

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO festgelegt.
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**
Stellplätze und Garagen sind nur in den für sie festgesetzten Flächen zulässig.
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
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befpflanzungen gem. § 9 (1) Zf. 25a BauGB. Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Befpflanzungen gilt folgendes:
a) 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.
b) Die erforderlichen Befpflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaummaßnahme durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
c) Bei höherer Anzahl gepflanzter Bäume können bis zu 1/3 Baumarten gepflanzt werden, die nicht der Artenliste entsprechen.
d) Die Fäulen von Gehölzen im Sinne von „Abscheiden“ ist nur in dem Zeitraum vom 01.11. bis 28./29.02. zu lässig.
Artenliste I Strauchhecke Ständer Qualität Heister 2cv
Gemeine Heckenrösche (*Lonicera xylosteum*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/oxycantha*)
Roter Hülender (*Sambucus racemosa*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Artenliste II Baumpflanzungen Bäume Qualität STU 8/10
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Hartholze (*Carpinus betulus*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke (M1)**
Innerhalb der mit "1" gekennzeichneten Fläche sind je 10 m 1 Baum und je 2 m 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 gepflanzt) 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 Entwicklungsgebot für Befpflanzung (M1)**
Auf den mit dem Bindungsgebot für Befpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befpflanzungen ausgewiesenen Flächen „C“ sind die Hecken- und Baumstrukturen naturnah zu belassen. Ein Form- sowie Lüftungsschnitt (Stichterschnitt) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Gartenschäfer Habitat) unzulässig.
- Nutzungsintensivierung (M2)**
Entlang der Flächen „A“ und „C“ ist ein mindestens 1 m breiter Streifen entlang der vorhandenen und geplanten Befpflanzung als Kraut- und blütenreiche Saumstruktur zu entwickeln. Dafür sind diese Flächen max. 1 x pro Jahr zu mähen.
- Gartenschäferquartiere, Nisthilfen (M3)**
Zur Förderung und Ausgleich des Quartiersangebotes für den Gartenschäfer sind 4 Birkkästen (z.B. Allgemeiner Schäferkästchen 1x3 von Schwedler Natur) anzubringen.
Zur Förderung des Quartiersangebotes für Vögel sind 10 Nisthilfen anzubringen.
Rodungsarbeiten (Wurzelsägen) sind zum Schutz winterschlafende Blicke nur vom 01.05. bis 31.10. zu lässig.
- Außenbeleuchtung**
Das Anstrahlen von Gebäudefassaden 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 Bewegungsmeldern 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 in der Stadt Clausthal-Zellerfeld in der Gemarkung „Clausthal“ in der Flur 12, auf den Flurstücken 287, 298/1, 278/2, 281/2 und 600, im forstlichen Wuchsstadium Nr. 36 „Harz“, im forstlichen Wuchstyp Nr. 36.2 „Montaner Mittel- und Oberharz“ als waldbesessende Maßnahme:
- die Aufforstung der Freizeite (Abb. 3, rechts) auf einer Fläche von 3.575 m² mit dem Waldentwicklungstyp (WET) 36 Wildsische (Bergahorn),
- die Voranbau einer Fläche von 6.200 m² mit dem WET 22 Buche-Bergahorn und
- die Anlage zweier strauchreicher Waldeneränder auf einer Fläche von insgesamt 1.000 m².

Kenzeichnungen

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 Landrates 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. (Bodenbelastung entsprechend des Teilgebietes 3).

Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz
Außerhalb des Plangebietes befindet sich in nordwestlicher und westlicher Richtung der „Taubefrauer Graben“ als aktives Denkmal. Er ist Teil des UNESCO Weltkulturerbes Okerwasser (OHWR) als denkmalgeschützter Graben, welches durch die Harzwasserverwerke GmbH betrieben werden.
Teile der Ferienanlage liegen im Bereich der Pufferzone des OHWR. Mögliche Beeinträchtigungen des „Taubefrauer Graben“ durch jegliche Art von Bauarbeiten müssen ausgeschlossen werden. Insbesondere sind Ramm- und Tiefbauarbeiten im Nahbereich des Grabens nur nach Absprache mit der Harzwasserverwerke GmbH erlaubt.
Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist unbedingt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einzubinden.
In unmittelbarer Umgebung sind mehrere mittelalterliche und neuzeitliche Hohlwege als archaische Fundamente bekannt, die auf das Plangebiet zulaufen. Daher ist von Hohlwegen in dem Gebiet und damit verbundenen archaischen Einzelfunden auszugehen. Gemäß § 14 NDStGH sind Bodenfunde unverzüglich 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 Gefahren zu schützen.

Radvorsorgegebiet
Das Plangebiet befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds. Mbl. 57/2020, S. 1677) innerhalb eines Radvorsorgegebietes gemäß § 121, Abs. 1 Satz 1 StrahSchutzgesetz (StrSchG) 2017, zuletzt geändert 2020).
In diesen Gebieten gilt gemäß § 123 Abs. 1 StrahSchutzgesetz (StrSchG) in Verbindung mit § 154 StrahSchutzverordnung (StrSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Bodenplanningebiet
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans außer den Flurstücken 90/8 und 23/2 liegt im Teilgebiet 3 der Neufassung der Verordnung zum „Bodenplanningebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) vom 01.10.2000, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.06.2010.

Landschaftsschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)"

Vermerk
Wasserschutzgebiet
Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWK) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des "Wasserschutzgebietes für die Graneltsperre (Innere-Überleitung)", 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 verzeichnen sein, die aber zeitlich und im Umfang begrenzt sein werden und gerade in dörklichen Bereich nicht als unzumutbare Einschränkung einzustufen sind.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB; §§ 1 bis 11 der BauNVO-Verordnung - BauNVO)
 - SO 1, SO 2: Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Bauteile, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5: Baugrenze

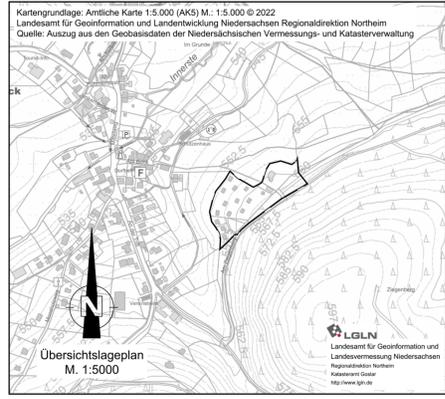
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
SO 1, SO 2	0,32	0,64
II E		

Anzahl der Vollgeschosse: _____
Bauweise: _____

- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.3: 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 Befpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.2: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befpflanzungen (§ 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)
- Landwirtschaftsgebiet
- Sonstige Planzeichen
 - 13.12: 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)
 - 13.13: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 13.14: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bodenplanningebiet



- Preamble**
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 1. 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 _____
- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "Ferienresort Am Ziegenberge" beschlossen.
Clausthal-Zellerfeld, den _____
Bürgermeisterin _____
- Veröffentlicht 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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der 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 ausgelegt.
Clausthal-Zellerfeld, den _____
Bürgermeisterin _____

- 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 ausgelegt.
Clausthal-Zellerfeld, den _____
Bürgermeisterin _____
- 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 _____
- Planunterlage**
Kartengrundlage: 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 20.01.2024).
Goslar, den _____
LGLN - Regionaldirektion Northeim
-Katasteramt Goslar. _____
Siegelt
- 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 _____
- 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 _____

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
Oktober 2024

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Sieg 9
38640 Goslar