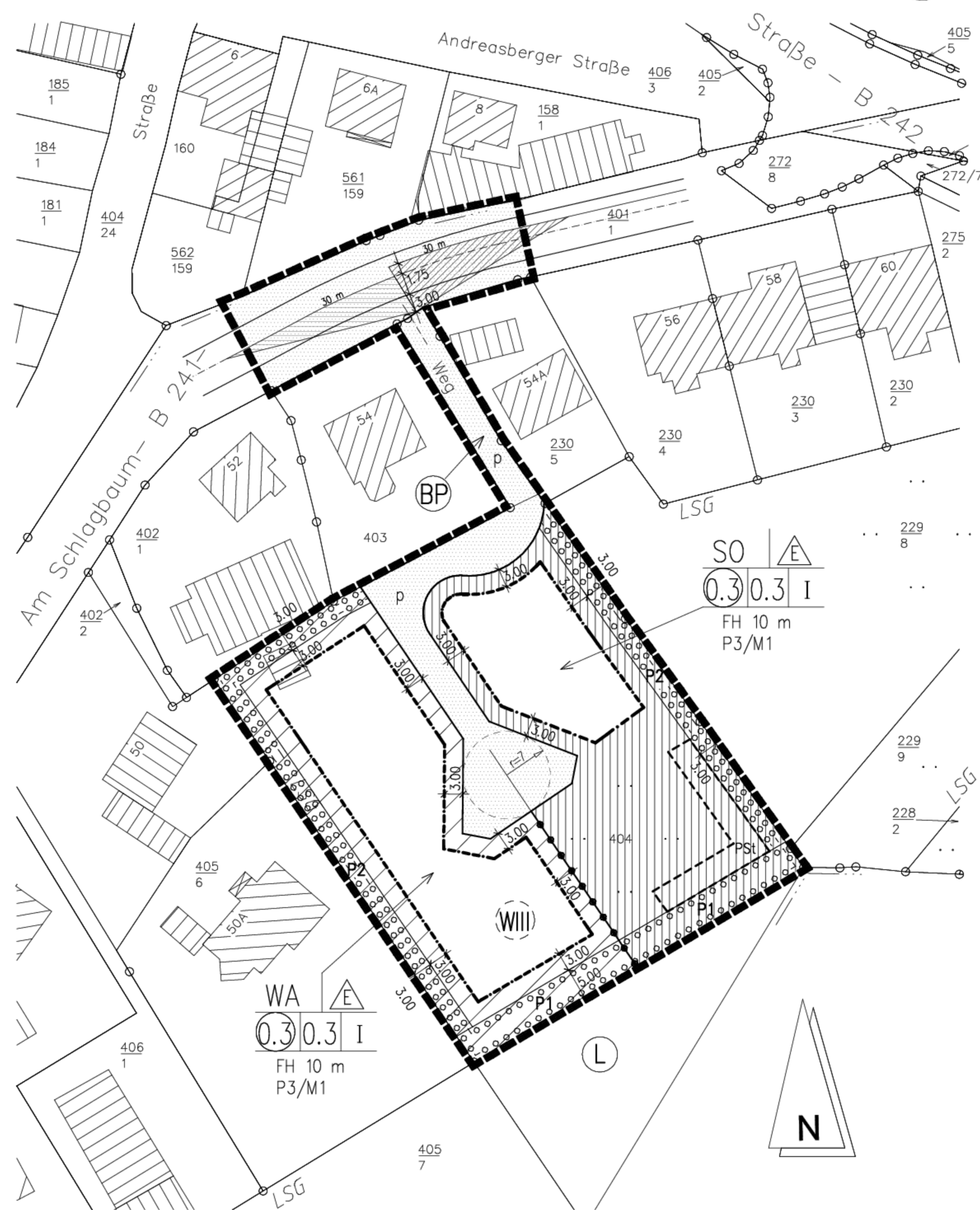


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55

## "Südöstlich des Schlagbaums", Bergstadt Clausthal-Zellerfeld



### A: Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 4 BauNVO)
  - SO Sondergebiet Zweckbestimmung: Wohnen mit Pferden (siehe textliche Festsetzung 1.2) (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
  - 0.3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)
  - 0.3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 (2) und § 20 (2), (3), (4) BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 16 (2), (3) und § 20 (1) BauNVO)
  - FH 10 m Firsthöhe in Meter über Straßenoberkante als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3) (§ 18 (1) BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)**
  - △ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (1), (2) BauNVO)
  - - - - - Baugrenze (§ 23 (1), (3), (5) BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsfläche
  - p private Straßenverkehrsfläche
  - - - - - Straßenbegrenzungslinie

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Bergstadt/Gemeinde Clausthal-Zellerfeld hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 21.03.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den .....  
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld  
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

**erneuter Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Bergstadt/Gemeinde Clausthal-Zellerfeld hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 30.05.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den .....  
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld  
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Clausthal-Zellerfeld, den .....  
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld  
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den .....  
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld  
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 4.2 bis 4.4) (§ 9 (1) 25a BauGB)
- M1 Index für Maßnahmenartyp (siehe textliche Festsetzung 4.1)
- P1/P3 Index für Maßnahmenartyp (siehe textliche Festsetzungen 4.2 bis 4.4)
- 6. Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe textliche Festsetzung 1.2) (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
  - PSt Zweckbestimmung: Ställe für Pferde (siehe textliche Festsetzung 1.2) (§ 9 (1) 4 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

### B: Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**  
1.1 Nutzungsbeschränkung  
Die folgenden gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen  
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) 1 BauNVO)

1.2 Sonstiges Sondergebiet  
Das Sondergebiet dient dem Wohnen und dem Wohnen zugeordneter Pferdehaltung. Allgemein zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- Gebäude und Räume für freie Berufe  
- Stellplätze und Garagen für den aus der zugelassenen Nutzung verursachten Bedarf  
- Anlagen zur Pferdehaltung (für max. 4 Tiere) nur innerhalb der mit "PSt" gekennzeichneten Fläche und sonstige untergeordnete Nebenanlagen  
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO  
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

**2. Zahl der Vollgeschosse**  
Ausnahmsweise darf ein weiteres Vollgeschoss als oberstes Geschoss entstehen. Wird von dieser Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht, so ist das Vollgeschoss als oberstes Geschoss im Sinne des § 2 (4) NBauO auszubilden und gestalterisch in den Dachraum zu integrieren. Die Drempelhöhe (auch als Kniestock bezeichnet) darf nicht höher als 1,0 m sein. Die Drempelhöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden des 2. Vollgeschosses gemessen und endet am Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Unterkante Sparren.  
(§ 12 BauGB und § 31 (1) BauGB sowie § 16 (2), (3) und § 20 (1) BauNVO)

**3. Firsthöhe**  
Die Firsthöhe wird durch den obersten Punkt in der Dachhaut, was in der Regel dem Firstziegel entspricht, definiert. Bezugspunkt für die Firsthöhe in Meter ist die Höhe über NN der privaten Straßenverkehrsfläche, gemessen als nächstgelegener Punkt auf der Gerade private Verkehrsfläche/Hauswand.  
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO sowie § 18 (1) BauNVO)

**4. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
4.1 Versiegelungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)  
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdrurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdrurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.  
(§ 9 (1) 20 sowie 25a und b BauGB)

4.2 Pflanzmaßnahme P1  
Auf den Flächen sind lockere Gehölzstrukturen zu entwickeln durch:  
- Anpflanzen und Erhalten von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, StU 14-16 cm pro angefangene 100 qm Pflanzfläche oder alternativ 1 Obstbaum unter Verwendung altbewährter Obstbaumarten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8-10 cm  
- Anpflanzen und Erhalten von mindestens 5 standortgerechten, heimischen Laubsträuchern, 2xv., o.B., 60-80 cm pro 50 qm Pflanzfläche  
- Einsoat der Gesamtfläche mit einer Landschaftsrasenmischung RSM 8.1 Biotopflächen  
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze  
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

4.3 Pflanzmaßnahme P2  
Auf den Flächen sind dynamische Heckenstrukturen zu entwickeln durch:  
- Anpflanzen und Erhalten von heimischen Sträuchern, 2xv. o.B., 60-80 cm, in mindestens einreihiger Anordnung in einem Pflanzabstand von 1,5 m der Gehölze untereinander  
- Der Anteil heimischer Laubgehölze soll mindestens 50 % betragen  
- Gärtnerei Gestaltung der verbleibenden Restflächen  
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

4.4 Bepflanzung der Baugrundstücke P3  
Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung, alternativ ein altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen und zu erhalten.

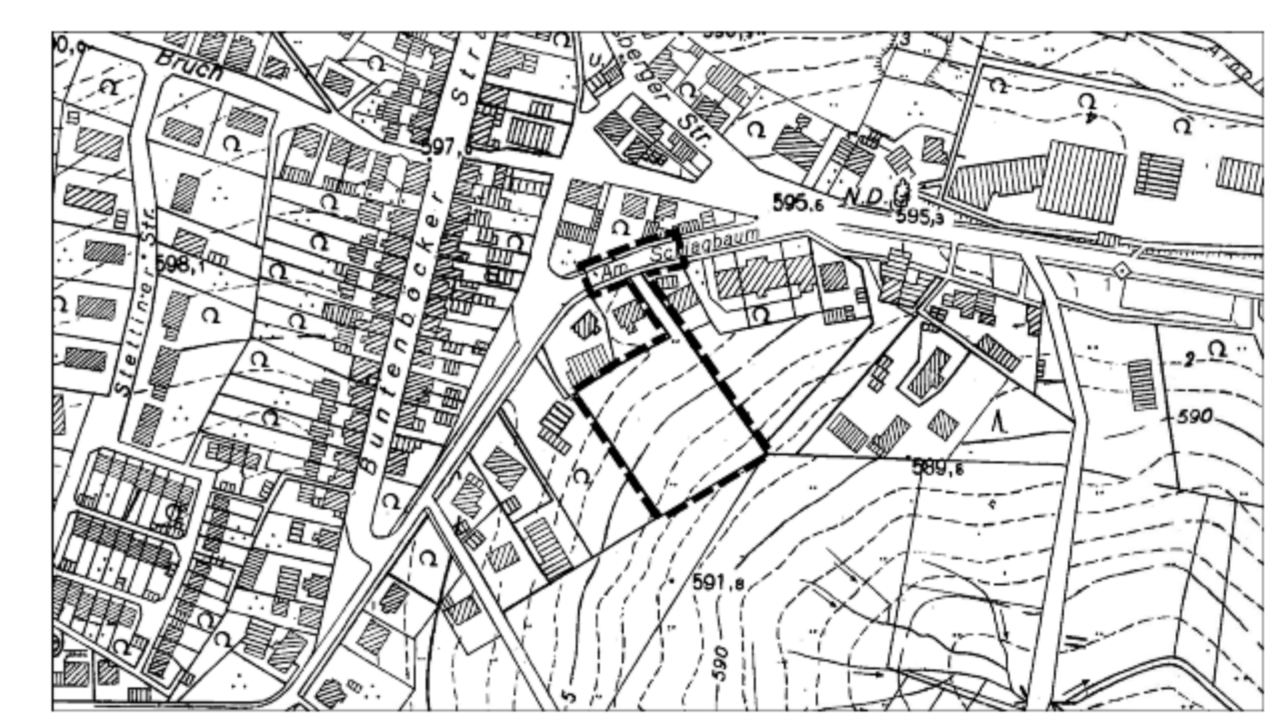
### C: Kennzeichnungen

**Bodenbelastung**  
Der Bebauungsplan Nr. 55 "Südöstlich des Schlagbaums" befindet sich in einem Bereich, der mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in einer Größenordnung von 400-1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2-10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen.

### D: Nachrichtliche Übernahme

- Bodenplannungsgebiet**  
BP Die Wegeparzelle nördlich des Flurstücks 404 liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum "Bodenplannungsgebiet Harz im Landkreis Goslar" (BPG-V0), Teilgebiet 1.
- Wasserschutzgebiet**  
WIII Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granatsperre (Innerste-Überleitung)", Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.
- Landschaftsschutzgebiet**  
L Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)" (nur außerhalb des Geltungsbereiches)

**Rechtsgrundlage**  
Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).



Übersichtskarte M 1: 5000

### Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55

#### "Südöstlich des Schlagbaums"

**Auftraggeber:** Manfred Remann, Breslauer Straße 26, 38707 Altenau

**Betreuer:** planungsgruppe lange puche, architektur, stadt- und umweltsplanung gmbh, Norheim, den 15.09.2011

**Dokument:** Bebauungsplan

**Projektstand:** Urschrift

Aufgekl./Gekänd./Fertiggest.		Geprüft		Freigegeben	
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
15.02.2010	E. Wirthwein	[Signature]	15.02.2010	C. Horak	[Signature]
05.07.2010	E. Wirthwein	[Signature]	05.07.2010	C. Horak	[Signature]
29.08.2011	E. Wirthwein	[Signature]	29.08.2011	C. Horak	[Signature]
15.09.2011	E. Wirthwein	[Signature]	15.09.2011	C. Horak	[Signature]

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Braunschweig

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom .....).

..... den .....  
(Ort) (Datum)

.....  
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....  
(Unterschrift)

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung\*) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NdsKommVG) hat der Rat der Bergstadt/Gemeinde Clausthal-Zellerfeld diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung\*), als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den .....  
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld  
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

**Planverfasser**  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Planungsguppe lange puche gmbh, Häuserstraße 1, 37154 Norheim, den 15.09.2011

Planverfasser (C. Horak)

**Aufstellungsbeschluss/Anderungsbeschluss\***  
Der Rat/Verwaltungsausschuss\*) der Bergstadt/Gemeinde Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 23.04.2010 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Anderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB\*) ortsüblich bekanntgemacht.

Clausthal-Zellerfeld, den .....  
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld  
Der Bürgermeister

.....  
(Unterschrift)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss\*) der Bergstadt/Gemeinde Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 09.03.2010 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4 Abs. 3 BauGB\*) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.03.2010 bis 23.04.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Clausthal-Zellerfeld, den .....  
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld  
Der Bürgermeister

(Unterschrift)