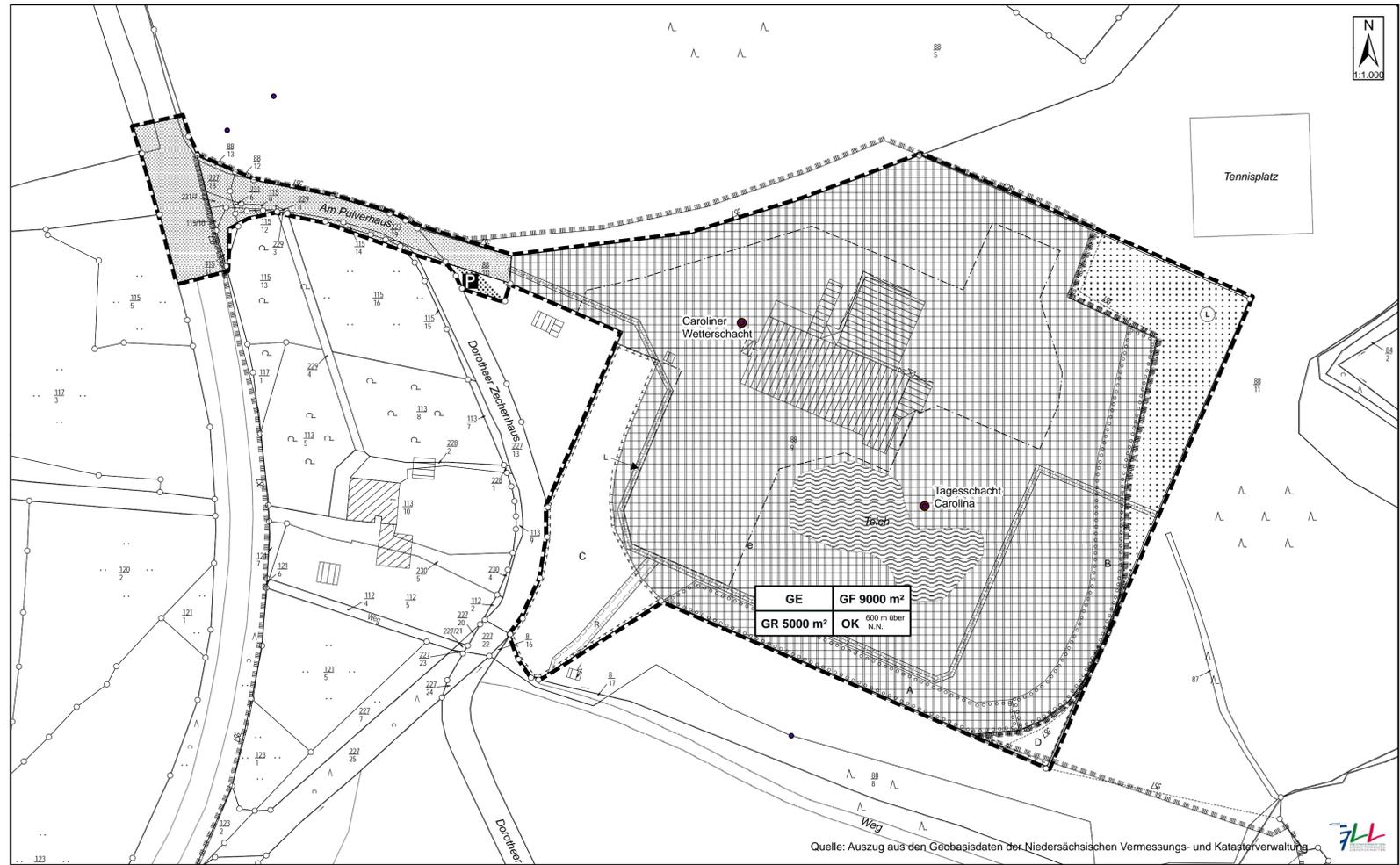


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Pulverhaus"

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 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. GV Bl. S. 229) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Pulverhaus“, bestehend aus der Planzeichnung und den in Verbindung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.		
Clausthal-Zellerfeld, den 23.12.2008	L.S.	gez. Dietz Bürgermeister
Änderungsbeschluss Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2004 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Pulverhaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 9.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.		
Clausthal-Zellerfeld, den 23.12.2008	L.S.	gez. Dietz Bürgermeister
Planverfasser Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Pulverhaus“ wurde ausgearbeitet vom Fachdienst 3.2 der Samtgemeinde Oberharz.		
Clausthal-Zellerfeld, den 23.12.2008	gez. Bruns	Planverfasser
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 18.09.2008 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Pulverhaus“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit der Begründung mit den bereits vorliegenden Stellungnahmen haben vom 29.09.2008 bis 29.10.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.		
Clausthal-Zellerfeld, den 23.12.2008	L.S.	gez. Dietz Bürgermeister
Satzungsbeschluss Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Pulverhaus“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.		
Clausthal-Zellerfeld, den 23.12.2008	L.S.	gez. Dietz Bürgermeister
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Pulverhaus“ ist damit am 10.01.2009 in Kraft getreten.		
Clausthal-Zellerfeld, den 12.01.2009	L.S.	gez. Dietz Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Mängel der Abwägung Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Pulverhaus“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 nicht 1) geltend gemacht worden.		
Clausthal-Zellerfeld, den		Bürgermeister
Planunterlage Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom Dez. 2008).		
Goslar, den 13.01.2008	L.S.	gez. Scheuermann
		Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften -Katasteramt Goslar-



A. Textliche Festsetzungen

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes einhalten.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Errichtung eines transparenten Pylons mit einer Grundfläche von max. 10 m² und einer Höhe von max. 28 m über Geländeoberkante (= 616 m ü. NN) zulässig.
- Die zulässige Grundfläche von 5.000 m² im eingeschränkten Gewerbegebiet darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 80 % auf einen Wert von 9000 m² überschritten werden.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im gesamten Gebiet zulässig. Die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Fläche L mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld zu belasten.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Stellplätze durch Pflanzflächen zu gliedern. Je zwei Längsstellplätze und je vier Querstellplätze ist ein Baum (StU 14/16) gemäß DIN 18915 und DIN 18916 zu pflanzen.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind mindestens 6.100 m² der nicht überbauten Fläche mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste sowie mit Rasen wie folgt zu begrünen: Je 1 Baum (StU 12/14) und min. 10 Sträucher (min. zweimal verpflanzt und min. 60 cm hoch) pro 200 m² nicht überbauter Fläche. Vorhandene gebietstypische Vegetation sowie die Pflanzflächen nach textlicher Festsetzung Nr. 7 sind dabei anzurechnen.
- Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen C und D (Baumgürtel) sind die vorhandenen Altbäume mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über Geländeoberkante) freizustellen. Die Flächen sind entsprechend dem Landesprogramm Ökologische Waldentwicklung (LOEWE) zu gestalten.
- Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Waldtraufe) sind im Bereich A je 15 Sträucher pro 10 lfd. m sowie im Bereich B je 1 Baum und je 8 Sträucher pro 15 lfd. m mit folgender Qualität zu pflanzen: Bäume (StU 12/14) und Sträucher mind. zweimal verpflanzt/min. 100 cm hoch.

- Pflanzungen einschließlich der Bodenvorbereitung nach den Festsetzungen 7, 8 und 10 sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DIN 18 915 und 18 916, auszuführen. Für diese Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölzarten zu verwenden. Die Auflistung „C Pflanzliste“ gibt hierzu einen beispielhaften Überblick. Es ist, soweit verfügbar, 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“.

In Bereichen, in denen sich Pflanzfestsetzungen und andere Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung der Bodenbelastung gem. Sanierungsplan nach § 13 BBodschG überschneiden, sind die Pflanzungen so zu gestalten, dass sie die bodenschutzrechtlichen Zielvorgaben nicht beeinträchtigen; z. B. durch die Verwendung flachwurzelnder Gehölze.

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die einen angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 40 dB(A)/m² nicht überschreiten. Außerhalb dieser Flächen sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 40 dB(A)/m² und nachts 25 dB(A)/m² nicht zu überschreiten.

B. Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB

- Die gesamte Fläche des Gewerbegebietes wird im Altlastenkataster des Landkreises Goslar als altlastverdächtige Fläche unter der Bezeichnung „Halde am ehem. Schacht Caroline“ (Az.: 6.2.2-3204-08/169H) geführt.
Bodeneingriffe und eine sensitivere Nutzung sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass Tiefbaumaßnahmen gutachtlich zu begleiten sind.
- Die gesamte Fläche des Gewerbegebietes ist eine Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher die Arbeitsstelle Montanarchäologie mindestens drei Wochen vorher zu benachrichtigen. Bei Bodenaushubarbeiten ist den Archäologen die Möglichkeit der Befundicherung und Dokumentation zu gewährleisten.

Im Plangebiet befinden sich der Caroliner Wetterschacht mit den Koordinaten Rechtswert 3594146 / Hochwert 5741253 und der Tagesschacht Carolina mit den Koordinaten Rechtswert 3594205 / Hochwert 5741194 (siehe auch Punktsymbole Planzeichnung). Nach Angaben des Nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBE) ist bei Bebauung zum Tagesschacht Carolina ein Sicherheitsabstand von 20m Radius einzuhalten. Eine nähere Bebauung wäre nur mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen möglich.

Nähe des Plangebiets liegen die Schächte Dorothea mit den Koordinaten Rechtswert 3593980 / Hochwert 5741315 und Haus Hannover mit den Koordinaten Rechtswert 3594162 / Hochwert 5741120. Auch von diesen Schächten ist bei einer Bebauung im Plangebiet ausreichend Abstand einzuhalten.

C. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

- Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWK) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des „Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“, Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

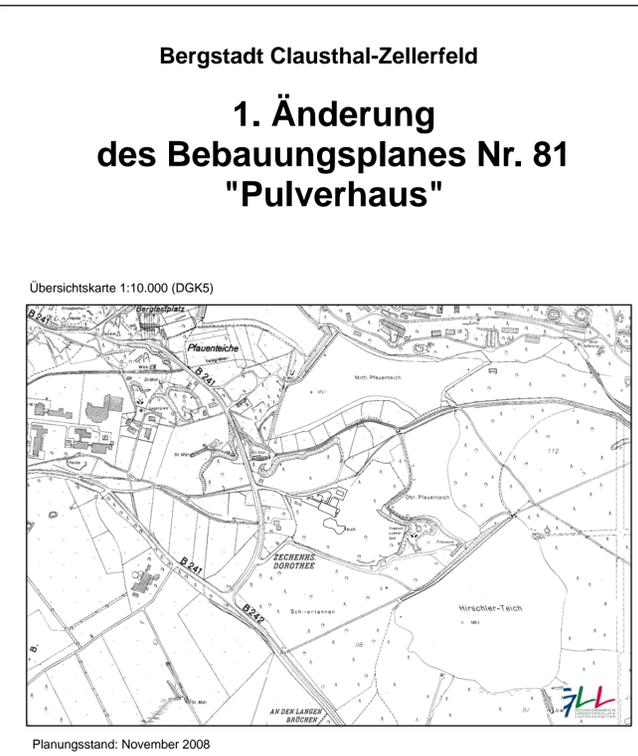
D. Pflanzliste

- Bäume**
- Acer campestre – Feldahorn
 - Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 - Fagus sylvatica – Rotbuche
 - Fraxinus excelsior – Esche
 - Prunus avium – Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia – Eberesche
 - Tilia cordata – Winterlinde
 - Ulmus glabra – Bergulme

- Sträucher**
- Carpinus betulus – Hainbuche
 - Cornus sanguinea – Roter Harttriegel
 - Corylus avellana – Haselnuss
 - Crataegus oxyacantha – Weißdorn
 - Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
 - Ilex aquifolium – Stechpalme
 - Lonicera periclymenum – Waldgelbblatt
 - Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
 - Prunus spinosa – Schlehe
 - Sambucus racemosa – Traubenholunder
 - Taxus baccata – Eibe
 - Viburnum opulus – Schneeball

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
 - 1.3.1 eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - GF 900 m² 2.2. Geschößfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
 - GR 100 m² 2.6. Grundfläche mit Flächenangabe
 - OK 2.8. Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
 - 3.5 Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
 - 6.1 Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**
 - 10.1 Wasserflächen
- Flächen für Landwirtschaft und für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)**
 - 12.2 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, 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)
 - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB)
 - A 13.2.1. Pflanzschema A
 - B 13.2.1. Pflanzschema B
 - C 13.2.1. Pflanzschema C
 - D 13.2.1. Pflanzschema D
 - 13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten (§ 9 (6) BauGB)
 - L 13.3. Landschaftsschutzgebiet Harz
- Sonstige Planzeichen**
 - 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
 - L 15.5. Leitungsrecht Stadtwerke
 - R 15.5. Fahrrecht Rettungsfahrzeuge (Rettungsweg)
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Planungsstand: November 2008