Bebauungsplan Nr. 82 "Dorotheer Zechenhaus", Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld diesen Bebauungsplan Nr. 82 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung*), als Satzung beschlossen.*

Clausthal-Zellerfeld, den 09.12.2004
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld
Der Bürgermeister

L.S.

gez. Austen
(Unterschrift)

Planverfasser

Die Endgültige Planfassung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe lange puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 02.03.2004

gez. Conrad
Planverfasser (Conrad)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stand vom September 2003
Landkreis: Goslar *Stadt: Bergstadt Clausthal-Zellerfeld*
Gemarkung: Clausthal *Flur: 17*
Maßstab: 1:1000 *Ax: GOPL004*

Die Planunterlage wurde angefertigt von
Vermessungsingenieurbüro Reimer Gluß
Grubenfeld Landwehr 3
38644 Goslar

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 2 Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBl. S. 167, geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GBl. 345)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Planungen nach. Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Grundkarte ist einwandfrei möglich.

Goslar, den 25.11.2004
(Gluß) Reimer L.S.
gez. Reimer
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 15.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Clausthal-Zellerfeld, den 09.12.2004
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld
Der Bürgermeister

L.S.
gez. Austen
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 20.11.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung bestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.12.2003 bis 30.01.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Clausthal-Zellerfeld, den 09.12.2004
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld
Der Bürgermeister

L.S.
gez. Austen
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 82 in seiner Sitzung am 30.03.04 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den 09.12.2004
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld
Der Bürgermeister

L.S.
gez. Austen
(Unterschrift)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.12.04 in der Goslarschen Zeitung Ausgabe St. Andreasberg / Clausthal-Zellerfeld ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.12.04 rechtsverbindlich geworden.

Clausthal-Zellerfeld, den 09.12.2004
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld
Der Bürgermeister

gez. Austen
(Unterschrift)

L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht) geltend gemacht worden.*

Clausthal-Zellerfeld, den
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

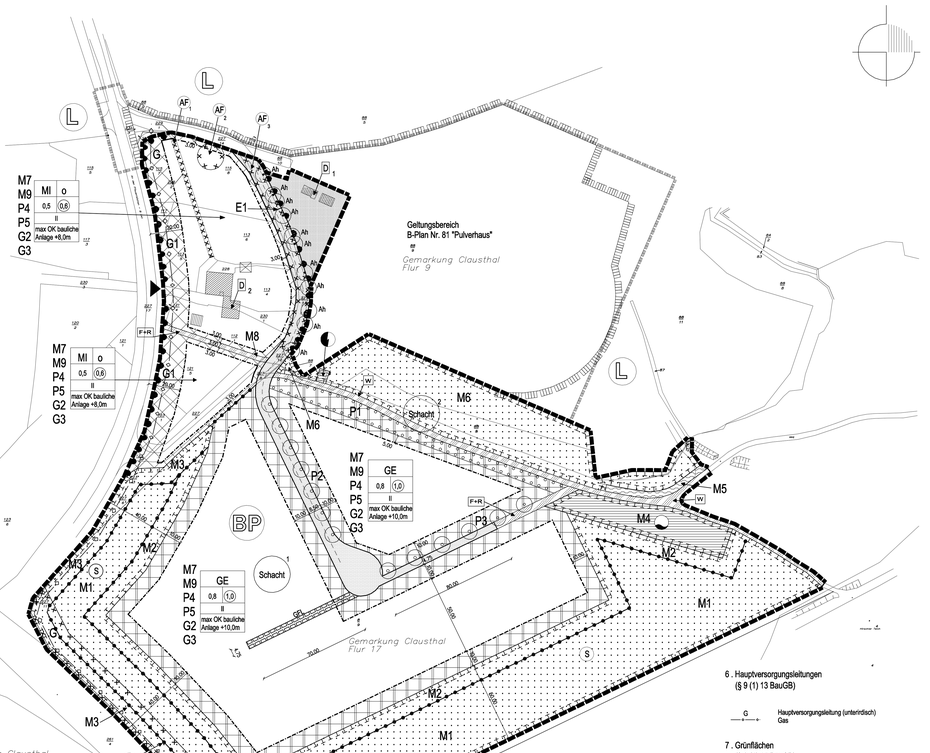
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht) geltend gemacht worden.*

Clausthal-Zellerfeld, den
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

**) Nichtzutreffendes bitte streichen*



A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

GE — eingeschränktes Gewerbegebiet
(siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 1.2)
(§ 8 I.V.m § 1 (4) BauNVO)

MI — Mischgebiet
(siehe textliche Festsetzungen 1.2)
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

0.8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 16 (2),(3) I.V.m. § 19 BauNVO)

(0.6) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß.
(§ 16 (2),(5) I.V.m. § 20 (2),(3),(4) BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 (2) und § 20 BauNVO)

OK + 10.0m — Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf die OK Straßenachse in Metern über Normal Null
(siehe textliche Festsetzungen 2.1)
(§ 16 (2), (3) und § 18 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

o — offene Bauweise
(§ 22 (1) BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 (1),(3) BauNVO)

4. Verkehrsfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(siehe textliche Festsetzung 3.11)
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)

F+R — Zweckbestimmung : Fuß- und Radweg
(siehe textliche Festsetzung 3.9)

W — Zweckbestimmung : Wirtschaftsweg

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung : Elektrizität, Trafostation
(§ 9 (1) 12 und (8) BauGB)

Zweckbestimmung : Wasser, Rückhaltung von Niederschlagswasser
(siehe textliche Festsetzung 3.4)
(§ 9 (1) 14 BauGB)

6. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 (1) 13 BauGB)

G — Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)
Gas

7. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Denkmalschutz
(siehe textliche Festsetzung 1.3)

8. Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 (1) 16 BauGB)

Wasserflächen
(siehe textliche Festsetzung 3.5)

9. Flächen für Wald
(§ 9 (1) 18b BauGB)

Flächen für Wald
(siehe textliche Festsetzung 3.1-3.3 und 3.6)

S — Zweckbestimmung : Schutzwald

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(siehe textliche Festsetzungen 3.1-3.9 und 3.15)
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzungen 3.11-3.15)
(§ 9 (1) 25a BauGB)

M1/P1/E1/G1 — Index für Zweckbestimmung und Maßnahmenbeschreibung

Nicht Abschliessende Pflanzenliste

Bäume 1 Ordnung (über 20 m)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Robuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus exelsior
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung (bis 20m)

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume 3. Ordnung (bis 12m)

Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elbe	Taxus baccata

Großsträucher (bis 7m)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Coryus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mittelsträucher (bis 3m)

Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Öhrchen-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea

Zur Entwicklung von Waldrändern sind in Abhängigkeit von der Exposition folgende Pflanzen vorgesehen:

Nord

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix alba
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Eberesche	Sorbus aucuparia

Süd, Südwest, Südost

Birke	Betula pendula
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Holzapfel	Malus silvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix alba

Geeignete Sträucher für die Gestaltung von Feuchtbereichen:

Faulbaum	Frangula alnus
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Öhrchenweide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea

Geeignete Röhricht- und Staudenpflanzen für die Gestaltung von Feuchtbereichen:

Rohrkolben	Typha latifolia
Schilf	Phragmites australis
Rohrglanzgras	Phalaris arundinacea
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Beinwell	Symphytum officinale
Froschlöffel	Alisma plantago-aquatica
Blutweiderich	Lythrum salicaria

Anzupflanzender Baum
(siehe textliche Festsetzung 3.11, 3.12 und 3.15)
(§ 9 (1) 25a BauGB)

zu erhaltender Baum
(siehe textliche Festsetzung 3.16)
(§ 9 (1) 25a BauGB)

11. Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 (6) BauGB)

D_1 — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
(siehe auch Nachrichtliche Übernahmen 3)

12. Sonstige Planzeichen

GL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(siehe textliche Festsetzung 4)
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Schacht — Umgrenzung von Flächen unter denen der Bergbau umgeht
(siehe textliche Festsetzung 5)
(§ 9 (5) 2 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 (5) 3 BauGB)

RA — Rüstungsauffeld
(§ 9 (6) BauGB)

AF_1 — Flächenindex für Ablagerungen
(§ 9 (5) 1 BauGB)

BP — Bodenplanungsgebiet Harz
(siehe nachrichtliche Übernahmen 2 und textliche Festsetzung 6)
(§ 9 (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und gründorfnerischer Festsetzungen

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2 Unzulässige Nutzungen
Innerhalb der Baugebiete sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Innerhalb der Baugebiete sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Ziel des Verkaufs an den Endverbraucher unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.3 Private Grünflächen
Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke zulässig, sofern sie mit den Bestimmungen des NDSchG vereinbar sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Der Bezugspunkt für die Oberkante der baulichen Anlagen ist die Höhe der mitteren Straßenachse in Metern über NN, gemessen an der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante ist der oberste Punkt der Dachhaut.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

3.1 M1: Umstrukturierung des Gehölzmantels
Der Nadelforst ist sukzessiv in einen Mischbestand zu entwickeln. Hierzu sind etwa ein Viertel des Lärchenbestandes auszulichten. Die Lichtungsbereiche sind mit Buchen (Fagus sylvatica) 2+0, Größe 50-80 cm zu verjüngen. Der Pflanzabstand soll 2 m betragen.

3.2 M2: Entwicklung eines Waldrandes durch Auslichten und Anpflanzen
Auf der mit M2 gekennzeichneten Flächen ist ein naturnaher Waldrand zu entwickeln durch:
- Rücknahme von Fichten- und Lärchenbeständen in 10 m Tiefe durch Fällen
- Einzelerhalt besonderer Exemplare zur Auflockerung des Waldrandes
- Initiale Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Heistern, 4 - 5 Treibe, 80 - 120 bzw. 100-150 je nach Exposition. Die Artenzusammensetzung erfolgt entsprechend der Exposition gem. Pflanzliste. Die Pflanzenbedeckung soll rund 20 % der Flächen betragen
- Ablauf der natürlichen Sukzession

3.3 M3: Entwicklung eines Waldrandes durch Anpflanzen
Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist ein naturnaher Waldrand zu entwickeln durch:
- Ernähtung vorhandener Einzelbäume mit artgerechtem Wuchs und guter Vitalität
- Initiale Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Heistern, 4 - 5 Treibe, 80 - 120 bzw. 100-150 je nach Exposition. Die Artenzusammensetzung erfolgt entsprechend der Exposition gem. Pflanzliste
- Die Pflanzenbedeckung soll rund 20 % der Flächen betragen
- Ablauf der natürlichen Sukzession

3.4 M4: Gestaltung des Regenrückhaltebereiches
Auf der mit M4 gekennzeichneten Fläche ist ein naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich zu entwickeln. Hierzu sind neben einem Dauerstaubereich auch Flachwasserzonen und unterschiedlich gestaltete Uferbereiche zu modellieren. Es sind mind. 50 qm Bodenmaterial mit Rhizomantell oder Vegetationsaushub aus ätligewässern der Harzer Region zur initialen Aussiedlung geeigneter Standen in die Flachwasser- und Uferbereiche einzubringen.

Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Rasenmischung Biotopentwicklungsflächen RSM 8.1 einzusäen. Zusätzlich sind pro angefangene 400 qm verbleibender Restfläche mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Heister, 2 x v., 150-200 cm sowie mind. 10 standortgerechte, heimische Sträucher, 3 x v., m. B., 100 - 125 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3.5 M5: Gestaltung des Entwässerungsgrabens
Der Entwässerungsgraben ist naturnah zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse ist ein dynamischer Grabenverlauf mit leichten Aufweitungen zu modellieren. Die Fläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.1 Standard ohne Kräuter einzusäen.

3.6 M6: Durchforstung des Pionierwaldes
Die mit M6 gekennzeichnete Fläche ist zu durchforsten:
- Auslichtung abgängiger Bäume
- Ablauf der natürlichen Sukzession.

3.7 M7: Versiegelungsbeschränkung auf Baugrundstücken
PKW-Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Drainagepflaster und ähnliches.

3.8 M8: Versiegelungsbeschränkung Fußweg
Der Fußweg im Bereich M8 ist nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Drainagepflaster und ähnliches.

3.9 M9: Außenbeleuchtung
Als Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampflampen zulässig

3.10 P1: Anpflanzen einer Baum-Strauch-Hecke
Auf der mit P1 gekennzeichneten Flächen ist eine dreireihige Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Hierzu sind
- einheimische, standortgerechte Sträucher, 2xv., o.B., 60 - 80 cm, in drei Reihen zu pflanzen und zu erhalten, Pflanzabstand der Gehölze untereinander 1.5 m.
- Für jeden 15. Strauch ist ersatzweise ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 - 125 cm anzupflanzen und zu erhalten.
- Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopentwicklungsflächen einzusäen.

3.11 P2: Straßenraumbegrünung
Im Straßenraum sollen Einzelbaumpflanzungen erfolgen. Hierzu sind auf der Osteite innerhalb der Planstraße insgesamt 7 einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung, als Hochstamm, StU 14 - 16 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Baumstandorte können aus funktionalen Gründen wie der Aussparung von Grundstückszufahrten um bis zu 5 m verschoben werden.

3.12 P3: Begrünung der Stichstraße
Auf den privaten Grundstücken nördlich der Stichstraße sind insgesamt 6 einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung als Hochstamm, StU 14 - 16 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Baumstandorte können aus funktionalen Gründen wie der Aussparung von Grundstückszufahrten um bis zu 5 m verschoben werden.

3.13 P4: Stellplatzbegrünung
Auf Stellplatzanlagen ist pro 10 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm, StU 14-16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3.14 P5: Sonstige Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken
Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind 10 % der Grundstücksflächen als gehölzbestandene Pflanzflächen zu entwickeln. Pro angefangene 100 qm dieser Pflanzflächen sind mindestens 1 standortgerechter Baum als Hochstamm, StU 10-12 sowie 10 standortgerechte Sträucher, 1xv, 100-150 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3.15 P6: Herkunft des Pflanzmaterials
Für die Pflanzungen der Festsetzungen M1 bis M4 sowie P1 bis P5 ist, soweit verfügbar, ausschließlich Pflanzmaterial geeigneter Herkünfte zu verwenden. Die Eignung definiert sich nach dem "Gesetz über forstliches Pflanz- und Saatgut" und nach dem RD.Erl. des ML "Empfohlene Herkunft forstlichen Vermehrungsgutes".

3.16 E1: Erhalt Einzelbäume
Die vorhandenen Einzelbäume östlich der Planstraße sind zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

3.17. Zuordnung
Die Maßnahmen M1 bis M6 sowie die externe Ausgleichsmaßnahme "Ökologische Waldaufwertung im Bereich der Teiche Oberer Nassenwieser Teich,Untere Nassenwieser Teich, Bärenbrucher Teich, Hirschler Teich, Oberer Pfannenteich, Jägersbleeker Teich, Fortuner Teich und im Tal des Schwarzen Wassers /Heilental" werden den Baugrundstücken zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 1a BauGB)

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Die festgesetzten Flächen dienen der Erschließung der Gewerbegrundstücke. Sie sind zugunsten der Anlieger dieser Flächen und zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.Die Fläche ist als Ausnahme gem. § 31 BauGB übertaubar. Die Ausnahme gilt für diejenigen GFL-Flächen, die nicht für eine Erschließung benötigt werden. Die Erschließung aller Grundstücke muss gewährleistet sein. Die Zustimmung des Erschließungsträgers ist einzuholen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Lage der Schächte
Die Lage der alten Schächte werden durch die Gauß-Krüger Koordinaten für:
1 - Rechtswert= 3594065 und Hochwert = 5741024
2 - Rechtswert= 3594162 und Hochwert = 5741120 angegeben.
Die wahrscheinliche Unsicherheit beträgt +/- 3m.

6. Bodenbelastung
Sämtliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
(siehe auch Nachrichtliche Übernahmen 2)

C: Örtliche Bauvorschrift

1. Geltungsbereich
Der Bebauungsplan Nr. 82 "Dorotheer Zechenhaus" der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld wird auf Grundlage von §§ 56, 98 NBauO mit einer Örtlichen Bauvorschrift verbunden. Ihr Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Örtliche Buavorschrift bezieht sich nicht auf untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

2. Dachneigungen
Im Mischgebiet sind nur Dachneigungen von 35 bis 50 Grad zulässig.

3. Material und Farbe der Dacheindeckungen
Im Gewerbegebiet sind für die geneigten Dächer nur Dacheindeckungen in gedeckten Farben zulässig, sofern nicht eine Dachbegrünung vorgenommen wird.
Im Mischgebiet sind für die geneigten Dächer nur naturrote Dachziegel und Dachsteine zulässig, sofern nicht eine Dachbegrünung angelegt wird. Als naturrot gelten Farben der Dacheindeckung in Anlehung an die seidenmatten Farbwerte gemäß RAL, namentlich feuerrot (RAL 3000), karminrot (RAL 3002), tomatenrot (RAL 3013) und korallenrot (RAL 3016). Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergie-Anlagen ist zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Absätze C2 und C3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

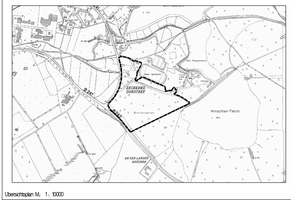
D: Nachrichtliche Übernahmen

1. Landschaftsschutzgebiet

L — Landschaftsschutzgebiet Harz

2. Bodenplanungsgebiet
Das gesamte Plangebiet liegt im Teilgebiet 3 der Verordnung des "Bodenplanungsgebiets Harz im Landkreis Goslar".
(siehe auch textliche Festsetzungen 6)

3. Regelung für den Denkmalschutz
D1: Einzeldenkmal Pulverhaus
D2: Einzeldenkmal Dorotheer Zechenhaus zusammen mit der auf das Zechenhaus zuführenden Allee.



Übersichtsplan M. 1: 10000

Projekt:
BERGSTADT CLAUSTHAL–ZELLERFELD
Bebauungsplan Nr. 82 "Dorotheer Zechenhaus"

Auftraggeber:
Bergstadt Clausthal – Zellerfeld
Am Rathaus 1
38678 Clausthal–Zellerfeld

Bearbeitung:
planungsgruppe lange puche gmbh
1/Kuenen 1, 37154 northeim tel. 03551/9922-0 fax 9922-22
e-mail : lange@puche-gmbh de internet : http://www.pgl.de

Northeim, den 02.03.2004 (Unterschrift)

Dokument: Bebauungsplan
Projektstand: Endgültige Planfassung

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
17.6.2003	C. Plate		17.6.2003	J. Conrad		17.6.2003	D. Puche	
03.11.2003	C. Plate		03.11.2003	J. Conrad		03.11.2003	D. Puche	
05.12.2003	C. Plate		05.12.2003	J. Conrad		05.12.2003	D. Puche	
02.03.2004	C. Plate		02.03.2004	J. Conrad		02.03.2004	D. Puche	

Maßstab: 0 10 20 30 40 50 100 200 300 1 / 1000
Blattgröße: 150 x 0.83
Verzeichnis: 5493F5-P-a