

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 1.1 SO 2 - Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit dem Schwerpunkt touristischer Gewerbebetriebe
 Zugelassen sind:
 - Geschäfts- und Bürobauwerke
 - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens
 - Gewerbetriebe, die dem Gebietsscharakter dienen
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie Betriebsleiter und -helfer
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Überwiegend gewerbliche (§ 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.

2. Grünstrukturelle Festsetzungen
 3.1 Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 Die Festsetzungen Nr. 3.2, 3.3 und 3.4 sowie die im Landschaftsplanerischen Beitrag beschriebenen erdenn Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB. Alle diese Maßnahmen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, nach dem Prinzip "Sammelkompensation" zugeordnet.
 3.2 Anpflanzungen 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 und die festgesetzten Hauptfunktionen sind die vorhandenen Gehölzbestände im vorhandenen Umfang zu erhalten sowie mittels Durchforstung und Anpflanzung gemäß Beipflanzliste und vergleichbarer einheimischer Gehölzarten naturnah zu entwickeln. Die Pflanzungen einschließlich der Bodenvorbereitung sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DIN 18915 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 Rot. Ent. des ML "Etiopathische Herkunft forstlichen Vermehrungsgutes".
 Pflanzliste
 Stäucher: Corylus avellana - Hasel, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Pinus sylvestris - Kiefer, Quercus robur - Eiche, Salix caprea - Weidenröschen, Tilia cordata - Winterlinde, Ulmus glabra - Bergulme
 Bäume: Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Pinus sylvestris - Kiefer, Quercus robur - Eiche, Salix caprea - Weidenröschen, 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 Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Dies beinhaltet auch Nachpflanzungen von Abgängen. Bei Nachpflanzungen ist Festsetzung Nr. 3.2 sinngemäß zu beachten. Ausdrücklich zulässig sind Pflegemaßnahmen einschließlich fachgerechtem Rückschnitt und Auslichtungsdurchforstungen.
 3.4 Zu erhaltende Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhaltenden Einzelbäume sind im Rahmen ihrer biologischen Lebensdauer zu erhalten und bei Verlust gleichzeitig zu ersetzen. Zulässig sind die 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 schallschützenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 gewährleisten.

Nachrichtliche Übernahme
 Wasserschutzgebiet
 W.2, III Wasserschutzgebiet Bad Harzburg, Zone III
 Dämmmaßnahme
 Im Planungsbereich 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.
 Bodenbelastung
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind". Aus Gründen der Lasterbeit wird auf die Verwendung der Randstruktur (Planzeichen 15.12 der PlanVO) verzichtet. Gemäß Bodenkataster des Landes Niedersachsen ist von einer Bodenbelastung (Teilgebiet 4) folgender Größenordnung auszugehen: 200-400 mg Blei je kg Boden oder 2-10 mg Cadmium je kg Boden. Beim Umgang mit Boden und Bodenwäusch ist die Bodenpflegeverordnung (BPF-VO) zu beachten.
 Kampfmittelalt
 Im Planungsbereich kann aufgrund der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht ausgeschlossen werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)
 1. Allgemeine Vorschriften
 Glänzende Materialien (glasierte Dachziegel, verspiegelte Glasheben) sind unzulässig.
 2. Außenwände
 Als Wandverkleidungen sind folgende Materialien zulässig:
 - Holzverkleidungen
 - Natursteinmauerwerk
 - Putz (aber nur für maximal 50 Prozent pro Wandfläche)
 - Schiefer
 - Metall-/Beschlagensverkleidungen zur Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Originale, Traufen und Balkone
 Bei Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen sind neben den genannten Materialien für Wandverkleidungen auch die Bestandsmaterialien zulässig.
 Für eine Fassadenfläche sind folgende Farbtöne aus dem Farbtagebuch RAL, einschließlich der Zwischenfarbtöne zulässig:
 - RAL 1013 / Perlweiß
 - RAL 7008 / Belegrau
 - RAL 8014 / Sepiabraun
 - RAL 8012 / Rotbraun
 - RAL 1015 / Hellgelb
 - RAL 9001 / Cremeweiß
 - RAL 8019 / Graubraun
 - RAL 9002 / Grauweiß
 - RAL 3009 / Oxidrot
 - RAL 8010 / Reinweiß
 - RAL 5018 / Koniferrot
 - RAL 8018 / Pappgrün
 - RAL 8011 / Rindgrün
 3. Fenster
 Strukturierte Gläser, undurchsichtige Gläser und farbige Gläser sind nur für Fensterflächen zulässig, die sich außerhalb des öffentlichen Sichtbereichs befinden. Dabei dürfen Fensterflächen bis zu höchstens 10 % der Gesamtlänge jeder einzelnen Fensterfläche bemalt oder verkleidet werden. Der öffentliche Sichtbereich zur Bundesstraße 4 beträgt 25 m.
 4. Dächer
 Für alle Neu- und Ersatzbauten mit Ausnahme von PVH-Gruppen 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 Dächern haben sich der Dachneigung des bestehenden Gebäudes anzupassen.
 Die geneigten Satteldächer sind mit einer von 15-30° Dachneigung zulässig. Stützende Flachdächer sind als Gründächer auszubilden. Jedoch können 30 % dieser Fläche auch für Terrassenbeläge, Bestuhlungen, Sonnenschirme usw. genutzt werden.
 5. Dachaufbauten
 Als Dachaufbauten sind Schieppgäuben mit geneigten 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 (Höge) ist von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen.
 6. Dachbedeckungen
 Als Dachbedeckung für die geneigten Dachflächen sind für harte Bedeckungen mit Ausnahme von verglasten Flächen nur folgende Werkstoffe zulässig: Tonpfannen, Betondachziegel, 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 Betondachziegel sind nur folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbtagebuch 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 befestigen und mit den in 4. genannten Mäßen genutzbar.
 6.7 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.
 6.8 Werbeanlagen
 a) Die nachstehend genannten Anlagen gelten als Werbeanlagen im Sinne dieser OBV, wenn sie mehr als 1 m² Ansichtfläche haben und wenn sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind:
 - Werbeflächen
 - mit Beschriftung oder Emblemen versehene Leuchten
 - Werbebelegger
 - Speisekartenständer
 - beschriftete Markisen
 - Werbefahrten
 - freistehende Werbekörper
 - geordnete freistehende ortsfeste Werbebeeinträchtigungen
 - Tagesaufsteller
 - Hinweisschilder
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Dabei sind pro Betrieb drei Werbeanlagen zulässig. Drei weitere Werbeanlagen sind in Form von Speisekartenständern, Tagesaufstellern oder Werbefahrten 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 Einzel-elemente in der Gesamtlänge
 - Werbeflächen bis zu einer Einzelfläche von 2,50m²
 - indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben und Hochlettern bis zu einer Gesamtlänge von 3,50m und einer Höhe von 1,10m
 - Werbeanlagen dürfen nicht höher als bis zur Oberkante der Fensterlaibung des 1. Obergeschosses reichen oder die Traufe des Daches verdecken
 - Ausladende Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 0,70m von der Fassade vorspringen und nicht tiefer als 0,15m sein.
 - Das Belägen oder Bemalen der Fensterflächen zu mehr als 10 % der Gesamtlänge jeder einzelnen Fensterfläche ist unzulässig
 - freistehende Speisekartenständer dürfen eine Breite von 1,00m und eine Höhe von 1,20m einsch. Überdachung nicht überschreiten. Ein hierfür benötigter Sockel ist bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
 - Leuchtende Einzelbuchstaben (Lug), die eine max. Nettfläche 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.
 6.9 Ausnahmen und Befreiungen
 Abweichungen regelt der § 86 der NBauO.
 6.10 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 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

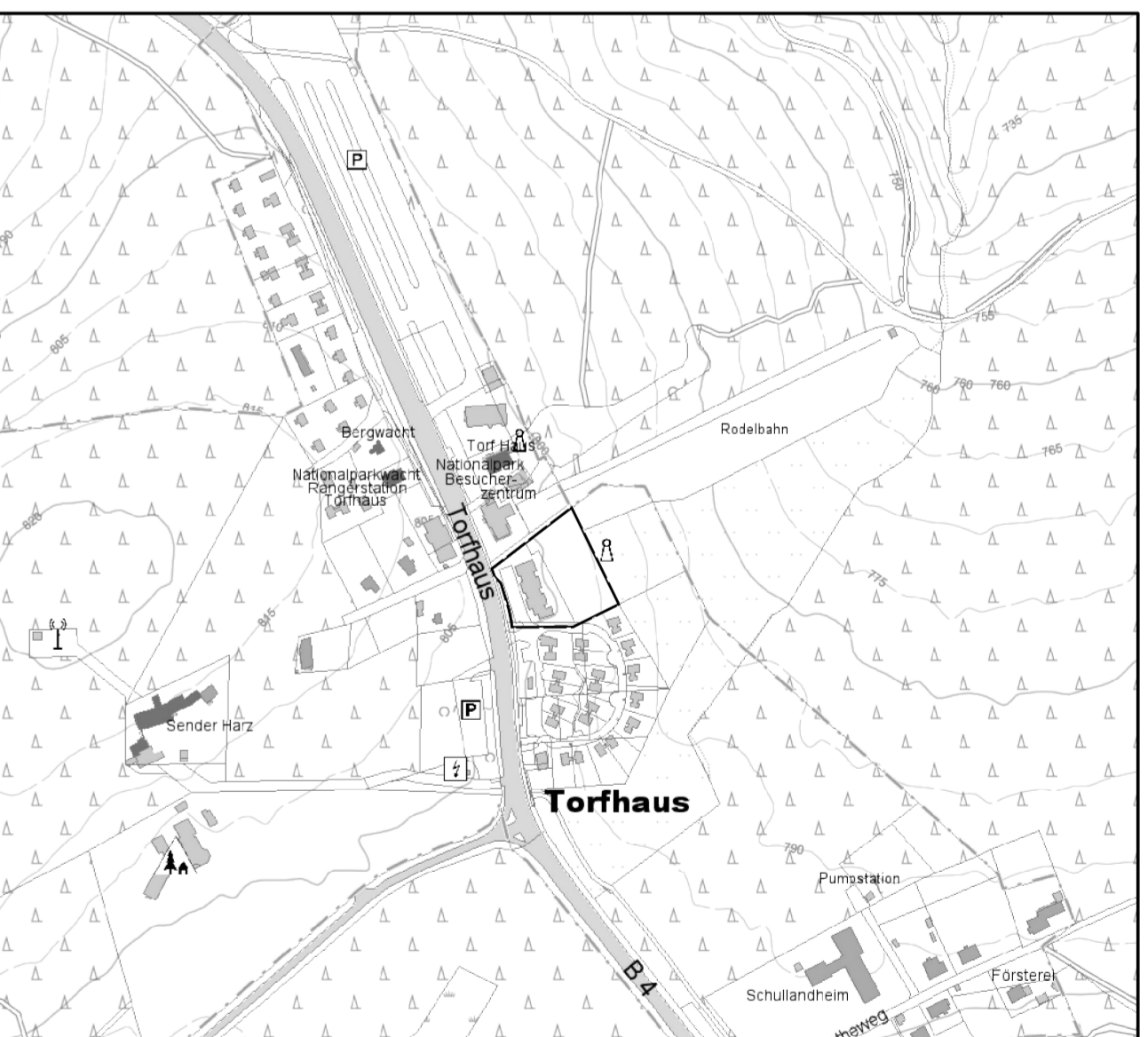
1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 SO 1.4.1. Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,4 2.5. Grundflächenzahl
 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 3.5. Baugrenze
 2.8. Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (NHN-Normalhöhennull)

Füllschemata der Nutzungsschablonen
 Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
 Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
 Dachform

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
 Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt 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 Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



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
 März 2020
 Conterra Planungsgesellschaft mbH
 Karsten-Balder-Straße 9
 38640 Goslar

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 19.07.2009 hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld diese 4. 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 _____
 Bürgermeisterin _____

2. **Aufstellungsbeschluss**
 Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am _____ die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans 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 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 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. **Planverfasser**
 Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 "Torfhaus" wurde ausgearbeitet von:
 Conterra Planungsgesellschaft mbH
 Karsten-Balder-Straße 9
 38640 Goslar
 Clausthal-Zellerfeld, den _____
 Planverfasser _____

5. **Planunterlagen**
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Herausgeber: (c) 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 03.03.2020).
 Goslar, den _____

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

7. **Inkrafttreten**
 Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am _____ ersichtlich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 "Torfhaus" ist dem am selben Tag in Kraft getreten.
 Clausthal-Zellerfeld, den _____
 Bürgermeisterin _____

8. **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung**
 Inverhieb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 "Torfhaus" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 nicht geltend gemacht worden.
 Clausthal-Zellerfeld, den _____
 Bürgermeisterin _____

1) Nichtzutreffendes bitte streichen