

Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzungen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 u. 18 (1) BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Vollgeschoss zulässig. Die GRZ und die GFZ betragen jeweils maximal 0,35.
- Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2) BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) und Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 (1a) BauGB.
 - Ausgleichsmaßnahmen: Anlage einer Vogelschutzhecke als Artenschutzmaßnahme gem. §44 BNatSchG**
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gilt folgendes:
a) Innerhalb der Fläche ist eine mind. 3-reihige Strauch- und Baumhecke als Vogelschutzhecke anteilig von jedem Eigentümer anzupflanzen.
b) Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz (Pflanzenliste 2) zu pflanzen, die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
c) Je 30 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz (Pflanzenliste 1) in die Pflanzung zu integrieren.

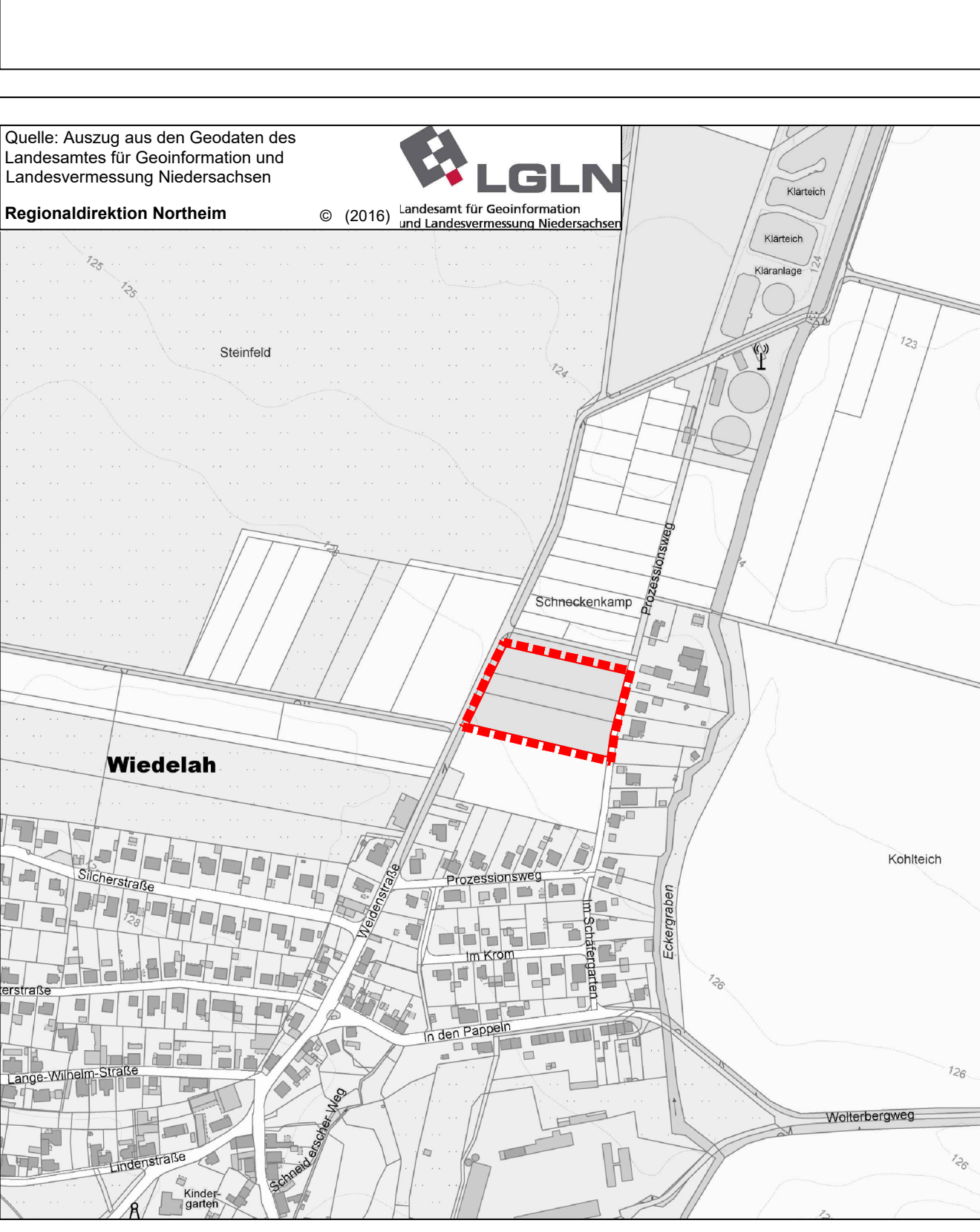
- Pflanzenliste 1 - Baumartige Laubgehölze, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm**
Acer campestre, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra, Feldhorn, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose, Schwarzer Holunder
 - Pflanzenliste 2 - Strauchartige Laubgehölze, Heister, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm**
Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose, Schwarzer Holunder
- Die Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei deren Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Diese Flächen werden gem. § 9 (1a) BauGB gleichzeitig als Erwärden oder Maßnahmen zum Ausgleich auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, festgesetzt.
- Externer Ausgleich:**
Im Bereich von Jerstedt "Hainackerwiesen" ist bereits für den Bebauungsplan Nr. 18.2 "Bahnhof II, Bl. I" vom 25.4.2002 eine Ersatzmaßnahme hergestellt worden. Der B-Plan wurde nicht ausgeführt, das Hotel wurde nicht gebaut. Die Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 18.2 wurden mit dem B-Plan Nr. 173 "Kaltenberg" teil aufgehoben. Diese Flächen (gem. 10.872m²) für Ersatzmaßnahmen (Jerstedt, Flur 1, Flst. 86/2, 86/3, 97/2, 97/3, 159) werden dem vorliegenden Bebauungsplan anteilig mit 1.570m² zugeordnet (s. Festsetzung im B. Plan). Die Maßnahmen wurden bereits durchgeführt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Goslar.
 - Je Grundstück sind zusätzlich 2 hochstämmige Obstgehölze oder baumartige Laubgehölze entsprechend Pflanzenliste 1 zu pflanzen.**
 - Baumplantagen entlang der Erschließungsfläche**
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind im Bereich des Straßenraumes einheitlich mind. 4 standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen.
Qualität: Hochstamm 3 x v., STU 12 - 14 cm, Artenauswahl: Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Mehlbeere (Sorbus aria)
Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei deren Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße durchzuführen. Für die angepflanzten Gehölze ist eine dreijährige Fertigstellung- und Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung sicherzustellen. Der genaue Standort der Baumplantagen wird im Zuge der Planung für die Grundstückszufahrten festgelegt. Sie sind im nördlichen Teil der Verkehrsfläche zu pflanzen.
 - Verbot Schottergärten**
Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Pflanzen, Sträucher und Bäume anzusetzen bzw. zu pflanzen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

ÖbV:

- Dachformen und -neigung**
Die Dächer der Hauptgebäude sind entweder als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25 bis max. 45° oder als begrünte Puttdächer auszuführen. Dächer von Garagen sind in gleicher Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder als begrünte Flachdächer zu errichten.
- Dacheindeckung**
Neben begrünten Puttdächern sind als Dacheindeckung nur nicht glänzende Dachziegel und -platten zulässig. Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist die gleiche Farbe zu wählen. Mehrere Farben sind sowohl für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes als auch für die der Garagen unzulässig. Zulässig sind Farbtöne, die an folgende Farbtöne angelehnt sind oder die folgenden Farben des Farbregister RAL 840 HR entsprechen:
- Farbreihe ANTHRAZIT: RAL 7015, 7016, 7021, 7024, 7026
- Farbreihe ROT: RAL 3000, 3002, 3004, 3005, 3007, 3009, 3013 und 3016
Eindeckungen von untergeordneten Nebengebäuden haben sich in die Gestaltung der Hauptgebäude und Garagen einzufügen.
- Oberfläche der Außenwände**
Für die Wandverkleidung der Außenwände sind Putz- und Klinkerfassaden zulässig. Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:
Weiß / Beige: RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9003, 9010, 9016, 9018
Grau: RAL 7001, 7004, 7032, 7035, 7077
Kunststoffverkleidungen, die keine materialegetreue Nachbildung der zulässigen Materialien darstellen, sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenverbauten-elemente sind von der Farb- und Materialwahl ausgenommen. An Giebeltriecken sind darüber hinaus auch Schiefer und Schiefer zulässig. Weiterhin sind an Giebeltriecken auch Ziegelverkleidungen zulässig. Für die Farbwahl der Ziegelverkleidungen gilt § 2 dieser ÖbV entsprechend.
- Drempel**
Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Rohbaudecke auf der letzten Geschossdecke und der Unterkante des Dachsparrens, an der Außenfläche des Gebäudes gemessen.
- Sockelhöhe**
Als Sockelhöhe sind maximal 50 cm, gemessen vom höchsten Geländepunkt (Urgelände), im Bereich der baulichen Anlagen einzuhalten. Besteht das Erdgeschoss aus unterschiedlich hohen Ebenen, so ist die höchste Ebene maßgebend.
- Einfriedigungen**
(1) Die Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Zäune mit einer maximalen Höhe von 0,80 m oder durch Anpflanzen von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen einzufrieden. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Koniferen sind als Einfriedung nicht zulässig. Die Zäune dürfen nicht in geschlossener Weise (Mauern, Matten, Flechtzaunelemente, Kunststoffplatten o.ä. Material) errichtet werden.
(2) Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen (Zäune z. B. Holzstaketenzäun, Maschendrahtzäun), geschittene Hecken einheimischer Gehölze oder freilebende Sträucher bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Die Zäune dürfen nicht in geschlossener Weise (Mauern, Matten, Flechtzaunelemente, Kunststoffplatten o.ä. Material) errichtet werden.
- Ordnungswidrigkeiten**
Gemäß §80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß §80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Planzeichenerklärung

- Gem. Planzeichenerverordnung - PlanZV vom 04.05.2017 u. der Bauanzuvsverordnung BauNVO vom 04.05.2017
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 0,35 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
W Trinkwasserschutzgebiet "Börßum" der Schutzzone III B
 - 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)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
BP Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, (siehe nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 9 (5) Nr. 3 BauGB)
 - Sichtfelder**
Sichtfeld für die Anfahrtsicht



<p>P R Ä M B E L</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Goslar diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen - einschließlich der örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.</p> <p>Goslar.</p> <p>Stadt Goslar</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V.</p>	<p>PLANUNTERLAGE</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...).</p> <p>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.</p> <p>Goslar.</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>PLANVERFASSER</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p>STADT GOSLAR</p> <p>FACHBEREICH 3 BAUSERVICE</p> <p>FD 3.1.3 STADTPLANUNG</p> <p>Goslar.</p> <p>M. Sc.</p>	<p>AUSLEGUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am ... dem geordneten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V.</p>	<p>ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am ... dem geordneten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingegrenzte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V.</p>	<p>VEREINFACHTE ÄNDERUNG</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am ... dem geordneten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingegrenzte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V.</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Goslar hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anrengung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist somit am ... in Kraft getreten.</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V.</p>	<p>INKRAFTTRETEN</p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ... auf der Internetseite der Stadt Goslar bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist somit am ... in Kraft getreten.</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V.</p>	<p>VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Goslar.</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V.</p>
--	---	---	--	--	--	---	--	--	--

Übersichtsplan mit Darstellung der Lage im Stadtgebiet M 1 : 5000

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. Wi 012 "WEIDENSTRASSE NORD" mit örtlicher Bauvorschrift

M 1:1000