

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
Sondergebiet SO 1 Fremdenverkehr
Im sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sind zulässig:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Anlagen für den Betrieb, die Pflege, die Instandhaltung und die Ver- und Entsorgung der Sondergebiete
Sondergebiet SO 2 Fremdenverkehr
Im sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sind zulässig:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Anlagen für den Betrieb, die Pflege, die Instandhaltung und die Ver- und Entsorgung der Sondergebiete
- Wohnungen für Betriebsleiter und Personen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben im Beherbergungsbereich tätig sind
- Überbaubare Grundstücksflächen, Fahr- und Stellflächen**
Fahr- und Stellflächen sind baulich so herzustellen, dass eine Versickerung entsprechend den Merkblättern DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser erfolgt.
Das Oberflächenwasser von Fahr- und Stellflächen ist breitflächig diffus über die beladete Bodenzone (mind. 20 bis 30 cm stark) in angrenzenden Grünbereichen oder über Mulden/Rigolen zu versickern.
- Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Allgemeines
a) Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:
b) Die Gehölze sind angesetzt zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch neue heimische Arten zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.
c) Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaummaßnahme durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
d) Bei höherer Anzahl gepflanzter Bäume können bis zu 1/3 Baumarten gepflanzt werden, die nicht der Artenliste entnommen.
e) Das Fällen von Gehölzen im Sinne von "Abschneiden" ist nur in dem Zeitraum vom 01.11. bis 28./29.02. zu lässig.
Artenliste I Strauchhecke Städtischer Qualität Heister 2xv
Gemeine Heckenrösche (*Conocarpus xylotum*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/oxycantha*)
Roter Hohlzahn (*Sambucus racemosa*)
Hornbeere (*Rubus idaeus*)
Artenliste II Bepflanzungen Bäume Qualität STU 8/10
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke (M1)**
Innerhalb der mit "1" gekennzeichneten Fläche sind je 10 m² 1 Baum und je 2 m² 1 Strauch der Artenliste I und II zu pflanzen. Die Pflanzungen der heimischen Arten sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der Bestand an Sträuchern und Bäumen kann an die Neupflanzung angerechnet werden.
Es sind alle Gehölzarten zu gleichen Anteilen aus der Artenliste zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzzeiten sollen versetzt angeordnet werden.
- Ferienhausgebiet (M2)**
Innerhalb der Fläche "F" sind je Ferienhaus mindestens 3 verschiedene Sträucher der Artenliste I (Qualität Heister 2 x verpflanzt) aus heimischen Arten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zugunsten der Lesbarkeit wird auf die Umgrenzung der Fläche mit dem Planzeichen 13.2.1 verzichtet.
- Flächen mit Bindungs- und Entwicklungsgebiet für Bepflanzung (M1)**
Auf den mit dem Bindungsgebiet für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Flächen "C" sind die Hecken- und Baumstrukturen naturnah zu belassen. Ein Form- sowie Lüftungsschnitt (Stichtschneisen) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Gartenschläfer Habitat) unzulässig.
- Nutzungsintensivierung (M2)**
Entlang der Flächen "A" und "C" ist ein mindestens 1 m breiter Streifen entlang der vorhandenen und geplanten Bepflanzung als Kraut- und blütenreiche Saumstruktur zu entwickeln. Dafür sind diese Flächen max. 1 x pro Jahr zu mähen.
- Gartenschläferquartiere, Nisthilfen (M3)**
Zur Förderung und Ausgleich des Quartiersangebots für den Gartenschläfer sind 4 Birkkästen (z.B. Allgemeiner Schäferkästchen 1x5 von Schwedler Natur) anzubringen.
Zur Förderung des Quartiersangebots für Vögel sind 10 Nisthilfen anzubringen.
Rodungsarbeiten (Wurzelsägen) sind zum Schutz winterschlafende Blicke nur vom 01.05. bis 31.10. zu lässig.
- Biologisches Gleichgewicht (M4)**
Der Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Goslar, Flur 1, Flurstück 1368/99, durch die Entwicklung eines Feuchtwaldes mit Hochstaudenfluren.
- Außenbeleuchtung**
Das Anstrahlen von Gebäudewänden ist unzulässig. Bei der Außenbeleuchtung der Ferienanlage sind nur warmweiße LED zugelassen, die zudem auf den Boden ausgerichtet und nach oben hin abgeschirmt sein müssen. Die Verwendung von Bewegungsleuchten ist – wo deren Einsatz möglich ist – einer permanenten Beleuchtung vorzuziehen.
- Waldumwandlung**
Die Waldumwandlung für die Flurstücke Flur 2, Flurstück 90/8 und 90/9 sowie Flur 4, Flurstück 23/2 der Gemarkung Buntenbock erfolgt durch Ersatzpflanzungen im Landkreis Gifhorn in der Gemarkung Ehrh-Lessin, Flur 33, Flurstück 24 auf einer Fläche von 3.575 m².
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
Der naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt in der Stadt Clausthal-Zellerfeld in der Gemarkung Clausthal, in der Flur 12, auf den Flurstücken 267, 268/1, 278/2, 281/2 und 600, im forstlichen Wuchsbereich Nr. 36 „Hartz“, im forstlichen Wuchsbereich Nr. 36/2 „Antaner Mittel- und Oberhart“ als waldbiotesemiole Maßnahme:
- der Vorrangbau einer Fläche von 6.638 m² mit dem WET 22 Buche-Bergahorn.

Kennzeichnungen

- Bodenbelastung**
Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge" 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 – 1000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2 – 10 mg Cadmium je Kilogramm Boden auszugehen.
- Nachrichtliche Übernahme**
Denkmalschutz
Außerhalb des Plangebietes befindet sich in nordwestlicher und westlicher Richtung der „Taubfrauer Graben“ als aktives Denkmal. Er ist Teil des UNESCO Weltkulturerbes Oberharzer Wasserregal (OHW) als denkmalgeschützter Graben, welches durch die Harzwasserverwerke GmbH betrieben wird.
Teile der Ferienanlage liegen im Bereich der Pufferzone des OHWR. Mögliche Beeinträchtigungen des „Taubfrauer Grabens“ durch jegliche Art von Bauarbeiten müssen ausgeschlossen werden. Insbesondere bedürfen Ramm- und Tiefbauarbeiten im Nordbereich des Grabens eine Absprache mit der Harzwasserverwerke GmbH.
Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist unbedingt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einzubeziehen.
In unmittelbarer Umgebung sind mehrere mittelalterliche und neuzeitliche Hohlwege als archäologische Fundstellen bekannt, die auf das Plangebiet zulaufen. Daher ist vor Hochlegen in dem Gebiet und damit verbundenen archäologischen Eingriffen auszugehen. Gemäß § 14 NSGStG sind Bodenfunde unmittelbar nach Auffinden bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Montanarchäologie zu melden und der Fund und die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Gefährden zu schützen.
- Radonvorsorgegebiet**
Das Plangebiet befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1687) innerhalb eines Radonvorsorgegebietes gemäß § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) 2017, zuletzt geändert 2020).
In diesen Gebieten gilt gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) in Verbindung mit § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
- Bodenplanungsgebiet**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans außer den Flurstücken 90/8 und 23/2 liegt im Teilgebiet 1 der Neuaufhebung der Verordnung zum Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) vom 01.10.2000, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.05.2010.
- Landschaftsschutzgebiet**
L Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)"
- Vermerk**
Wasserschutzgebiet
Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granatklippe (Innere-Übersetzung)". Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

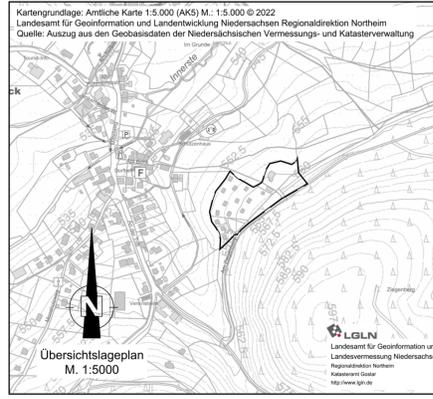
- Bodenplanungsgebiet**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans außer den Flurstücken 90/8 und 23/2 liegt im Teilgebiet 1 der Neuaufhebung der Verordnung zum Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) vom 01.10.2000, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.05.2010.
- Landschaftsschutzgebiet**
L Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)"
- Vermerk**
Wasserschutzgebiet
Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granatklippe (Innere-Übersetzung)". Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.

- Vermerk**
Wasserschutzgebiet
Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Granatklippe (Innere-Übersetzung)". Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.
- Hinweis**
Immissionschutz
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird an einigen Tagen im Jahr eine geringe Staub-, Lärm- oder Geruchsbelastung zu erwarten sein, die aber zeitlich und im Umfang begrenzt sein werden und gerade in dörflichen Bereich nicht als unzumutbare Einschränkung anzusehen sind.

- Hinweis**
Immissionschutz
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird an einigen Tagen im Jahr eine geringe Staub-, Lärm- oder Geruchsbelastung zu erwarten sein, die aber zeitlich und im Umfang begrenzt sein werden und gerade in dörflichen Bereich nicht als unzumutbare Einschränkung anzusehen sind.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO - BauNVO)
 - SO 1, SO 2: Sondergebiete - Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baufinden, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5: Baugrenze
- Füllschemata der Nutzungsschablone
 - Art der baulichen Nutzung
 - Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Grundflächenzahl (GFZ)
 - Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
 - Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Bauweise (E = nur Einzelhäuser zulässig)
- Verkehrsmitteln
 - 6.3: Private Verkehrsflächen
- Zweckbestimmung: Private Parkfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.2: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 - 13.3: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BauNVO)
- Landwirtschaftsschutzgebiet
- Sonstige Planzeichen
 - 15.12: Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bodenplanungsgebiet



1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) i.V.m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) vom 11. der zuletzt gültigen Fassung hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge" bestehend aus der Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung als Satzung beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeisterin

4. Erneute Veröffentlichung im Internet
Der Verwaltungsausschuss/Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge", dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge", der dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeisterin

5. Planverfasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge" wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Sieg 9
38640 Goslar

Goslar, den _____

Planverfasser

6. Planunterlagen
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: LGLN (c) 2024 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 20.01.2024).

Goslar, den _____

LGLN - Regionaldirektion Northeim
-Katasteramt Goslar.

Siegel

7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge", der dem Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Begründung in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeisterin

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge" ist damit am _____ in Kraft getreten.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeisterin

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriftenmängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge" nicht geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den _____

Bürgermeisterin

¹⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge"

zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Harzer Ferienhäuser“

Der Bebauungsplan Nr. 102 setzt sich aus folgenden Unterlagen zusammen:
1. Planzeichnung (B-Plan und Vorhaben- und Erschließungsplan)
2. Begründung nach § 9 (8) BauGB

Maßstab: 1:500
März 2025

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Sieg 9
38640 Goslar