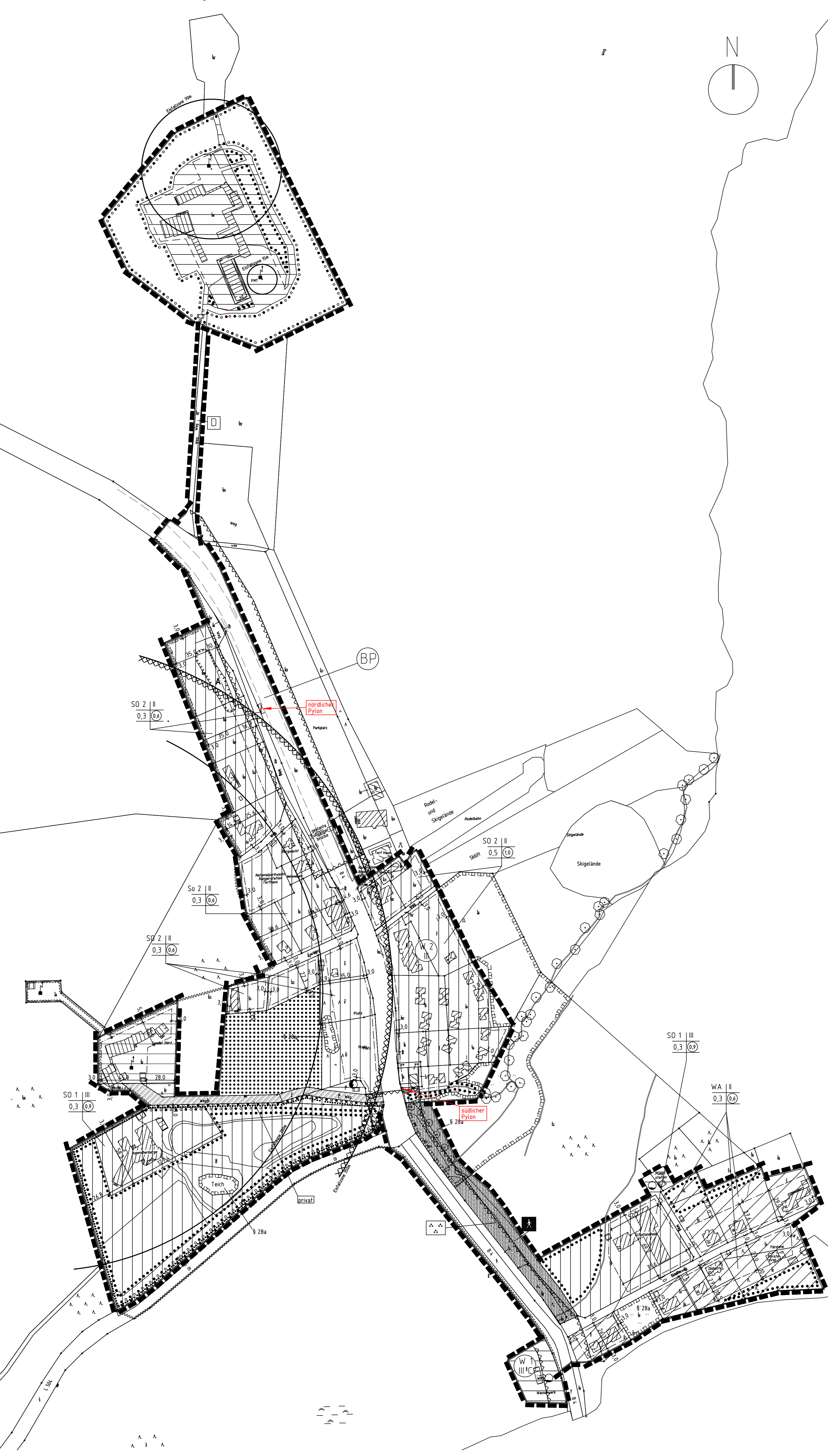


1. Zeichnerische Festsetzungen



2. Planzeichenerklärung

- Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch BauGB und nach der BauNutzungsverordnung BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§1-11 BauNVO)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO §4
 - SO 1 Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit Schwerpunkt Beherbergung
 - SO 2 Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit Schwerpunkt touristisches Gewerbe/Service
 - Mass der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
 - 12 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
 - Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§2, 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 (1) Nr. 5 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 Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§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 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), 2. Änderung
 - Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Bodenbelastungen (hier Abgrenzung der A-Fläche zum Bodenplangebiet)
 - Begrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind
 - Bodenplangebiet Harz, siehe nachrichtliche Übernahme

M 1:2000

3. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 Festgesetzt werden im Geltungsbereich folgende Gebiete entsprechend §§ 4, 6, 11 und 14 BauNVO
- WA - Allgemeines Wohngebiet**
 Zugelassen sind:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltung
- SO 1 - Sondergebiet 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 Freizeinrichtungen
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter
 Ausnahme: können zugelassen werden:
 - Anlagen für Aufsichtsrats- und Betriebsratssperren
- SO 2 - Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit dem Schwerpunkt touristischer Gewerbe/Service**
 Zugelassen sind:
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schenken- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gewerbebetriebe, die dem betriebscharakter dienen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichtsrats- und Betriebsratssperren sowie Betriebsinhaber und -leiter
- WA II - Allgemeines Wohngebiet**
 Ausnahme: können zugelassen werden:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Weiterentwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen ist der Bau von Nebenanlagen nicht zulässig.
- Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
 Die Festsetzungen Nr. 3.2, 3.3 und 3.4, sowie die im Landschaftsplanerischen Beitrag beschriebenen weiteren Kompositionsalternativen dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB. Alle diese Maßnahmen werden den Grundstückseigentümern zugunsten der zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB zugunsten zugerechnet.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. Nr. 25a BauGB)**
 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen ständergerechten Neupflanzungen sind die vorhandenen Gehölzbestände im vorhandenen Umfang zu erhalten sowie entsprechende Pflege und Anpflanzung gemäß Beispielliste und vergleichbarer einheimischer Gehölzarten naturnah zu entwickeln. Die Pflanzungen einschließlich der Bodenverbereitungen sind gemäß den amerikanischen Regeln der Technik, insbesondere der DIN 6975 und 18916 auszuführen. Es ist ausschließlich Pflanzmaterial geeigneter Herkunft zu verwenden. Die Eignung definiert sich nach dem „Gesetz über forstliche Pflanz- und Saatgut“ und dem Rd. Erl. des Nds. „Empfohlene Herkunft forstlichen Vermehrungsgutes“.
Pflanzliste
 Sträucher: Cornus avellana - Hasel, Alnus glutinosa - Rot-/Schwarzalder, Crataegus oxyacantha - Weißdorn, Fagus sylvatica - Rotbuche, Genista plicata - Behaarter Esel, 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 - Bergahorn, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Bäume: Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Alnus glutinosa - Rot-/Schwarzalder, Fagus sylvatica - Rotbuche, Fraxinus excelsior - Esche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus intermedia - Mehlbeere, Tilia cordata - Winterlinde, Ulmus glabra - Bergahorn
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene ständergerechte Laubgehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Dies beinhaltet auch Nachpflanzungen von Abgaben. Bei Nachpflanzungen ist Festsetzung Nr. 3.2 sinngemäß zu beachten. Ausdrücklich zulässig sind Pflegemaßnahmen einschließlich fachgerechtem Rückschnitt und Auslichtungsdurchführungen.
- zu erhaltende Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB)**
 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhaltenden Einzelbäume sind im Rahmen ihrer biologischen Lebensbegrenzung zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Zulässig sind der Erhaltung dienende, fachgerechte Schnitt- und Pflegemaßnahmen im Sinne der ZTV Baumpflege in jeweils aktueller Fassung.
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 An Neubauten sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die in Abhängigkeit von der Nutzung die Erhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18003 gewährleisten.

M 1:2000

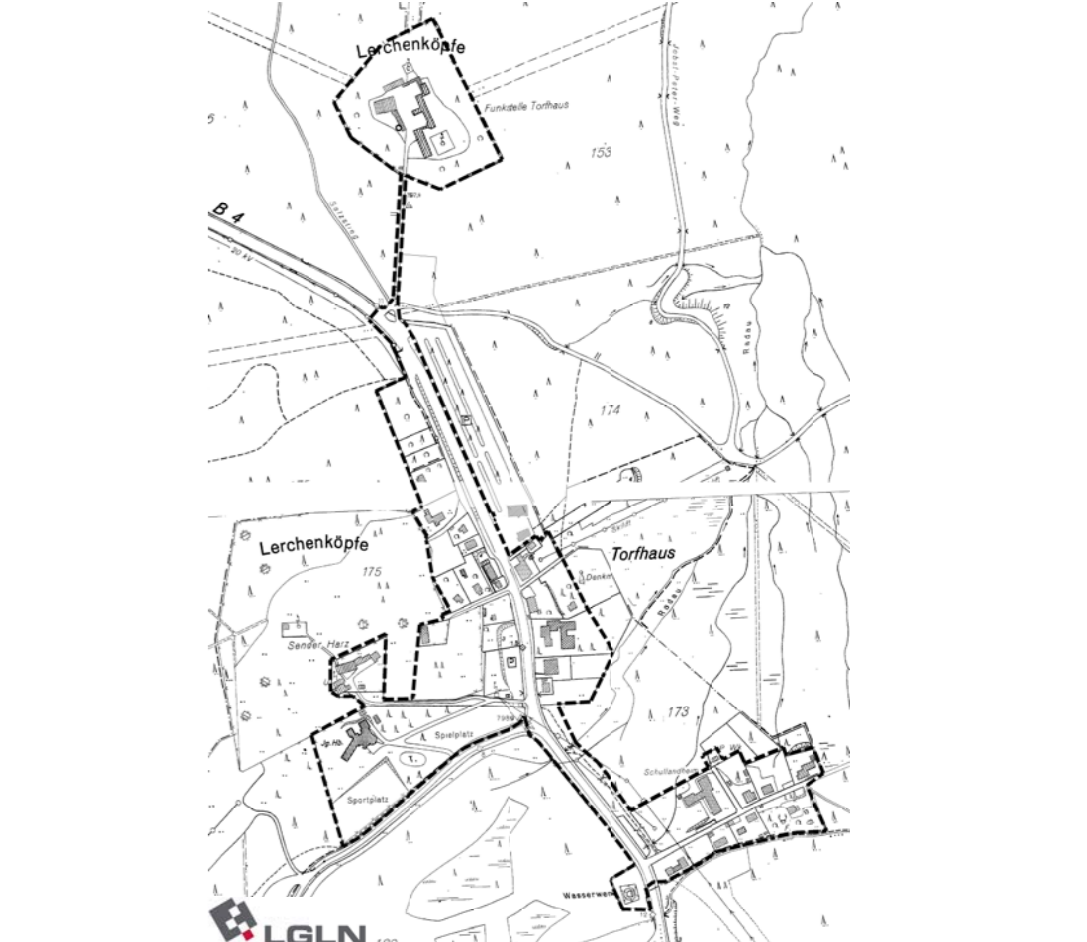
7. Verfahrensmerkmale

- 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) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) i.V. m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 10.01.2004 in der zuletzt gültigen Fassung hat der Rat der Bergstadt Altenau diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" bestreitet aus der Planzeichnung und den in Verbindung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung im Verfahren nach § 9 BauGB als Satzung beschlossen.
 Altenau, den 17.11.2014
 L.S. gez. Ehrenberg
Bürgermeister
- Aufstellungsbeschluss**
 Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat am 09.09.2013 die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" mit Örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
 Altenau, den 17.11.2014
 L.S. gez. Ehrenberg
Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**
 Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat am 19.05.2014 beschlossen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" nach dem Verfahren nach § 13 fortzusetzen und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und die zweite Beteiligung der Bürger gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgt durch Auslegung der Unterlagen im Baumarkt der Samtgemeinde Oberharz vom 02. Juni bis einschließlich 02. Juli 2014. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) fand vom 27. Mai 2014 bis zum 02. Juli 2014 statt.
 Altenau, den 17.11.2014
 L.S. gez. Ehrenberg
Bürgermeister
- Planverfahren**
 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" wurde ausgearbeitet von:
 Conterra Planungsgesellschaft mbH
 Karsten-Balden-Strieg 9
 38640 Goslar
 Goslar, den 3.11.2014
 L.S. gez. Teuber
Planverfahren
- Planunterlagen**
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 ©2013
 Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und west- bis städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Weg- und Plätze vollständig nach Stand vom 09.10.2013.
 Goslar, den 31.10.2014
 L.S. gez. Scheuermann
Behörde für Geoformation, Landentwicklung und Liegenschaften - Katasteramt Goslar
- Satzungsbeschluss**
 Der Rat der Bergstadt Altenau hat in seiner Sitzung vom 29.09.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" mit Örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Altenau, den 30.11.2014
 L.S. gez. Ehrenberg
Bürgermeister
- Inkrafttreten**
 Der Satzungsbeschluss ist gem. §10 (3) BauGB am _____ örtlich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" ist damit am selben Tag in Kraft getreten.
 Altenau, den _____
gez. Ehrenberg
Bürgermeister
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung**
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 nicht festgestellt worden.
 Altenau, den _____
Bürgermeister

M 1:2000

Bebauungsplan Nr. 11/1 "Torfhaus" 2. Änderung nach § 13 BauGB mit Örtlicher Bauvorschrift

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



Bergstadt Altenau