



1. Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet
großflächiger Einzelhandel
(§ 11 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


 Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung


a abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)


GRZ Grundflächenzahl
Hochstmaß: 0,8
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

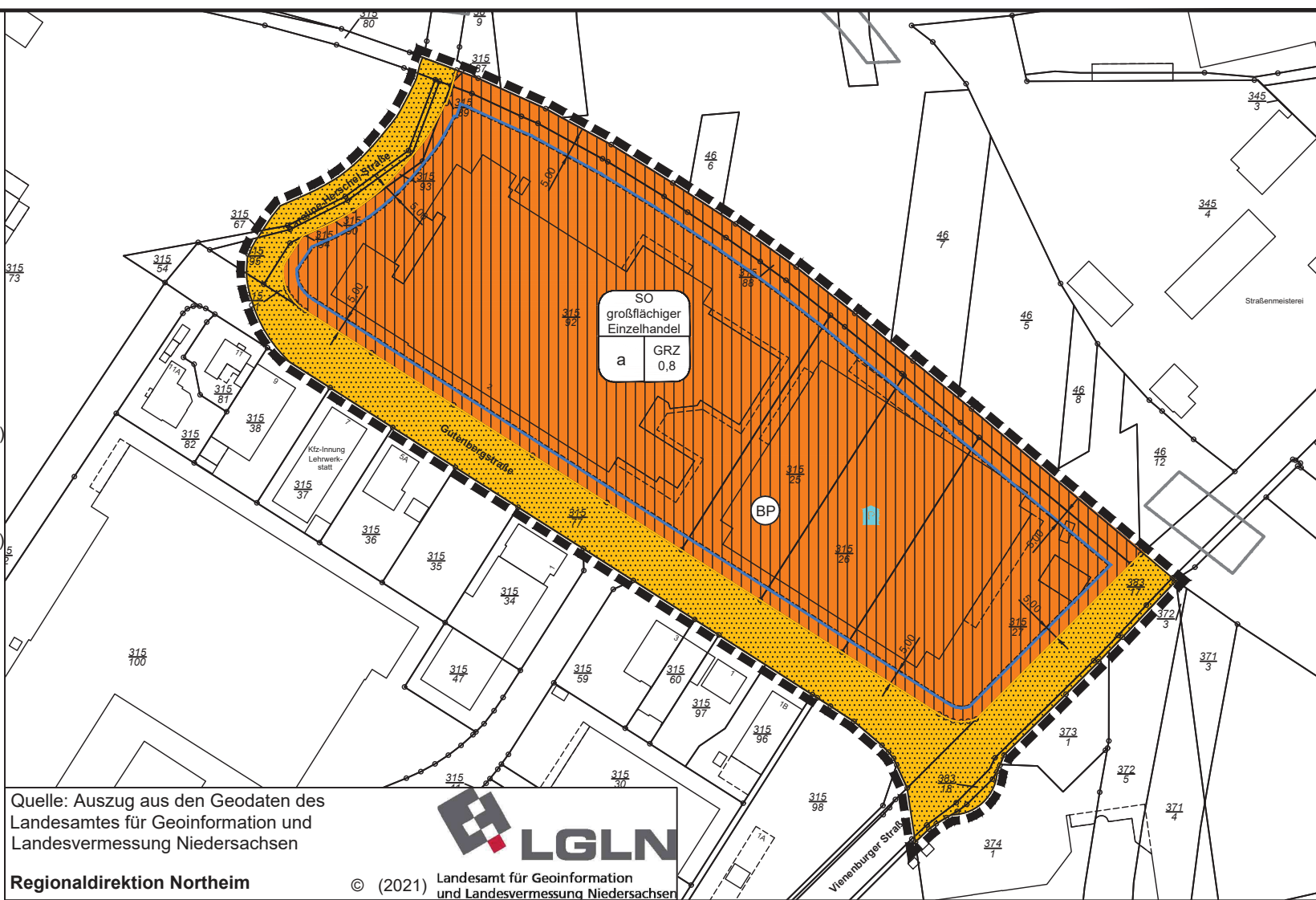
4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Bodenplanungsgebiet
Kennzeichnung der Flächen,
deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



BEBAUUNGSPLAN Nr. 180 "Fachmarktzentrum Gutenbergstr. Teilplan II"

Normalverfahren gem. § 2 BauGB
mit Umweltbericht

Textliche Festsetzungen

1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- 2.1 Es ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger, vorrangig einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Das Pflanzmaterial muss mindestens die Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 -18 cm erfüllen. Die Pflanzung ist entsprechend den jeweils aktuellen Regeln der Technik (DIN 18915, 18916 und 18919 sowie RAS LP2) auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind unter Beachtung der vorgenannten Regelungen durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumscheiben sind durch bodendeckende Gehölz- oder Staudenpflanzungen zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.
- 2.2 Dachflächen sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abhängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 20 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrüpfungspflicht ausgeschlossen (20 %-Regelung). Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrüpfung gilt nicht für aufgeständerte Solaranlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrüpfung auch unter den Modulen ist möglich. Stellplatzflächen auf den Dächern sind nicht auf die 20 %-Regelung anzurechnen und sind von der Begrüpfungspflicht befreit.
- 2.3 Außenwandflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Öffnungen aufweisen sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

1. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

1.1 Bodenplanungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO), Teilgebiet 1.

1.2 Radonvorsorgegebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) innerhalb eines Radonvorsorgegebietes gemäß § 121, Abs. 1 Satz1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG 2017, zuletzt geändert 2020). In diesen Gebieten gilt gemäß §123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit §154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

2.1 Belastete Böden

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; siehe nachrichtliche Übernahme 1.1.

3. Hinweise

3.1 Artenschutz

Bei jedem Vorhaben (Baumaßnahmen, Gehölzmaßnahmen) sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen.

Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind eine vorausgegangene qualifizierte Begehung und die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar erforderlich.

Vor dem Beginn von Sanierungs- und Abrissarbeiten ist das betroffene Gebäude auf das Vorhandensein von Brutstandorten von Vögeln und Fledermausquartieren zu untersuchen. Sind Brutstandorte von Vögeln oder Fledermausquartiere vorhanden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen zu ergreifen bzw. die Sanierungs- und Abrissarbeiten zu verschieben.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen (§§ 56 und 84 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 180 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan II“.

§ 2 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 20° zulässig. Auf die textliche Festsetzung 2.2 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

§ 3 Technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m. Auf die textliche Festsetzung 2.2 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NabuO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.