

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. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld diesen Bebauungsplan Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 12. April 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14. April 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den

Bürgermeister

Planverfasser
 Der Bebauungsplan Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ wurde ausgearbeitet vom Fachdienst 3.2 der Samtgemeinde Oberharz.

Clausthal-Zellerfeld, den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 12. April 2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14. April 2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit der Begründung haben vom 23. April 2012 bis 23. Mai 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Clausthal-Zellerfeld, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat den Bebauungsplan Nr. 42 „Untere Altenbraker Ring“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.10.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den

Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ ist damit am _____ in Kraft getreten.

Clausthal-Zellerfeld, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Mängel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 42 „Unterer Altenbraker Ring“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen der des Bebauungsplanes Nr. 42 nicht ¹⁾ geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den

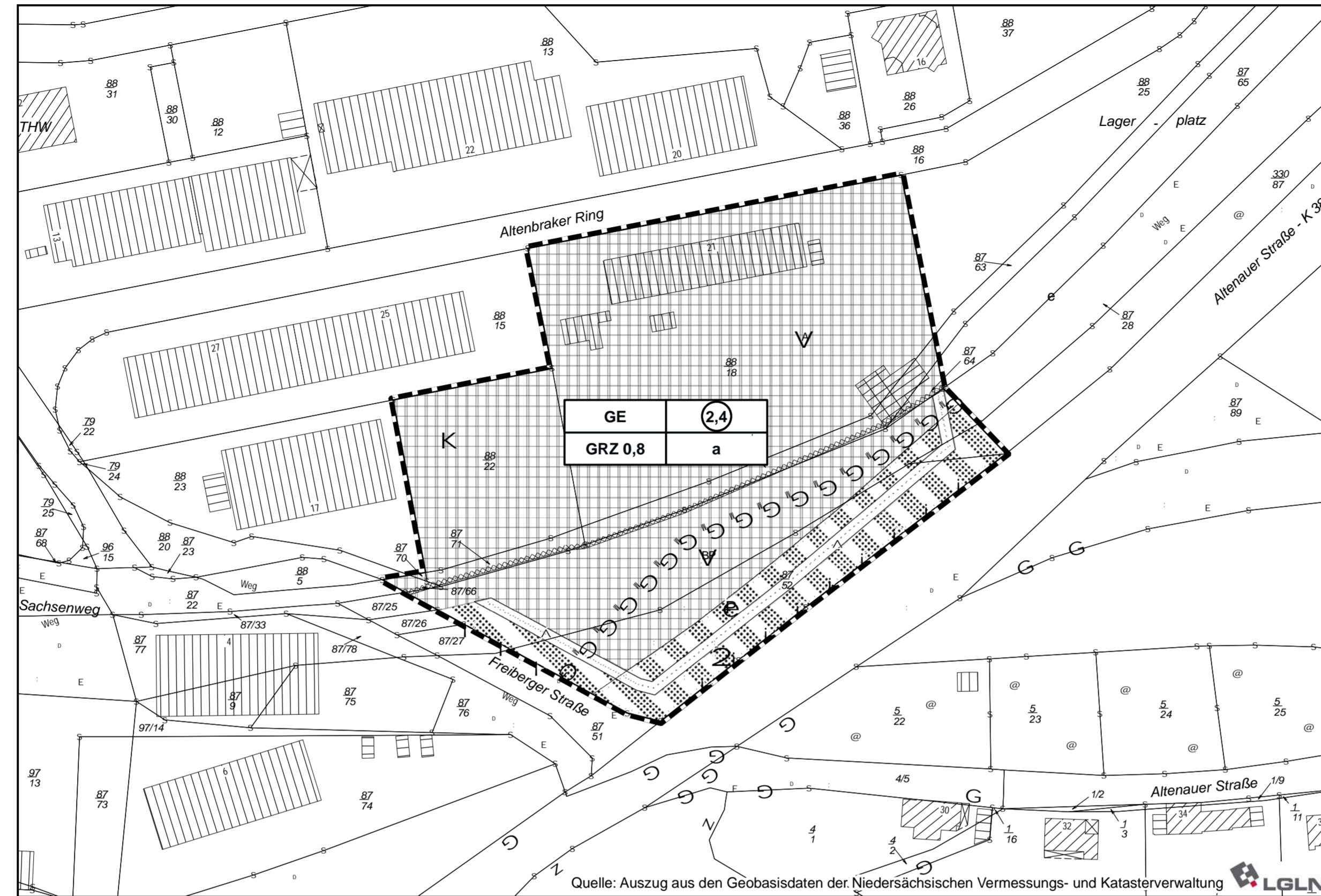
Bürgermeister

Planunterlage
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom Mai 2011).

Goslar, den

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Niedersachsen, RD Braunschweig
 -Katasteramt Goslar-

Bebauungsplan Nr. 42 "Unterer Altenbraker Ring"



B. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gewerbegebiet** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Im Gewerbegebiet ist die in § 8 (3) BauNVO genannte Nutzung Nr. 3 „Vergnügungsstätten“ grundsätzlich nicht zulässig.
 Im festgesetzten Gewerbegebiet ist die Art der baulichen Nutzung „Einzelhandel“ beschränkt auf Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente gem. Teil S I und S II der Clausthal-Zellerfelder Liste. Festsetzung gem. § 9 (1) 1 BauGB iVm § 1 (4) 2. BauNVO.
 Folgende Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig:
 nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb und mit Kernsortimenten gem. S I und S II der Clausthal-Zellerfelder Liste, wenn das angebotene Sortiment selbst hergestellt wird und die Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Fläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs untergeordnet ist. Diese Betriebe können auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche sonstige Sortimente gem. Teil S I und S II der Clausthal-Zellerfelder Liste vertreiben.
 Einzelhandelseinrichtungen in Form von Tankstellen, Kiosken und Trinkhallen sind zulässig. Sie unterliegen keinen Einschränkungen hinsichtlich der vertriebenen Sortimente.
- Bauweise** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
 Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche / Betriebsparkplatz“ darf ausschließlich für diesen Zweck genutzt werden. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen – z.B. durch Blendung – ist auszuschließen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (6) BauGB
Bäume
 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Standort darf gegenüber der zeichnerischen Festsetzung parallel zum Weg bzw. zur Straße um 5 m in beide Richtungen variieren. Zur Pflanzung sind Baumarten gemäß Beispielliste oder vergleichbare standortgerechte, einheimische Arten auszuwählen. Es darf nur Pflanzmaterial aus nachgewiesenen einheimischen Herkünften gemäß Forstlichem Saatgutgesetz verwendet werden. Als Pflanzqualität sind Hochstämme, 2 x verschult, STU 10/12, zu verwenden. Die Pflanzung ist entsprechend den jeweils aktuellen Regeln der Technik (DIN 18915, DIN 18916 und DIN 18919) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind im Rahmen der biologisch bedingten Lebensbegrenzung zu erhalten. Ausfälle sind unter Beachtung derselben Regelungen wie bei der Neupflanzung zu ersetzen.
Hecke
 Auf dem privaten Baugrundstück ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Aufschüttungen“ eine Hecke mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies beinhaltet auch Nachpflanzungen von Abgängen. Zur Pflanzung sind Straucharten gemäß Beispielliste oder vergleichbare standortgerechte Arten auszuwählen. Als Pflanzqualität ist mind. „Verpflanzter Strauch, 2 Triebe, Höhe 60-100 cm“ zu verwenden. Es darf nur Pflanzmaterial aus nachgewiesenen einheimischen Herkünften gemäß Forstlichem Saatgutgesetz verwendet werden. Die Pflanzung ist entsprechend den jeweils aktuellen Regeln der Technik (DIN 18915, DIN 18916 und DIN 18919) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind unter Beachtung derselben Regelungen wie bei der Neupflanzung durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Beispielliste Gehölze

Sträucher Feldahorn Berberitze Hainbuchen Roter Hartriegel Hasei Eingrifflicher Weißdorn Stechpalme Heckenkirsche Schlehen Hundsrose	Acer campestre Berberis vulgaris Carpinus betulus Cornus sanguinea Coryllus avellana Crataegus monogyna Ilex aquifolium Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina	Schwarzer Holunder Roter Holunder Eibe Gemeiner Schneeball Bäume Bergahorn Esche Eberesche Bergulme	Sambucus nigra Sambucus racemosa Taxus baccata Viburnum opulus Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Sorbus aucuparia Ulmus glabra
--	--	--	--

C. Kennzeichnung

Alltlasten und Bodenplanungsgebiet § 9 (5) Nr. 2 BauGB
 Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die „Alltlastenverdachtsfläche Ehemalige Oberharzkaserne“ (Az. LK Goslar 663204-08/093R). Diese Fläche ist aufgrund der Vermutung als Verdachtsfläche gemäß § 2 (6) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Alltlastenverzeichnis des Landkreises Goslar erfasst. Die Alltlastenverdachtsfläche ist zeichnerisch gekennzeichnet und mit „A“ markiert.
 Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer flächigen Bodenbelastung in der Größenordnung von 400 bis 1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2,0 bis 10,0 mg Cadmium je Kilogramm Boden sowie 50 bis 150 mg / kg Arsen auszugehen. Da dies den gesamten Geltungsbereich gleichermaßen betrifft, wird zwecks besserer Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Kennzeichnung verzichtet. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO) zu beachten. Die BPG-VO gilt nicht für die Alltlasten-Verdachtsfläche.
Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
 Im Plangebiet verläuft die Gashochdruckleitung GTLOOOO 196 Goslar -Pöhde, PN25, DN300 der E.ON Avacon AG, zur exakten Lage kann E.ON Avacon keine Angaben machen. Der Leitungs-schutzstreifen beträgt 8 m (4 m rechts und links der Leitungsachse). Auf dem Schutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder Bestand der Leitung gefährden könnten.

D. Nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011), Teilgebiet 3. Die Darstellung erfolgt durch das Symbol „BP“. Die Regelungen der Verordnung finden im Bereich der mit A gekennzeichneten Alltlastenverdachtsfläche keine Anwendung.
- Bauverbotszone (20 m) an K 38 ist zeichnerisch markiert als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“.

E. Vermerk

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

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
 - 1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 2.1 Geschößflächenzahl als Höchstmaß
 - 2.5 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
 - a 3.3 Abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
 - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche / Betriebsparkplatz
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg mit Begleitgrün
- Versorgungs- u. Abwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)**
 - 8b Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch hier: Ferngasleitung EON
- Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**
 - 10.3 Wasserschutzgebiet geplant, siehe Vermerk
- Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 und (6) BauGB)**
 - 11.1 Flächen für Aufschüttungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- 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)**
 - 13.2a Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - 15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.12.b Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe nachrichtliche Übernahme
 - 15.12.c Altlastenverdachtsfläche, siehe Kennzeichnungen
 - 15.12b Flächen mit Sanierungsbedarf, siehe Kennzeichnungen
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bergstadt Clausthal-Zellerfeld Bebauungsplan Nr. 42 "Unterer Altenbraker Ring" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

