



**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 93  
„Am Eschenbacher Graben“**

**mit Örtlicher Bauvorschrift**

**zugleich 2. Teilaufhebung  
des Bebauungsplanes Nr. 11**

**„Kreissonderschule und Volksschule An den Abtshöfen“**

## 1. Allgemeines

---

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Oberharz. Mit 15.309 Einwohnern<sup>1)</sup> ist Clausthal-Zellerfeld das Zentrum des Oberharzes. Die heutige Doppel-Stadt ist 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor gegangen. 1972 kam im Zuge der niedersächsischen Gemeindegebietsreform das frühere Fuhrherrendorf Buntenbock als weiterer Stadtteil hinzu.

Der Bergbau, der über Jahrhunderte die wirtschaftliche Basis für Clausthal-Zellerfeld war, wurde bis 1930 eingestellt. Als letzter der weiterverarbeitenden Betriebe aus dem Bereich des Bergbaus wurde 1967 die Bleihütte im Innerstetal still gelegt und einige Jahre später abgebrochen.

Als Hinweise auf diese Geschichte gibt es im Stadtgebiet teils offensichtlich, teils versteckt eine große Zahl von Überresten der einst so umfassenden Bergbautätigkeit. Dazu gehören die Teiche und Wasserläufe der denkmalgeschützten „Oberharzer Wasserwirtschaft“, drei ebenfalls denkmalgeschützte Schachtgerüste, diverse Halden und die typischen Zechenhäuser. Auch das Landesbergamt, die beiden Münzgebäude in Clausthal und Zellerfeld sowie die TU Clausthal (die frühere "Bergakademie") gehen auf den Bergbau zurück.

Nicht nur die baulichen Zeugen halten die Erinnerung an die Bergbauzeit wach. Weitere Beiträge kommen u. a. vom Oberharzer Geschichts- und Museumsverein, der das Oberharzer Bergwerksmuseum mit Schaubergwerk betreibt und den Ottiliae-Schacht unterhält, sowie von den Harzwasserwerken, denen die Pflege der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ obliegt und die auf dem Gelände des Kaiser-Wilhelm-Schachtes eine Ausstellung zeigen.

Heute ist Clausthal-Zellerfeld eine Universitäts- und Behördenstadt, in der sich neben Betrieben aus Handwerk, Dienstleistung und Handel auch mehrere international erfolgreiche Technologiebetriebe angesiedelt haben. Zudem ist die Bergstadt staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort und Wintersportplatz. Während sich das Universitätsleben auf Clausthal konzentriert und sich dort auch der größere Teil des Gewerbes zu finden ist, findet man im Stadtteil Zellerfeld die Einrichtungen für den Fremdenverkehr wie Bergwerksmuseum, Tourist-Information, Kurpark, Kunsthandwerkerhof, Minigolfanlage, Skiroller-Strecke und einen kleinen Skihang mit Lift.

In der Systematik der Raumordnung ist die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als Mittelzentrum eingestuft. Zu ihren Hauptaufgaben gehört die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Diesem Anspruch kommt sie unter anderem durch die Erschließung des neuen Wohnbaugebietes „Am Eschenbacher Graben“ nach.

<sup>1)</sup> Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30. Juni 2004

## 2. Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung

---

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist anders als viele andere niedersächsische Kommunen in ihrer weiteren baulichen Ausdehnung stark eingeschränkt. Grund dafür sind mehrere begrenzende Faktoren: vor allem die bewegte Topographie, die zahlreichen bergbaulich belasteten Flächen und das eng um den Siedlungsbestand liegende Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)". Deswegen kommt im Oberharz der ohnehin sinnvollen Nutzung von kleinen und großen Baulücken innerhalb der Siedlungsbereiche eine besonders hohe Bedeutung zu. Diese innen oder am direkten Ortsrand liegenden Bauland-Ressourcen sind nahezu die einzigen Möglichkeiten, in der Samtgemeinde Oberharz weitere Wohnbaugrundstücke zu erschließen.

In der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für frei stehende Wohnhäuser schon seit einigen Jahren höher als die Zahl an verfügbaren Bauplätzen. Die wenigen klassischen Baulücken innerhalb der Ortslage stehen zumeist in privatem Eigentum und nur ein geringer Teil dieser Eigentümer ist verkaufsbereit. Die Bergstadt bemüht sich daher, dem Bedarf an Baugrundstücken durch eine eigene Erschließung von Baugebieten nachzukommen.

Die Bergstadt verfügt im Moment nur über zwei kommunale Neubaugebiete. Dabei ist das Baugebiet am Oberen Hausherzberger Teich in Clausthal (Bebauungsplan Nr. 29 / 1 „Am Waldseebad“) nahezu vollständig bebaut. Als zweites aktuelles Baugebiet hat die Bergstadt 2004 in Zellerfeld zwischen der älteren Bebauung am Pulverweg und dem Baugebiet "An den Eschenbacher Teichen" eine zuvor mit einem Fichtenwäldchen bestandene Fläche (Bebauungsplan Nr. 69 "Am Bach") erschlossen. Von den dortigen 13 Baugrundstücken sind bereits mehrere verkauft und zum Teil wurden auch schon Baugenehmigungen erteilt.

Nach wie vor besteht jedoch erheblicher Bedarf an möglichst zentral gelegenen Wohnbaugrundstücken in der Bergstadt Clausthal Zellerfeld.

Der Bebauungsplan Nr. 93 wird etwa die Hälfte seines Geltungsbereiches für den Bau neuer Wohngebäude erschließen. Der übrige Teil soll eine Festsetzung als Grünfläche (öffentliche Grünfläche) und aus der Bestandssituation heraus als Gewässer- und Versorgungsanlagenfläche erhalten.

### **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 93**

Der ca. 0,64 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 umfasst Teile der Flur 1 der Gemarkung Clausthal.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des historischen Ortskerns des Stadtteils Zellerfeld. An das Plangebiet schließen sich nördlich und ostwärts Siedlungsgebiete aus den 1960er Jahren an.

Das Plangebiet besteht derzeit aus Wiesenflächen, aus der Verkehrs- und Parkflächen, aus einer Fläche „Versorgungsanlagen“ sowie aus einer offenen Gewässerfläche (Bachlauf).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 liegt im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreis-sonderschule An den Abtshöfen“. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 erforderlich.

### **4. Verlauf des Bauleitplanverfahrens**

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 29. Juni 2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93 "Am Eschenbacher Graben" gefasst. Dies umfasst eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kreis-sonderschule und Volksschule An den Abtshöfen". Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04. September 2004.

Den Bebauungsplanentwurf hat der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld am 01.09.2005 gebilligt. Auf Basis dieses Entwurfs fand vom 03.10.-04.11.2005 die „Frühzeitige Bürgerbeteiligung“ gemäß § 3 (1) BauGB statt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 1. Dezember 2005 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst. Die „Öffentliche Auslegung“ gemäß § 3 (2) BauGB ist vom 19.12.2005 bis 20.01.2006 durch Aushang der Unterlagen im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz erfolgt. Parallel dazu wurde gemäß § 4 (4) BauGB eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für jene Träger öffentlicher Belange, die durch die weitere Bearbeitung des Entwurfes stärker bzw. erstmals betroffen waren durchgeführt.

Es ist geplant, gemäß § 10 (1) BauGB das der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld am 23.03.2006 den Satzungsbeschluss fasst. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch seine Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB kann jedoch erst erfolgen, wenn die parallel durchzuführende 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz genehmigt sein wird.

Da insgesamt damit zu rechnen ist, dass das Bebauungsplan-Verfahren in der ersten Jahreshälfte 2006 abgeschlossen werden kann, darf es noch auf Grundlage der bis Sommer 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) zu Ende geführt werden. Dies ergibt sich aus den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld macht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 von diesem Recht gebrauch.

Außerdem wird der Bebauungsplan auf Grundlage von § 98 NBauO mit einer „Örtlichen Bauvorschrift“ verbunden, indem ihre Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Aufstellung der „Örtlichen Bauvorschrift“ erfolgt im übrigen auf Grundlage von § 56 und § 97 NBauO.

### **5. Ziele der Raumordnung**

In der Systematik der Raumordnung hat das „Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, Ergänzung 1999 für den Landkreis Goslar“ die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als Mittelzentrum eingestuft und ihr folgende Schwerpunktaufgaben zugeordnet:

- Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Förderung der regionalen Arbeitsmarktentwicklung
- Sicherung der besonderen Funktionen der Landwirtschaft
- Sicherung des Hochschulstandortes
- besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 ist frei von raumordnerischen Festsetzungen zeichnerischer Art.

### **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Änderungen erfahren.

Die gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 spie-

geln städtebauliche Ziele wieder, die sich heute im Gegensatz zu benötigten Wohnbauflächen als nicht mehr erforderlich darstellen.

Früher war geplant, die Fläche als Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf vorzuhalten und hier speziell Schulanlagen zu errichten.

Der Samtgemeindeausschuss hat am 30. Mai 2002 beschlossen, die entsprechende 71. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 durchzuführen.

Der Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes ist etwas größer (in östlicher und südöstlicher Richtung) als der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 93.

#### **Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan M: 1 : 5000**



## **7. Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz**

---

### **7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld führt das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan auf Basis der bis Sommer 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) zu Ende (siehe dazu Punkt 4).

Gemäß § 1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Die detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Gründordnungsplan zu diesem Bebauungsplan.

Das Artikelgesetz zur „Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ aus dem Jahre 2001 hatte u.a. das UVP-Gesetz und das BauGB geändert bzw. ergänzt. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen ist demnach eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, soweit der Bebauungsplan Vorhaben begründet, die gemäß dem Anhang 1 zum UVP-Gesetz UVP-pflichtig sind. Die UVP wird als unselbstständiger Teil der Verwaltungsverfahren durchgeführt, die der Entscheidung über die Zulassung des UVP-pflichtigen Vorhabens dienen (§2 UVPG). Bei Bauleitplanverfahren wird die UVP einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt (§ 17 UVPG). Bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nur im Aufstellungsverfahren durchgeführt. Zuständige Behörde ist in diesem Fall die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit. Im Detail wird diese Thematik im Gründordnungsplan zu diesem Bebauungsplan abgearbeitet. Die Feststellung, dass für das Vorhaben keine UVP-Pflicht besteht und somit kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen ist, ist gemäß § 3 (2) BauGB in die ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung der Unterlagen aufzunehmen.

## 7.2 Landschaftsschutzgebiet und Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.93 liegt nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes lt. der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ vom 7. Mai 2001.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.93 liegen keine geschützten Biotope gemäß § 28a NnatschG vor.

## 7.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan enthält relativ grobrasterige Bewertungen (Maßstab 1:50.000), die zum Teil als überholt anzusehen sind, da spätere Detail-Kartierungen zur Konkretisierungen und Differenzierungen auch der naturschutzfachlichen Ziele geführt haben. Dies hat sich z.B. in der 2001 erfolgten Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und der Erfassung der § 28a Biotope niedergeschlagen. Einen Landschaftsplan hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld 1997 erstellen lassen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 93 mit den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes vereinbar ist. Der Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan enthält hier weitere Erläuterungen.

## 7.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Aber es ist betroffen von der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung), Schutzzone III, für die derzeit das Ausweisungsverfahren läuft. Auf Umsetzungsebene ist dies zu berücksichtigen. Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherren / Bauträger informiert werden. Es empfiehlt sich zudem, die Baufirmen weiter auf die unter diesen Umständen bestehende Sorgfaltspflicht bei der Abwicklung des Vorhabens, insbesondere beim Umgang mit Betriebsmitteln, hinzuweisen.

## 7.5 Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 liegt im Bereich von Formationen aus der Zeit des Karbons, die hier im wesentlichen aus Tonschiefern und Grauwacken bestehen. Diese Abfolgen werden zunächst von ihren eigenen Verwitterungsschichtenüberlagert. Den Abschluss zur Geländeoberfläche hin bildet dann eine junge Mutterbodenschicht.

Aufgrund der besonderen Situation des Harzes mit seiner Jahrhunderte alten Bergbautradition sind flächendeckende Belastungen des Oberbodens mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen für den Harz kennzeichnend. Entsprechend wird der Bebauungsplan Nr. 93 in nachrichtlicher Übernahme darauf hinweisen, dass der gesamte Geltungsbereich im Teilgebiet 1 der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Goslar vom 25.08.2005) liegt.

Der Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial richtet sich nach der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“.

Im Bebauungsplan erfolgt eine zeichnerische Darstellung („BP“) zur Kennzeichnung des Bodenplanungsgebietes.

### 7.5.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

Nach der am 01.10.01 in Kraft getretenen Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO), geändert durch die erste Änderungsverordnung in Kraft getreten am 26.08.2005 (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 13 vom 25.08.2005), sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 hohe Schadstoffgehalte (Blei > 1.000 mg/kg; Cadmium > 10 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Boden-schutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 befindet sich im Teilgebiet 1 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 11 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten.

## 7.5.2 Umgang mit belastetem Bodenmaterial

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Der Abfallerzeuger/-besitzer hat mit diesem Abfall entsprechend der Grundpflichten des Gesetzes "Vermeidung vor Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" umzugehen. Eingriffe in den Boden sind daher in erster Linie zu vermeiden. Überschussboden ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. umweltverträglich zu beseitigen. Im Hinblick auf die bekannte Schwermetallproblematik muss mit dem Anfall von Boden mit schädlichen Verunreinigungen gerechnet werden. Bezüglich der Entsorgung von Überschussboden wird auf § 12 der Neufassung der Verordnung des "Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar" zum Umgang mit belastetem harztypischen Bodenmaterial vom 26. August 2005 (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6. Oktober 2005) verwiesen.

Da es sich auch um bergbaulich genutzte Flächen und daher um Rückstände aus dem Bergbau handeln könnte, ist bei entsprechenden Funden wie z.B. Schlacken die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## 7.5.3 Flächendeckender Bodenschutz

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, werden folgende konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert vorgegeben :

1. Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.
2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der –austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
3. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
4. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen.
5. Der Beginn der Überdeckungs- bzw. Versiegelungsmaßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde (Tel. 05321 / 76-686) anzuzeigen. Bei den Überdeckungsmaßnahmen darf mit der Anlieferung des Bodens erst begonnen werden, wenn dessen Schadlosigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde nachgewiesen wurde und diese den Boden freigegeben hat. Der Nachweis der Schadlosigkeit des Abdeckbodens ist, soweit er nicht aufgrund einer Herkunftserklärung (Entnahme-Ort, Entnahmetiefe und vorherige Nutzungen) erbracht werden kann, durch eine Bodenuntersuchung nach BBodSchV zu erbringen.
6. Zweck des Bodenschutzes ist es, die natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen z.B. als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen oder als Bestandteil des Naturhaushalts soweit wie möglich vermieden werden. Aus diesem Grund sollte eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden angestrebt werden. Dies gilt im Hinblick darauf, dass einmal zerstörter Boden in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

## 7.5.4 Bergschaden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.93 gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von Bergschadensgebieten.

## 8. Nds. Denkmalschutzgesetz

---

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 besteht ein Graben. Der Graben ist Bestandteil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserregal“. Der Bebauungsplan Nr. 93 wird in nachrichtlicher Übernahme darauf hinweisen. Im Bebauungsplan erfolgt weiterhin eine zeichnerische Darstellung („D“) zur Kennzeichnung des Kulturdenkmals.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 liegt im weiteren Umfeld des durch den Beauftragten für Archäologie des Landkreises lokalisierten mittelalterlichen Klosters Cella. Im Umfeld des ehemaligen Klosterbereiches sind Ruinen der zum ehemaligen Kloster gehörigen Wirtschaftsbauten anzunehmen. Diese konnten bisher nicht genau lo-

kalisiert werden. Es ist daher denkmalpflegerisch notwendig, Bodeneingriffe zu beobachten. Bodeneingriffe sind rechtzeitig, mindestens drei Wochen vor ihrem Beginn anzuzeigen. Beim Auftreten von Funden und Befunden ist den zuständigen Stellen die denkmalpflegerisch erforderliche Bergung und Dokumentation zu ermöglichen. Empfohlen wird, dass Tiefbauarbeiten nicht erst bei Ausführung archäologisch begleitet werden, sondern dass vorab nach Abschiebung des Oberbodens eine Prospektion durchgeführt wird.

## **9. Nds. Gesetz über Spielplätze**

---

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld verzichtet auf die Festsetzung einer Spielplatzfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93. Das Niedersächsische Spielplatzgesetz regelt, dass eine Gemeinde in eigener Verantwortung abzuwägen hat, ob die

Voraussetzungen für einen Verzicht vorliegen. In diesem Fall stellt die Bergstadt fest, dass die Tatbestände für eine Ausnahme nach § 5 Nds. Spielplatzgesetz vorliegen, weil in der näheren Umgebung der neuen Wohnbauflächen ausreichend Spielplätze und ähnlich geeignete Flächen vorhanden sind:

- Auf den direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken (Entfernung jeweils ca. 100m) befinden sich zwei Schulanlagen (1x Grundschule) auf deren Freiflächen Spielbereiche vorgehalten werden.

## **10. Weitere städtebauliche Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

---

### **10.1 Lage in der Gemeinde, allgemeine städtebauliche Einordnung**

Der 0,64 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 befindet sich östlich des historischen Ortskerns des Ortsteiles Zellerfeld und westlich, sowie südlich der vorhandenen Wohnbebauung aus den 1960er Jahren.

Das neue Baugebiet wird damit eine innerörtliche Baulücke schließen. Aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist zu ersehen, dass in diesen direkt umliegenden Bereichen die Nutzungsform „Allgemeines Wohngebiet“ vorherrscht.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93 grenzt in nördlicher Richtung an die Straße „An den Abtshöfen“ und in östlicher Richtung an die Straße Zellweg sowie den Verbindungsweg zwischen Zellweg und „An den Abtshöfen“. Über diese Straßen- und Wegeverbindungen wird das künftige Neubaugebiet erschlossen.

### **10.2 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ liegt in einem Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreissonderschule und Volksschule An den Abtshöfen“. Dieser Bebauungsplan setzt das Plangebiet hauptsächlich als Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, hier speziell Schulanlagen fest.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hebt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ zugleich den betreffenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreissonderschule und Volksschule An den Abtshöfen“ auf (2. Teilaufhebung).

Der Samtgemeindeausschuss hat am 30. Mai 2002 beschlossen, die für den Bebauungsplan Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ erforderliche 71. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Inhalt der 71. Änderung ist die Umwandlung einer Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche.

### **10.3 Eigentumsstruktur**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ steht anteilig im Eigentum der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und einer Privatperson.

### **10.4 Vorhandene Leitungstrassen**

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ verlaufen eine öffentliche Regenwasserleitung und eine Telekommunikationslinie.

### **10.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt für die Baugrundstücke im Norden des Plangeltungsbereiches über die Straße „An den Abtshöfen“ und für das Grundstück im Nordwesten des Plangeltungsbereiches über die

Straße „Bornhardtstraße“. Diese Straßen sind ausgebaut und geeignet die neuen Baugrundstücke anzuschließen. Eine fußläufige Anbindung ist zusätzlich durch den Verbindungsweg Flurstück 144/6 zwischen den Straßen „An den Abtshöfen“ und „Bornhardtstraße“ gegeben.

## 10.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93 kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sicher gestellt werden.

### **Wasserversorgung**

Die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH wird durch die Erweiterung des Versorgungsnetzes die sichere Wasserversorgung des Baugebietes gewährleisten.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird mit der Wasserversorgung sichergestellt. Träger der Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Oberharz. Für den Grundschutz ist die Richtwerttabelle des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. zu beachten. Der brandschutztechnische Nachweis ist mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Goslar abzustimmen.

### **Elektrizität und Gas**

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung in dem neuen Baugebiet erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld. Die Strom- und Gasversorgung kann durch entsprechende Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

### **Fernmeldenetz**

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom. Das Plangebiet kann an die Fernmeldeanlagen angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ansprechpartner ist die: Deutsche Telekom AG, T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Ressort Bezirksbüro Netze (BBN 32), Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig, bzw. Dörntener Str. 9, 38644 Goslar.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar bzw. durch von ihm beauftragte Unternehmer. Soweit Müllsammelfahrzeuge die Baugrundstücke nicht anfahren können, haben die Grundstücksbesitzer die Abfallbehälter gemäß § 17 Abs.6 Abfallsatzung in der derzeit geltenden Fassung, an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

### **Schmutzwasser-Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserbetrieb der SG Oberharz (ASO), der das Neubaugebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anschließen wird. Neben den technischen Voraussetzungen für das Ableiten des Schmutzwassers sind auch ausreichende Klärkapazitäten gegeben.

### **Oberflächen-Entwässerung**

Die Entwässerung des Grundstücks muss den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen (§153 NWG). Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll über das öffentliche Kanal-System abgeführt werden. Das Niederschlagswasser innerhalb der Grünflächen soll in deren Bereich versickert werden. Das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist dort zu versickern oder andernfalls mit Genehmigung des Abwasserbetriebes in das Kanalnetz einzuleiten. Bezüglich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist folgendes zu beachten: Die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist wasserrechtlich nur erlaubnisfrei, soweit es auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen des Wohngrundstückes anfällt und auf dem Grundstück selbst versickert, verregnet oder verrieselt wird. Das auf Hofflächen anfallende Niederschlagswasser muss dabei über die belebte Bodenzone geleitet werden (§ 136 NWG). Sollte dies nicht der Fall sein, stellt die Einleitung des Niederschlagswassers eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu erwirken.

## 11. Inhalt der Planung

---

### 11.1 Gliederung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ gliedert seine ca. 0,64 ha große Fläche wie folgt:

➤ Bauland (Allg. Wohngebiet)	ca. 0,21 ha
➤ Straßenverkehrsflächen	ca. 0,08 ha
➤ Flächen Versorgungsanlagen	ca. 0,01 ha
➤ Gewässerflächen	ca. 0,01 ha
➤ Grünflächen	ca. 0,33 ha

## 11.2 Art der baulichen Nutzung

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der 71. Änderung herrscht Wohnnutzung vor. Aus diesem Grund bietet sich die Nutzung der Fläche als Wohnbauland, auch auf Grund der ruhigen innerörtlichen Lage, für eine Erweiterung der Wohnbauflächen an.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Wohnbauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebieten sind nach § 4 (3) BauNVO folgende Einrichtungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**Gliederung des Gebietes:** Die letzten drei der vorgenannten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind jedoch nicht mit den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplanes, das relativ kleine Plangebiet bevorzugt für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen, zu vereinbaren. Daher sollen von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig sein. Die übrigen drei Ausnahmen sollen in diesem Baugebiet überhaupt nicht zulässig sein und werden entsprechend nicht Bestandteil der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Textliche Festsetzung Nr. 1).

## 11.3 Maß der baulichen Nutzung

Da freie Baugrundstücke in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld knapp sind, ist zum sparsamen Umgang mit Bauland eine städtebauliche Verdichtung sinnvoll. Für das Maß der baulichen Nutzung wird daher eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Dabei wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Höchstmaße für Traufhöhe (6,10 m) und Firsthöhe (10,40 m) begrenzt. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche. (gemessen im rechten Winkel auf jene Außenwand des Gebäudes, die der Erschließungsfläche zugewandt ist)

Durch die Höhenfestsetzungen wird die topographische Situation der Wohnbauflächen (hängiges Gelände) berücksichtigt. Die Höhenfestsetzungen regeln, dass im Plangebiet, zumindest bzgl. der von der Straße „An den Abtshöfen“ zurückgesetzten, nicht direkt an der Straßenbegrenzungslinie gebauten, höher gelegenen, nördlich an das Plangebiet angrenzenden, vorhandenen Bebauungen und auch bzgl. der vorhandenen Bebauung im Bereich „Zellweg“ keine unzumutbar hohen neuen Baukörper entstehen können.

## 11.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind somit im Baugebiet sowohl Einzelhäuser wie auch Doppelhäuser und Hausgruppen möglich. Diese Festsetzung lässt den Bauherren und Entwurfsverfassern eine ausreichende planerische Gestaltungsfreiheit.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich durch Baugrenzen bestimmt. Von der Festsetzung einer Baulinie wurde abgesehen.

## 11.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken setzt der Bebauungsplan für den nordöstlichen Bereich der Wohnbauflächen eine Längsausrichtung parallel zur Straße "An den Abtshöfen" fest.

Für den nordwestlichen Bereich der Wohnbauflächen erfolgt auf Grund der eher heterogenen Struktur der umgebenden Bebauung keine Festlegung zur Stellung baulicher Anlagen.

## 11.6 Flächen für Nebenanlagen

Da an der Straße „An den Abtshöfen“ vorhandene Gebäude direkt an der Straßenbegrenzungslinie gebaut sind, wird um die

insgesamte Bebauung im Verlauf der Straße „An den Abtshöfen“ visuell nicht noch mehr zu verengen festgesetzt, dass in einem 3 m breiten Streifen im nördlichen Bereich der Wohnbauflächen zur Straße „An den Abtshöfen“ keine Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

## **11.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im WA sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Das Allgemeine Wohngebiet soll mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern bebaut werden; eine solche Bebauung ist für die Umgebung typisch. Das Allgemeine Wohngebiet soll nicht dazu dienen, den Bau großmaßstäblicher Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

## **11.8 Verkehrsflächen**

Als Verkehrsfläche setzt der Bebauungsplan Nr. 93 den im Geltungsbereich liegenden Teil der bestehenden innerörtlichen Straße „An den Abtshöfen“ und den öffentlichen Verbindungsweg Flurstück 144/6 zur Straße „Bornhardtstraße“ fest.

## **11.9 Grünflächen**

Der Bebauungsplan setzt 0,33 ha der Fläche des Geltungsbereiches als Grünflächen fest. Die Grünflächen des Geltungsbereiches liegen im südlichen Bereich des Plangebietes. Details benennt der Grünordnungsplan.

## **11.10 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur planvollen Gestaltung des Überganges zwischen der neuen Bebauung und der festgesetzten Grünflächen setzt der Bebauungsplan in den Wohngebieten WA jeweils zu den Grünflächen am Rand der Baugrundstücke Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Diese Festsetzung soll eine "grüne" Gestaltung des Bauungsrandes gewährleisten, vorzugsweise durch Anpflanzung von Sträuchern und Hecken. Aufgrund dieser Festsetzung haben diese 3 m breiten Streifen an der straßenabgewandten Seite der Baugrundstücke eine Wirkung wie nicht überbaubare Grundstücksflächen oder private Grünflächen (d. h. hier können keine Nebenanlagen errichtet werden). Der Streifen bleibt jedoch Bestandteil des Wohnbaulandes und zählt zu jener Grundstücksfläche, auf die sich die Berechnung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bezieht. Details benennt der Grünordnungsplan.

Aus ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass die Beläge zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten einen Abflussbeiwert von 0,7 gemäß DIN 1986 nicht überschreiten dürfen.

## **11.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der Bebauungsplan setzt für die innere Durchgrünung der Bauflächen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen fest, dass auf den Baugrundstücken in Relation zur Grundstücksgröße in bestimmter Anzahl Laubbäume und Sträucher anzupflanzen sind.

## **11.12 Zuordnungsfestsetzung**

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB erfolgen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dabei ist dem Bebauungsplan als externe Ausgleichsmaßnahme die Überführung des vorh. Fichtenforstes (südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93 gelegen) zugeordnet. Details dazu benennt der Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan.

## **11.13 Örtliche Bauvorschrift**

Der Text der textlichen Festsetzungen und die Begründung sind der Anlage 1 zu dieser Begründung entnehmen.

## **11.14 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft / Umwelterheblichkeit**

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt. Die für das Bauleitplanverfahren wesentlichen Ergebnisse sind hier in Kürze zusammengefasst:

1. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG ist aufgrund der Unterschreitung der entsprechenden Schwellenwerte nicht erforderlich.

2. Der GOP stellt fest, dass der Bebauungsplan aufgrund der Inanspruchnahme von Grünfläche für die Wohnbebauung den Zielen des örtlichen Landschaftsplans (LP) und des Landschaftsrahmenplans (LRP) entgegensteht. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird dies wie folgt berücksichtigt, abgewogen. Bisher war aufgrund des Bebauungsplanes zur Kreissonderschule - der für diesem Teilbereich parallel aufgehoben wird - die Inanspruchnahme der gesamten Flächen für Sonderbauten der Schule möglich. Der größere Teil der Fläche wird nun erstmals als öffentliche Grünfläche festgesetzt und gesichert. Die verbleibende Grünfläche ist - wie der GOP zeigt - unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen durchaus in der Lage die mit den Zielen des LRP und LP verbundenen Funktionen ausreichend zu gewährleisten. Zudem ist diese Innenentwicklung gesamtheitlich betrachtet der Inanspruchnahme freier Landschaft für eine entsprechende Wohnbebauung vorzuziehen.

Der Grünordnungsplan stellt fest, dass unter Einbeziehung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft keine erheblichen Schädigungen von Natur und Landschaft zurückbleiben. Die Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich abgesichert:

- soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen durch entsprechende Festsetzungen,
- alle über Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen Bergstadt und Grundeigentümer.

Ihre faktische Umsetzung ist abgesichert:

- ebenfalls über den städtebaulichen Vertrag
- sowie der Tatsache dass sich alle betroffenen Flächen im Grundeigentum der Vertragspartner befinden.

**Erstellt durch:**

**Architekturbüro Bienert  
Andreas Bienert  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Ringstraße 9  
38678 Clausthal-Zellerfeld**

---

# Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 93

Satzungstext	Begründung
<p><b>Präambel</b></p> <p>(entfällt, da ÖBV Bestandteil des Bebauungsplanes wird)</p>	<p>Baurechtliche Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) ist § 56 NBauO. Das Verfahren zur Aufstellung einer ÖBV regelt § 97 NBauO. § 56 NBauO bietet die Möglichkeit, mit einer ÖBV „bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen“. Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld nutzt diese Möglichkeit für das neue Baugebiet "Am Eschenbacher Graben". Dabei greift er die in § 56 NBauO genannten möglichen Regelungen zum Teil auf. Der Schwerpunkt liegt auf den städtebaulichen und gestalterischen Regelungen zu diesen Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Geltungsbereich und Geltungsumfang der Satzung</li><li>➤ Ausnahmen und Befreiungen</li><li>➤ Dachform, Firstrichtung</li><li>➤ Materialien und Farben von Dacheindeckungen</li><li>➤ Solaranlagen</li><li>➤ Materialien und Farben der Fassaden</li><li>➤ Mülltonnenstandplätze</li><li>➤ Arten und Höhen von Einfriedungen</li><li>➤ Werbeanlagen und Warenautomaten</li><li>➤ Regelungen für etwaige Verstöße gegen die ÖBV</li></ul> <p>Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 76 orientieren sich die Festsetzungen am umgebenden Bestand entlang der "Alten Fuhrherrenstraße". Die ÖBV bezieht sich auf die Örtliche Bauvorschrift des jüngsten städtischen Baugebietes (Nr. 69 "Am Bach"). Auch dort wurde nur so viel wie nötig geregelt, um ein homogenes Ortsbild zu erzielen.</p>
<p><b>§ 1 Geltungsbereich</b></p> <p>Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93. Sie gilt für Veränderungen am Bestand und für die Errichtung von Neubauten. Von dieser Satzung abweichende Gestaltungsmaßnahmen sind Befreiungen vorab schriftlich zu beantragen.</p>	<p>Die ÖBV bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da sie für alle Baugrundstücke gleichermaßen gelten soll. Auch die Grünflächen sollten nicht ausgenommen werden, da ein Teil der Regelungen auch auf sie anzuwenden ist.</p> <p>Über den Antrag auf Befreiung entscheidet auf Grundlage von § 85 bzw. § 86 NBauO allein die Untere Bauaufsichtsbehörde.</p>
<p><b>§ 2 Fassaden</b></p> <p>(1) Für sichtbare Außenwandflächen sind nur Materialien aus Holz, Schiefer, Faserzementplatten, gebranntem Ton, Kalksandstein, Naturstein, Putz und Glas zulässig.</p> <p>(2) Für alle Außenflächen außer Holzbeschlag und Glas sind folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbregister zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Farbreihe weiß:</b> von 9001 (cremeweiß) über 9002 (grauweiß) bis 9010 (reinweiß).</li><li>▪ <b>Farbreihe gelb:</b> von 1004 (goldgelb) über 1006 (maisgelb) bis 1011 (braunbeige).</li><li>▪ <b>Farbreihe rot:</b> von 3011 (braunrot) über 3013 (tomatenrot) bis 3016 (korallenrot).</li><li>▪ <b>Farbreihe braun:</b> 8003 (lehmbraun) und 8004 (kupferbraun).</li></ul>	<p>Die Auswahl an Baustoffen wird daher beschränkt, um ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Fassaden-Baustoffen und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Baustoffe dennoch so groß, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen.</p> <p>Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Fassaden-Farben und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Auswahl an Farbtönen wird daher beschränkt. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Farbtöne dennoch so groß, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen.</p>

## Satzungstext

## Begründung

- (3) Für Außenflächen mit Holzbeschlag sind alle Farbtöne zulässig. Holzlasuren sind auch farblos zulässig.

Holzbeschlag ist eine für den Oberharz charakteristische Form der Fassadenverkleidung; allerdings gilt sie vielen als teuer und in der Pflege aufwändiger als andere Verkleidungen. Ziel dieser Regelung ist es, die ortsgestalterisch wünschenswerte Anbringung von Holzbeschlag dadurch zu fördern, dass für ihn eine größere Bandbreite an Farbtönen zur Auswahl steht.

### § 3 Dächer

- (1) Für alle Gebäude außer Garagen und Wintergärten ist nur das Satteldach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35 bis 50 Grad.
- (2) Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Pfannen und Betondachsteine zulässig. Abweichend davon ist für Wintergärten auch Glas zulässig. Glasierte Pfannen und Betondachsteine sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.
- (3) Für die Dachpfannen sind folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbbregister zulässig:
- Farbreihe rot von 3002 (karminrot) über 3013 (tomatenrot) bis 3016 (korallenrot)
  - Farbreihe braun von 8004 (kupferbraun) über 8012 (rotbraun) bis 8015 (kastanienbraun)
  - Farbreihe grau von 7005 (mausgrau) über 7011 (eisengrau), 7012 (basaltgrau), 7015 (schiefergrau), 7024 (graphitgrau) und 7031 (blaugrau).
  -

Ziel dieser Regelung ist es, die Dachformen und Dachneigungen im neuen Baugebiet darauf zu beschränken, was sich im umgebenden Bestand als prägend entwickelt hat. Der Rahmen von 35 bis 50 Grad ist so bemessen, dass die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten haben.

Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Dacheindeckungen und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Das Angebot an unterschiedlichen Pfannen-Arten ist so groß, dass die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten haben.

Glasierte Pfannen und Betondachsteine sind unzulässig, denn sie können durch Reflexionen erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Die Regelung zu den Solaranlagen dient der Klarstellung.

Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Dach-Farben und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Auswahl an Farbtönen wird daher auf die ortstypische Farbigkeiten rot, braun und grau beschränkt. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Farbtöne --- insbesondere in Verbindung mit verschiedenen Pfannen-Arten ---- dennoch so groß, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen.

### § 4 Sonstige bauliche Anlagen

Mülltonnenstandplätze sind in die Gebäude oder die Einfriedungen einzubeziehen.

Mülltonnen sind in der Regel nicht sonderlich attraktiv. Ihr Eindruck verbessert sich nicht dadurch, dass sie für Passanten sichtbar frei auf einem Grundstück herum stehen. Ziel dieser Regelung ist es, die Mülltonnen in die Gestaltung der baulichen Anlagen bzw. Außenanlagen einzubeziehen, damit sie in dem Wohngebiet weniger als gestalterische Fremdkörper wirken.

### § 5 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind nur Hecken, Holzzäune auch auf massivem Sockel und Maschendrahtzäune zulässig.

Ziel dieser Regelung ist es, Einfriedungen optisch einzufügen. Daher wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen den "lebenden" Hecken und den Holzzäunen gegenüber anderen Arten der Einfriedungen der Vorzug gegeben. Hinzu kommen die Maschendrahtzäune, damit Bauherren die Möglichkeit haben, ihre Grundstücke im Übergang zur Grünfläche abzugrenzen. Insgesamt bieten Hecken, Holzzäune und Maschendrahtzäune den Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten.

## Satzungstext

### § 6 Automaten, Werbeanlagen und ähnliche Einrichtungen

- (1) Automaten, Werbeanlagen und ähnliche Einrichtungen müssen in die Gestaltung der Gebäude oder Einfriedungen einbezogen werden.
  
- (2) Werbeanlagen sind nur im der Erdgeschoss-Zone zulässig. Sie sind flach am Gebäude zu befestigen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

## Begründung

Werbeanlagen und Automaten sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nur in beschränktem Maße zulässig, daher geht die ÖBV auf ihre Zahl oder ihre Maße nicht ein. Ziel dieser Regelung ist es, die zulässigen Anlagen vorteilhaft in die Gesamtgestaltung des Baugebietes zu integrieren. Frei stehende Anlagen sollen bewusst ausgeschlossen werden, da diese allzu bezugslos auf einem Wohngrundstück herum stehen und sich optisch übermäßig in den Vordergrund drängen würden. Für die Bauherren bleiben ausreichend gestalterische Möglichkeiten.

Ziel dieser Regelung ist es, die zulässigen Werbeanlagen in ihrer Fernwirkung zu beschränken. Sie sollen nicht wesentlich über das betreffende Grundstück hinaus wirken, um den vorrangigen Eindruck des ruhigen Wohnens und damit verträglicher Nutzungen nicht zu stören. Für die Bauherren bleiben ausreichend gestalterische Möglichkeiten.

### § 7 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 §§ 2 bis 6 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Der Hinweis auf die Ordnungswidrigkeiten ist eine erforderliche Formalität. Ohne den Hinweis könnte bei künftigen Verstößen gegen die Satzung kein Bußgeld verfügt werden. Der Höchstbetrag von 500.000 Euro ist gesetzlich vorgegeben (er wurde allerdings für Verstöße gegen Satzungen dieser Art noch nie ausgeschöpft). Verstöße gegen die ÖBV zu verfolgen, fällt in die Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar).

### § 8 Inkrafttreten

(entfällt, da ÖBV Bestandteil des Bebauungsplanes wird)