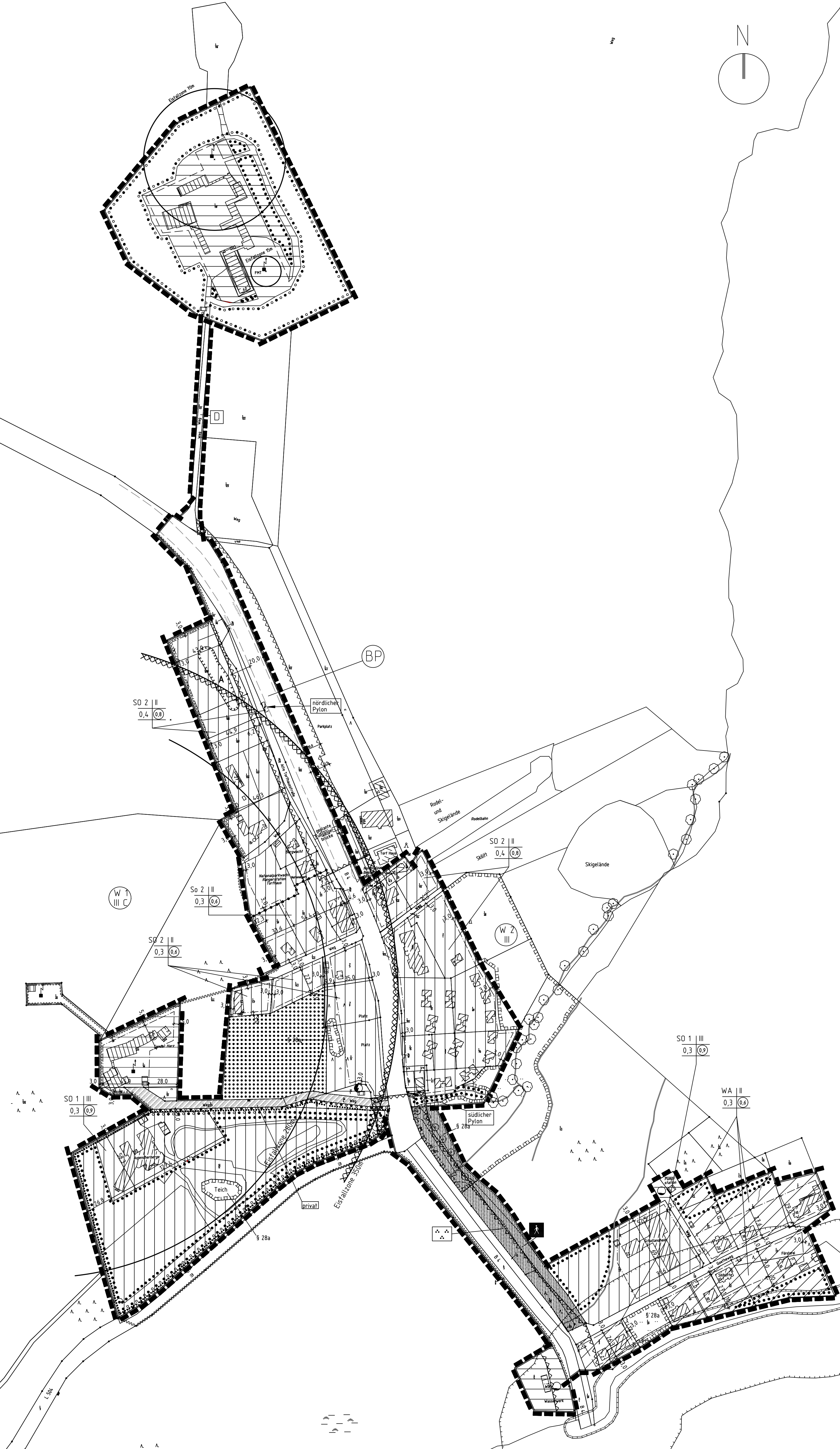


1. Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch BauGB und nach der Bauutzungsverordnung BauVO



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

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

2. Planzeichenerklärung

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch BauGB und nach der Bauutzungsverordnung BauVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauVO)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet nach BauVO §4
 - SO 1 Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit Schwerpunkt Beherbergung
 - SO 2 Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit Schwerpunkt touristisches Gewerbe/Service
- 2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)**
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
 - 12 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauVO)**
 - Baugrenze
- 4. 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. 3 BauGB)**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsachsen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung private Verkehrsfläche
 - Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- 7. Flächen für Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
 - Elektrizität
 - Wasser
 - Funkmast
- 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung Parkanlage mit Waldcharakter
 - Flächen für Wald
- 13. 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
- 14. 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)
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Bodenbelastungen (hier: Abgrenzung der A-Fläche zum Bodenplangebiet)
 - Begrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzgebiet)
 - 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

3. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt werden im Geltungsbereich folgende Gebiete entsprechend §§ 4, 6, 11 und 15 BauVO:
- 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet**

Zugelassen sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- 1.2 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 Freizeitanlagen
- Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Beraterschaftspersonen
- 1.3 SO 2 - Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit dem Schwerpunkt touristischer Gewerbe/Service**

Zugelassen sind:
- Geschäfts- und Bürobürogebäude
- 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 Beraterschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter

4. Kennzeichnung

- W I C** Wasserschutzgebiet Granfelsperre, Zone II C - Schutzzone Öker
 - W 2 III** Wasserschutzgebiet Bad Harzburg, Zone II
 - § 28a**
 - geschütztes Biotop nach NNatG § 28a
 - zu schützende Fließgewässer nach NNatG § 28a
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB (hier gemäß § 9 (1) S 15)
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 (2) und § 9 (6) BauGB)
Weltkulturerbe Oberharzer Wasserwirtschaft (Abtegraben, mit Pufferzone)
- Denkmalschutz**
Das zeichnerisch gekennzeichnete Bodendenkmal (im Umfeld der Zuwegung der Deutschen Telekom AG) ist ein Abschnitt der ehemaligen Wehgrabenanlage in das nördliche Harzrand.
- Bodenbelastung**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet als Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Verwendung der Bandnummer (Planzeichen 15.72 der PlanVO) verzichtet. Gemäß Bodenplangebiet 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 Bodenplangebietverordnung (BfG-V) zu beachten.
- Bodenplangebiet**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Teilgebiet 4 der Neufassung der Verordnung zum "Bodenplangebiet Harz im Landkreis Goslar" (BfG-V) vom 01.10.2010, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.06.2010.

5. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

- § 28a geschütztes Biotop nach NNatG § 28a
- zu schützende Fließgewässer nach NNatG § 28a
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB (hier gemäß § 9 (1) S 15)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 (2) und § 9 (6) BauGB)
Weltkulturerbe Oberharzer Wasserwirtschaft (Abtegraben, mit Pufferzone)

6. Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)

- 6.1 Allgemeine Vorschriften**

Glinzende Materialien (glasierte Dachziegel, verspiegelte Glasscheiben) sind unzulässig.
 - 6.2 Außenwände**

Als Wandverkleidungen sind folgende Materialien zulässig:
- Holzverkleidungen
- Natursteinmauerwerk
- Putz (aber nur für maximal 50 Prozent pro Wandfläche)
- Schiefer
Bei Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen sind neben den genannten Materialien für Wandverkleidungen auch die Beschäftigtenmaterialien zulässig. Für alle Fassadenflächen sind folgende Farbpalette aus dem Farbregister RAL einschließlich der Zwischenfarbtöne zulässig:
- RAL 9013 / Perlweiß
- RAL 9016 / Sepabraun
- RAL 9015 / Hellblau
- RAL 9009 / Graublau
- RAL 9007 / Oxidrot
- RAL 9016 / Korallenrot
- RAL 6011 / Resedagrün
- RAL 9012 / Rotbraun
- RAL 9007 / Cremeweiß
- RAL 9002 / Grünweiß
- RAL 9010 / Reinweiß
- RAL 9018 / Pappyrusweiß
 - 6.3 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.
 - 6.4 Dächer**

Für alle Neu- und Ersatzbauten mit Ausnahme von PKW-Garagen gilt: Die Dachflächen sind als symmetrische Satteldächer mit mindestens 20 cm Dachüberstand auszuführen. Dabei müssen eingeschossige Bauten 25-50° Dachneigung und Bauten mit zwei und mehr Geschossen 30° Dachneigung erhalten. Verbindungsbereiche zwischen einzelnen Gebäuden dürfen eine geringere Neigung besitzen. Anbauten an vorhandenen Gebäuden sind so anzuordnen, dass die Dachneigung des bestehenden Gebäudes angeschlossen werden kann.
 - 6.5 Dachaufbauten**

Als Dachaufbauten sind Schleppwagen mit geraden Wagen zulässig. Dachaufbauten müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2 m einhalten, gemessen von der Gebäudewand an der ersten Stütze.
 - 6.6 Dachdeckungen**

Als Dachdeckung für die geneigten Dachflächen sind für harte Deckungen mit Ausnahme von verputzten Flächen nur folgende Materialien zulässig: Tonplatten, Betondeckung, Schiefer, Kupferblech und andere Verblechungen. Bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen sind entsprechende wasserrechtliche Vorgaben zu beachten. Außerdem sind Grünächer zulässig. Für die Tonplatten und Betondeckungen sind nur folgende Farbpalette nach dem RAL-Farbregister zulässig: hellrot bis dunkelrot und anthrazit.
 - 6.7 Dachflächenfenster und Solaranlagen**

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

a) Die nachfolgend genannten Anlagen gelten als Werbeanlagen in Sinne dieser OVG, wenn sie mehr als 1 m Ansichtfläche haben und wenn sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind:
- Werbeflächen
- mit Beschriftung oder Emblemen versehene Leuchten
- Werbeanlagen
- Speisearkaden
- beschriftete Markisen
- Werbetafeln
- freistehende Werbepylonen
- gesonderte freistehende ortsfeste Werbeeinrichtungen
- Tagesaufsteller
- Hinweisständer
b) Werbeanlagen sind nur an der Stärke der Leistung zulässig. Dabei sind pro Betrieb drei Werbeanlagen zulässig. Drei weitere Werbeanlagen sind in Form von Speisearkaden, Tagesaufstellern oder Werbetafeln zulässig.
c) Form der Werbeanlagen:
Zugelassen sind:
- Bandwerbungen bis zu einer Höhe von 0,80 m und einer Länge von 2,50 m und einer Tiefe von 0,50 m. Dies gilt auch für die Reihungen und für Einzelelemente in der Gesamtlänge
- Werbetafeln bis zu einer Einzelgröße von 2,50 m²
- nicht beleuchtete Einzelbuchstaben und Holzelemente bis zu einer Gesamtlänge von 3,50 m und einer Höhe von 1,10 m
- Werbetafeln dürfen nicht höher als zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen oder die Traufe des Daches verdecken
- Ausragende Werbetafeln dürfen nicht weiter als 0,50 m vor die Fassade vorspringen und nicht höher als 0,50 m sein.
- Das Bekleben oder Bemalen der Fensterflächen ist mehr als 1/3 der Gesamtfläche jeder einzelnen Fensterfläche ist unzulässig.
- Freistehende Speisearkaden dürfen eine Breite von 1,00 m und eine Höhe von 1,20 m erreichen. Überdachung nicht überschreiten. Ein hierfür benötigter Sockel ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
d) Über die unter d) genannten Ständer sind die folgenden zwei Standorten weitere Werbeanlagen in folgender Form zulässig:
1. Nördlicher Ortseingang Richtung Bad Harzburg (Flurstücke 1/24 und 1/155, beide Flur 2, Gemarkung Torfhaus). Hier sind gebündelt allgemeine Informationen, Hinweise und Werbungen in Form eines Pylons oder einer ähnlichen Darstellungsform zulässig. Die einzelne Anlage darf maximal 8 m je Ansichtfläche messen.
2. Südlicher Ortseingang aus Richtung Braunlage (Flurstücke 1/41, 1/75, 1/33, 1/76 und 1/155, Flur 2) zulässige Anlagen so wie unter Nr. 1. Die vorgenannten Flurstücke sind im Lageplan (Anlage 2 zur Örtlichen Bauvorschrift) markiert.
- 6.9 Ausnahmen und Befreiungen**

Abweichungen regelt der § 66 der NBauO.
- 6.10 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrigkeit 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.

7. Verfahrensmerkmale

- 1. Prüfamt**

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 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 2954) i.V. m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOVG) vom 10.01.2014 (Fassung hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld diese 3. Änderung des Bebauungsplans 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 29. Juli 2015

L.S. _____
gez. B. Schweigel
Bürgermeisterin
- 2. Aufstellungsbeschluss**

Der Internen Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat am 24.11.2014 die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 "Torfhaus" mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Altenau, den 29. Juli 2015

L.S. _____
gez. B. Schweigel
Bürgermeisterin
- 3. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 14.04.2015 beschlossen die 3. Änderung des Bebauungsplans 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 Auslegung der Unterlagen im Beamten der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld vom 28.05.2015 bis einschließlich 29.06.2015. Die ernannte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) fand vom 28.05.2015 bis zum 29.06.2015 statt.

Clausthal-Zellerfeld, den 29. Juli 2015

L.S. _____
gez. B. Schweigel
Bürgermeisterin
- 4. Planverfahren**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 "Torfhaus" wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsen-Balden-Strieg 9
38640 Goslar

Goslar, den 27. Juli 2015

L.S. _____
gez. Sören Teuber
Planverfasser
- 5. Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2013
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens (Stand vom 09.10.2013).

Goslar, den 24. Juli 2015

L.S. _____
gez. Scheuermann
Behörde für Geoinformation und Landesvermessung
Regionaldirektion Nordheim
-Katasteramt Goslar-
- 6. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung vom 21.07.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans 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 29. Juli 2015

L.S. _____
gez. B. Schweigel
Bürgermeisterin
- 7. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 "Torfhaus" ist damit am selben Tag in Kraft getreten.

Clausthal-Zellerfeld, den 4. August 2015

L.S. _____
gez. B. Schweigel
Bürgermeisterin
- 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 "Torfhaus" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 nicht geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeister

* Nichtzutreffendes bitte streichen

Bebauungsplan Nr. 11/1 "Torfhaus" 3. Änderung

mit Örtlicher Bauvorschrift

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

- Planzeichnung
- Begründung nach § 9 (8) BauGB

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

Datum: 03.08.15