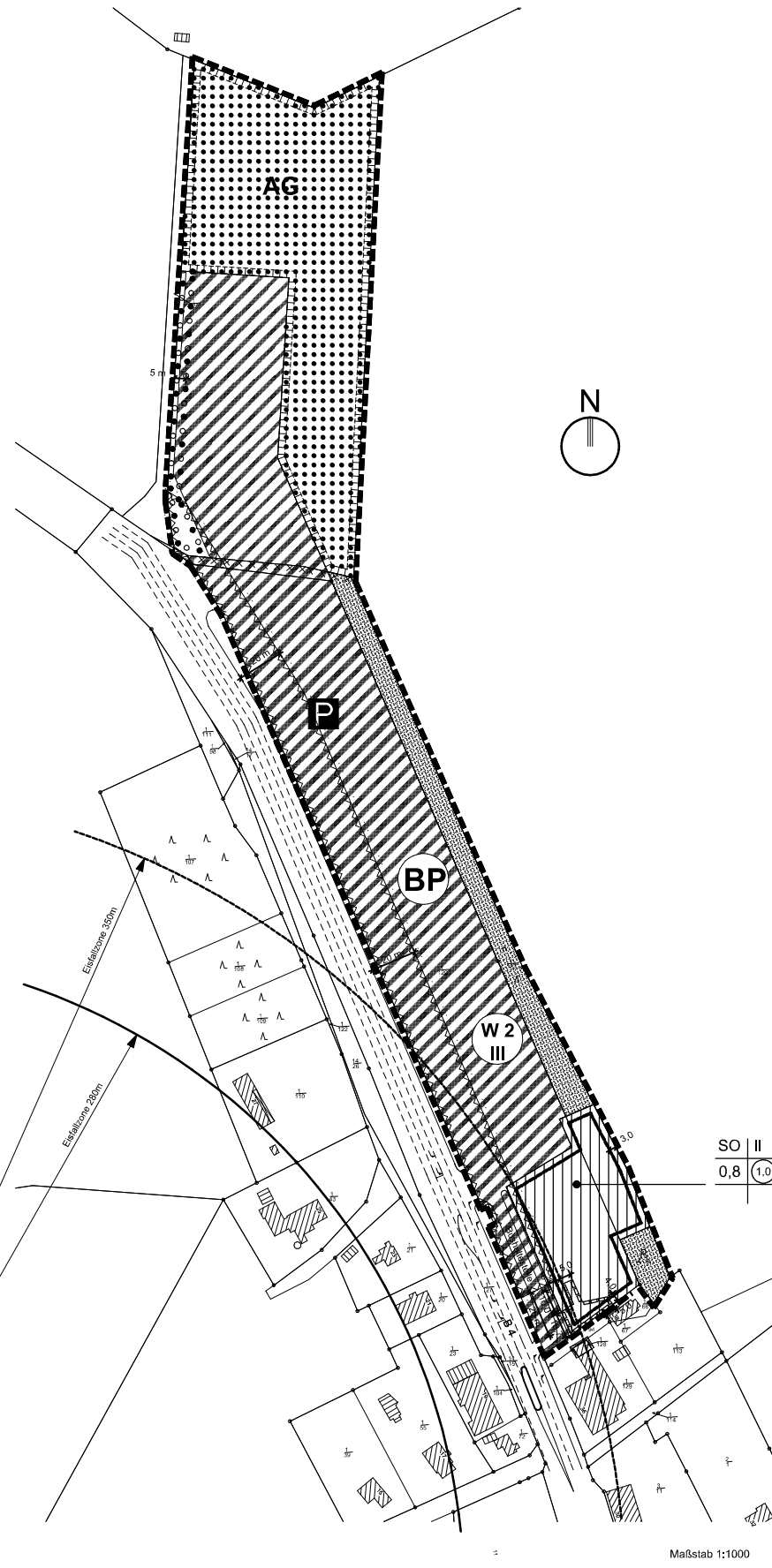


1. Zeichnerische Festsetzungen



8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 G vom 05.05.2004 I 718
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
- Planzelenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 06.01.2004 I 2
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.03.2002, zul. geändert durch Art. 167 V vom 25.11.2003 I 2304
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.08.1997, zul. geändert durch Art. 3 G v. 15.12.1997 I 2902
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19.08.2002, zul. geändert durch Art. 6 G v. 06.01.2002 I 2

2. Planzelenenerklärung

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch BauGB und nach der Baunutzungsverordnung BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§1-11 BauNVO)**
Sondergebiet für Fremdenverkehr nach BauNVO §11 Zweckbestimmung: Gastronomie, Informationsmöglichkeiten über den Harz, Souvenirläden, öffentliche Sanitär- und Duschanlagen
- Mass der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§2, 23 BauNVO)**
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
- Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)**
öffentliche Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 (1) Nr. 18 BauGB)**
Flächen für 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, besondere Zweckbestimmung: Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gemäß §1 (3) BauGB
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
- Sonstige Planzelen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)
Abgrenzung von Flächen der Bodenplanungsordnung. Auf die nachrichtliche Übernahme wird hingewiesen. (§9 (5) Nr.3 und (6) BauGB)
Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar, Teilgebiet 4 Auf die nachrichtliche Übernahme wird hingewiesen.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Auf die nachrichtliche Übernahme wird hingewiesen. (§9 (1) Nr.21 und (8) BauGB)

3. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird im Geltungsbereich folgendes Gebiet entsprechend §11 BauNVO:

- SO - Sondergebiet Fremdenverkehr**
Zulässig sind:
- Betriebe, die dem Fremdenverkehr dienen
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter

2. Grünflächen
Auf den als Grünflächen festgesetzten Flächen ist der Bau von Nebenanlagen nicht zulässig.

- 3. Grünordnerische Festsetzungen**
3.1 Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs. 1a BauGB)
Die Festsetzungen Nr. 3.2 und 3.3 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 Grundstückseigentümern auf deren Eingriffe zu erwarten sind, nach dem Prinzip der "Sammetzuordnung" zugeordnet.
3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 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 Bepflanzliste und vergleichbarer einheimischer Gehölzarten naturnah zu entwickeln. Die Pflanzungen einschließlich der Bodenbereitung sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DIN 18 915 und 18 916, auszuführen. Es ist ausschließlich Pflanzmaterial geeigneter Herkunft 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: Corylus avellana - Hasel, Crataegus oxyacantha - Weißdorn, Genista pilosa - Behaarter Ginster, Lonicera periclymenum - Waldgelbblättrig, Sorbus caeras - Hundstee, Rubus idaeus - Himbeere, Salix caprea - Saalweide, Sambucus racemosa - Roter Holunder, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Bäume: Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Alnus glutinosa - Rot-Schwarzle, Fagus sylvatica - Rotbuche, Fraxinus excelsior - Esche, Sorbus aucuparia - Eibensch, Sorbus intermedia - Mehlbeere, Tilia cordata - Winterlinde, Ulmus glabra - Bergulme

3.3 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 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 Auslichtungsmaßnahmen.

- 4. Schallschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
An Neubauten sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die in Abhängigkeit von der Nutzung die Einhaltung der schallschützenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 gewährleisten.

4. Kennzeichnung

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß §9 (5) Nr. 3 BauGB).

5. Nachrichtliche Übernahmen

- W 2 III Wasserschutzgebiet Bad Harzburg, Zone II, gemäß §9 (6) BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gemäß §9 (1) Nr. 10 BauGB (hier gemäß §9 (1) FStzG)
- BP Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar, Teilgebiet 4, gemäß §9 (5) Nr. 3 BauGB
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gemäß §9 (1) Nr. 21 und (8) BauGB (hier zugunsten des Grundstücks Nr. 38 zur Sicherung der Erschließung)

6. Örtliche Bauvorschrift (§6 NBauO)

- 6.1 Allgemeine Vorschriften**
Glänzende Materialien (glasierte Dachziegel, verspiegelte Glasscheiben) sind unzulässig.
- 6.2 Außenwände**
Als Wandverkleidungen sind folgende Materialien zulässig:
- Holzverkleidungen
- Natursteinmauerwerk
- Putz (für untergeordnete Sockelflächen)
- Schiefer
Für die Fassadenflächen sind folgende Farbtöne aus dem Farbregister RAL einschließlich der Zwischenfarbtöne zulässig:
-RAL 1013 / Perleweiß
-RAL 8014 / Sepiabraun
-RAL 1015 / Hellelbein
-RAL 8019 / Graubraun
-RAL 3009 / Oxidrot
-RAL 3016 / Korallenrot
-RAL 6011 / Resedagrün
-RAL 7006 / Beleggrün
-RAL 8012 / Rotbraun
-RAL 9001 / Cremeweiß
-RAL 9002 / Grauweiß
-RAL 9010 / Reinweiß
-RAL 9018 / Pappyrusweiß
- 6.3 Fenster**
Strukturierte und farbige Gläser sind nur für Fensterflächen zulässig, die sich außerhalb des öffentlichen Sichtbereiches befinden. Verspiegelte Scheiben sind nicht zulässig.
- 6.4 Dächer**
Bei eingeschossigen Neu- und Ersatzbauten, mit Ausnahme von PKW-Garagen, sind die Dächer als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 50° auszuführen. Zwei- und mehrgeschossige Neu- und Ersatzbauten, mit Ausnahme von PKW-Garagen, sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 - 50° zu versehen. Wenn vorhandene Gebäude mit geneigten Dachflächen Anbauten erhalten, müssen sich die Anbauten der Dachneigung des bestehenden Gebäudes anpassen. Verbindungsbereiche zwischen einzelnen Gebäuden dürfen eine geringere Neigung besitzen.
Der Dachüberstand muss mindestens 20cm betragen.
- 6.5 Dachaufbauten**
Als Dachaufbauten sind Schließgaragen mit geraden Wangen zulässig. Dachaufbauten müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2m einhalten, gemessen von der Gaubenaußenwand an der engsten Stelle.
- 6.6 Dachelndeckungen**
Harte Bedachungen auf geneigten Dachflächen sind nur mit Tonpfannen, Betondachsteinen, Schieferendeckungen oder Kupferblech zulässig. Für diese Bedachungen (außer Schiefer und Kupferblech) sind nur die Farbtöne hellrot bis dunkelbraun und anthrazit zulässig. Außerdem sind Gründächer zulässig. Dachflächenfenster und Solaranlagen sind bis zu einer Größe von 20% der Hauptdachfläche zulässig. Diese müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2m einhalten.
- 6.7 Werbeanlagen**
Als Werbeanlagen im Sinne dieser ÖBV gelten:
- Werbeflächen über 0,5m²
- mit Beschriftung oder Emblemen versehene Leuchten
- Werbeausleger
- Speisekartenkästen
- beschriftete Markisen
- Werbefahrten
- freistehende Werbepylone
- gesonderte freistehende ortsfeste Werbeeinrichtungen
- Tagesaufsteller
- Hinweisschilder
wenn sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jede Nutzungseinheit sind zwei Speisekartenkästen und ein Tagesaufsteller sowie weitere Werbeanlagen zulässig.
Werbeanlagen dürfen historische Bauteile nicht überdecken.

- Zulässig 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 Reihungen und für Einzelselemente 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 1,00m
Werbeanlagen dürfen nicht höher als bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen oder die Traufe des Daches verdecken. Ausragende 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 einsch. Überdeckung nicht überschreiten. Ein hierfür benötigter Sockel ist bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

- 6.8 Ausnahmen und Befreiungen**
Von dieser Örtlichen Bauvorschrift abweichende Gestaltungsmaßnahmen sind als Ausnahme im Sinne des §85 NBauO zulässig, wenn
a) bei einem Gebäude, das selbst gemäß §3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unter Denkmalschutz steht oder sich im Sinne des §8 NDSchG in der Nähe eines Baudenkmals befindet, entsprechend den Vorgaben einer Denkmalschutzbehörde zu verfahren ist.
b) bauordnungsrechtliche Auflagen dieses verlangen.
c) bei einem Altbau ein nachweisbarer historischer Zustand wieder hergestellt werden soll.
d) Gebäudeteile von öffentlich zugänglichen Flächen, die an das Grundstück grenzen, nicht einzusehen sind.
Ausnahmen und Befreiungen sind schriftlich zu beantragen.
6.9 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach §91 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 §91 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

7. Verfahrensvermerke

- 1. Präambel**
Auftrag des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §41 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Bergstadt Altenau den Bebauungsplan Nr. 11/2 "Torfkate" beschlossen aus der Planzeichnung, den neherstehende textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, beschließen.
- 2. Aufstellungsbeschluss**
Der Verbandsausschuss der Bergstadt Altenau hat in seiner Sitzung am 23. September 2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/2 "Torfkate" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2 Abs. 1 BauGB am 22. November 2002 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
- 3. Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Richtel, Architekten
Lautenbergstraße 4
38700 Brauberge
- 4. Planunterlage**
Die verabschiedete Planunterlage enthält den Inhalt des Lageplans, die Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift. Die Planunterlage ist in der Öffentlichkeit ausgestellt und ist nach dem Abschluss der öffentlichen Beteiligung gem. §2 Abs. 1 BauGB am 22. November 2002 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
- 5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §1 (1) Satz 1 BauGB ist durch Auslegung am 1. Oktober 2004 bis 1. November 2004 durchgeführt worden.
- 6. Benachrichtigung**
Die benachrichtigten Gemeinden sowie die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26. September 2004 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats nach §2 Abs. 2 S.1 BauGB aufgefordert worden.
- 7. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Der Verbandsausschuss der Bergstadt Altenau hat in seiner Sitzung am 6. Dezember 2004 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung genehmigt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 S.1 und §3 Abs. 2 S.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am 30. Dezember 2004 im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Benachrichtigung gem. §4 Abs. 1 BauGB über die Auslegung des Entwurfs ist am 1. Januar 2005 bis 10. Februar 2005 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- 8. Prüfung der Anregungen**
Der Rat der Bergstadt Altenau hat die vorgeschlagenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 4. April 2005 geprüft. Das Ergebnis ist im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
- 9. Satzungsbeschluss**
Der Rat der Bergstadt Altenau hat den Bebauungsplan Nr. 11/2 "Torfkate" beschlossen aus der Planzeichnung, den neherstehenden Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, sowie die Begründung in seiner Sitzung am 4. April 2005 in der Sitzung §10 BauGB beschlossen.
- 10. Inkrafttreten der Satzung**
Der Bebauungsplan sowie die Plan- und die Begründung sind dem Rat der Bergstadt Altenau am 4. April 2005 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verordnung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mitteln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristen und Erhebungen von Einwendungen (§26 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- 11. Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften**
Inwieweit dieses Satzung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11/2 "Torfkate" die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften im Sinne des §26 Abs. 1 BauGB vorliegt, ist im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
- 12. Mängel der Abwägung**
Inwieweit im letzten Jahresh nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11/2 "Torfkate" die Abwägung nicht gebührend gemacht worden.

Bebauungsplan Nr. 11/2 "Torfkate" mit Örtlicher Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr. 11/2 setzt sich aus folgenden Unterlagen zusammen:

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

Bergstadt Altenau

Datum: 23.02.2005