Bebauungsplan Nr. 68/I "Gewerbepark Tanne Süd", Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

A: Planzeichenerklärung

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

GE — Gewerbegebiet
(siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 1.3)
(§ 8 BauNVO)

GI — Industriegebiet
(siehe textliche Feststzungen 1.2 und 1.3)
(§ 9 BauNVO)

SO Wohnmobil + Ferien — Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz- und Ferienhausgebiet"
(siehe textliche Festsetzung 1.4)
(§ 10 BauNVO)

SO Boden + Energie — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Boden- und Energiemanagement", Teilbereich A
(siehe textliche Festsetzung 1.5)
(§ 11 (3) BauNVO)

SO Boden + Energie — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Boden- und Energiemanagement", Teilbereich B
(siehe textliche Festsetzung 1.6)
(§ 11 (3) BauNVO)

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

0,9 — Grundflächenzahl, GRZ
(§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

7,0 — Baumassenzahl, BMZ
(§ 16 (2) BauNVO)

OK max. 15,0 m — Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung 2.1)
(§ 16 und § 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)

P — Private Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Wald
(§ 9 (1) 18 BauGB)

Flächen für Wald

6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

P1 — Index für Anpflanztyp
(siehe textliche Festsetzung 3.1)
(§ 9 (1) 25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 1 (4) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 68/I "Gewerbepark Tanne Süd", Stadt Clausthal-Zellerfeld
(§ 9 (7) BauGB)

8. Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
(siehe C1 Kennzeichnungen)
(§ 9 (5) 2 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(siehe C2 und D2)
(§ 9 (5) 3 BauGB)

A — Altlastenfläche
(siehe C2 Kennzeichnungen)
(§ 9 (5) 3 BauGB)

BP — Bodenplanungsgebiet
(siehe D2 Kennzeichnungen)
(§ 9 (6) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet
Im Gewerbegebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten.

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und § 8 BauNVO)

1.2 Industriegebiet
Ausschluss von Betrieben zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen, die gem. Anlage 1 Nr. 8 UVPG ein UVP-pflichtiges Vorhaben darstellen.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und § 8 BauNVO)

1.3 Störfallbetriebe
Im Gewerbegebiet und Industriegebiet sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.
(§ 1 (9) BauNVO)

1.4 Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz- und Ferienhausgebiet“
Das Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz- und Ferienhausgebiet" (SO Wohnmobil+Ferien) dem Ferienwohnen in kleinen Einheiten.
Allgemein zulässig sind:
- Standplätze zum Aufstellen von Wohnwagen, Wohnanhängern, Wohnmobilen, mobilen Unterkünften und Zelten,
- Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 80 m² je Einheit, die für den Erholungsaufenthalt eines wechselnden Personenkreises bestimmt sind,
- Anlagen für Freizeiteinrichtungen und sportliche Zwecke (Terrassen, Kinderspielplätze, Fahrradverleih, Bühnen für Veranstaltungen, Veranstaltungsplätze sowie Grillplätze/Feuerstellen),
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Denkmal- und Gedächtnispfad,
- sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatz- und Ferienhausgebietes erforderlich sind.

Im Sondergebiet, das der Erholung dient, sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Dauerwohnen,
- Nebenwohnungen (Zweitwohnungen)

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

1.5 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Boden- und Energiemanagement“ Teilbereich A
Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Energie- und Bodenmanagement" Teilbereich A (SO Boden+Energie) dient der Sicherung und Entwicklung von Anlagen der Wasser- und Abwasserbehandlung.
Allgemein zulässig sind:
- wasserwirtschaftliche Anlagen; insbesondere Rückhalte-, Reaktions-, Schilfklär- und Sedimentationsbecken sowie Reinwasserkaskaden,
- Denkmal- und Gedächtnispfad,
- sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die für den Betrieb des Sonstigen Sondergebiets erforderlich sind.

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

1.6 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Boden- und Energiemanagement“ Teilbereich B
Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Energie- und Bodenmanagement" Teilbereich B (SO Boden+Energie) dient der Gewinnung erneuerbarer Energie durch Photovoltaikanlagen.
Allgemein zulässig sind:
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Flächen zur dauerhaften Lagerung von Boden,
- Photovoltaikanlagen,
- Anlagen zur Umwandlung und Speicherung des gewonnenen Stroms (Batteriespeicher, Elektrolyse),
- Denkmal- und Gedächtnispfad,
- sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die für den Betrieb des Sonstigen Sondergebiets erforderlich sind.

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist das mittlere Niveau des Geländes, gemessen an den Eckpunkten des Baugrundstücks. Oberkante im Sinne dieser Festsetzung ist die Traufhöhe bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern.
(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Stellplatzbegrünung (P1)
PKW-Stellplätze sind zu begrünen durch:
- Anpflanzen von mindestens 1 standortgerechten Laubbaum 2. Oder 3. Ordnung als Hochstamm, 3xv, m.B., StU 14 - 16 cm Pro 8 Stellplätze,
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Bäume,
- sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Vorhandene Gehölze können auf die Festsetzung angerechnet werden.
(§ 9 (1) 25a BauGB)

C: Kennzeichnungen

1. Flächen unter denen der Bergbau umgeht
Das Plangebiet wird durch den Franz-Auguster Wasserlauf unterquert. Der Wasserlauf ist ein aktiver Bestandteil des Oberharzer Wasserregals.
(§ 9 (5) 2 BauGB)

2. Altlastenbelastungen im Boden
In den Böden des Plangeltungsbereiches liegen Altlasten vor.

D: Nachrichtliche Übernahme

1. Radonvorsorgegebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Radonvorsorgegebiets. In diesen Gebieten gilt gemäß § 123 (1) Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) i.V.m. § 154 (1) Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

2. Bodenplanungsgebiet
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 06.10.2005, in der Neufassung vom 29.03.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.03.2011) Teilgebiet 3.

3. Wasserschutzgebiet
Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz 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.

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
29.08.2025	A. Beushausen		29.08.2025	R. Bachmann	
30.10.2025	E. Wirthwein		30.10.2025	R. Bachmann	
28.11.2025	E. Wirthwein		28.11.2025	R. Bachmann	
16.04.2026	E. Wirthwein		16.04.2026	R. Bachmann	
26.05.2026	E. Wirthwein		26.05.2026	M. Flörke	
10.07.2026	E. Wirthwein		10.07.2026	R. Bachmann	
Maßstab: 1:1.000 (0 10 20 30 40 50)			Blattgröße: 0,90 x 0,80		

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld diesen Bebauungsplan Nr. 68/I".Gewerbepark Tanne Süd", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den __.__.____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© Jahr 2025 LGLN

Herausgeber: Kastaterkarten-online
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom __.__.____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den __.__.____
(Ort) (Datum)

.....
(Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 68/I "Gewerbepark Tanne Süd", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 10.07.2026

.....
Planverfasser (R. Bachmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am 11.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68/I "Gewerbepark Tanne Süd", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Clausthal-Zellerfeld, den __.__.____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68/I "Gewerbepark", und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68/I "Gewerbepark Tanne Süd", und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Clausthal-Zellerfeld, den __.__.____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 68/I "Gewerbepark Tanne Süd" in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den __.__.____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 68/I "Gewerbepark Tanne Süd" 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 Bebauungsplan Nr. 68/I "Gewerbepark Tanne Süd" ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Clausthal-Zellerfeld, den __.__.____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

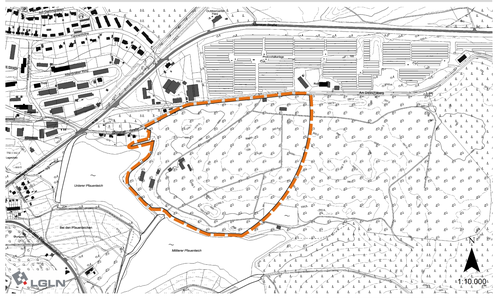
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 68/I "Gewerbepark Tanne Süd", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 68/I "Gewerbepark Tanne Süd", nicht geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den __.__.____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

.....
(Unterschrift)

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

Bebauungsplan Nr. 68/I "Gewerbepark Tanne Süd",



Bebauungsplan

Vorentwurf

Stand: 22.07.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 570-2-BP1-f.vwx