

Planzeichnung - Teil A

Planzeichenerklärung - Teil B

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

- Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (2) Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 (4) Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - III** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 - 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

- 3. Höhe der baulichen Anlagen**
 - FH/OK 11,00 m** Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als Firsthöhe bzw. als Gebäudeoberkante in Metern über dem Geländebezugspunkt festgesetzt. Geländebezugspunkt ist jeweils die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte vor dem betreffenden Gebäude. Bei der Lage an zwei öffentlichen Verkehrsflächen wird der Bezugspunkt an die entsprechende Stelle der höher gelegenen Verkehrsfläche gelegt.
 - TH 8,00 m** Die maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, gemessen vom Bezugspunkt (siehe Erklärung Firsthöhe) bei Dachformen mit geneigten Dächern. Bei Flachdächern oder Gebäuden mit Staffelflochgiebel als Dachgeschoss gilt die Traufhöhe bis zur Oberkante der Attikaabdeckung bzw. der Brüstungsoberkante bei Dachterrassen.

- 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o** Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO
 - BP** Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarende Interessen nicht berührt werden.
 - RV** Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der niedersächsischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

- 5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - o** Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - o** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - M** Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

- 6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - o** Öffentliche Grünfläche
 - o** Zweckbestimmung: Spielplatz
 - D** Zweckbestimmung: Gedenkstein

- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
 - Anpflanzen: Bäume (hier: 3 Ulmus laevis, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

B. Textliche Festsetzungen

- TF 1** Je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche je Wohngrundstück ist ein Hochstamm-Baum gem. Gehölzliste fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- TF 2** In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gelten für die Anpflanzung folgende Vorgaben:
 - Pflanzfläche A: Neupflanzung mit Kiefer und Eiche
 - Pflanzfläche B: Neupflanzung mit Eiche und Ahorn

Gehölzliste
Pflanzqualität: Stammumfang 10-12 cm oder Mehrtrieber / verpflanzte Heister min. 150/200

Birke	Betula l. Arten
Weiß- und Rotfarn	Crataegus spec.
Hahnenborn	Crataegus crus-galli
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlschere	Sorbus aria
Felsenbirne	Amelanchier l. Arten und Sorten
Haselnuss	Corylus l. S.
Kornelkirsche	Cornus mas
Kirschlorch	Prunus cerasifera
Mispel	Mespilus germanica l. S.
Obstbäume	Cydonia oblonga "Robusta"
Quirle	
Apfelsorten	
Boskoop	
James Grieve	
Pilot	
Pinova	
Rubinova	
Fliss	
Rubinola	
Weißer Klarapfel	
Birnenorten	
Conference	
Williams Christbirne	
Kirschsorte	
Bütners Rote Knorpel	

B. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- BP** **Bodenplangebiet** Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der "Neufassung der Verordnung des Bodenplangebietes Harz im Landkreis Goslar" (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 06.10.2005, in der Neufassung vom 29.03.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.03.2011), Teilgebiet 3. Die Darstellung im Plan erfolgt durch das Symbol "BP".
- RV** **Radonvorsorgegebiet** Das Plangebiet befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) innerhalb eines Radonvorsorgegebietes gemäß § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StriSchG 2017, zuletzt geändert 2020). In diesem Gebieten gilt gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StriSchG) in Verbindung mit § 154 Strahlenschutzverordnung (StriSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

C. Sonstige Darstellungen

- o** Grundstücksgrenzen, vorhanden
- o** Gebäude, vorhanden
- o** Geländehöhepunkt über DHNN 92
- o** Böschung
- o** Flurstücknummer
- o** Höhe der Straßenachse der inneren Erschließung in den Einmündungsbereichen der Bestandsstraßen

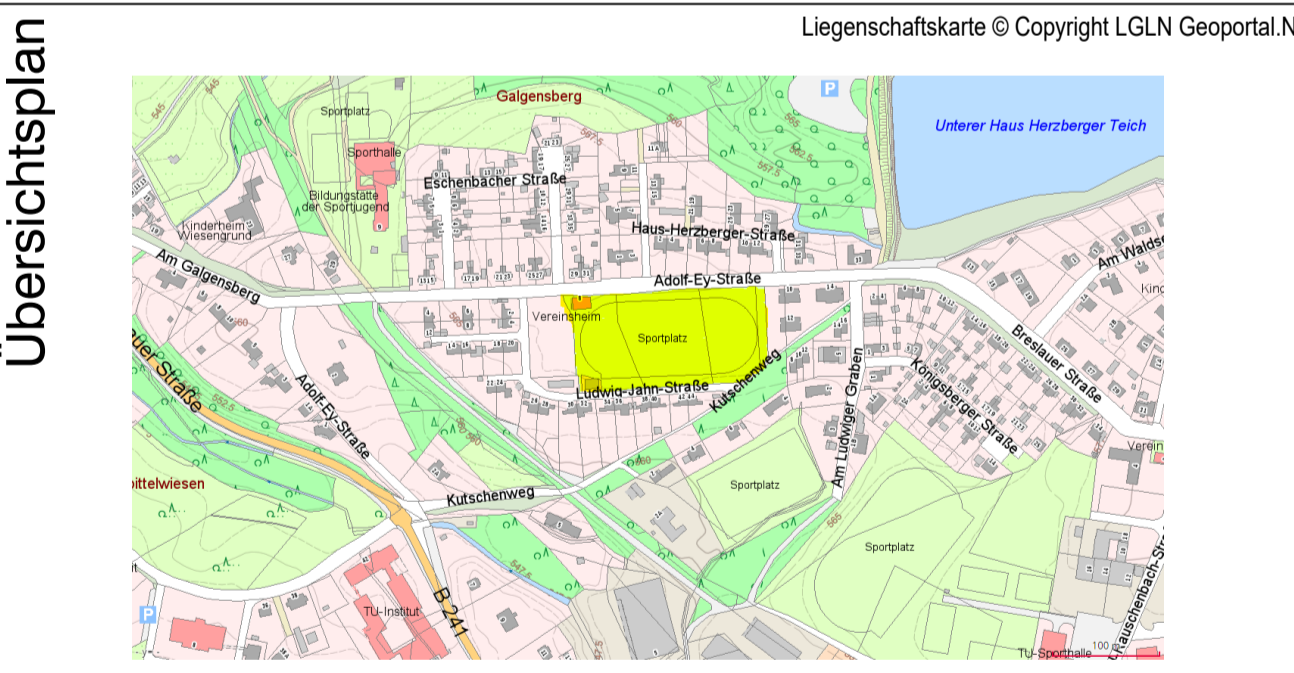
D. Hinweise

- 1. Bodenbelastung** Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind". Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Verwendung der Randsignatur (Planzeichen 15.12 der PlanV) verzichtet. Gem. Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in folgender Größenordnung auszugehen:
 - 400 - 1000 mg Blei je kg Boden
 - 2 - 10 mg Cadmium je kg Boden
 Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplangebietverordnung (BPG-VO) zu beachten.
- 2. Wasserschutzgebiet** Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWK) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granatapfelsperre (Innerste-Überleitung)", Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 568) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den
.....
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).
Niedersächsisches Bauordnung vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).
Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.



**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB
Nr. 48 der Berg- und Universitätsstadt
Clausthal-Zellerfeld
"August-Tiemann-Sportplatz"**

Entwurf
02/2021 M. 1 : 500
ALKA Grundstückshandels- und Entwicklungs GmbH & Co. 10 KG
Lietzenburger Straße 107 - 10707 Berlin
Tel. 030 8892990

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57268 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de
**HORSTMANN
UND HOFFMANN**

Verfahren							
1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am dem Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.	2. Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am dem Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf mit der Begründung mit den bereits vorliegenden Stellungnahmen hat vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.	3. Satzungsbeschluss Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	4. Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ ist damit am selben Tag in Kraft getreten.	5. Planverfasser Die 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ wurde ausgearbeitet von der Stadtstelle Stadtplanung und Stadtentwicklung der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.	6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften; Mängel der Abwägung Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	9. Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim © 2017 LGLN Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 10.11.2016). Goslar, den	Entwurf Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen RD Northeim -Katasteramt Goslar
Clausthal-Zellerfeld, den Die Bürgermeisterin	Clausthal-Zellerfeld, den Die Bürgermeisterin	Clausthal-Zellerfeld, den Die Bürgermeisterin	Clausthal-Zellerfeld, den Die Bürgermeisterin	Clausthal-Zellerfeld, den Die Bürgermeisterin	Clausthal-Zellerfeld, den Die Bürgermeisterin	Clausthal-Zellerfeld, den Die Bürgermeisterin Planverfasser Die Bürgermeisterin