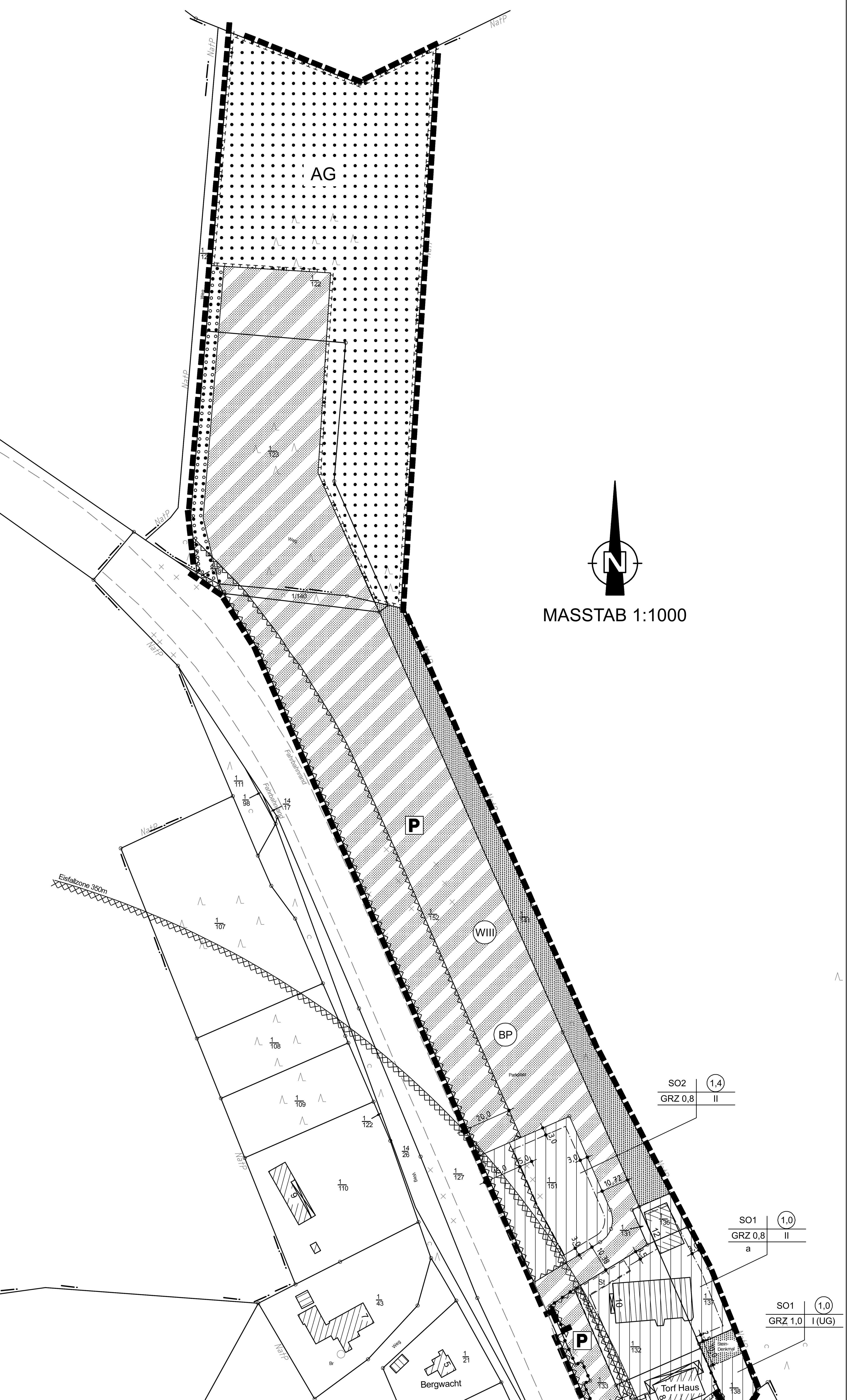
1. Zeichnerische Festsetzungen



HINWEIS:
Im Plangebiet kann aufgrund der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht ausgeschlossen werden, das keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
©2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

0,585m²-Braun009/B-Plan.PLT-19.04.16

2. Planzeichenerklärung

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

- SO1 — 1.4.2 Sondergebiet Fremdenverkehr (§11 BauNVO)
- SO2 — 1.4.2 Sondergebiet Fremdenverkehr / Tourismus (§11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- 1,0 — 2.1 Geschossflächenzahl als Höchstmass (§9(1) Nr. 1 BauGB. §16 BauNVO)
- GRZ 0,8 — 2.5 Grundflächenzahl als Höchstmass (§9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- II — 2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass (§9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- UG — unterirdisches Geschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1) Nr. 2 BauGB, §§22 u. 12 BauNVO)

- a — 3.3 abweichende Bauweise (§9(1) Nr. 11 und (6) BauGB)
- 3.5 Baugrenze (§9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.5 unterirddische Baugrenze (§9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

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

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

- 9 öffentliche Grünfläche (§9(1) Nr. 15 und (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- und Forstwirtschaft (§9(1) Nr. 18 und (6) BauGB)

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

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

- AG — 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, besondere Zweckbestimmung: Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gemäß §1 (3) BauGB
- 13.2.3 Flächen zum Anpflanzen mit Bindung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§9(1) Nr. 25 Buchstabe a), b) und (6) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1) Nr.4 und 22 BauGB)
- St — 15.3 a Flächen für Stellplätze (§9(1) Nr.4 und 22 BauGB)
- 15.5c Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr. 21 und (6) BauGB)
- 15.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9(1) Nr. 10, (6) BauGB); hier: 20m vom Fahrbahnrand der B4
- 15.11 Flächen, bei deren Babauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§5(3) nr. 1 und (4), §9(5) Nr.1 und (6) BauGB)
- BP — 15.12b Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe Nachrichtliche Übernahme
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Zweckbestimmung der Verkehrsflächen)

3. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Das "Sondergebiet Fremdenverkehr" gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch) i.V. mit § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) 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" (SO1) 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, die dem Gebietscharakter dienen
h) Wohnräume bzw. Wohnungen für Betriebs- und Bereitschaftspersonal

1.3 Im "Sondergebiet Fremdenverkehr / Tourismus" (SO2) 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) Anlagen für soziale und sportliche Zwecke
e) Anlagen für Freizeiteinrichtungen
f) Funktionsräume für Wintersportler
g) öffentliche Sanitäranlagen
h) Verkaufsstellen, die dem Gebietscharakter dienen
i) Gewerbebetriebe, die dem Gebietscharakter dienen
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftpersonen

1.4 Für die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Private, öffentlich zugängliche Parkplätze" gilt: Hier sind auch bauliche Anlagen mit Informationen für touristische Zwecke zulässig. Ihre Höhe ist beschränkt auf maximal 2,50 über Gelände. Neben den bauliche Anlagen mit Informationen für touristische Zwecke sind Werbeanlagen entsprechend der örtliche Bauvorschrift zugelassen.

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

2.1 Abweichende Bauweise (9 (1) Nr. 2 BauGB)
Im "Sondergebiet Fremdenverkehr" (SO1) 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"(SO1), 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 6" (FlSt. 1/66).
b) In den überbaubaren Grundstücksflächen des "Sondergebiet Fremdenverkehr" (SO1) 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. 6" (FlSt. 1/66).
c) Im "Sondergebiet Fremdenverkehr" (SO1) 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.

2.3 Auf dem Flurstück 1/138 ist die Herstellung eines unterirdischen Geschosses (Kellergeschoss), unterhalb der Geländeoberfläche, entsprechend der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Das unterirdische Geschoss ist mit einer 50cm starken belebten Oberbodenschicht abzudecken und als Grünfläche anzulegen.
Zur Brockenseite ist eine Verglasung mit einer Breite bis zu 10m zulässig.

3. 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. 6", (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.

4. Grünflächen
Auf der als Grünfläche festgesetzte Fläche ist der Bau von Nebenanlagen nicht zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Zuordnungsfestsetzung (§9 (1a) BauGB)
Die Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3 sowie die im Landschaftsplanerischen 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.

5.2 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 Herkünfte 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-/Schwarzerle
Genista pilosa - Behaarter Ginster	Fagus sylvatica - Rotbuche
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt	Fraxinus excelsior - Esche
Rosa canina - Hundsrose	Sorbus aucuparia - Eberesche
Rubus idaeus - Himbeere	Sorbus intermedie - Mehlbeere
Salix caprea - Saalweide	Tilia cordata - Winterlinde
Sambucus racemosa - Roter Holunder	Ulmus glabra - Bergulme
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	

5.3 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.

Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6. An Neubauten sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die in Abhängigkeit von der Nutzung die Einhaltung der schalltechnischen 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 Randsignatur (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 "eBodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar" (BPG-VO) vom 31.03.2011.

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)

6. Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i.V. m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBL S. 576) hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 "Torfkate" bestehend aus der Planzeichnung und in Verbindung mit textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift sowie der Begründung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenau, den __________

L.S.

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am __________ die Durchführung der 3 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 "Torfkate" mit Örtlicher Bauvorschrift nach § 10 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __________ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altenau, den __________

L.S.

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss für die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am __________ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 __________ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit der Begründung mit den bereits vorliegenden Stellungnahmen hat vom __________ bis __________ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenau, den __________

L.S.

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat derBerg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am __________ die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 __________

L.S.

Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am__________ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 "Torfkate" ist damit am selben Tag in Kraft getreten.

Altenau, den __________

L.S.

Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten 2. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 11/2 "Torfkate" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 nicht [1] geltend gemacht worden.

Altenau, den __________

Bürgermeisterin

[1] Nichtzutreffendes bitte streichen.

Planverfasser
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 "Torfkate" wurde ausgearbeitet von
Conterra Planungsgellschaft mbH
Karsten-Balder-Stieg 9
38640 Goslar

Goslar, den __________

Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2013"
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN) Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. (Stand vom 10/2013).

Goslar, den __________

L.S.

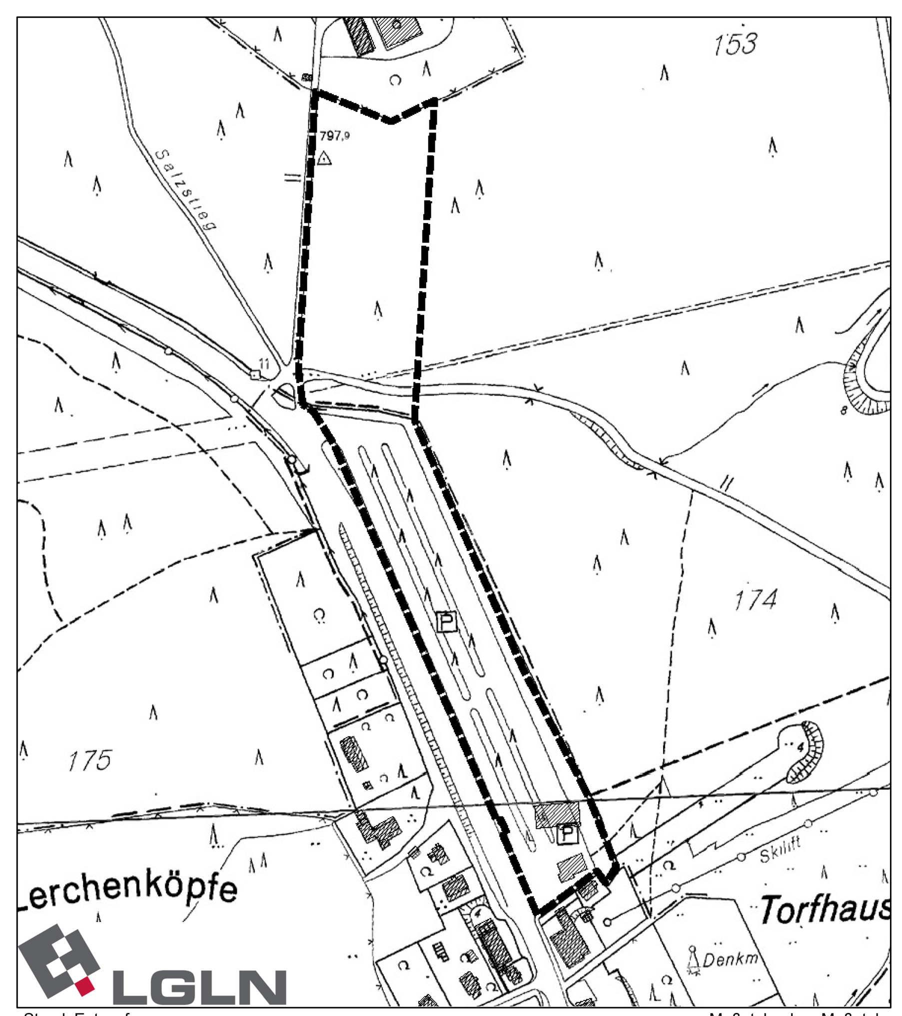
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim
-Katasteramt Goslar-

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

Bebauungsplan Nr. 11/2 "Torfkate"

mit Örtlicher Bauvorschrift

3. Änderung



Stand: Entwurf | Maßstab: ohne Maßstab