

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. § 40 / 72 Abs.1 Nr. 1 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.6.1996 (Nds. GVBl. S. 229) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld diesen Bebauungsplan Nr. 76 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den 20.07.2006

(Siegel) gez. M. Austen
Bürgermeister M. Austen

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 15. November 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Nördl. der Alten Fuhrherrenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 27. Mai 2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den 20.07.2006

(Siegel) gez. M. Austen
Bürgermeister M. Austen

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 76 "Nördl. der Alten Fuhrherrenstraße" wurde ausgearbeitet vom Baumart der Samtgemeinde Oberharz.

Clausthal-Zellerfeld, den 20.07.2006

(Siegel) gez. Wiebke Bruns
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 01.12.2005 dem Bebauungsplan Nr. 76 "Nördl. der Alten Fuhrherrenstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer wurden am 17.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 76 "Nördl. der Alten Fuhrherrenstraße" und die Begründung haben vom 27.12.2005 bis 27.01.2006 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Clausthal-Zellerfeld, den 20.07.2006

(Siegel) gez. M. Austen
Bürgermeister M. Austen

Satzungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat den Bebauungsplan Nr. 76 "Nördl. der Alten Fuhrherrenstraße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 bzw. § 13 Satz 1 Ziffer 2 + 3 BauGB in seiner Sitzung am 18.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den 20.07.2006

(Siegel) gez. M. Austen
Bürgermeister M. Austen

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 20.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 76 "Nördl. der Alten Fuhrherrenstraße" ist damit am 20.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Clausthal-Zellerfeld, den 20.07.2006

(Siegel) gez. M. Austen
Bürgermeister M. Austen

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 76 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr.76 nicht geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

(Siegel) _____
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 76 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

(Siegel) _____
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: 9139 D
Liegenschaftskarte: Gemarkung Buntenbock, Flur 1
Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 6 -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 11.04.2002). 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 20.07.2006

(Siegel) gez. Gehrke
L. S. Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Braunschweig -Katasteramt Goslar-

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 folgende gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässige Veränderungen 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.
- Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Längsausrichtung der Wohngebäude ist nur parallel zur "Alten Fuhrherrenstraße" zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen ist ein 3 m tiefer Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie an der Nordseite der "Alten Fuhrherrenstraße".
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Im WA 1 und WA 2 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. 6 BauGB
Die Beläge zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten dürfen einen Abflussbewert von 0,7 gemäß DIN 1986 nicht überschreiten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Anpflanzung von Hecken (A)**
Auf den privaten Baugrundstücken sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen mind. 5 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 Sträucher mit mind. 2 Trieben und 60 – 100 cm Größe 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.
- Erhaltung von Einzelbäumen (A)**
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhaltenden Einzelbäume sind im Rahmen ihrer biologischen Lebensbegrenzung zu erhalten und bei Verlust gleichzeitig zu ersetzen. Zulässig sind der Erhaltung dienende, fachgerechte Schnitt- und Pflegemaßnahmen im Sinne der ZTV Baumpflege in jeweils aktueller Fassung.
- Anpflanzung von Einzelbäumen: Wege und Straße (A)**
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 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, 18916 und 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.
- Anpflanzung von Einzelbäumen: Festplatz**
Auf der Gemeindefläche "Festplatz" sind mindestens drei Laubbäume (z. B. gefülltblühende Rosskastanie "Aesculus hippocastanum Baumanni") zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme, 4 x verschult, StU 18 / 20, zu verwenden. Die Pflanzung ist entsprechend den jeweils aktuellen Regeln der Technik (DIN 18915, 18916 und 18919) auszuführen. Die Bäume sind im Rahmen der biologisch bedingten Lebensbegrenzung zu erhalten; Ausfälle sind unter der Beachtung der selben Regelungen wie bei der Neupflanzung zu ersetzen.

5. Beispielliste Gehölze (A)

Sträucher: Feldahorn (Acer campestre), Berberitze (Berberis vulgaris), Hainbuchen (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hazel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Stechpalme (Ilex aquifolium), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehen (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eibe (Taxus baccata) und Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Bäume: Bergahorn Acer pseudoplatanus, Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlebeere (Sorbus intermedia), Bergulme (Ulmus glabra)

- Zuordnungsfestsetzung** § 9 (1a) BauGB
Die mit einem (A) gekennzeichneten Festsetzungen bzw. Darstellungen sowie die in dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan beschriebene externe Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung des Bachtals Kleines Clausthal“ dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB. Diese Fläche bzw. Maßnahmen werden gemäß § 5 (2a) und §9 (1a) BauGB gänzlich, den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

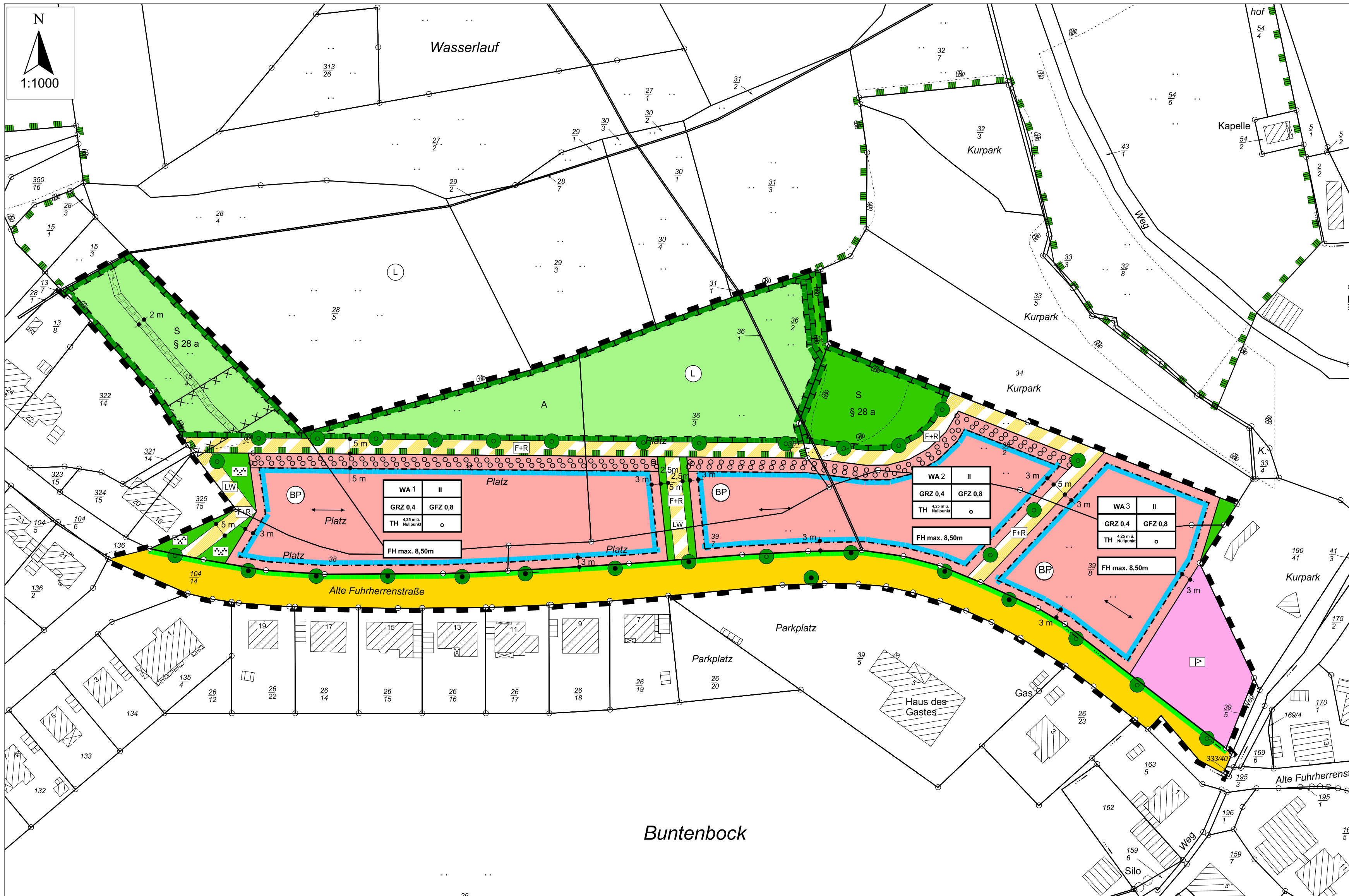
- Örtliche Bauvorschrift** § 98 NBauO i. V. m. §§ 56, 97 NBauO
- 1 Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76. Sie gilt für Veränderungen am Bestand und für die Errichtung von Neubauten. Von dieser Satzung abweichende Gestaltungsmaßnahmen sind als Ausnahmen bzw. Befreiungen vorab schriftlich zu beantragen.
- 2 Fassaden**
(1) Für sichtbare Außenwände sind nur Materialien aus Holz, Schiefer, Faserzementplatten, gebranntem Ton, Kalksandstein, Naturstein, Putz und Glas zulässig.
(2) Für alle Außenflächen außer Holzbeschlag und Glas sind folgende Farböne nach dem RAL-Farbregister zulässig:
• Farbeiweiß: von 9001 (cremeweiß) über 9002 (grauweiß) bis 9010 (reinweiß).
• Farbeiweißgelb: von 1004 (goldgelb) über 1006 (maigelb) bis 1011 (braunbeige).
• Farbeiweißrot: von 3011 (braunrot) über 3013 (tomatenrot) bis 3016 (korallenrot).
• Farbeiweißbraun: 8003 (lehmfarben) und 8004 (kupferbraun).
(3) Für Außenflächen mit Holzbeschlag sind alle Farböne zulässig. Holzlasuren sind auch farblos zulässig. Für Schiefer sind alle Farböne der Naturschiefer zulässig.
- 3 Dächer**
(1) Für alle Gebäude außer Garagen, Carports und Wintergärten ist nur das Satteldach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35 bis 50 Grad.
(2) First und Traufe aller Wohngebäude müssen parallel zur "Alten Fuhrherrenstraße" verlaufen.
(3) Als Dachdeckungen für geneigte Dächer sind nur Platten und Betonsteine zulässig. Abweichend davon ist für Wintergärten auch Glas zulässig. Glasierete Platten und Betonsteine sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.
(4) Für die Dachdeckungen sind nur folgende Farböne nach dem RAL-Farbregister zulässig:
• Farbeiweiß: von 9001 (cremeweiß) über 9002 (grauweiß) bis 9010 (reinweiß).
• Farbeiweißrot: von 3013 (tomatenrot) bis 3016 (korallenrot).
• Farbeiweißbraun: von 8004 (kupferbraun) über 8012 (rotbraun) bis 8015 (kastanienbraun).
• Farbeiweißgrau: 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 Einfriedungen einzubeziehen.
- 5 Einfriedungen**
(1) Als Einfriedungen sind nur Hecken, Holzzäune und Maschendrahtzäune zulässig.
(2) Zäune entlang der Ost-West-Wegeverbindung am neuen Ortsrand am nördlichen Rand der Wohnbauflächen müssen durchsichtig sein. Durchsichtig in diesem Sinne sind Zäune, wenn mindestens 40 Prozent ihrer Ansichtsfäche offen ist.
(3) Einfriedungen von Vorgärten dürfen eine Höhe von 80 cm über dem derzeitigen Gelände-Niveau nicht überschreiten. Zäune an der Wegeverbindung Ost-West des neuen Ortsrands dürfen eine Höhe von 180 cm über dem derzeitigen Gelände-Niveau nicht überschreiten.
(4) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.
- 6 Automaten, Werbeanlagen u. ähnliche Einrichtungen**
(1) Automaten, Werbeanlagen und ähnliche Einrichtungen müssen in die Gestaltung der Gebäude oder der Einfriedungen einbezogen werden. Eine freistehende Aufstellung ist nicht zulässig.
(2) Werbeanlagen am Gebäude sind nur in der Erdgeschoss-Zone zulässig. Die Erdgeschoss-Zone am Gebäude ist der Bereich von der Geländeoberfläche bis zur Deckenoberfläche des untersten Vollgeschosses dessen Fußbodenniveau auf Höhe oder über der Geländeoberfläche liegt. Sie sind flach am Gebäude zu befestigen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 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 - 6 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Kennzeichnungen

- 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 von 400-1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2-10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies das gesamte Plangebiet betrifft, wird zugunsten der Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet.

Nachrichtliche Übernahme

- Bodenplangebiet** § 9 (6) BauGB
Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplangebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, S. 400; Inkrafttreten zum 26.8.2005), Teilgebiet 3. Da das gesamte Plangebiet betroffen ist, wird zugunsten der Lesbarkeit auf eine flächige Darstellung verzichtet; es erfolgt stattdessen die Darstellung durch das Symbol "BP".
- Landschaftsschutzgebiet** § 9 (6) BauGB
Ein Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ des Landkreises Goslar vom 24.11.2001 (Amtsblatt Nr. 20 vom 23.11.2001, S. 780) zuletzt geändert durch die 2. Änderung der o.a. Verordnung (Amtsblatt des Landkreises Goslar Nr.1 vom 27.1.2005, S. 2). Das Landschaftsschutzgebiet ist in der Planzeichnung durch das Symbol "L" dargestellt.
- Wasserschutzgebiet** § 9 (6) BauGB
Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granatalsperre (Innere-Überleitung)", Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.



Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

Bebauungsplan Nr.76

"Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße"

mit Örtlicher Bauvorschrift

zugleich Teilaufhebung (5. Änderung)

des Bebauungsplanes Nr. 3 "Oberfeld"

der Alt-Gemeinde Buntenbock

