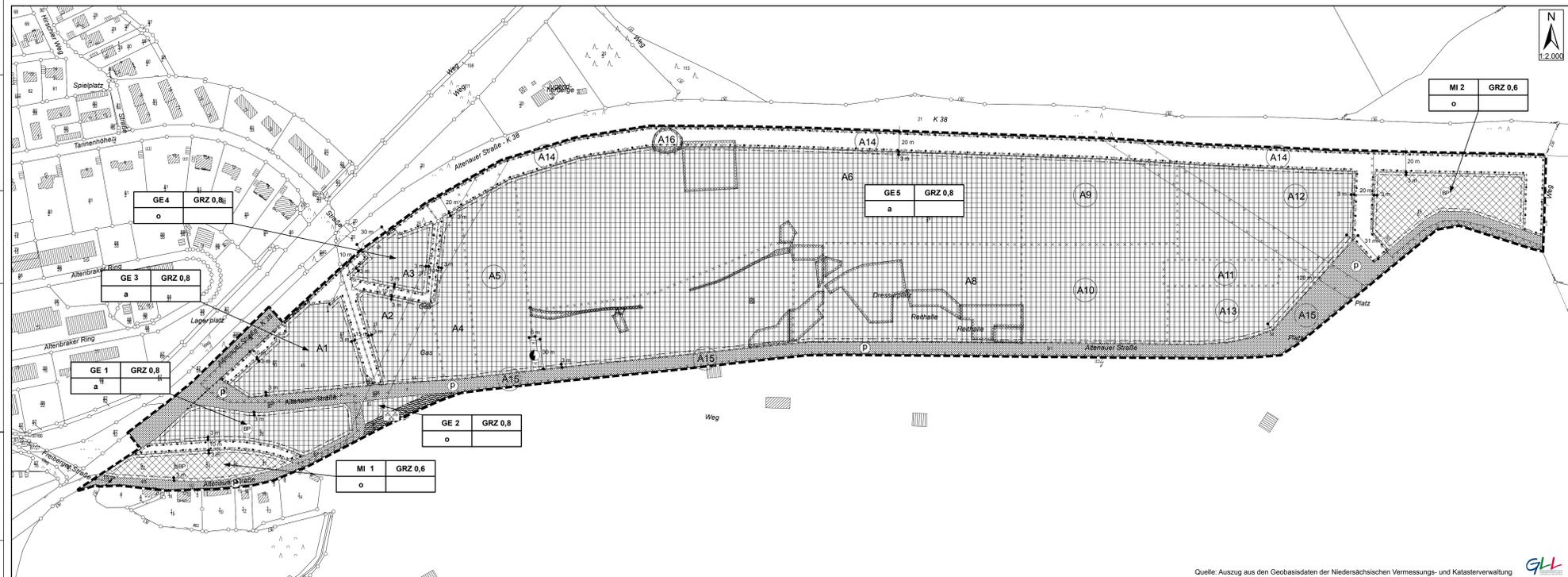


# Bebauungsplan Nr. 68 "Gewerbepark Tanne" der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

<b>Präambel</b> 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 229) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld diesen Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.
Clausthal-Zellerfeld, den _____  Bürgermeister
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 20. April 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 8.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Clausthal-Zellerfeld, den _____  Bürgermeister
<b>Planverfasser</b> Der Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ wurde ausgearbeitet vom Baumart der Samtgemeinde Oberharz.
Clausthal-Zellerfeld, den _____  Planverfasser
<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld per Umlaufbeschluss zum 12.3.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.3.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 mit der Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.3.2007 bis 23.4.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Clausthal-Zellerfeld, den _____  Bürgermeister
<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat den Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Clausthal-Zellerfeld, den _____  Bürgermeister
<b>Inkrafttreten</b> Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ ist damit am _____ in Kraft getreten.
Clausthal-Zellerfeld, den _____  Bürgermeister
<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b> <b>Mängel der Abwägung</b> Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gewerbepark Tanne“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 68 nicht festgestellt worden.
Clausthal-Zellerfeld, den _____  Bürgermeister
<b>Planunterlage</b> Kartengrundlage: 9342 D, 9442 C und D, 9542 C Liegenschaftskarte: Gemarkung Clausthal, Flur 1 Maßstab: 1 : 2.000 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 - VORIS 21160 01.). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.
Goslar, den _____  Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften -Katasteramt Goslar-



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Die im Mischgebiet im Sinne von § 6 (3) BauNVVO ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzung „Vergrünungsstätten“ ist im MI 1 nicht zulässig.
- Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB**  
Die privaten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer der hieran angrenzenden Flächen belastet.
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
Die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der K 38 gilt ausnahmsweise nicht für Baustellenzufahrten.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§§ Abs. 1 Nr. 25a)**  
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 „Beispielplanliste Gehölze“ und vergleichbarer im Harz natursich vorkommender artenreicher Gehölzarten naturnah zu entwickeln. Die Pflanzungen einschließlich der Bodenbearbeitung 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 „Forstvermehrungsgesetz (ForVG) vom 01.01.2000 und dem Rundbrief des Nds. Landwirtschaftsministeriums „Empfohlene Herkunft forstlichen Vermehrungsgutes“.

**Beispielplanliste - Gehölze**

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)	Sträucher	Cornus sanguinea
Sitzbänke	Roter Hartriegel	Prunus spinosa
Bergahorn	Haselnuss	Rosa canina
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Salix caprea
Birke	Zwerg Weißdorn	Salix caprea
Eiche	Engr. Weißdorn	Schwarzer Holunder
Winterlinde	Pflaumenblüten	Trauben-Holunder
Faulbaum	Faulbaum	Eibe
Bäume 2. Ordnung (bis 20 m)	Schlehdorn	Geißweide
Hainbuche	Geißweide	Salix caprea
Hainbuche	Geißweide	Salix caprea
Vogelkirsche	Prunus avium	Taxus baccata
Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)	Schlehdorn	
Salweide	Hundsrose	
Eberesche	Orchideen-Weide	
Eibe	Grau-Weide	
	Schwarzer Holunder	
	Trauben-Holunder	
	Eibe	
	Gemeiner Schneeball	

- Innen Durchgrünung der Baulflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Bei Neubauprojekten sind Grünflächen und Gehölze auf mindestens 10 % des Baugrundstückes zu erhalten oder neu anzulegen. Bei der Neuanlage ist je angelegten 600 m Grundstücksfläche ein standortgerechtes Laubbäumchen (Hochstamm 20/24 m, mind. 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Alternativ können für je einen Laubbäumchen auch fünf Sträucher (Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 80 cm hoch) gepflanzt werden. Bei Pflanzungen sind die standortgerechten Arten der Beispielplanliste Gehölze sowie auch entsprechende Zuchtformen zu verwenden. Bei Erhaltung bestehender Bäume bzw. Sträucher sowie Pflanzungen auf Grundriss der festgesetzten Gehölzstreifen können diese auf die vorgenannte Pflanzpflicht angerechnet werden.
  - Fassadenbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Fassadenflächen ab einer Länge von 20 m, die auf einer Länge von > 5 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro angelegten 5 m Wandfläche ist mindestens 1 Kletterpflanze gemäß Beispielplanliste oder gleichwertiger Art zu pflanzen. Bei nicht selbstkletternden Pflanzen sind Rankengerüste anzubringen.
- Beispielplanliste Fassadenbegrenzung**
- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Ohne Rankhilfe       | Hedera helix                |
| Efeu                 | Parthenocissus tricuspidata |
| Kletterweihn         | Hydrangea petiolaris        |
| Kletter- Hortensie   |                             |
| Mit Rankhilfe        | Actinidia arguta            |
| Strahlengriffl       | Antirrhinum                 |
| Pfeifenwinde         | Antirrhinum                 |
| Baumwürger           | Celastrus orbiculatus       |
| Alpen-Weißrebe       | Clematis alba               |
| Anemone-Waldrebe     | Clematis montana rubens     |
| Gewöhnliche Waldrebe | Clematis vitalba            |
| Hopfen               | Humulus lupulus             |
| Kletter-Knödelchen   | Polygonum adersii           |
| Innereiges Gelblatt  | Lonicera henryi             |
| Wald-Gelblatt        | Lonicera peredymum          |
- Bedingung für Nutzungen bestimmter Teilflächen § 9 (2) Nr. 2 BauGB**  
Die im Bereich der gekennzeichneten Teilflächen A5 und A9 – A16 festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen sind unzulässig bis die Durchdringung der jeweils für diese Teilfläche erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen schrittweise ist. Diese Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der mit der Unteren Bodenschutzbehörde auf Basis von Untersuchungen und darauf aufbauenden Teilantragsplänen gemäß § 13 BBodSchG und BBodSchV festzulegen.

## Kenzeichnungen

- Flächen unter denen der Bergbau umgeht § 9 (5) Nr. 2 BauGB**  
Das Planungsgelände wird vom Datschberger Wasserlauf und vom Franz-Auguster Wasserlauf unterquert. Beide Wasserläufe sind aktiver Bestandteil des Kulturdenkmals Oberharz der Wasserregal. Ein Lichloch des Franz-Auguster Wasserlaufes liegt ebenfalls im Planungsgelände. Das Lichloch hat folgende Koordinaten: Nordwert 554257, Hochwert 5742237. Bauwerkfundamente sollen einen Abstand von mindestens 6 m zu diesen Anlagen einhalten. Sollte dieses nicht möglich sein, so ist die Standfestigkeit durch ein geotechnisches Gutachten oder durch andere geeignete Untersuchungen nachzuweisen.
- Bodenbelastungen § 9 (5) Nr. 3 BauGB**  
Das gesamte Planungsgelände befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dies umfasst sowohl eine flächendeckende Belastung mit Schwermetallen als auch verschiedene Altlastenverdachtsflächen. Gemäß Bodenkataster des Landes Niedersachsen ist hier von einer Bodenbelastung in der Größenordnung von 400-1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2-10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies das gesamte Planungsgelände betrifft, wird zugunsten der Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet. Die Altlastenflächen sind nach fachlichen Parametern gegliedert und in der Zeichnung mit den Planzeichen A1 – A16 gekennzeichnet. Es wird dringend empfohlen, sich bei Tätigkeitsarbeiten in Abhängigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde geotechnisch beraten zu lassen.
- Nachrichtliche Übernahme**  
**Bodenplanungsgelände § 9 (6) BauGB**  
Das gesamte Planungsgelände liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenschutzgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (demnach für den Landkreis Goslar Nr. 23 vom 6.10.2006, S. 400; Inkrafttreten zum 26.3.2006), Teilgebiet 3. Die Darstellung erfolgt durch das Symbol "B1". Die Regelungen der Verordnung finden im Bereich der mit A1 bis A16 gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen keine Anwendung.
- Wasserschutzgebiet § 9 (6) BauGB**  
Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWK) plant die Aufnahme des gesamten Planungsgeländes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granatsteinperle (Innere-Überleitung)", Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Anwesenungsverfahren.

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVVO)**
    - 1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVVO)
    - 1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVVO)**
    - GRZ 0,6 2,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVVO)**
    - 3.1 offene Bauweise
    - 3.2 abweichende Bauweise
    - 3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
    - 6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - 6.2 Straßenverkehrsflächen Privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - 6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)**
    - 7 Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
    - 7a Elektrizität (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
    - 9 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - 9. Zweckbestimmung: Private Grünanlage
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
    - 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - 13.2.3 Flächen zum Anpflanzen mit Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a), b) und Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**
    - 15.11.1 Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
    - 15.12 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
    - 15.12.2 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
    - 15.12.b Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe nachrichtliche Übernahme
    - 15.12b Flächen mit Sanierungsbedarf
    - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- im Rahmen der Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung nicht untersuchte Flächen  
Ax im Rahmen der Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung untersuchte Flächen

