Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in i. V. m. § 40/72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GV Bl. S. 229) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 „Kurklinik Am Hasenbach" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den 14.02.2006

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

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 27. März 2003 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Kurklinik Am Hasenbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15. Mai 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den 14.02.2006

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

Planverfasser
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 92 „Kurklinik Am Hasenbach" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Bolli, Göttingen.

Göttingen, 07.02.2006

Stempel gez. St. Bolli
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 1. September 2005 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Kurklinik Am Hasenbach" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 6. September 2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13. September 2005 bis 14. Oktober 2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Clausthal-Zellerfeld, den 14.02.2006

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

Satzungsbeschluss
Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 „Kurklinik Am Hasenbach" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15. Dezember 2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den 14.02.2006

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

Inkraftgetreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 24.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 92 „Kurklinik Am Hasenbach" ist damit am 24.02.2006 rechtsverbindlich geworden.

Clausthal-Zellerfeld, den 24.02.2006

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

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 215 (1) BauGB nicht geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den .....

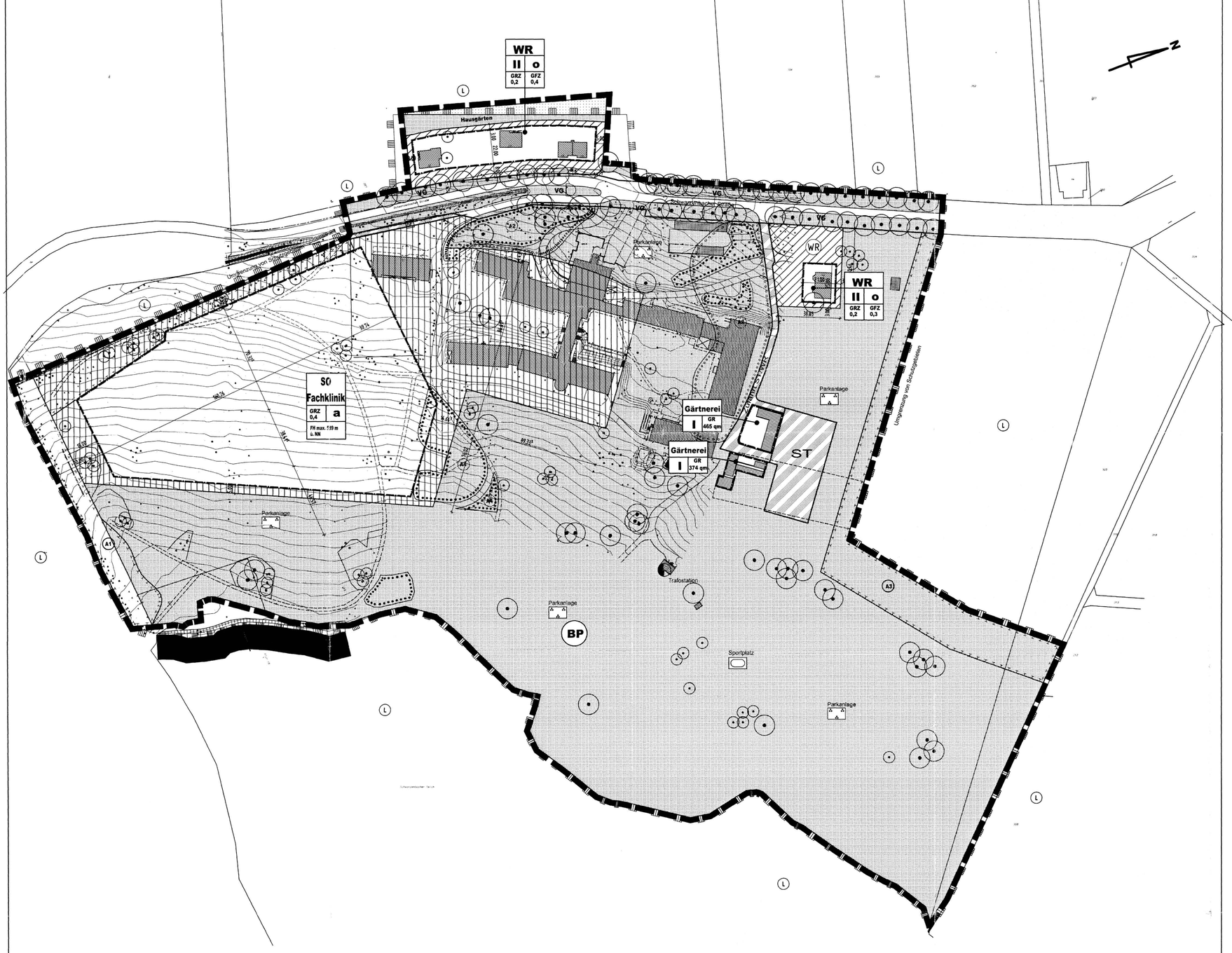
L.S. .....
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 03.03.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Eine Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Göttingen, den 07.02.2006

L.S. gez. Fleischer
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Planzeicherklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr.1 BauGB, i. V. mit §§1 bis 11 BauNVO

1.1.2.1 WR — Reine Wohngebiete §3 BauNVO
1.4.2.1 SO — Sonstige Sondergebiete - Fachklinik - §11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr.2 BauGB, i. V. mit §16 BauNVO

2.1.0.0 GFZ 0,4 — Geschossflächenzahl, Höchstmaß
2.5.0.0 GRZ 0,2 — Grundflächenzahl, Höchstmaß
2.6.0.0 GR 374 qm — Grundfläche, Höchstmaß
2.7.0.0 II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
2.8.0.0 FH — Maximale Firsthöhe über Normal Null (Firsthöhe gleich Oberkante Attika bei Flachdächern)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, i. V. mit §§22 und 23 BauNVO

3.1.0.0 o — Offene Bauweise
3.3.0.0 a — Abweichende Bauweise, Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig
3.5.0.0 — Baugrenze

6. Verkehrsflächen
§9 (1) Nr.11 BauGB

6.1.0.1 — Strassenverkehrsflächen
6.3.0.1 ÖF — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg -
6.3.0.2 ST — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private Stellplätze -
6.3.0.3 Zufahrt ST/WR — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private Zufahrt - Stellplatz/WR (reines Wohngebiet)

9. Grünflächen
§9 (1) Nr.15 BauGB

9.1.0.1 — Grünflächen
9.1.1.0 — Zweckbestimmung: Parkanlage
9.1.1.0 Gärtnerei — Zweckbestimmung: Parkgärtnerei
9.1.3.0 — Zweckbestimmung: Sportanlage
9.1.4.0 VG — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald
§9 (1) Nr.18 BauGB

12.1.0.1 — Flächen für die Landwirtschaft

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§9 (1) Nr.20 und Nr. 25 BauGB

13.1.0.1 — Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
13.2.1.0 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen
13.2.2.0 — Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
13.2.6.1 — Erhaltung: Bäume
13.2.7.0 A1 — Kennzeichnung von Maßnahmen- und Anpflanzungsflächen (13.1.0.1 und 13.2.1.0)

15. Sonstige Planzeichen
§9 Abs.7 BauGB

15.13.0.0 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme:
§9 (6) BauGB

Standort Trafostation
Landschaftsschutzgebietsgrenze
L — Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)"
BP — Der gesamte Planbereich liegt im Geltungsbereich der Verordnung des "Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar" Teilbereich III

Planzeichen der Planunterlage

195/6 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen
bauliche Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB

   1. Im "Sonstigen Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung Fachklinik ist gemäß § 11 (2) BauNVO die Nutzung der Fläche nur als Fachklinik einschließlich der für den Betrieb der Fachklinik erforderlichen Nebenanlagen zulässig.
   2. In den WR-Gebieten sind die unter § 3 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen „Läden" und „nicht störende Handwerksbetriebe" sowie die unter § 3 (3) Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme „Anlagen für sportliche Zwecke" ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB

   1. Die festgesetzte max. Gebäudehöhe für das Sondergebiet darf durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Fahrstuhlüberfahrt/ -maschinenraum und Technikaufbauten um max. 3m überschritten werden. (§18 BauNVO)
   2. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist für die WR-Gebiete unzulässig. Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 0.05 durch befestigte Flächen mit Rasenfugenpflaster oder mit Befestigungsarten mit einem geringerem Versiegelungsgrad zulässig. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

3. **öffentliche Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

   Innerhalb der Flächen, die als "Grünflächen im Straßenraum" - Verkehrsgrün - festgesetzt sind, sind folgende Anlagen zulässig:

   - Anlegung bzw. Erhalt eines Fuß-/Radweges innerhalb der westlich der Schwarzenbacher Straße gelegenen Verkehrsgrünfläche.
   - Anlegung der erforderlichen Böschungen, soweit erforderlich.
   - notwendige Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken und zu den vorhandenen westlich der Schwarzenbacher Straße gelegenen Wohnhäusern in einer max. Breite von je max. 5,0 m. Eine Zufahrt über die Verkehrsgrünfläche östlich der Schwarzenbacher Straße zu der festgesetzten Wohnbaufläche ist unzulässig.
   - Straßenseitengraben

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A)** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

   1. Private Stellplätze sowie Wege sind, soweit für ihren Nutzungszweck vertretbar, mit Rasenfugenpflaster oder mit anderen Befestigungsarten mit einem Fugenanteil von > 10% und einer dauerhaften Mindestdurchlässigkeit von > 80 l/s*ha zu befestigen (§ 1a Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
   2. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen A1 sind die vorhandenen Baum/- und Strauchhecken sowie die vorhandenen Gebüsche zu erweitern und als Waldrand/-saum zu entwickeln. Pflegeeingriffe sind auf das Freihalten der Wege und das Entfernen standortfremder Gehölze (Neophyten) zu beschränken. Weitere Laubgehölze der Artenliste 1 und 2 können gepflanzt werden, dabei ist auf die Verwendung autochtonen Pflanzgutes zu achten. Innerhalb der Fläche sind Wege mit wassergebundener Befestigung sowie Feuerwehrumfahrten (nur im unvermeidlichen Umfang) zulässig.
   3. Der Fichtenforst innerhalb der Fläche für Maßnahmen A3 ist durch partielles Auslichten der Fichten, Freistellen von Naturverjüngung und Pflanzung standortgerechter Laubbäume der Arten Buche, Bergahorn und Eberesche (s. Artenliste 1) aufzuwerten. Diese Maßnahme soll in einem Zeitraum von 5 Jahren insgesamt ca. 30 % der betroffenen Fläche umwandeln.
   4. Die Flächen innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zwischen dem Sondergebiet und den Flächen zum Anpflanzen A2 sowie die Freiflächen innerhalb des Sondergebietes zwischen Hauptgebäude und der Fläche für Maßnahmen A1 sind als „Grünland, Wiese" zu entwickeln.
   5. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind nicht mehr benötigte, befestigte Flächen zu entsiegeln. Dies betrifft eine asphaltierte Fläche an der Trafostation sowie eine mit Rasengittersteinen befestigte Fläche am Seeufer. Die entsiegelten Flächen sind auf das ursprüngliche Gelände abzutragen und als Grünfläche anzulegen. Im Bereich der Trafostation sind notwendige Befestigungen in wassergebundener Befestigung auszubilden.
   6. Die Aufschüttung am Westufer des Schwarzenbacher Teiches innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist auf das ursprüngliche Gelände abzutragen. Die Nutzung der Fläche als Kompostplatz ist einzustellen.
   7. Zur Erreichung des Entwicklungszieles einer standortgemäßen Vegetation mit Bevorzugung von Arten der potenziellen natürlichen Vegetation soll eine Bekämpfung wuchernder Neophyten (Japanischer Knöterich und Herkulesstaude) und standortfremder Gehölzbestände (insbesondere Spirea, Blautanne und Fichten-Sämlinge) im Uferbereich des Schwarzenbacher Teiches durchgeführt werden. Dazu werden im Uferbereich standortfremde Gehölzbestände abgegraben (Spirea) bzw. gefällt (Koniferen). Diese Maßnahme beschränkt sich auf die Beseitigung und Entsorgung der Pflanzen, da sich der Standort rasch selbst besiedeln wird. Die Bestände von Japanischem Knöterich und Herkulesstaude sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch gezielten Herbizideinsatz zu bekämpfen.

5. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A)** § 9 (1) Nr. 25a BauGB

   1. Im Bereich des Sondergebietes ist an der östlichen Seite von Parkanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, eine 5 Meter breite Sichtschutzhecke aus überwiegend heimischen Gehölzarten im Pflanzabstand 1 x 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Neben Strauch-Arten der potenziell natürlichen Vegetation (Artenliste 2) können hier auch standortgerechte Ziersträucher der Artenliste 4 vorgesehen werden.
   2. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen A2 sind waldartige Gehölzgürtel durch die Pflanzung von Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 anzulegen. Die im Plan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen A2 sind zu erhalten und zu integrieren, Nadelgehölze sind sukzessive durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
   3. Die Flächen von PKW-Stellflächen sind mit jeweils einem Baum pro 5 Stellplätze zu begrünen. Im Bereich des Sondergebietes sind einschließlich der vorgenannten Baumpflanzungen mindestens 50 Laubbäume 1. und 2. Ordnung (Solitärs, Artenliste 1 und 3) zu pflanzen.
   4. In der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten ist der vorhandene lückige Gehölzbestand an der westlichen Grenze als freiwachsende Hecke auf eine Breite von 5 Metern auszudehnen und mit Gehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu verdichten.

6. **Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A)** § 9 (1) Nr. 25b BauGB

   Das vorhandene Siedlungsgehölz innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A4 ist, soweit es die Bebauung zulässt, zu erhalten und in einen standortgerechten Mischwaldbestand umzuwandeln. Für Neupflanzungen sind Laubbäume und Heister der Artenliste 1 sowie Sträucher der Artenliste 2 zu verwenden. Auf die Verwendung autochtonen Pflanzgutes ist zu achten.

7. **Artenlisten Gehölze zu 5. und 6.**

   Artenliste 1: Laubbäume der potenziell natürlichen Vegetation
   Pflanzqualität: Hochstämme: HST, 3 x v. m.B.,14-16 bzw. 200-250 cm, Heister: 2 x v. o.B., 150-200 cm
   („1x" für feuchte Standorte/ Ufernähe

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ainus glutinosa (*)	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior (*)	Gewöhnliche Esche
Populus tremula (*)	Zitterpappel
Prunus padus (*)	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

   Artenliste 2: Sträucher der potenziell natürlichen Vegetation
   Pflanzqualität: Heister: 2 x v., 60-100; Sträucher 2 x v., 60-100 cm,
   („1x" für feuchte Standorte/ Ufernähe

Botanischer Name	Deutscher Name
Cataegus laevgata	Zweigriffliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselstrauch
Rubus ideaus	Himbeere
Salix pentandra (*)	Lorbeer-Weide
Salix aurita (*)	Ohr-Weide
Salix caprea (*)	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

   Artenliste 3: Standortgerechte Laubbäume, Straßenbäume, Parkbäume
   Neben den in der Pflanzenliste 1 genannten Bäumen kommen für eine Pflanzung innerhalb des als Kurpark genutzten Bereiches folgende Bäume in Betracht.
   Pflanzqualität: Hochstämme: HST, 3 x v. m.B.,14-16 bzw. 200-250

Botanischer Name	Deutscher Name
Heimische Arten	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Eingebürgerte Arten	
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie
Aesculus x carnea	Rotblühende Roßkastanie
Acer saccharinum	Silberahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuß
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche
u.a.	

8. **Zuordnungsfestsetzung**
   Die mit einem A gekennzeichneten Festsetzungen bzw. Darstellungen sowie die in dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan beschriebene externe Ausgleichsmaßnahme (Rücknahme des Fichtenbestandes an der Ostseite des Schwarzenbacher Teiches und Unterbau mit Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation auf einer Fläche von 3012 qm) dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gemäß §1a (3) BauGB. Diese Flächen bzw. Maßnahmen werden gemäß §9 (1a) BauGB gänzlich de Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind zugeordnet.

Kennzeichnungen

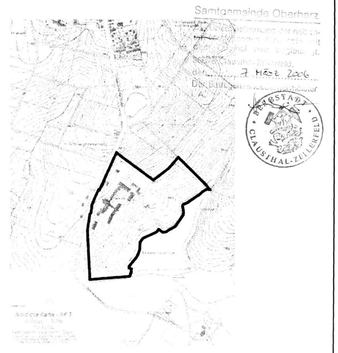
Bodenbelastungen § 9 (5) Nr. 3 BauGB
Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier vor einer Bodenbelastung in der Größenordnung von 400-1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2-10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen. Da dies das gesamte Plangebiet betrifft, wird zugunsten der Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet.

Nachrichtliche Übernahme

Bodenplanungsgebiet § 9 (6) BauGB
Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar" (Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, S. 571. Inkrafttreten zum 1.10.2001). Das Plangebiet ist in Teilgebiet III eingestuft. Da das gesamte Plangebiet betroffen ist, wird zugunsten der Lesbarkeit auf eine flächige Darstellung verzichtet: es erfolgt stattdessen die Darstellung durch das Symbol "BP".

Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 92 "Kurklinik Am Hasenbach"



M 1:1000

Planungsbüro Bolli Göttingen November 2005