Torfhaus"

4. Änderung mit Örtlicher Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr. 11/1 setzt sich aus folgenden Unterlagen zusammen:

1. Planzeichnung
2. Begründung nach § 9 (8) BauGB

Contura Planungsgesellschaft mbH
 Kamen-Raben-Str. 9
 38549 Goslar

Maßstab: 1:500
 März 2021