

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 100

"Solarpark Schützenplatz Clausthal"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 "Solarpark Schützenplatz Clausthal", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung", 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 2023 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Goslar

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 _____
(Goslar) (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 100 "Solarpark Schützenplatz Clausthal", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, hausestraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 19.10.2023

Planverfasser (W. Pehle)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 "Solarpark Schützenplatz Clausthal", 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)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 "Solarpark Schützenplatz Clausthal", und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 BauGB*) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 "Solarpark Schützenplatz Clausthal", und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 "Solarpark Schützenplatz Clausthal", 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 "Solarpark Schützenplatz Clausthal", 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 "Solarpark Schützenplatz Clausthal", 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 "Solarpark Schützenplatz Clausthal", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 "Solarpark Schützenplatz Clausthal", nicht geltend gemacht worden.

Clausthal-Zellerfeld, den _____
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
Die Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

4. Verkehrsfläche

4.1 Bedarfsein- und Ausfahrt

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Bedarfsein- und Ausfahrt zu errichten.

4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Innerhalb des Bereiches darf keine Ein- und Ausfahrt zu dem Grundstück errichtet werden.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Minderung der Barrierewirkung, Gewährleistung einer Durchlässigkeit der Einzäunung für Klein- und Mittelsäuger (M1)

Zaunsockel (aus Mauern usw.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.2 Versickerungsfähige Gestaltung von Erschließungs- und Betriebsflächen (M2)

Erschließungs- und Betriebsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches. (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.3 Insektenschutz durch Verzicht auf Beleuchtung (M3)

Auf den Flächen des sonstigen Sondergebietes "Photovoltaikanlage" (SO_{PV}) ist eine dauerhafte Beleuchtung der Flächen unzulässig. Beleuchtungsanlagen für Wartungsarbeiten sind zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.4 Entwicklung/Sicherung einer geschlossenen Vegetationsdecke (M4)

Der Bereich unterhalb der PV-Module ist mittels Schafbeweidung zu einem mesophilen Grünland zu entwickeln durch:
- Einsatz der verbleibenden Restfläche mit einer Landschaftsrassenmischung RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- Einsatz von Düngung und Pflanzenschutz ist unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

C: Nachrichtliche Übernahme

1. 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. Die Darstellung erfolgt durch Symbol "BP".

2. Wasserschutzgebiet

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

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 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.

D: Kennzeichnung

1. Bodenbelastung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gekennzeichnet als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Verwendung der Randsignatur (Planzeichen 15.12 PlanZV) verzichtet. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in folgender Größenordnung auszugehen:
Blei 400 - 1.000 mg/kg Boden
Cadmium 2-10 mg/kg Boden

Aufgestellt/ Geändert/ Fortgestellt	Geprüft				
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
06.07.2023	E. Wirthwein		06.07.2023	W. Pehle	
09.10.2023	E. Wirthwein		09.10.2023	W. Pehle	
19.10.2023	E. Wirthwein		19.10.2023	W. Pehle	

Maßstab: 0 10 20 30 40 60 1/1000 Blattgröße: 0,73 x 0,73

A: Planzeichenerklärung

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

- SO** Sonstiges Sondergebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 11 (3) BauNVO)
- SO_{PV}** Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 11 BauNVO)

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

- 0,05** Grundflächenzahl (GRZ 1) (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 19 BauNVO)
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ 2) (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 19 BauNVO)
- OK max. 4,00 m** Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 16 und § 18 BauNVO)

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

- Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 3.1) (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲** Bedarfsein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzung 4.1)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzung 4.2)

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

- M1-M4** Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 5.1 bis 5.4)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 "Solarpark Schützenplatz Chaustal" (§ 9 (7) BauGB)

7. Nachrichtliche Übernahmen

- BP** Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe C: Nachrichtliche Übernahme) (§ 9 (1) Nr. 23 und (6) BauGB)
- WIII** Geplantes Wasserschutzgebiet (siehe C: Nachrichtliche Übernahme) (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (SO_{PV})
Das sonstige Sondergebiet "Photovoltaikanlage" dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikfreiflächenanlagen.

- Allgemein zulässig sind:
- Photovoltaikfreiflächenanlagen,
 - Nebenanlagen gem. § 14 (1) 1 BauNVO,
 - Einfriedungen,
 - Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen. (§ 9 (1) 1 i.V.m. § 9 (1) 18a i.V.m. § 9 (2) BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

In dem sonstigen Sondergebiet wird die Grundflächenzahl wie folgt untergliedert. Es darf durch PV-Anlagen und sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen und Zufahrten) maximal 65 % des Geländes überdeckt werden.
- Hiervon dürfen in dem sonstigen Sondergebiet (SO_{PV}) maximal 5 % (GRZ 1 = 0,05) als vollständig überdeckte Flächen (Vollversiegelung) genutzt werden,
- Hiervon dürfen in dem sonstigen Sondergebiet (SO_{PV}) maximal 60 % (GRZ 2 = 0,6) als teilüberdeckte Flächen (PV-Module) genutzt werden.
Die teilüberdeckte Fläche entspricht der vertikalen Projektion von aufgeständerten Anlagenteilen. (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 19 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im sonstigen Sondergebiet (SO_{PV}) wird die Höhe baulicher Anlagen auf 4,0 m über dem natürlichen gewachsenen Gelände begrenzt. Ausnahmeweise ist eine Überschreitung für sonstige technische Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Flächen für Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Trafos, Übergabestationen, Einfriedungen, Stellplätze und Fahrgassen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen und der Baubeschränkungszone der Bundesstraße zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 23 (1) und (5) BauNVO)

Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 100 "Solarpark Schützenplatz Clausthal"



Bebauungsplan

Vorentwurf

Stand: 19.10.2023

Betreuung:

(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Vorzeichen: 50991-c