

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 Abs. 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 NormalHöhenNull (NHN) angegeben. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit Anlagen für den Einsatz regenerativer Energien und für die Haustechnik sowie Fahrstuhlüberfahrten und eingehauste 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 50 m zulässig sind.

3. Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze/ Parkplätze mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätzen/ Parkplätzen sind in wasserdurchlässiger Form mit

- mineralisch oder hydraulisch gebundene Deckschichten,
- Rasengittersteine mit Oberbodenauffüllung oder/und
- Pflasterung mit breiten Fugen, z.B. Rasenfugenpflaster 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 wasserdurchlässige Befestigung ist den a. a. R. d. Technik nach DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ vom Oktober 2024), DWAA/M 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“) baulich so herzustellen, dass keine Versickerung der auf ihnen anfallenden Niederschlags- bzw. Oberflächenwässer unbehandelt direkt in den Untergrund erfolgen kann, damit unvertretbare Schadstoffeinträge in den Grundwasserhaushalt nicht zu befürchten sind.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und 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 Kleinsträuchern und, soweit vorher vorhanden, auch mit Baumpflanzungen wieder herzustellen. Neu angelegte Verkehrsgrünflächen sind mit Bodendeckern sowie Kleinsträuchern zu bepflanzen. Die festgesetzten drei neu 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 Staudenknöterich, Drüsiges 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 rodende Bäume sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Vom Reisemobil-Stellplatz kann eine Wegeverbindung mit einer Breite von max. 2,0 m in wasserdurchlässiger 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 zu den gemeindlichen Einrichtungen angelegt werden. Die Wegeverbindung ist so anzulegen, dass vorhandene Bäume nicht beeinträchtigt werden.

An der Südseite 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 wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden. Die Wegebankette ist so anzulegen, dass vorhandene Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Die Anlage von Wegen und Plätzen in wasserdurchlässiger 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, Bodenauftrag und Austrocknung.
 - Die invasive Neophytenflur ist durch Ausreißen 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 durchzufräsen, vorhandene Wurzelreste und Rhizome zu entfernen und mit einer krautreichen Grundmischung (Regiosaatgut (FLL RSM Regio, Ursprungsgebiet 6 – Oberes Weser- und Leinebergland 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 Werteinheiten aus dem Kompensationsflächenpool „Bärenbruch“ der Niedersächsischen Landesforsten (Flächen östlich von Buntenbock, Gemarkung Clausthal, Flur 18, Flurstücke 1 und 2) diesem Bebauungsplan zugeordnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB). Die Umsetzung und Durchführung der Kompensationsmaßnahme 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

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

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume:	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
Sträucher	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix cinerea</i>	Asch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Die mit D gekennzeichneten Anlagen unterliegen dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Sie sind als Boden- und Baudenkmale (UNESCO Weltkulturerbe Oberharzer Wasserregal (OHWR)) 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 Grabungsfirma durchzuführen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar ist dazu frühzeitig mindestens 2 Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen einzuschalten. Zur erforderlichen archäologischen Untersuchung, Bergung und Dokumentation von Bodenfunden ist der Verursacher/ die Verursacherin gem. § 6 (3) NDSchG verpflichtet. Die Kosten sind vom Verursacher/ von der Verursacherin zu übernehmen.

2. Bodenplanungsgebiet

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 (StrlSchG 2017, zuletzt geändert 2020). In diesem Gebieten gilt gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) 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 „Naturnaher nährstoffreicher Stauteich“, „Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit wurzelnden Schwimmblattpflanzen“ und „Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht“. Diese Biotope sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützt. Bei Maßnahmen im Bereich und Umfeld der Biotope sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der Biotope zu beachten.

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 sensitivere Nutzung sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass Tiefbaumaßnahmen gutachterlich zu begleiten sind. Innerhalb des ausgewiesenen Bodenplanungsgebiets sind beim Umgang mit Bodenaushub die Anforderungen der Bodenplanungsgebietsverordnung (§ 12 BPG-VO) und Bodenmanagement) zu beachten. Weitergehende Anforderungen wie die gutachterliche Begleitung von Tiefbauarbeiten können sich auf den als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Bereichen ergeben. Beim Umgang mit Bodenaushub sollte eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

3. Altlast

Teilbereiche des Geltungsbereichs werden im Altlastkataster des Landkreis 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. Bahnhofsgelände
- 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 Untersuchungserfordernisse und Maßnahmen abzustimmen.

Vermerke

1. Wasserschutzgebiet

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

2. Löschwasserversorgung

Um eine ausreichende Löschwasserversorgung der Baugebiete zu gewährleisten, ist im Straßenraum der festgesetzten Straßenverkehrsfläche durch den jeweiligen Erschließungsträger/ die Erschließungsträgerin ein 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 Bauflächen (Umkreis 300 m) ist eine Löschwassermenge von 96m³/h für 2 Stunden bereitzustellen.

3. Gewässerschutz

Die von baulichen Anlagen freizuhaltenden Gewässerrandstreifen gem. Bundes-Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) zu den im Plangebiet vorhandenen Gewässern einschließlich der verrohrten Gewässerbereiche (Zellbach,

Bremerhöher 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 Gartenschläfers durchzuführen. Notwendige Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und nach Begutachtung durch eine artenschutzfachlich ausgebildete Fachkraft zulässig. Sofern Habitatbäume für Bilche oder Fledermäuse entfernt werden, müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar an geeigneten Stellen im Umfeld Fledermaus- bzw. Bilchkästen vorgesehen werden. Rodungsarbeiten (Wurzelstubben) sind zum Schutz winterschlafender Bilche außerhalb von feuchten Standorten nur in der Zeit vom 1.5. bis 31.10. zulässig.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (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 Dekarbonisierung der Wärmenetze 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 29.11.2017 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 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., S. 576), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)