

Präambel

Auf Grund 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 Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.05 (BGBl. S. 1226) i.V.m. § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.8.1996 (Nds. GVBl. S. 229) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Altenpflegeheim Schützenhaus" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den 11.08.2006

L. S. gez. M. Austen
Bürgermeister M. Austen

Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 9. März 2006 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Altenpflegeheim Schützenhaus" beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 20.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den 11.08.2006

L. S. gez. M. Austen
Bürgermeister M. Austen

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Altenpflegeheim Schützenhaus" wurde ausgearbeitet vom Bauamt der Samtgemeinde Oberharz.

Clausthal-Zellerfeld, den 11.08.2006

gez. Wiebke Bruns
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 27.04.2006 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Altenpflegeheim Schützenhaus" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer wurden am 29.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Altenpflegeheim Schützenhaus" mit der Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.05.2006 bis 08.06.2006 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Clausthal-Zellerfeld, den 11.08.2006

L. S. gez. M. Austen
Bürgermeister M. Austen

Satzungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Altenpflegeheim Schützenhaus" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 18.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den 11.08.2006

L. S. gez. M. Austen
Bürgermeister M. Austen

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.08.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Altenpflegeheim Schützenhaus" ist damit am 12.08.2006 in Kraft getreten.

Clausthal-Zellerfeld, den 14.08.2006

L. S. gez. M. Austen
Bürgermeister M. Austen

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.84 nicht geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: 9243 A
Liegenschaftskarte: Gemarkung Zellerfeld, Flur 3
Maßstab 1 : 1.000

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 11.07.2001). 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 07.08.2006

L. S. gez. Scheuermann
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften -Katasteramt Goslar-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Altenpflegeheim Schützenhaus"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1
Gemäß § 1 (6) BauNVO (Baubutzungsverordnung) wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen "Gartenbau-betriebe und Tankstellen", nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

2. Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gemäß § 14 (2) BauNVO können die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Abführung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

3. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr.4
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen (§ 21 a (1) BauNVO). Bei der Ermittlung der Geschossfläche oder der Baumasse bleiben die Flächen oder Baumassen von Garagengeschossen, die nach § 21 a (1) BauNVO nicht angerechnet werden unberücksichtigt (§ 21 a (4) BauNVO).

4. Bauweise § 9 (1) Nr.2
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind abweichend zur offenen Bauweise Gebäude über 50 m Länge zulässig (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen).

5. Innere Durchgrünung der Bauflächen § 9 (1) Nr. 25 a
Zur Gewährleistung der Durchgrünung der Ortslage sind bei Neubauvorhaben bestehende Grünflächen und Gehölze auf mindestens 15 % der Baugrundstücke zu erhalten oder neu anzulegen. Bei der Neuanlage ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm StU 12/14, mind. 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Alternativ können für je einen Laubbaum auch fünf Sträucher (Heister, mind. 2 x verpflanzt mind. 80 cm hoch) gepflanzt werden. Bei Erhaltung bestehender Bäume bzw. Sträucher können diese auf die vorgenannte Pflanzpflicht angerechnet werden. Auf dem Baugrundstück welches das Grundstück 470/2 beinhaltet sind in Einschränkung der vorgenannten Wahlmöglichkeit zwischen Bäumen und Sträuchern im Rahmen der Durchgrünungspflicht mindestens zwei hochstämmige Laubbäume zu erhalten bzw. neu anzupflanzen. Ausnahmsweise kann bei Neubauvorhaben die Durchgrünung reduziert werden. Voraussetzung ist, dass das Baugrundstück bisher schon im Bestand zu einem geringeren Anteil begrünt ist und die Erweiterung der Begrünung bis zum festgesetzten Flächenanteil zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Maßstabgebend für den reduzierten Flächenanteil zur Durchgrünung ist der Bestand. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Kennzeichnungen

Bodenbelastungen §9 (5) BauGB
Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in der Größenordnung von >1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und >10,0 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies den gesamten Geltungsbereich gleichermaßen betrifft, wird zwecks besserer Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Kennzeichnung verzichtet.

Nachrichtliche Übernahme

Bodenplanungsgebiet §9 (6) BauGB
Das gesamte Plangebiet liegt im Teilgebiet 1 der Neufassung der Verordnung des "Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar" (Amtsblatt für den Landkreis Goslar v. 06.10.2005, Nr. 20). Da dies den gesamten Geltungsbereich betrifft, wird zugunsten der Lesbarkeit des Planes auf eine flächenhafte zeichnerische Übernahme verzichtet. Stattdessen wird die Signatur "BP" verwendet.

Vermerke § 5 (4) Satz 2 BauGB

Wasserschutzgebiet
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bereich des in Ausweisung befindlichen Wasserschutzgebietes Schutzzone III Innerstetalsperre



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
 - 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GFZ 1,2 2.1 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - GRZ 0,6 2.5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II 2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o 3.1 offene Bauweise
 - a 3.3 abweichende Bauweise
 - 3.4 Baulinie
 - 3.5 Baugrenze
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14 Nutzungsabgrenzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - BP Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, s. nachrichtliche Übernahme

Planunterlage

- Flurstück (ALK)
- Punkte (ALK)
- verm. Grenzpunkt

Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

Bebauungsplan Nr.84 "Altenpflegeheim Schützenhaus"

1. Änderung

Übersichtskarte 1:5.000 (DGK5)

Stand Juni 2006

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