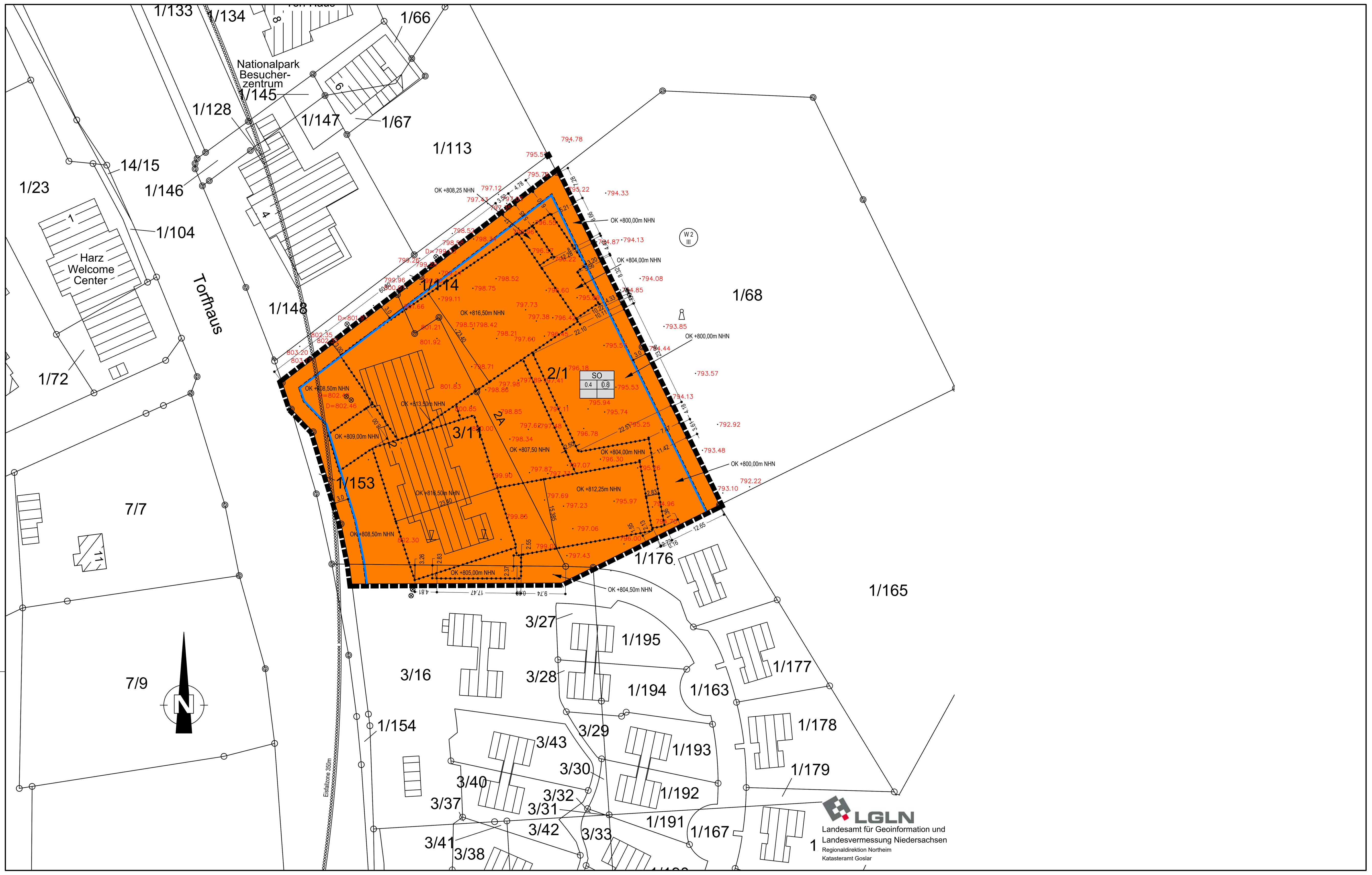


1. **Präambel**
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V. m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" bestehend aus der Planzeichnung und den in Verbindung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung im Verfahren nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den _________

____
Bürgermeisterin

2. **Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am _________ die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den _________

____
Bürgermeisterin

3. **Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am _________ beschlossen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11/1 "Torfhaus", die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und die zweite Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgt durch Aushang der Unterlagen im Bauamt der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld vom _________ bis einschließlich _________.
Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) fand vom _________ bis zum _________ statt.

Clausthal-Zellerfeld, den _________

____
Bürgermeisterin

4. **2. Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am _________ beschlossen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11/1 "Torfhaus", die zweite Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und die dritte Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgt durch Aushang der Unterlagen im Bauamt der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld vom _________ bis einschließlich _________.
Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) fand vom _________ bis zum _________ statt.

Clausthal-Zellerfeld, den _________

____
Bürgermeisterin

0,585m² - T:\CARD91\CARD_Projekte\Braun011\B-Plan Torfhaus_01-22.dwg - 07.01.2022

5. **Planverfasser**
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Stieg 9
38640 Goslar

Goslar, den _________

____
Planverfasser

5. **Planunterlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: (c) 2021
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 03.03.2021).

Goslar, den _________

____
Behörde für Geoinformation und Landesvermessung
Regionaldirektion Northeim
-Katasteramt Goslar-

6. **Satzungsbeschluss**
Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung vom _________ die 4. 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.

Clausthal-Zellerfeld, den _________

____
Bürgermeisterin

7. **Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss ist gem. §10 (3) BauGB am _________ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" ist damit am selben Tag in Kraft getreten.

Clausthal-Zellerfeld, den _________

____
Bürgermeisterin

8. **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 nicht [1] geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den _________

____
Bürgermeisterin

[1] Nichtzutreffendes bitte streichen

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 **SO - Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit dem Schwerpunkt touristischer Gewerbe/Service**
Zugelassen sind:
- Geschäfts- und Bürogebäude
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerbebetriebe, die dem Gebietscharakter dienen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. **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 18005 gewährleisten.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet
W 2, III Wasserschutzgebiet Bad Harzburg, Zone III

Denkmalschutz
Im Plangeltungsbereich verlaufen darüber hinaus mehrere Hohlwege. Bei Eingriffen in den Boden ist mit dem Auftreten historischer Funde oder Befunde zu rechnen. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege –Arbeitsstelle Montanarchäologie rechtzeitig anzuzeigen

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

Radonvorsorgegebiet
Das Plangebiet befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) innerhalb eines Radonvorsorgegebietes gemäß § 121, Abs. 1 Satz1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG 2017, zuletzt geändert 2020).
In diesem Gebieten gilt gemäß §123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit §154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

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

Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)

1. **Allgemeine Vorschriften**
Glänzende Materialien (glasierte Dachziegel, verspiegelte Glasscheiben) sind unzulässig.

2. **Außenwände**
Als Wandverkleidungen sind folgende Materialen zulässig:
- Holzverkleidungen
- Natursteinmauerwerk
- Putz (aber nur für maximal 50 Prozent pro Wandfläche)
- Schiefer
- Metall-/Blechfassaden/-verkleidungen zur Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Ortgänge, Traufen und Balkone

Bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen sind besondere wasserrechtliche Vorgaben zu beachten und deren rechtliche Vorgaben.
Bei Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen sind neben den genannten Materialien für Wandverkleidungen auch die Bestandsmaterialien zulässig.
Für alle Fassadenflächen sind folgende Farbtöne aus dem Farbregister RAL einschließlich der Zwischenfarbtöne zulässig:

- RAL 1013 / Perlweiß	- RAL 7006 / Beigegrau
- RAL 8014 / Sepiabraun	- RAL 8012 / Rotbraun
- RAL 1015 / Hellelfenbein	- RAL 9001 / Cremeweiß
- RAL 8019 / Graubraun	- RAL 9002 / Grauweiß
- RAL 3009 / Oxidrot	- RAL 9010 / Reinweiß
- RAL 3016 / Korallenrot	- RAL 9018 / Papyrusweiß
- RAL 6011 / Resedagrün	

3. **Fenster**
Strukturierte Gläser, undurchsichtige Gläser und farbige Gläser sind nur für Fensterflächen zulässig, die sich außerhalb des öffentlichen Sichtbereiches befinden. Dabei dürfen Fensterflächen bis zu höchstens 1/3 der Gesamtfläche jeder einzelnen Fensterfläche bemalt oder beklebt werden.
Der öffentliche Sichtbereich zur Bundesstraße 4 beträgt 25 m.

4. **Dächer**
Für alle Neu- und Ersatzbauten mit Ausnahme von PKW-Garagen gilt: Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit mindestens 20 cm Dachüberstand auszuführen. Dabei müssen eingeschossige Bauten 25-50° Dachneigung und Bauten mit zwei und mehr Geschossen 35-50° Dachneigung erhalten. Verbindungsbereiche zwischen einzelnen Gebäuden dürfen eine geringere Neigung besitzen. Anbauten an vorhandene Gebäude mit geneigten Dachflächen haben sich der Dachneigung des bestehenden Gebäudes anzupassen.
Die geneigten Satteldächer sind mit einer von 15-30° Dachneigung zulässig. Sämtliche Flachdächer sind als Gründächer auszubilden. Jedoch können 30 % dieser Fläche auch für Terassenbeläge, Bestuhlungen , Sonnenschirme usw. genutzt werden.
Eine Nutzung der Gründächer ist nur außerhalb des Eisfallrisiko zugelassen.

5. **Dachaufbauten**
Als Dachaufbauten sind Schleppgauben mit geraden Wangen zulässig.
Dachaufbauten müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2 m einhalten, gemessen von der Gebäudeaußenwand an der engsten Stelle.
Die organische Gestaltung der Gründächer (Hügel) ist von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

6. **Dacheindeckungen**
Als Dacheindeckung für die geneigten Dachflächen sind für harte Bedachungen mit Ausnahme von verglasten Flächen nur folgende Werkstoffen zulässig: Tonpfannen, Betondachsteine, Schiefer, Kupferblech und andere Verblechungen. Bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen sind besondere wasserrechtliche Vorgaben zu beachten. Außerdem sind Gründächer zulässig. Für die Tonpfannen und Betondachsteine sind nur folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbregister zulässig:
hellrot bis dunkelbraun und anthrazit
Maximal 30 % der Gründachflächen für Wege und Sitzplätze sind mit Pflaster oder natürlichen Belägen aus Holz oder Naturstein zu befestigt und mit den in 4. genannten Möbeln genutzt werden.

7. **Dachflächenfenster und Solaranlagen**
Dachflächenfenster und Solaranlagen sind jeweils bis zu einem Gesamtumfang von 20% der jeweils betroffenen Dachfläche zulässig.
Diese müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

8. **Werbeanlagen**

a) Die nachstehend genannten Anlagen gelten als Werbeanlagen im Sinne dieser ÖBV, wenn sie mehr als 1 m² Ansichtsfläche haben und wenn sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind:
- Werbeflächen
- mit Beschriftung oder Emblemen versehene Leuchten
- Werbeausleger
- Speisekartenkästen
- beschriftete Markisen
- Werbefahnen
- freistehende Werbepylone
- gesonderte freistehende ortsfeste Werbeeinrichtungen
- Tagesaufsteller
- Hinweisschilder

b) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei sind pro Betrieb drei Werbeanlagen zulässig. Drei weitere Werbeanlagen sind in Form von Speisekartenkästen, Tagesaufstellern oder Werbefahnen zulässig.

c) Form der Werbeanlagen:
Zugelassen sind:
- Bandwerbungen bis zu einer Höhe von 0,80m und einer Länge von 2,50m und einer Tiefe von 0,15m. Dies gilt auch für die Reihungen und für Einzelelemente 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 1,10m
- 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 0,15m sein
- Das Bekleben oder Bemalen der Fensterflächen zu mehr als 1/3 der Gesamtfläche jeder einzelnen Fensterfläche ist unzulässig
- Freistehende Speisekartenkästen dürfen eine Breite von 1,00m und eine Höhe von 1,20m einschl. Überdachung nicht überschreiten. Ein hierfür benötigter Sockel ist bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
- Leuchtende Einzelbuchstaben (Logo), die eine max. Nettofläche aller Einzelbuchstaben in Summe nicht mehr als 2,5 m² aufweisen, dürfen angebracht werden. Werbeanlagen dürfen max. 1 m unter der Traufe des Daches angebracht werden.
- Als Leuchtmittel sind nur warmweiße LED zugelassen. Beleuchtete Werbeanlagen sind auf der Talseite (östliche Ansicht) nicht zugelassen.

9. **Außenbeleuchtung**
Das Anstrahlen von Gebäudewänden ist unzulässig. Bei der Außenbeleuchtung des Hotelkomplexes sind nur warmweiße LED zugelassen, die zudem auf den Boden ausgerichtet und nach oben hin abgeschirmt sein müssen. Die Verwendung von Bewegungsmeldern ist - wo deren Einsatz möglich ist - einer permanenten Beleuchtung vorzuziehen.

10. **Ausnahmen und Befreiungen**
Abweichungen regelt der § 66 der NBauO.

11. **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt nach §80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß §80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Kennzeichnung

Bodenbelastung
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 (Teilgebiet 4) in folgender Größenordnung auszugehen: 200-400 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.

Planzeichenerkärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO — 1.4.1. sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
(Fremdenverkehr mit dem Schwerpunkt touristisches Gewerbe/Service

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

(0.8) — 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0.4 — 2.5. Grundflächenzahl

OK +816,50m NHN — 2.8. Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (NHN-Normalhöhennull)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA | 0,4 | 0,8

Art der baulichen Nutzung

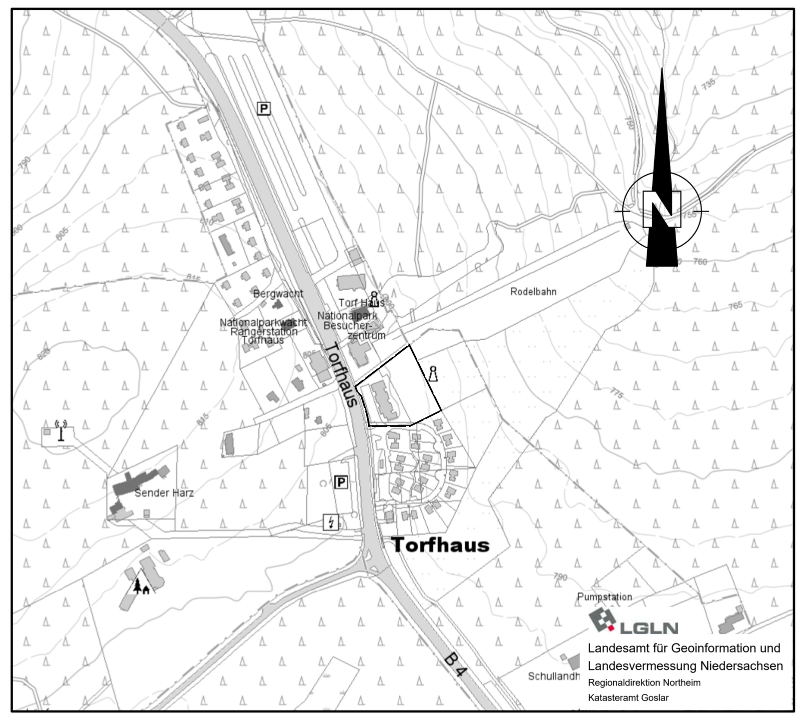
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

15. Sonstige Planzeichen

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich 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 Geltungsbereiches
(§ 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

Maßstab: 1:500
Januar 2022

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Stieg 9
38640 Goslar