

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (ÖBV) gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Geltungsbereich**  
Die ÖBV ist auf alle Gebäude im festgesetzten WA-Gebiet anzuwenden.
- Dachneigung**  
Die Baukörper sind mit flächeneigenen Dachflächen von 10° bis 20° Neigung und mit der Ansicht waagerechten Dachkanten zu versehen.
- Dachdeckung**  
Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dachflächen sind nur Kupferblech oder Titanzink als Stehfalzdeckung (Bandbreite max. 60 cm) zulässig.
- Außenfassaden**
  - Die Außenfassaden oberhalb der Sockelflächen sind mit hellen bis Pastellfarbtönen - mit Ausnahme von Reinweiß - zu gestalten.
  - Für untergeordnete Teilflächen und Gliederungselemente sind auch dunklere gedackte Farben zulässig, wenn sie sich im Material von den Fassadenflächen unterscheiden.
  - Gleiche, wiederkehrende Baukörper sind mit einheitlicher Farbgebung zu gestalten.
- Unzulässige Materialien**  
Für die Außenfassaden oberhalb der Sockelflächen ist Sichtmauerwerk aus Ziegel oder Klinker unzulässig.
- Sockelhöhe**  
Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen von OK natürlichem Gelände bis OK fertigem Fußboden im Erdgeschoss, darf 1,20 m nicht überschreiten.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO):  
Abweichend zur grundsätzlich geltenden offenen Bauweise sind Baukörper mit Außenmaßen von mehr als 50,00 m zulässig.
- Abweichende Bauweise (a)**  
Abweichend von der grundsätzlich geltenden offenen Bauweise ist im Kellergeschoss eine Gebäudelänge von mehr als 50,00 m zulässig. Über dem Kellergeschoss sind mind. vier Einzelbaukörper zu errichten, dabei sind gleich große Gebäudeabstände von mind. 15,00 m einzuhalten. Die Mindestabstände des § 7 NBauO dürfen bis auf 15,00 m unterschritten werden.
- Abweichende Bauweise (a<sup>1</sup>)**  
Abweichend zur offenen Bauweise ist an der Nordseite - entsprechend dem Bestand - eine teilweise Grenzbebauung zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO):  
Baulinien dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten und bis zu einer Tiefe von 2,00 m unterschritten werden. Freitreppen bis zum 1. Obergeschoss dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO):  
Die festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ 0,35 darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und unterirdische Anlagen um max. GRZ 0,20 überschritten werden.
- Geh- und Fahrrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):  
Im Bereich des Geh- und Fahrrechts im Süden des Plangebietes ist eine Rampeanlage als Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage in den Mindestabmessungen nach dem geltenden Bauordnungsrecht zulässig.
- Minigolfplatz**  
Zulässig sind nur ein der Funktion Minigolf dienendes Kioskgebäude bis zu max. 50 m² Grundfläche, die erforderlichen Minigolfanlagen und sechs Pkw-Einstellplätze.
- Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Vermeidung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):
  - Lärmschutz**  
a) An der den Sportanlagen zugewandten Seite der Bebauung im WA-Gebiet dürfen Wohn- und Schlafräume nicht angeordnet werden.  
b) An der Heinrich-Pieper-Straße zugewandten Seite der Bebauung im WA-Gebiet einschl. der seitlichen Fassaden bis zu einer Tiefe von 30 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze sind in den Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse drei einzubauen. Eine ausreichende Lüftung bei geschlossenen Fenstern ist sicherzustellen.
  - Luftreinhaltung**  
Zur Wärmeversorgung des WA-Gebietes ist nur ein gasbetriebenes, wärmegeführtes Blockheizkraftwerk mit größtmöglicher Schadstoffreduzierung nach dem neuesten Stand der Technik oder eine ebenso umweltschonende Heizungsanlage zulässig.
  - Bodenbelastung**  
a) Im Bereich von gärtnerisch genutzten Hausgärten ist wegen erhöhter Schwermetalle halten im Boden ein Austausch des Oberbodens vorzunehmen.  
b) Wegen eines Altlastenverdachts ist für den Bereich des WA-Gebietes mit abweichender Bauweise (a) bis zur Genehmigung der Hochbauten eine Baugrunderkundung mit Analyse der Bodenzusammensetzung und Angaben zu evtl. schädlichen Auswirkungen und zum Grundwasser vorzulegen.
- Vermeidung von Gebäudeschäden**  
Zur Vermeidung von Gebäudeschäden in der Nachbarschaft durch Veränderungen des Grundwasserspiegels sind vor Baubeginn der Bauarbeiten beweisende Aufnahmen herzustellen, die Grundwasserhältnisse zu erkunden und auf Weisung der unteren Bauaufsichts- und der unteren Wasserbehörde geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- Grünordnung** (§ 1 a Abs. 1 und 2, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 8 und 10 NNatG)
- Gründächer**  
Die Dachflächen der Tiefgarage sind mit einer 30 cm dicken Vegetationsschicht herzustellen und zu begrünen, soweit die Dachfläche nicht als Terrassenfläche benötigt wird (je WE max. 30 m²).
- Entsiegelung**  
Befestigte Flächen, die für die Neubebauung nicht benötigt werden, sind zu renaturieren.
- Wasserdurchlässige Befestigung**  
Einstellplätze mit ihren Zufahrten sind versickerungsfähig mit Rasenfugenpflaster oder gleichwertigem Material zu befestigen.
- Erhaltungsbinding für Bäume**  
Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei deren Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Anzupflanzende Bäume**  
Für die auf dem Eingriffgrundstück (WA-Gebiet) entfallenden Bäume sind folgende Neuanpflanzungen aus Hochstämmen, 3 x x, STU 14/16 cm, vorzunehmen:  
a) Im Bereich des WA-Gebietes 31 Bäume,  
b) auf der Verkehrsfläche entlang der Rammelberger Straße (Gem. Goslar, Flur 15 Fl.St. 1745/30 Bäume,  
c) an der Nordflanke des Sudmerberges (Gem. Goslar, Flur 4, Fl.St. 43) 15 Bäume,  
d) entlang eines Feldweges an der Südflanke des Sudmerberges (Gem. Goslar, Flur 10, Fl.St. 297/8 und 304) 43 Bäume.  
Artenauswahl zu a - d:  
Winterlinde, Buche, Eiche, Hainbuche, Obstbäume, Ulme, Vogelkirsche, Schwedische Melibee  
Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei deren Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Gehölzpflanzung**  
Zum Ausgleich der zusätzlichen Oberflächenversiegelung ist auf dem Grundstück (Gem. Goslar, Flur 4, Fl.St. 43) am Sudmerberg eine gestufte, gebuchte, standortheimische Gehölzpflanzung anzulegen, auf Dauer zu erhalten und bei deren Abgang gleichartig zu ersetzen.  
Artenauswahl: Weißdorn, Schlehe, Holunder, Hasel, Hainbuche, Stieleiche  
Qualität: Sträucher, 2 x x, 100 cm - 125 cm hoch  
Quantität: je 2,00 m² 1 Strauch  
Die Pflanzung ist in der Anfangsphase durch einen Wildgatterzaun vor Wildverbiss zu schützen.  
Die erforderliche Grundstücksfläche (3.517 m²) ist zu erwerben.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG (Gemäß Planzeichen- und Bauzeichnungsverordnung von 1990)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)
 

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
--	-------------------------------------
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

z. B. 0,4	Geschosflächenzahl als Höchstmaß
z. B. 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z. B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z. B. III	Zahl der Vollgeschosse zwingend
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)
a <sup>1</sup>	abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)
a <sup>2</sup>	abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)
- - -	Baulinie
- - - - -	Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 

	Flächen für den Gemeinbedarf
--	------------------------------
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 

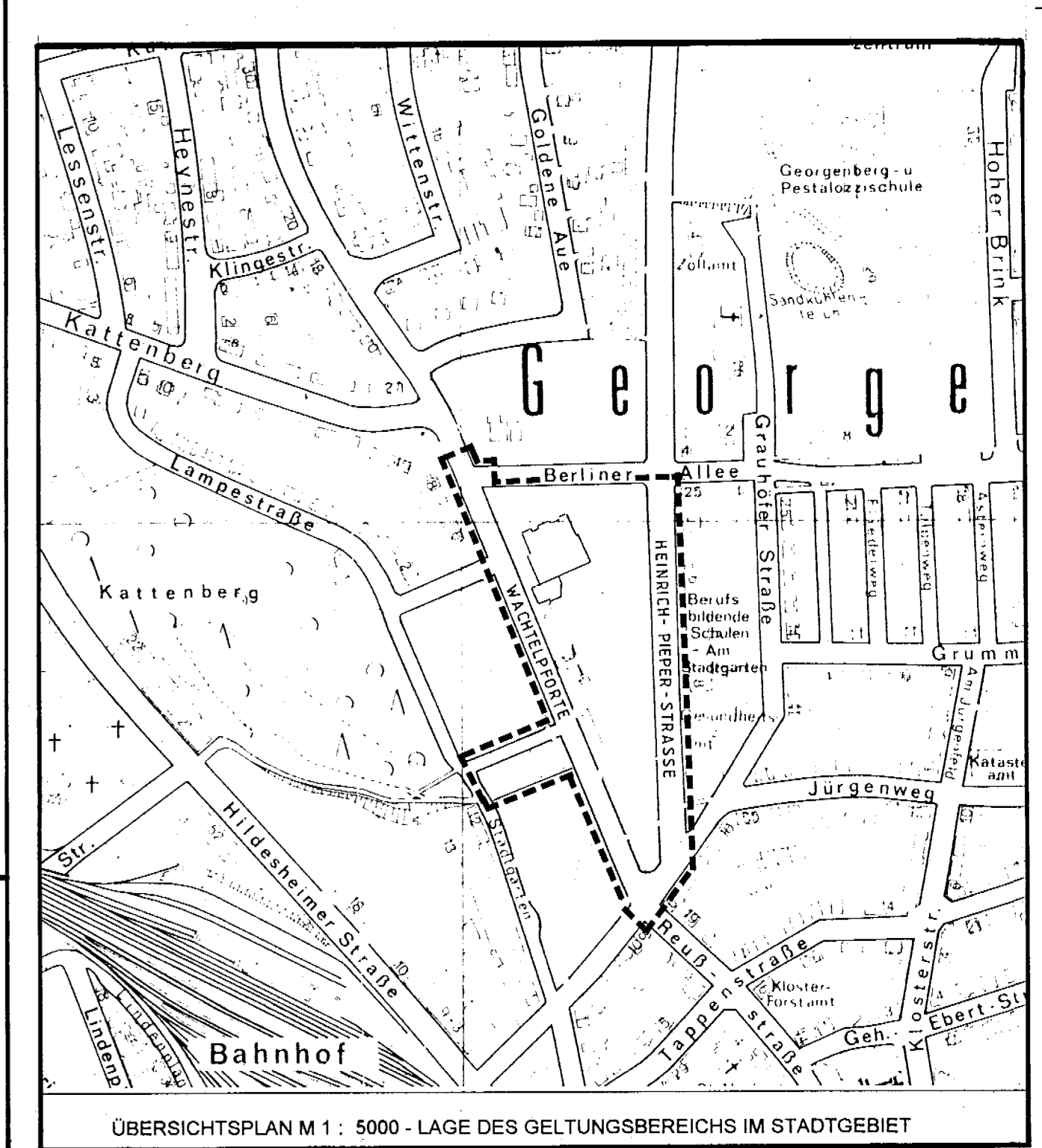
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung:  Elektrizität  Blockheizkraftwerk incl. Trafe
- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 

	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Spielfeld
	Minigolfplatz
	Verkehrsgrün
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 

	Umgrenzung von Flächen oder Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft. (Ausgleichsmaßnahmen siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.5 und 7.8)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	zu erhaltende Einzelbäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und TG Tiefgarage
	Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
	Fahrtrecht zur Tiefgarage
	Kennzeichnung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (passiver Lärmschutz) siehe textl. Festsetzung Nr. 6.1b
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
	Angrenzende Bebauungspläne



**PRÄAMBEL**  
AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEREGULIERUNG HAT DER RAT DER STADT GOSLAR DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 119 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
GOSLAR, 24.07.1998

**STADT GOSLAR**

GEZ. DR. HESSE  
Oberbürgermeister

GEZ. PRIMUS  
Oberstadtdirektor

GEZ. KOHL  
STADTBAURAT

DER OBERSTADTDIREKTOR  
I. V.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER STADT GOSLAR HAT IN SEINER SITZUNG AM 30.09.1997 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 119 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.07.1997 GÜLTIG GEMACHT. ORTLICHBÜRO BEKANNTMACHT WORTEN.  
GOSLAR, 23.10.1998

**PLANUNTERLAGE**  
KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte, Flur 20  
RAKA. W. 854. A. 854. C. 2754. B  
MASSSTAB: 1:1000  
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.6.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Liegenschaftskarte und weist die ablesbarsten bedingbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Goslar, 23.10.1998  
KATASTERAMT GOSLAR

GEZ. DR. HEINEKE  
VERMESSUNGSBEFUGNISST

**PLANVERFASSER**  
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:  
STADT GOSLAR  
STADT PLANUNGS- UND VERMESSUNGSAMT  
GOSLAR, 28.01.1998

GEZ. RÖSNER  
DIP.-ING.

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER STADT GOSLAR HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.05.1998 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NACHPRÜFUNG DER ANFORDERUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 21.07.1998 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB) SOMIT DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE AM 16.05.1998 ORTSBÜROBLICHBÜRO BEKANNTMACHT.  
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 25.05.1998 BIS 26.04.1998 GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DER OBERSTADTDIREKTOR  
I. V.

GEZ. KOHL  
STADTBAURAT

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER STADT GOSLAR HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACHPRÜFUNG DER ANFORDERUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 21.07.1998 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB) SOMIT DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
BRUNNSCHWEG, 12.05.1999

BEZIRKSREGIERUNG BRAUNSCHWEIG  
I. A.

GEZ. KURZ

DER OBERBÜRGERMEISTER  
DER OBERSTADTDIREKTOR  
I. V.

**BEITRITTSBESCHLUSS ZU AUFLAGEN/MASSGABEN**  
DER RAT DER STADT GOSLAR IST DEN IN DER VERFÜGUNG VOM 12.05.1999 (AZ: 204.21192-93005-01-022) AUFGEFÜHRTEN AUSLAGEN/MASSGABEN/AUSSAHMEN IN SEINER SITZUNG AM 26.02.2002 BETRETEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN HAT WEGEN DER AUFLAGEN/MASSGABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE AM ORTSBÜROBLICHBÜRO BEKANNTMACHT.  
GOSLAR, 26.02.2002

DER OBERBÜRGERMEISTER  
DER OBERSTADTDIREKTOR  
I. V.

GEZ. HÜTNER  
FACHBEREICHSLEITER 5  
STADTBAURAT

**IN KRAFT TRETEN**  
DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEM. § 12 BAUGB AM 25.04.2002 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDEKREIS GOSLAR BEKANNTMACHT WORDEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 25.04.2002 IN KRAFT GETRETEN.

DER OBERBÜRGERMEISTER  
DER OBERSTADTDIREKTOR  
I. V.

GEZ. HÜTNER  
FACHBEREICHSLEITER 5  
STADTBAURAT

**VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**  
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
GOSLAR, 26.02.2002

DER OBERBÜRGERMEISTER  
DER OBERSTADTDIREKTOR  
I. V.

FACHBEREICHSLEITER 5

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**  
INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
GOSLAR, 26.02.2002

DER OBERBÜRGERMEISTER  
DER OBERSTADTDIREKTOR  
I. V.

FACHBEREICHSLEITER 5

**BEBAUUNGSPLAN NR. 119**  
**STADTGARTEN II**  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ZUR GESTALTUNG

SOWIE TEILWEISE AUFHEBUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 92, STADTGARTEN I, NR. 32, GRAUHÖFER STRASSE NR. 18, BAHNHOF II Blatt 1 und Nr. 18.2, BAHNHOF II Blatt 1

M 1:1000