

**AUSGLEICHSMASSNAHME GEM. § 8 BNatSchG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 77. A „GUT OHLHOF“**

M 1 : 1000

Sechs Teiche

GEMARKUNG GOSLAR FLUR 2, FLURSTÜCK 28/7 (TEILW.)

NEUEWERKISCHES HOLZ LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

KLOSTERTEICH

HOFTEICH

MD I a

MD II a

MD

FAHRRADSTRAßE FÜR DEN REITERHOF UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER STADT GOSLAR (STADTENTWASSERUNG)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ANSCHLUSS B-PLAN NR. 1.1 „OHLHOF NORD“ ABSCHNITT 1

ANSCHLUSS B-PLAN NR. 2 „OHLHOF OST“

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Bei Baudenkmalen sind ggf. abweichende Festlegungen der Denkmalschutzbehörde vorrangig.

**1. FIRSTRICHTUNG**  
Die Hauptfirstrichtung der Gebäude entspricht der zeichnerisch festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen.

**2. DACHFORM**  
a. Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen als Sattel- oder Pultdachformen in einer Neigung von 35 - 45° zu errichten.  
Innerhalb eines Gebäudes bzw. einer zusammenhängenden Hausgruppe ist eine einheitliche Dachneigung beizubehalten.  
Die Giebelflächen im Spitzbereich können mit der gleichen oder einer steileren Neigung abgewalmt werden.  
Bei untergeordneten Teilflächen für Gärten, Vordächer, Wintergärten etc. ist mind. eine Neigung von 15° einzuhalten.  
b. Für Garagen und Nebengebäude sind wahlweise geneigte Dachflächen von 25 - 30° oder flach geneigte Dachflächen von 10 - 20° zulässig und diese sind innerhalb einer Reihe einheitlich auszuführen.

**3. DACHEINDECKUNG**  
a. Hauptgebäude sind mit Ton- oder Betonfarnen in naturdem Farbton (Ziegelrot) einzudecken, für untergeordnete Teilflächen sind auch Naturschiefer und Glas zulässig.  
b. Bei Garagen und Nebengebäuden mit steller Dachneigung (25 - 30°) ist das Eindeckungsmaterial gem. Abs. a. zu verwenden.  
Flach geneigte Dächer (10 - 20°) sind als Gründächer mit einer mind. 7 cm starken Vegetationsschicht und Extensivbegrünung auszubilden.  
c. Solaranlagen sind grundsätzlich auf den Dachflächen zulässig, bei Baudenkmalen ist dies von der denkmalrechtlichen Genehmigung abhängig.

**4. AUSSENFASSADEN**  
a. Bei den Hauptgebäuden ist als vorherrschendes Außenwandmaterial nur Ziegelschichtmauerwerk (RAL 840 Nr. 3009, 8004, 8012, 8015, 8016, 8017 mit Zwischenfarben) zulässig, das innerhalb einer zusammenhängenden Hausgruppe einheitlich betrieben muss.  
Für Teilflächen können abweichend davon auch folgende Materialien verwendet werden:  
- Naturholz als senkrechte, versetzte Schalung,  
- Naturschiefer,  
- Tonziegelbehang, naturrot,  
- Naturstein,  
- Glasflächen.  
b. Für Garagen und Nebengebäude sind wahlweise nur folgende Materialien zulässig:  
- Ziegelschichtmauerwerk im Farbton wie Abs. a.,  
- Putzflächen im Farbton der Hauptgebäude,  
- Naturholz,  
- Naturschiefer,  
- Ziegelbehang, naturrot,  
- Naturstein,  
- Glasflächen.

**5. EINFRIEDRUNGEN**  
a. Die Höhe der Grundstückseinfriedungen darf 0,80 m nicht überschreiten.  
b. An der Grenze zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Holzläden mit senkrechten Staketen zulässig.  
c. Vorgärten mit einer Tiefe von bis zu 3,00 m sind nicht einzufrieden.

**6. AUSNAHMEN**  
Eine Ausnahme von der ÖBV kann zugelassen werden, wenn deren Einhaltung bei Wirtschaftsgebäuden eine unzumutbare Härte bedeutet oder zwingende topographische Gründe eine Abweichung erfordern.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Sonderbauvorschrift zur Bebauungsvorschrift - BauNVO - 1990)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Sondereingetragenen - BauNVO - §§ 1 bis 11 der BauNVO)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 16 BauNVO)

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)

**4. VERKEHRSLINIEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

**5. VERKEHRSLINIEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

**6. VERKEHRSLINIEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

**7. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauNVO)

**8. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)

**9. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)

**10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauNVO)

**11. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauNVO)

**12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauNVO)

**13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER FLORA UND FAUNA** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauNVO)

**14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ** (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - ÖBV GUT OHLHOF - gem. §§ 56 und 97 NBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauNVO

**1. BEHALTERUNGSBETRIEBE**  
Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Behälterbetriebe von jeweils überörtlicher Bedeutung unzulässig.

**2. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)  
Garagen und Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen oder auf dafür eigens festgesetzten Bauflächen zulässig.

**3. ZUFAHRTEN**  
Die Zufahrtsweg zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und Garagen, Carports oder Einstellplätzen darf 8,00 m nicht überschreiten.  
Ausgenommen sind Sammelanlagen mit gemeinsamer Zufahrt.

**4. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)  
- **Minierungsmaßnahme gem. § 8 BNatSchG**  
Öffentliche Parkplätze und private Einstellplätze sind mit Fugenpflaster (Fugenbreite mind. 2,00 cm), Rasengittersteinen oder mit Schotterrasen zu befestigen.  
Ausgenommen sind die Parkplätze und Stellplätze im Bereich der Altablagerung am ehem. Schafstall.

**5. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO)  
a) **Brennwertkessel**  
Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind nur Gaszentralheizungen und Brennwerttechnik oder andere ebenso umweltschonende Heizungsanlagen zulässig.  
b) **Zusatzheizungen**  
Als Zusatzheizungen sind ausnahmsweise offene Kamine, Kachelöfen o. Ä., die nur mit trockenem Holz befeuert werden dürfen, zulässig.

**6. ERHALTUNGS- UND PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)  
a) **Erhaltung von Bäumen**  
Bestehende im Plan festgesetzte Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei deren Verlust durch neue zu ersetzen.  
b) **Neupflanzung von Bäumen**  
Die nach dem Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit hochstämmigen Bäumen gem. Artenliste zu bepflanzen. Diese Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei deren Verlust durch neue zu ersetzen.  
c) **Gehölzpflanzung**  
Auf den 3 - 5 m breiten Eingrünungsflächen am südöstlichen Gebietsrand sind anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen:  
je 100 m² mind. ein hochstämmiger, standortheimischer Laub- oder Obstbaum, dazu je 1,5 m² mind. ein hochwachsender, standortheimischer Blütenstrauch (siehe Artenliste)  
d) **Private Grünfläche im Innenhof**  
(Ausgleichsmaßnahme gem. § 8 BNatSchG)  
Die Fläche ist mit einer geschlossenen Hecke aus laubbildenden Gehölzen, mind. 0,80 m hoch zu bepflanzen, je Grundstück ist die Freihaltung einer Gartentür 1,0 m breit zulässig. Außerdem sind auf dem im Plan festgesetzten Baumstandorten hochstämmige Bäume gem. Artenliste anzupflanzen.  
e) **Wandbegrünung**  
Geschlossene Wandflächen von Garagen und Nebengebäuden sind dauerhaft einzugrünen.  
f) **Feldhecke Reiterhof**  
(Ausgleichsmaßnahme gem. § 8 BNatSchG)  
Auf der festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Feldhecke aus Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste anzulegen, auf Dauer zu erhalten und bei deren Verlust zu ersetzen.  
g) **Feldhecke an den sechs Teichen**  
(Ausgleichsmaßnahme gem. § 8 BNatSchG)  
Auf der festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Feldhecke aus Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste anzulegen, auf Dauer zu erhalten und bei deren Verlust zu ersetzen.  
h) **Artenliste:**  
Bäume: Eiche, Hainbuche, Weide, Schwarzpappel, Birke  
Qualität: H 3 x verpflanzt, St 14/16 cm  
Quantität: 1 Baum/100 m²  
Sträucher: Hasel, Schneeball, Holunder, Kreuzdorn, Liguster, Hundrose, Schlehe  
Qualität: Str 2 x verpflanzt, 60/80 cm, Heister 2 x verpflanzt, 125/150 cm  
Quantität: 1 Str/1,5 m²

**7. FREIHALTUNG VON SICHTWINKELN**  
Im Bereich der Sichtwinkel an der K 1 sind Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante unzulässig.  
Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m sind zulässig.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

**2. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

**3. ZUFAHRTEN**

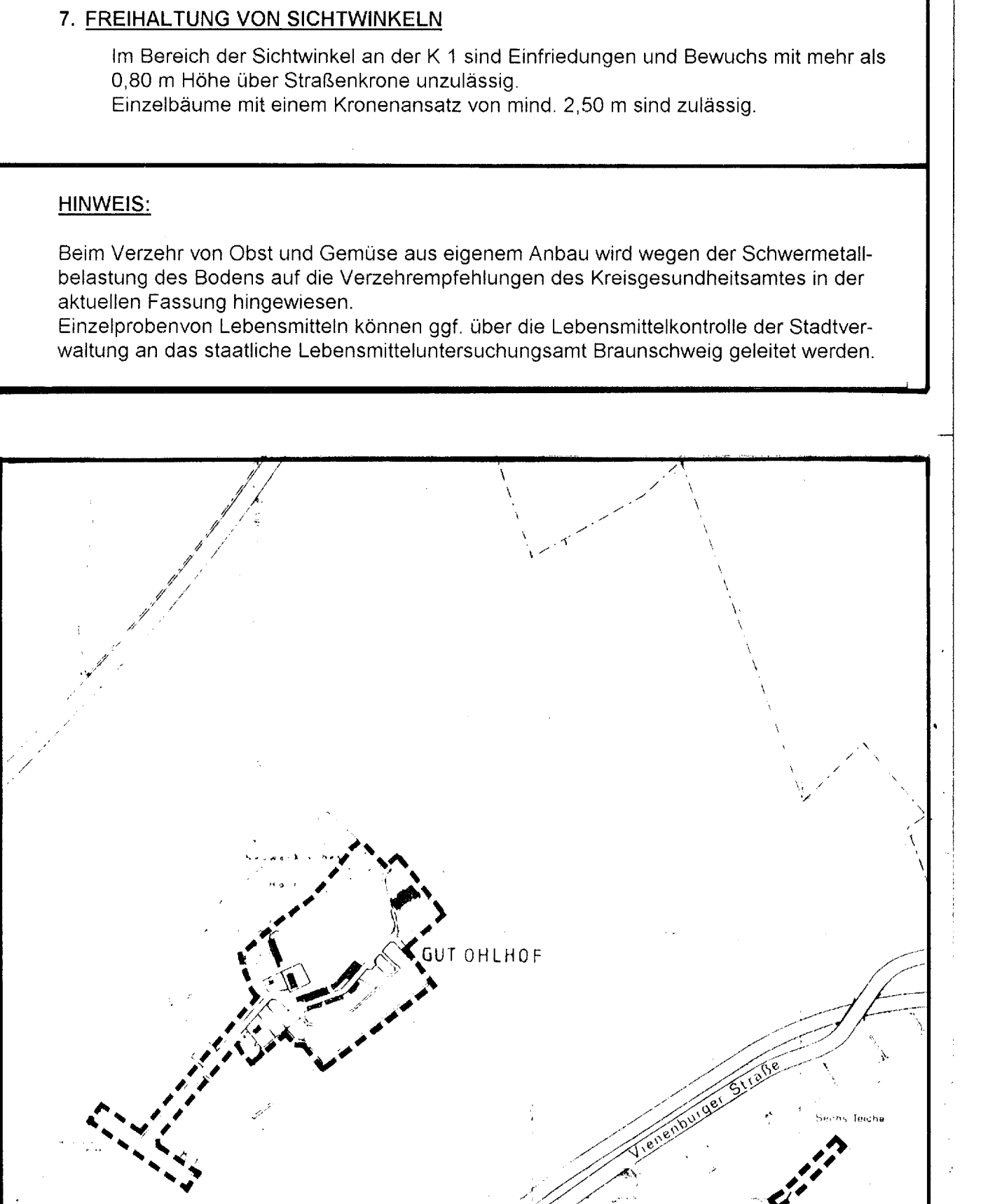
**4. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

**5. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO)

**6. ERHALTUNGS- UND PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

**7. FREIHALTUNG VON SICHTWINKELN**

**HINWEIS:**  
Beim Verzicht von Obst und Gemüse aus eigenem Anbau wird wegen der Schwermetallbelastung des Bodens auf die Verzehrfempfehlungen des Kreisgesundheitsamtes in der aktuellen Fassung hingewiesen.  
Einsparmaßnahmen im Lebensmittelbereich können ggf. über die Lebensmittelkontrolle der Stadtwahlleitung an das staatliche Lebensmitteluntersuchungsamt Braunschweig geleitet werden.



**PRÄAMBEL**  
AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER STADT GOSLAR DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77. A BESCHLOSSEN.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER STADT GOSLAR HAT IN SEINER SITZUNG AM 05. 05. 1999 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77. A BESCHLOSSEN.

**PLANUNTERLAGE**  
KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte Flur 1, 2, 5 Gemarkung Goslar

**PLANVERFASSER**  
STADT GOSLAR FACHBEREICH „STADTENTWICKLUNG, BAU- UND STADTPLANUNG“

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER STADT GOSLAR HAT IN SEINER SITZUNG AM 10. 05. 1999 DEN AUSLEGUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77. A BESCHLOSSEN.

**VEREINFACHTE ÄNDERUNG**  
DER RAT DER STADT GOSLAR HAT IN SEINER SITZUNG AM 12. 10. 1999 DEN VEREINFACHTEN AUSLEGUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77. A BESCHLOSSEN.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER STADT GOSLAR HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER ANFORDERUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 2 BAUNVO IN SEINER SITZUNG AM 14. 12. 1999 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

**INKRAFTTRETEN**  
DER BEBAUUNGSPLAN IST VOM 22. 02. 2001 AN KRAFT GELTENDE.

**VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**  
MANGEL DER ABWÄGUNG AN DER ABWÄGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTENDE GEMACHT WORDEN.

**DER OBERSTADTDIREKTOR**  
IV

**DER OBERBÜRGERMEISTER**  
IV

**GEZ. DR. HESSE**  
OBERBÜRGERMEISTER

**GEZ. PRIMUS OBERSTADTDIREKTOR**

**GEZ. KOHL**  
STADTBURAT

**GEZ. I. A. SCHNEIDER**  
VERMESSUNGSBEREAMTSRAT

**DER OBERSTADTDIREKTOR**  
IV

**GEZ. RÖSNER**  
DIPLO- ING.

**DER OBERSTADTDIREKTOR**  
IV

**GEZ. KÖHL**  
STADTBURAT

**DER OBERSTADTDIREKTOR**  
IV

**DER OBERSTADTDIREKTOR**  
IV

**GEZ. KÖHL**  
STADTBURAT

**DER OBERSTADTDIREKTOR**  
IV

**DER OBERSTADTDIREKTOR**  
IV

**GEZ. KÖHL**  
STADTBURAT

**DER OBERSTADTDIREKTOR**  
IV

**DER OBERSTADTDIREKTOR**  
IV

**GEZ. HÜTER**  
STADTBURAT

**GEZ. HÜTER**  
STADTBURAT

**DER OBERSTADTDIREKTOR**  
IV

**DER OBERSTADTDIREKTOR**  
IV

**GEZ. HÜTER**  
STADTBURAT

**GEZ. HÜTER**  
STADTBURAT

**BEBAUUNGSPLAN NR. 77. A**

**„GUT OHLHOF“**

**MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ZUR GESTALTUNG**

M 1 : 1000