

Präambel	Auf Grund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2214) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1228) (i.V.m. § 40 der Nieders. Gemeindeverordnung (NGVO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld diesen Bebauungsplan Nr. 93 bestehend aus der Flächennutzung und den nebenstehenden baulichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Clausthal-Zellerfeld, den 01.07.2006	Bürgermeister	gez. Austen	L. S.
Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 29.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.08.2004 öffentlich bekanntgemacht worden. Clausthal-Zellerfeld, den 01.07.2006	Bürgermeister	gez. Austen	L. S.
Planverfasser	Der Bebauungsplan Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ wurde ausgearbeitet durch das Architekturbüro Bientert. Clausthal-Zellerfeld, den 01.07.2006	Planverfasser	gez. Bientert	
Öffentliche Auslegung	Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 01.12.2005 dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der o.A. wurden am 10.12.2005 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ und die Begründung haben 19.12.2005 bis 20.01.2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Clausthal-Zellerfeld, den 01.07.2006	Bürgermeister	gez. Austen	L. S.
Satzungsbeschluss	Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat dem Bebauungsplan Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Clausthal-Zellerfeld, den 01.07.2006	Bürgermeister	gez. Austen	L. S.
Inkrafttreten	Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 01.07.2006 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ ist damit am 01.07.2006 in Kraft getreten. Clausthal-Zellerfeld, den 01.07.2006	Bürgermeister	gez. Austen	L. S.
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 93 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 93 nicht geltend gemacht worden. Clausthal-Zellerfeld, den	Bürgermeister		
Mängel der Abwägung	Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 93 sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Clausthal-Zellerfeld, den	Bürgermeister		
Planunterlagen	Kartengrundlage: 91380 Liegenschaftskarte: ALK Gemarkung: Clausthal Flur 1 Maßstab: 1 : 500 Die Verwirklichung 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Goslar, den 27.06.2006 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Katasteramt Goslar gez. Scheuermann (Unterschrift)			L. S.

- ### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ mit örtlicher Bauvorschrift
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
Gemäß § 8 (1) Nr. BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die derzeitige Gelände-Oberfläche-Oberkante der Straße „An den Abtshöfen“ und des öffentlichen Weges von der Straße „An den Abtshöfen“ zur Straße „Zelweg“ und zwar am jeweiligen Bezugspunkt im 90-Grad-Winkel auf die den Bezugspunkten zugewandten Außenwandflächen von Gebäuden.
 - Stellung der Gebäude § 9 (1) Nr.2 BauGB
Die Längsausrichtung der Wohngebäude ist in der nordöstlichen Wohnbaufäche nur parallel zur Straße „An den Abtshöfen“ zulässig.
 - Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB
Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen ist ein 3m tiefer Streifen entlang der Straßenbegrenzung an der Nordseite der Grundstücke zur Straße „An den Abtshöfen“ und zum Verbindungsweg Flurstück 144/6 zwischen der Straße „An den Abtshöfen“ und der Straße „Bornhardtstraße“.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr.6 BauGB
Im WA sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20 BauGB
Die Beläge zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten dürfen einen Abflußbeiwert von 0,7 gemäß DIN 1986 nicht überschreiten
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 (1) Nr.25 BauGB
1. Anpflanzung von Hecken (A)
Auf den privaten Baugrundstücken sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen mind. 3 m Breite Hecken 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, einheimische Arten auszuwählen. Als Pflanzqualität sind mind. 2 x verpflanzte und 0,8 m große Heister 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, 18916 und 18919) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

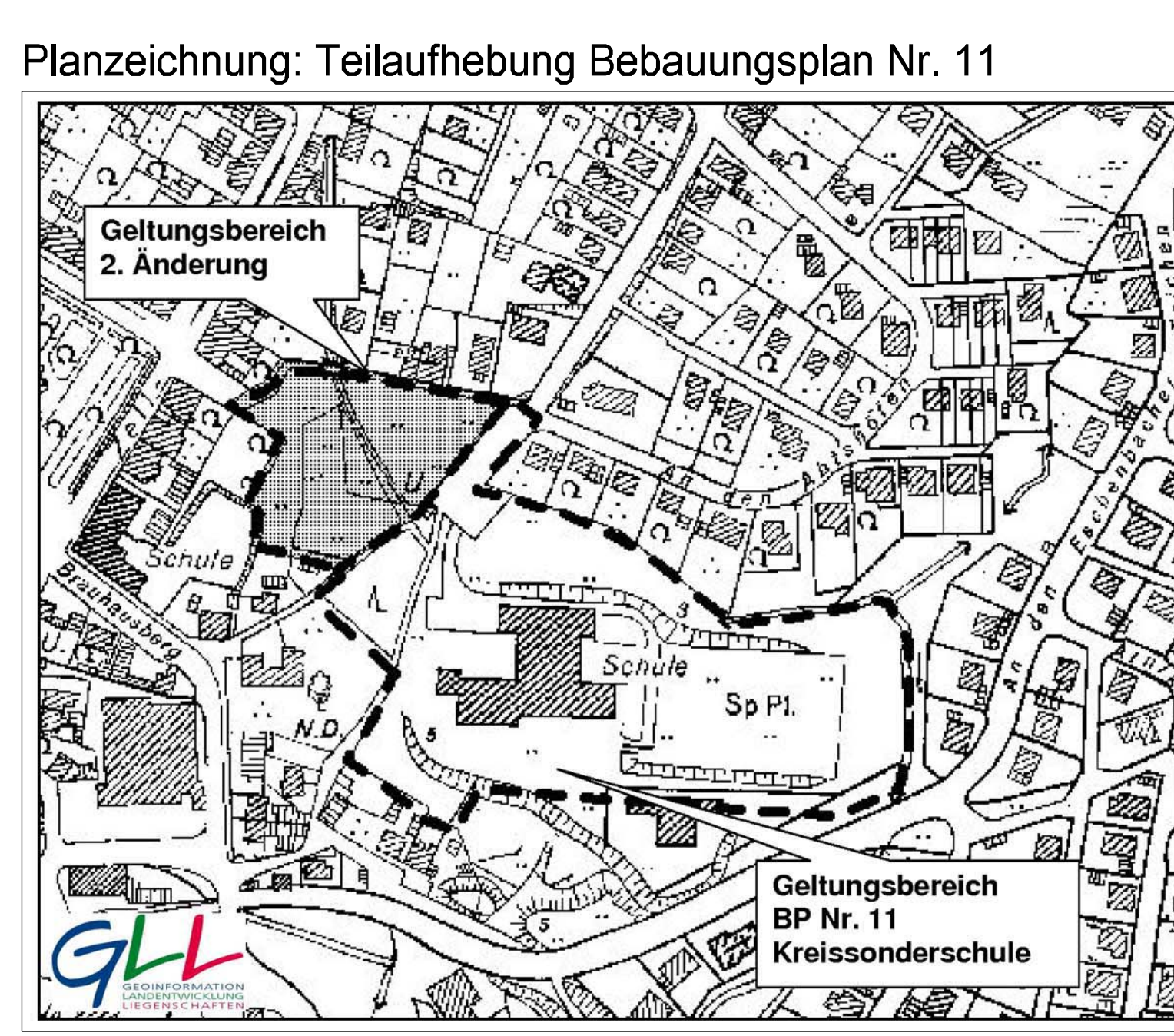
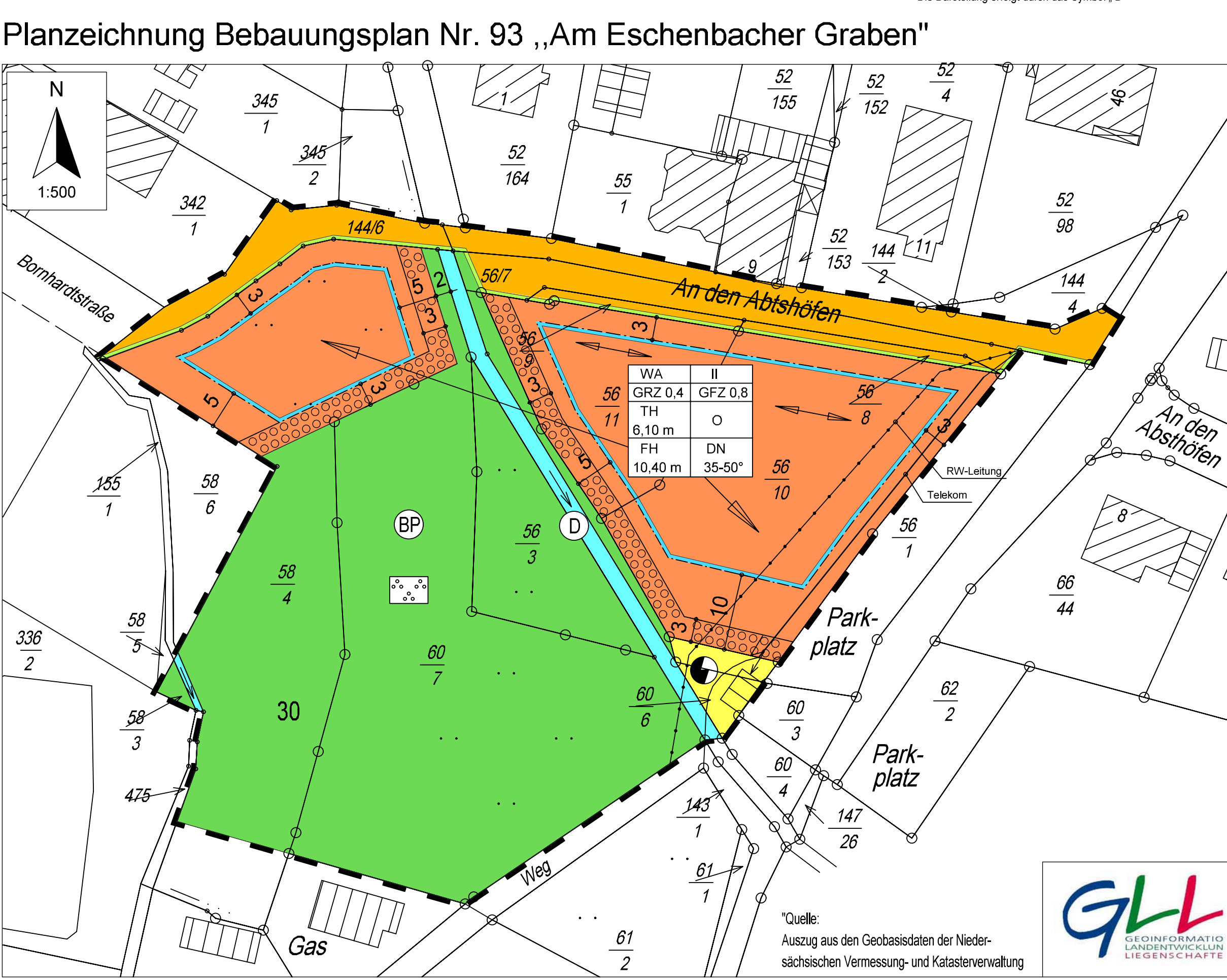
2. Beispielliste Gehölze (A)
Sträucher: Feldahorn (Acer campestre), Berberitze (Berberis vulgaris), Hainbuchen (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Stechpalme (Ilex aquifolium), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehne (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eibe (Taxus baccata) und Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
 - Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB
Die mit einem (A) gekennzeichneten Festsetzungen bzw. Darstellungen dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB. Die Flächen werden gemäß § 5 (2a) und § 9 (1a) BauGB gänzlich den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.
 - Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 93

§ 1 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93. Sie gilt für Ver-Änderungen am Bestand und für die Errichtung von Neubauten. Von dieser Satzung abweichende Gestaltungsmaßnahmen sind als Befreiungen vorab schriftlich zu beantragen.

- ### § 2 Fassaden
- Für sichtbare Außenwandflächen sind nur Materialien aus Holz, Schiefer, Faserzementplatten, gebranntem Ton, Kalksandstein, Naturstein und Glas zulässig.
 - Für alle Außenflächen außer Holzbeschlag und Glas sind folgenden Farbtöne nach dem RAL-Farbregister zulässig:
- Farbeiweiß: von 9001 (cremeweiß) über 9002 (grauweiß) bis 6010 (reinhweiß)
- Farbeiweiß gelb: von 1004 (goldgelb) über 1006 (matsgelb) bis 1011 (braungelb)
- Farbeiweiß rot: von 3011 (braunrot) über 3013 (tomatenrot) bis 3016 (korallenrot)
- Farbeiweiß braun: von 8003 (lehmrot) und 8004 (kupferbraun)
 - Für Außenflächen mit Holzbeschlag sind alle Farbtöne zulässig. Holzlasuren sind auch farblos zulässig.
- ### § 3 Dächer
- Für alle Gebäude außer Garagen, Carports und Wintergärten ist nur das Satteldach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35 bis 50 Grad.
 - Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Pflannen und Betondachsteine zulässig. Abweichend davon ist für Wintergärten auch Glas zulässig.
 - Für die Dacheindeckung sind nur folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbregister zulässig:
- Farbeiweiß: von 3002 (kaminrot) über 3013 (tomatenrot) bis 3016 (korallenrot)
- Farbeiweiß braun: von 8004 (kupferbraun) über 8012 (rotbraun) bis 8015 (kastanienbraun)
- Farbeiweiß grau: von 7005 (mausgrau) über 7011 (eisengrau), 7012 (basaltgrau), 7015 (schiefergrau), 7024 (graphitgrau) und 7031 (blaugrau)
- ### § 4 Sonstige bauliche Anlagen
- Mülltonnenstandplätze sind in die Gebäude oder die Einfriedung einzubeziehen
- ### § 5 Einfriedungen
- Als Einfriedung sind nur Hecken, Holzzaune auch auf massivem Sockel und Maschendrahtzaune zulässig.
- ### § 6 Automaten, Werbeanlagen u. ähnliche Einrichtungen
- Automaten, Werbeanlagen und ähnliche Einrichtungen müssen in ihrer Gestaltung der Gebäude oder Einfriedungen einbezogen werden. Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschoß-Zone zulässig. Sie sind flach am Gebäude zu befestigen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- ### § 7 Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NbaO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-6 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NbaO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

- ### Nachrichtliche Übernahme
- Bodenbelastungen § 9 (5) Nr.3 BauGB
Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in der Größenordnung > 1000mg Blei je Kilogramm Boden und >10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies das gesamte Plangebiet betrifft, wird zugunsten der Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet.
 - Wasserschutzgebiet § 9 (6) BauGB
Das Nds. Landesbetrieb für Wasserversorgung, Küstenschutz und Naturschutz (NLWK) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes für die Granatensperre (Muster-Überleitung), Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.
 - Denkmalschutz § 9 (6) BauGB
Das zeichnerisch gekennzeichnete Kulturdenkmal „Eschenbacher Flutgraben“ ist Bestandteil des Kulturdenkmales „Oberharzer Wasserregal“. Die Darstellung erfolgt durch das Symbol „D“

- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauNVO)
 - 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - 2.5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 2.7 Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
 - 2.8 Höhe der baulichen Anlage Traufhöhe über Bezugspunkt gemäß Punkt 2 der Textl. Festsetzungen als Höchstmaß
 - 2.8 Höhe der baulichen Anlage Firsthöhe über Bezugspunkt gemäß Punkt 2 der Textl. Festsetzungen als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.5 Baugrenze
 - 3.6 Stellung der Gebäude
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Verkehrsflächen
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Grünflächen, öffentlich
 - 9. Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 - Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Bergstadt Clausthal-Zellerfeld
Bebauungsplan Nr. 93
"Am Eschenbacher Graben"
mit Örtlicher Bauvorschrift
zugleich 2. Teilaufhebung
des Bebauungsplanes Nr. 11
"Kreissonderschule und Volksschule An den Abtshöfen"
Übersichtskarte M 1:5000
Stand Februar 2006

