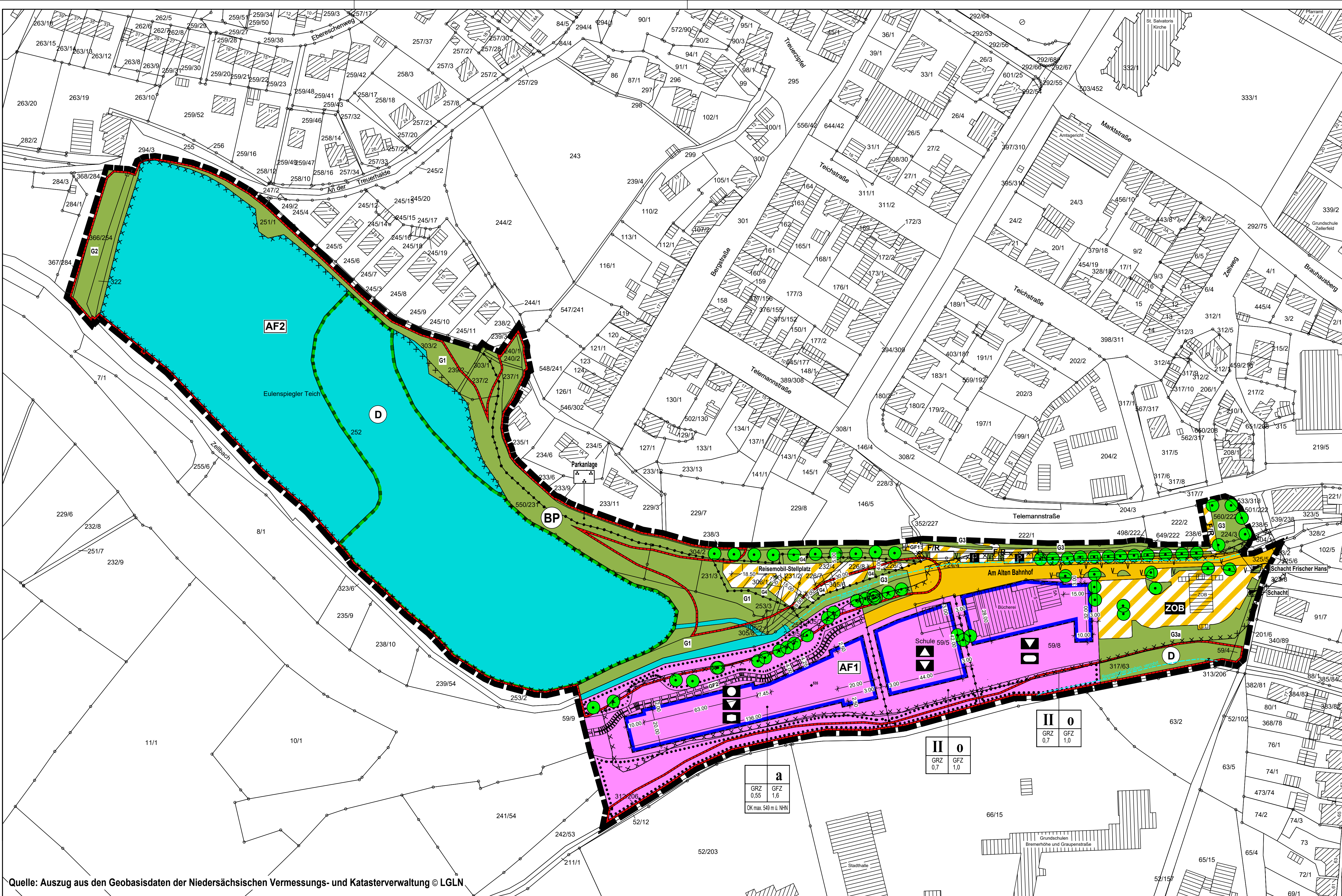




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © LGLN

Planzeichenerklärung		
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB		
2.1.0.0	GFZ	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
2.5.0.0	GRZ	Grundflächenzahl, Höchstmaß
2.7.0.0	III	Vollgeschoss, als Höchstmaß
2.8.0.0	OK	Oberkante Gebäude (Attika, Firsthöhe), als Höchstmaß über Normalhöhenull (NNH)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB		
3.1.0.0	0	offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
3.2.0.0	a	abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
3.3.0.0	B	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen § 9 (1) Nr. 5 BauGB		
4.1.0.0		Flächen für den Gemeinbedarf
4.1.1.0		Öffentliche Verwaltungen
4.1.2.0		Schule
4.1.3.0		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
4.1.4.0		Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
4.1.5.0		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB		
6.1.0.0		Straßenverkehrsflächen, öffentlich
6.3.1.0		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)
6.3.2.0		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze
6.3.3.0		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg
6.3.4.0		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Reisemobil-Stellplatz
9. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB		
9.1.1.0		öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Uferbereich (s. textl. Festsetzung 4.3)
9.1.2.0		öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Dammbereich (s. textl. Festsetzung 4.3)
9.1.3.0		öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage (s. textl. Festsetzung 4.3)
9.1.4.0		öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Stellplatzzeile (s. textl. Festsetzung 4.4)
9.1.5.0		öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage (s. textl. Festsetzung 4.3)
9.1.6.0		öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (s. textl. Festsetzung 4.2)
10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz § 9 (6) BauGB		
10.1.0.0		Wasserflächen: Teich (Eulenspiegler Teich), offenes Gewässer (Zellbach)
13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB		
13.2.0.0		Erhaltung: Bäume § 9 (1) Nr. 25b BauGB
13.2.2.0		Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB
13.3.0.0		Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: geschütztes Biotop (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB)
14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB		
14.2.0.0		Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen: Unesco Weltkulturerbe "Oberharzer Wasserwirtschaft" Bereich Eulenspiegler Teich / Zellbach (nachrichtliche Darstellung, s. Nachrichtliche Übernahmen Nr. 1)
15. Sonstige Planzeichen		
15.5.1.0		Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der öffentlichen Erschließung des Flurstücks 14/6/0 § 9 (1) Nr. 21 BauGB
15.5.2.0		Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des forst- und landwirtschaftlichen Verkehrs § 9 (1) Nr. 21 BauGB
15.1.1.0		Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: Luftschutzzotolen (nachrichtliche Darstellung)
15.2.1.0		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Altlastenverdachtsfläche § 9 (5) Nr. 3 BauGB (s. Kennzeichnungen Nr. 3)
15.3.1.0		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
15.4.0.0		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen
15.5.0.0		Bodenplanungsgebiet, umfasst den gesamten Geltungsbereich (s. Nachrichtliche Übernahmen Nr. 2)
15.17.0.0		Kennzeichnung: Standort ehemaliger Bergbauschacht, Frischer Hans (s. Kennzeichnungen Nr. 1)
15.17.0.0		verrohrter Graben (Bremerhöfer Graben, Zellbach), unterirdisch, nachrichtliche Darstellung, Lage unveränderlich (s. Vermerk Nr. 3)
Planunterlage		
		vorhandene Gebäude
		Flurstücksgrenzen
		Flurstücksnummern

Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Die mit D gekennzeichneten Anlagen unterliegen dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Sie sind als Boden- und Baudenkmale (UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal (OHWWR)) ausgewiesen und durch das NDSchG besonders geschützt. Im Bebauungsplan ist die Kernzone der Boden- und Baudenkmale nachrichtlich dargestellt. Das Plangebiet befindet sich zudem fast vollständig im Bereich der festgelegten Pufferzone um die Boden- und Baudenkmale. Maßnahmen im Bereich und der Umgebung des Denkmals (Kern- und Pufferzone) bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 NDSchG) und sind frühzeitig mit der Harzwasserwerke GmbH als Betreiber des OHWR abzustimmen.

Gem. § 13 (1) des NDSchG ist für Erdarbeiten im Planbereich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar die Genehmigung einzuholen und sind Erd- und Ausschachtungsarbeiten nur mit fachlicher Begleitung durch die Denkmalschutzbehörde oder einer archäologischen Grabungsgrünne durchzuführen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar wird frühzeitig mindestens zwei Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen einzuschalten. Zur erforderlichen archäologischen Untersuchung, Bergung und Dokumentation von Bodenfunden ist der Verursacher/ die Verursacherin gem. § 3 (3) NDSchG verpflichtet. Die Kosten sind vom Verursacher/ von der Verursacherin (Innen-Überleitung) / Schutzzone II. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

2. Bodenschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Teilgebiet 1 der Neufassung der Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) vom 01.10.2000, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.06.2010. Die Vorschriften der Verordnung finden auf Altlastenverdachtsflächen keine Anwendung.

3. Radonvorsorgegebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) innerhalb eines Radonvorsorgegebietes gemäß § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrSchG 2017, zuletzt geändert 2020). In diesem Gebiet gilt gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) in Verbindung mit § 154 Strahlenschutzverordnung (BfSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

4. Geschütztes Biotop

Das nachrichtlich dargestellte Biotop umfasst die Biotope „Naturhaier nährstoffreicher Stauteich“, „Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit wuziden Schwimmblattpflanzen“, und „Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Rohricht“. Diese Biotope sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Bei Maßnahmen im Bereich und Umfeld der Biotope sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der Biotope zu beachten.

5. Kennzeichnungen

1. Altbergbau

Im Planbereich befindet sich der alte Schacht „Frischer Hans“ sowie ein zweiter Schacht in unmittelbarer Nähe zum Schacht „Frischer Hans“. Die Schacht-Standorte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Bereiche um die Schächte (Tagesöffnungen) sind in einem Radius von 20 m von Neubebauung freizuhalten.

2. Bodenbelastung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Bodeneingriffe und eine sensitive Nutzung sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass Tiefbaumaßnahmen gutachterlich zu begutachten sind. Innerhalb des ausgewiesenen Bodeneingriffs sind beim Umgang mit Bodenschutt die Anforderungen der Bodeneingriffsverordnung (§ 12 BPG-VO) und Bodemanagement) zu beachten. Weitergehende Anforderungen wie die gutachterliche Begutachtung von Tiefbaumaßnahmen können sich auf den als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Bereichen ergeben. Beim Umgang mit Bodenschutt sollte eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

3. Altlast

Teilbereiche des Geltungsbereichs werden im Altlastkataster des Landkreises Goslar als altlastverdächtige Fläche geführt. Im Bereich dieser Altlast-Flächen findet die BPG-VO keine Anwendung, da die spezifischen Regelungen zur Altlast vorrangig sind. Die Altlastverdachtsflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet:

- AF 1 ehem. Bahnhofsgebäude
- AF 2 Werk Tanne Eulenspiegler Teich

Über eine historische Nutzungsrecherche (AWIA Umwelt GmbH vom 01.07.2025) wurden im Bereich der Altlastverdachtsfläche AF 1 mehrere Verdachtsflächen lokalisiert. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Verdachtsflächen sind vor Beginn der Arbeiten orientierende Altlastenuntersuchungen durchzuführen. Erforderliche Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen. Die Untersuchungen und Maßnahmen gehen zu Lasten des jeweils Bauenden.

Im Bereich der Altlastenfläche AF 2 ist die Belastung des Wassers mit Schwermetall und Arsen seitens des Trägers der Stauanlage zu überprüfen, um abzuschätzen, inwieweit der Teich als Fischteich genutzt werden kann. Bei baulichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar die weiteren Untersuchungsanforderungen und Maßnahmen abzustimmen.

Vermerke

1. Wasserschutzgebiet

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWK) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des „Wasserschutzgebietes für die Gräneltepers (Innen-Überleitung)“, Schutzzone II. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

2. Löschwasserversorgung

Um eine ausreichende Löschwasserversorgung der Baugelände zu gewährleisten, ist im Straßenraum der festgesetzten Straßenverkehrsfläche durch den jeweiligen Erschließungsträger (die Erschließungsträger in DIN-gerechter unterirdischer Löschwasserbehälter von 100 m³ (DIN 14230 – unterirdische Löschwasserbehälter) – mit entsprechender Entnahmestelle) zu erstellen. Die Errichtung der Löschwasserentnahmestelle und der Einbau von Hydranten ist mit der Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) abzustimmen. Über den Löschwasserbehälter und vorhandene Hydranten im Umfeld der Baufächen (Umkreis 300 m) ist eine Löschwassermenge von 96m³ für 2 Stunden bereitzustellen.

3. Gewässerschutz

Die von baulichen Anlagen freizuhaltenden Gewässerrandstreifen gem. Bundes-Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zu den im Plangebiet vorhandenen Gewässern einschließlich der verrohrten Gewässerbereiche (Zellbach, Bremerhöfer Graben) sind zu beachten. Sollten die Abstände mit baulichen Anlagen unterschritten werden, bedarf es zusätzlicher wasserrechtlicher Genehmigungen. Die Anträge mit den erforderlichen Unterlagen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar zu stellen.

4. Artenschutz

Das Baufeld ist in der Zeit vom Mitte August bis Ende Oktober freizumachen. In denjenigen Bereichen, in denen Bodenarbeiten erforderlich werden, ist eine Vergrämung des Gartenschiffers durchzuführen. Notwendige Gehstzflächen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und nach Begutachtung durch eine artenschutzfachlich ausgebildete Fachkraft zulässig.

Sofort Habitatbäume für Bäume oder Fledermäuse entfernt werden, müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar an geeigneten Stellen im Umfeld Fledermausbäume, Blichklatten vorgesehen werden. Rodungsarbeiten (Wurzelschneiden) sind zum Schutz winter-schlafender Bäume außerhalb von feuchten Standorten nur in der Zeit vom 1.5. bis 31.10. zulässig.

Rechtsgrundlagen

• Baugesetzgebung (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Deklaration der Wärmereste vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023)

• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 28.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023)

• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1981 I S. 88), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) mit Inkrafttreten am 23. Juni 2021 (Art. 4 des Gesetzes vom 14. Juni 2021)

• Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKnVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Textliche Festsetzungen

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

1.1. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht zugelassen.

1.2. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (OK max.) bezieht sich auf den höchsten Punkt der Gebäude (Oberkante Attika bei Flachdächern und Oberkante Dachfirst bzw. höchster Dachabschluss bei geneigten Dächern). Die einzuhaltenden Gebäudehöhen werden in der Einheit Meter über Normalhöhenull (NNH) angegeben. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit Anlagen für den Einsatz regenerativer Energien und für die Haustechnik sowie Fahrstuhlüberfahrten und eingebaute Dachzugänge überschritten werden.

2. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für die Gemeinbedarfsflächen die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit dem Unterschied, dass auch Gebäudelängen über 60 m zulässig sind.

3. Stellplätze

Nicht überdeckte Stellplätze/ Parkplätze mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätzen/ Parkplätzen sind in wasserundurchlässiger Form mit

- mineralisch oder hydraulisch gebundene Deckschichten,
- Rasengittersteine mit Oberbodenauffüllung oder/und
- Pflasterung mit breiten Fugen, z.B. Rasengitterpflaster oder Natursteinpflaster

mit breiten Fugen mit Oberbodenauffüllung

zu befestigen oder es ist die Ableitung des Niederschlagswassers von diesen befestigten Flächen in angrenzende Grünflächen zwecks Versickerung sicherzustellen. (§ 1a (2) und § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Die wasserundurchlässige Befestigung ist den a. R. d. Technik nach DWA-A 138-1, Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ vom Oktober 2024, DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserflüssen zur Einleitung in Oberflächenwässern“) baulich so herzustellen, dass keine Versickerung der auf ihnen anfallenden Niederschlags- bzw. Oberflächenwässer unbehandelt direkt in den Untergund erfolgen kann, damit unvertretbare Schadstoffeinträge in den Grundwasserhaushalt nicht zu befürchten sind.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft, Boden

4.1. Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze/ Parkplätze, Zufahrten, Wege und Plätze sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

4.2. Die Grünflächen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün (V) sind zu erhalten und die durch Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen nach Abschluss der Arbeiten als Grünflächen mit Bodendeckern sowie Kleinststrüchern und, soweit vorher vorhanden, auch mit Baumpflanzungen wieder herzustellen. Neu angelegte Verkehrsgrünflächen sind mit Bodendeckern sowie Kleinststrüchern zu bepflanzen. Die festgesetzten sind nur anzulegenden Verkehrsgrünflächen an der Nordseite der Straße Alter Bahnhof im Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkplätze sind zusätzlich mit Winter-Linden (*Tilia cordata*) als dreimal verpflanzter Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm als Ergänzung der bestehenden Baumreihe zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

4.3. Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den öffentlichen Grünflächen G1 bis G3, G3a und Parkanlage sind die vorhandenen Gehölz- und Grünflächen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, wobei die invasive Neophytenflur (Japanischer Staudenkriecher, Drüsigen Springkraut) im Umfeld des Wohnmobilstellplatzes sowie entlang des Teichweges durch manuelle Maßnahmen dauerhaft zu bekämpfen und zu entfernen ist. (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G3a sind Gleisanlagen für die geplante Museumsbahn (ehem. Tagesförderbahn zum Ottiliaeschacht) sowie eine Zuwegung zum Gleis zulässig. Die Gleise sind so zu führen, dass vorhandene Gehölze so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Für im Zuge der Baumaßnahme zu rotdende Bäume sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Vom Reisemobil-Stellplatz kann eine Wegeverbindung mit einer Breite von max. 2,0 m in wasserundurchlässiger Befestigung über die Grünfläche G3 und der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Nordseite der Flächen für den Gemeinbedarf kann eine bis zu 1 m breite Wegebankette in wasserundurchlässiger Bauweise angelegt werden. Die Wegebankette ist so anzulegen, dass vorhandene Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Die Anlage von Wegen und Plätzen in wasserundurchlässiger Bauweise ist innerhalb der Parkanlage zulässig.

Hinweise:

- Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind während der Bauarbeiten vor Beschädigungen gemäß DIN 18920, RAS LP-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Dies bedeutet während der Bauphase insbesondere einen Schutz der oberirdischen und unterirdischen Pflanzenteile vor Beschädigung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, Bodenauflage und Ausrocknung.
- Die invasive Neophytenflur ist durch Ausroten der jungen Triebe im Frühjahr und wiederholtes Mähen alle 2-4 Wochen unter Abfuhr des Mähgutes dauerhaft zu bekämpfen. Das anfallende Material ist von den Flächen zu entfernen und nicht der Kompostierung zuzuführen, um eine weitere Verbreitung zu vermeiden. Die Flächen sind danach durchzuführen, vorhandene Wurzelreste und Rhizome zu entfernen und mit einer krautreichen Grünschnitt (Regionssaatgut (FLL RSM Regio, Ursprungsgebiet 6 – Oberes Weser- und Leinabergland mit Harz) einzusäen.

4.4. Zur Eingrünung der Wohnmobilstellplätze sind die Grünflächen G4 mit 20 Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen. Zusätzlich ist innerhalb der Grünflächen eine Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) als dreimal verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

4.5. Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) > 10 m² sind als Gründächer mit mind. extensiver Dachbegrünung auszubilden. Ausgenommen sind lichtdurchlässige Flachdächer (z.B. verglaste Vordächer, lichtdurchlässige Carport- und Balkonbedachungen, etc.) sowie Flachdächer von Bauteilen in geneigten Dächern (z.B. Flachdachgauben). Die Anlage von technischen Anlagen, Belichtungsanlagen sowie Dachwegen und Terrassen sind auf Gründächern zulässig (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

4.6. Die Maßnahmen und Pflanzungen der Festsetzungen 4.2 bis 4.5 sind von den Grundstückseigentümern den Festsetzungen entsprechend umzusetzen und Neupflanzungen spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des jeweiligen Bauvorhabens herzustellen (§ 9 (1a) BauGB). Die Laubbäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter nach zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

4.7. Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt werden Maßnahmen im Umfang von 10.817 Wert-einheiten aus dem Kompensationsflächenpool „Bärenbruch“ der Niedersächsischen Landesforsten (Flächen östlich von Buntbek, Gemarkung Clausthal, Flur 18, Flurstücke 1 und 2) diesem Bebauungsplan zugeordnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 LV. M. § 1a Abs. 3 BauGB). Die Umsetzung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich zwischen den niedersächsischen Landesforsten und der Stadt Clausthal-Zellerfeld gesichert.

4.8. Auswahl für die Begrünung der Grünfläche G4

Plananzahl: Bäume HST 3 x v. m.B., 16-18 cm, Strücker 2 x v., 100-150 cm, 3-5 Triebe

Bötmischer Name	Deutscher Name
Bäume:	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
Sträucher:	
<i>Cornus avellana</i>	Hasel
<i>Euconymus europaeus</i>	Europäischer Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Salix caprea</i>	Salix caprea
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Mandel-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“, wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Bolli, Caroline-Schelling-Eck 15, 37085 Göttingen.
Göttingen, den

Planverfasser
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Clausthal-Zellerfeld, den

Die Bürgermeisterin
Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom, bis, öffentlich unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Unterrichtung und die Äußerung wurden am, ortsüblich bekannt gemacht.
Clausthal-Zellerfeld, den

Der Bürgermeister
Entwurfsbeschluss/ Veröffentlichung im Internet
Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am, dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am, ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurden vom, bis, gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.
Clausthal-Zellerfeld, den

Die Bürgermeisterin
Satzungsbeschluss
Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat den Bebauungsplan Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“ nach Prüfung der gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Äußerungen in seiner Sitzung am, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Clausthal-Zellerfeld, den

Die Bürgermeisterin
Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“ als Satzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Clausthal-Zellerfeld, den

Die Bürgermeisterin
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“ sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Clausthal-Zellerfeld, den

Die Bürgermeisterin
Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: M 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © Jahr 2024
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig
LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 05.0.2024).
Goslar, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Braunschweig – Katasteramt Goslar

Entwurf
Berg- und Universitätsstadt
CLAUSTHAL-ZELLERFELD

Bebauungsplan Nr. 31
"Alter Bahnhof
Clausthal-Zellerfeld"

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKnVG) – alle genannten Rechtsvorschriften in der z. Zt. der Bekanntmachung geltenden Fassung – hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld den Bebauungsplan Nr. 31 „Alter Bahnhof Clausthal-Zellerfeld“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.
Clausthal-Zellerfeld, den

Die Bürgermeisterin

planungsbüro bolli
architektur + stadtbau
Caroline-Schelling-Eck 15 37085 Göttingen
August 2025