

BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Nr. 48 "August-Tiemann-Sportplatz"

Textliche Festsetzungen

- TF 1 Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1, WA2 und WA3 folgende gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden: Gartenbaubetriebe, Tankstellen
- TF 2 Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als Firsthöhe bzw. als Gebäudeoberkante in Metern über dem Geländebestimmungspunkt festgesetzt. Geländebestimmungspunkt ist die Höhe der Straßenachse der inneren Erschließung in den Einmündungsbereichen der Bestandsstraßen. Es gilt jeweils der dem Vorhaben nächstgelegene Geländebestimmungspunkt.
Die maximale Traufhöhe ist der Scheitelpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, gemessen vom Bestimmungspunkt (siehe Erklärung Firsthöhe) bei Dachformen mit geneigten Dächern. Bei Flachdächern oder Gebäuden mit Staffelflächen ist das Dachgeschoss gilt die Traufhöhe bis zur Oberkante der Altbaudeckung bzw. der Brüstungsoberkante bei Dachterrassen.
- TF 3 Niederschlagswasser** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist je 200 m² Dachfläche eine Regenrückhalteeinrichtung/Regenwassersammelmulde von 4 m³ Fassungsvermögen je Grundstück anzulegen.
- TF 3a Löschwasser** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB
Unter dem festgesetzten Bereich des Kinderspielplatzes wird ein unterirdischer Behälter für die Löschwasserversorgung mit einem Fassungsvermögen von 100 m³ eingebaut.
- TF 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche je Wohngrundstück ist ein Hochstamm-Baum gem. Gehölzliste fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung gleichwertig durch einen Baum gem. Gehölzliste zu ersetzen.
- TF 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Anpflanzen: Bäume: 3 Ulmus laevis, Stammumfang 16/18, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung sind die Baumstände jeweils durch eine Ulmus laevis, Stammumfang 16/18, 3 x verpflanzt mit Drahtballen zu ersetzen.
- TF 6 Bindungen für Bepflanzungen**
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubgehölze zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung aus untenstehender "Artenliste Bäume" zu ersetzen. Bei Neupflanzungen von Sträuchern sind Arten gem. "Artenliste Sträucher" zu verwenden.
Pflanzabstände:
Sträucher: Pflanz- und Reihenabstand 1 m.
Bäume: Pflanzabstände: 12 m, bei kleinkronigen, schwachwüchsigen Bäumen 6 m
- TF 7 Außenbeleuchtung**
Bei der Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Systeme (z.B. LED) zu verwenden. Das Anstrahlen von Hauswänden oder anderen Flächen ist unzulässig.
- TF 8 Nisthilfen**
Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes sind 5 Nisthilfen für heimische Vögelarten an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebietes anzubringen.
- TF 9 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten und Zuwege genutzt werden, sind gärtnerisch naturnah zu gestalten. Zur gärtnerischen naturnahen Gestaltung gehören Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden, sowie die Einssaat von Rasen und Wiesenflächen.

Kennzeichnungen

Bodenbelastungen
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 gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- BP Bodenplangebiet**
Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der "Neufassung der Verordnung des Bodenplangebietes Harz im Landkreis Goslar" (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 06.10.2020, in der Neufassung vom 29.03.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.03.2011), Teilgebiet 3. Die Darstellung im Plan erfolgt durch das Symbol "BP".
- 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 (StriSchG 2017, zuletzt geändert 2020). In diesem Gebiet gilt gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StriSchG) in Verbindung mit § 154 Strahlenschutzverordnung (StriSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- Geländehöhenpunkt über DHHN 92
- Böschung
- Flurstücknummer
- Höhe der Straßenachse der inneren Erschließung in den Einmündungsbereichen der Bestandsstraßen

Hinweise

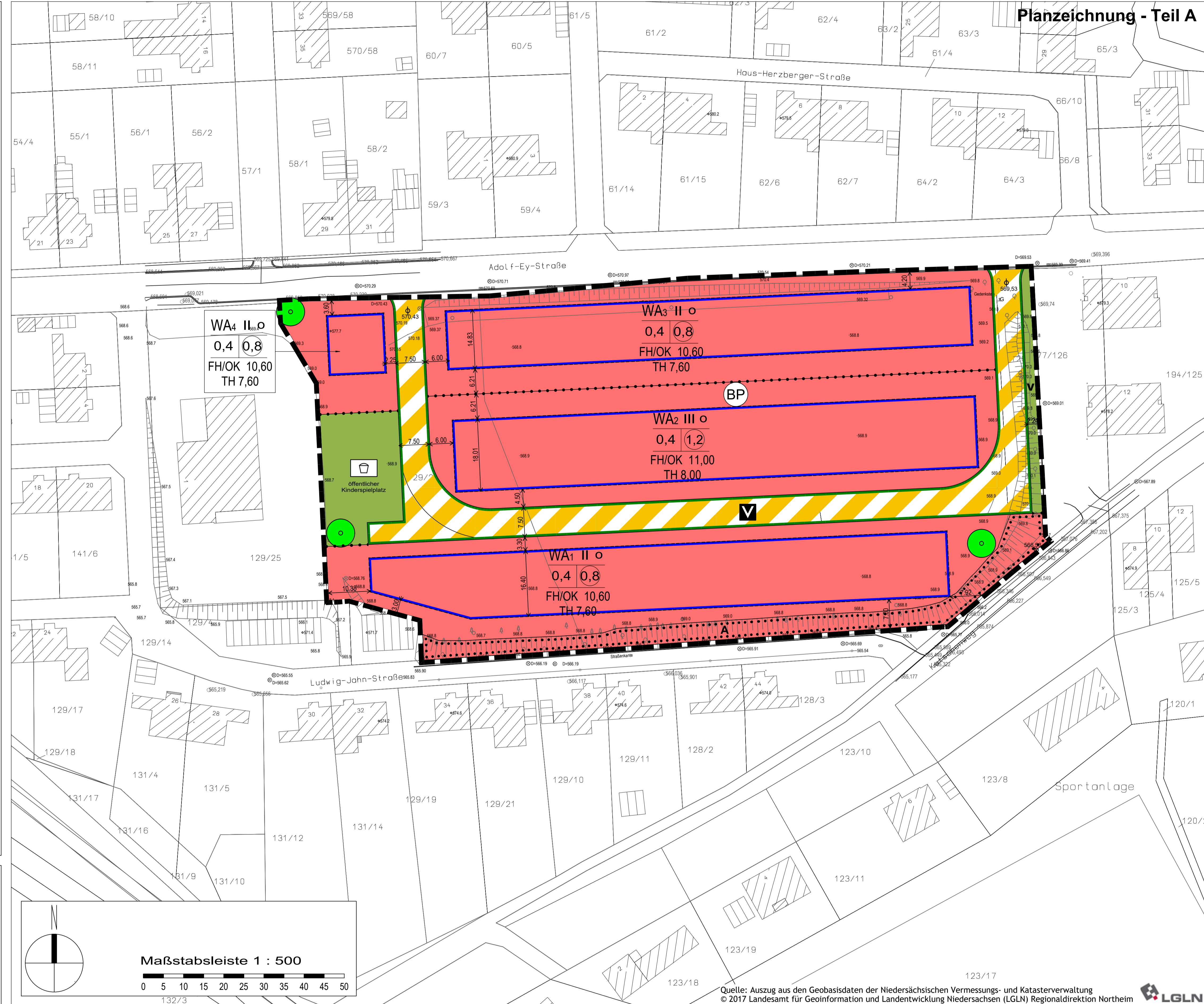
- Bodenbelastung**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet als "Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind". Gem. Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in folgender Größenordnung auszugehen:
400 - 1000 mg Blei je kg Boden
2 - 10 mg Cadmium je kg Boden
Beim Umgang mit Boden und Bodenaustub ist die Bodenplangebietsverordnung (BPG-VO) zu beachten.
- Wasserschutzgebiet**
Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granatsperrre (Innersie-Überleitung)", Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.
- Andeckung von Beeten**
Für die Andeckung von Beeten sind nur natürliche, organische Materialien zu verwenden. Kieseinfassungen für Hochbauten sind nur in einer Breite bis zu 50 cm zulässig.
- Brut- und Aufzuchtzeiten**
Fällungen von Bäumen und Gehölzen sowie die Bepflanzung des Schnittgutes sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes sind ausschließlich schonende Form- und Pflegschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

- Gehölzliste:**
- Artenliste Bäume** (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 10 - 12 cm)
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Stiel-Eiche
Hänge-Birke
Vogel-Kirsche
Eberesche
- Artenliste Sträucher** (Pflanzqualität: 1 x v., 4 Triebe, 60 - 100 cm)
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigriffeliger Weißdorn
Häselnus
Roter Hartriegel
Hundrose
Trauben-Holunder
Schwarzer Holunder
Sambucus nigra
- Artenliste Obstbäume** (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 10 - 12 cm)
Kirschkirsche
Quitten
Apfelsorten
Boskoop
James Grieve
Pilot
Pinoza
Rubinova
Pinos
Rubinola
Weißer Klarapfel
- Bimensorten**
Conférence
Williams Christbine
Kirschsorte
Buttners Rote Knorpel

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den
.....
Die Bürgermeisterin

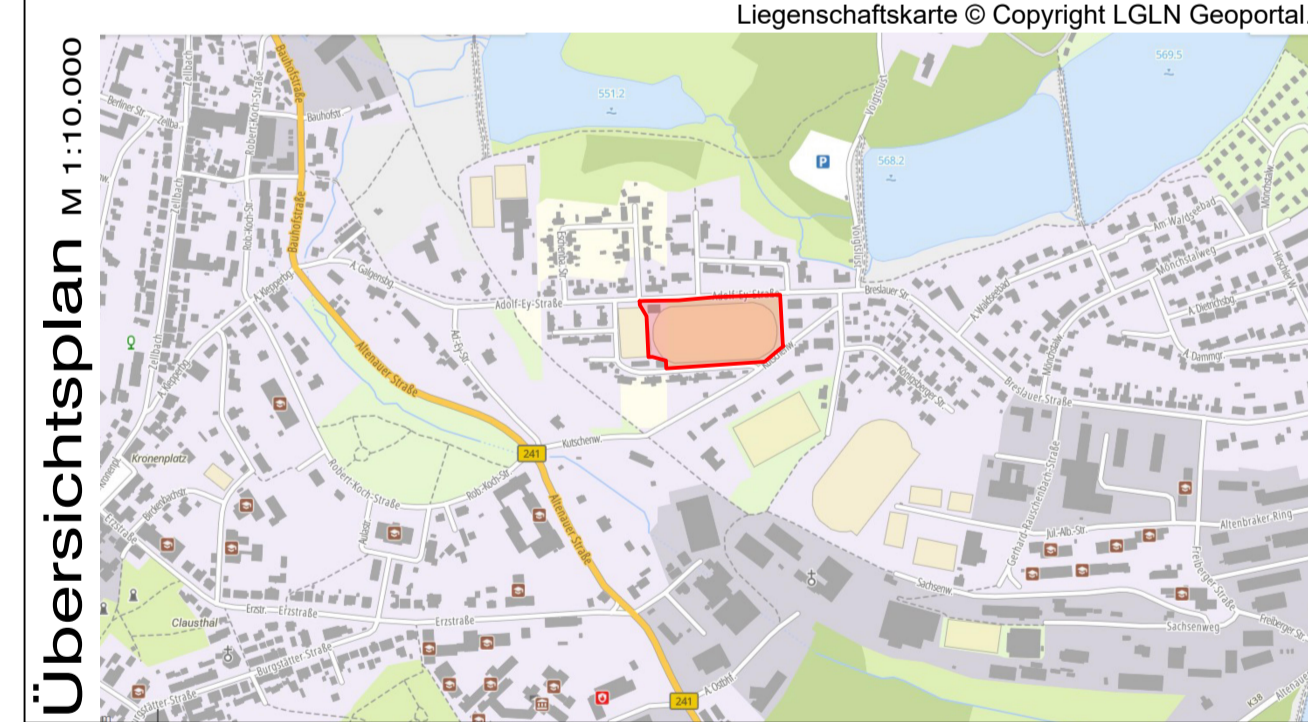
Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).
Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 289).
Planzeichnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Planzeichenerklärung - Teil B

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA 11.3 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 2.1 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
0,8 2.5 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
III 2.7 Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO
TH 8,00 m 2.8 Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 BauNVO
Traufhöhe über Geländebestimmungspunkt gem. Punkt 2 der textlichen Festsetzungen als Höchstmaß
FH/OK 11,00 m 2.8 Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 BauNVO
Firsthöhe über Geländebestimmungspunkt gem. Punkt 2 der textlichen Festsetzungen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
0 3.1 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.
7 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Niedersachsen in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.
- Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6.2 Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
0 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
verkehrsbegleitendes Grün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Anpflanzen: Bäume
13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO



Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld Nr. 48 "August-Tiemann-Sportplatz"

Verfahren

- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 5. Dezember 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21. Februar 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit den bereits vorliegenden Stellungnahmen haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Inkrafttreten**
Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am _____ im Amtsblatt _____ bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
- Planverfasser**
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Horstmann und Hoffmann.
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften; Mängel der Abwägung**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 48 „August-Tiemann-Sportplatz“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Planunterlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim
© 2017 LGLN
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 29.06.2023).
Goslar, den _____
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
RD Northeim -Katasteramt Goslar-

Entwurf
11/2023 M. 1 : 500

ALKA Grundstücks GmbH & Co. 10 KG
Schwielowseestraße 62c - 14548 Schwielowsee
Tel. 030 8892990

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
INHABER: RAINER HOFFMANN
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN
UND HOFFMANN**