

BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung der Stadt Goslar Bebauungsplan Nr. 43.1 „Beekstraße“ Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Beekstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Goslar in Kraft.

Er wird ab sofort bei der Stadt Goslar, Fachbereich 3, Fachdienst Stadtplanung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, auf Verlangen wird Auskunft darüber erteilt.

Die Planunterlagen umfassen den Bebauungsplan und die dazugehörigen Begründung einschließlich der Abwägung der eingegangenen Anregungen.

Auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen betreffend, wird hingewiesen. Danach erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Außerdem wird auf § 215 BauGB über die Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen. Danach werden unbeachtlich

1. eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine beachtliche Verletzung gem. § 214 Abs. 2 BauGB bezgl. der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Goslar unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

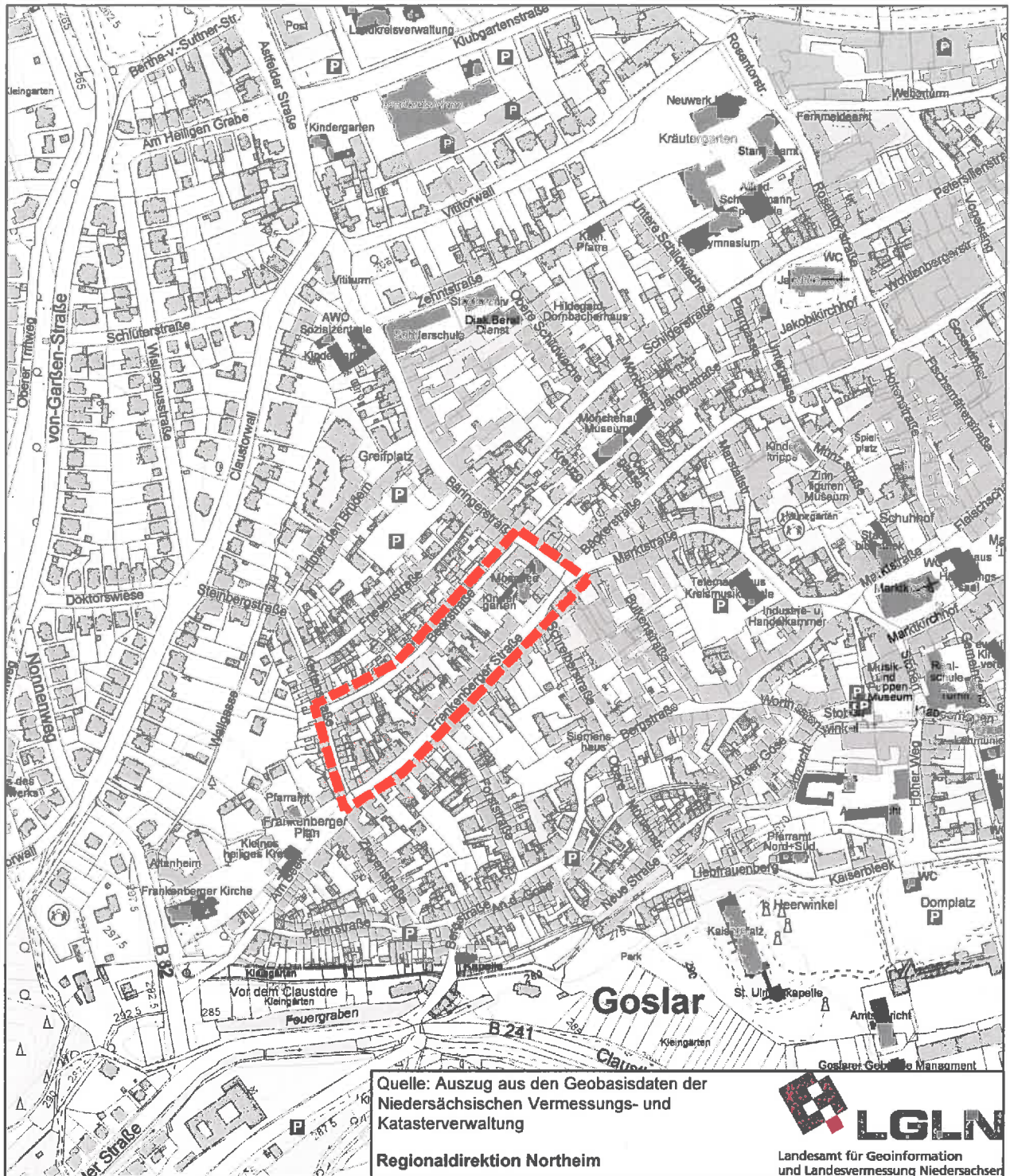
Goslar, 23.04.2018

Stadt Goslar
Der Oberbürgermeister
I. V.



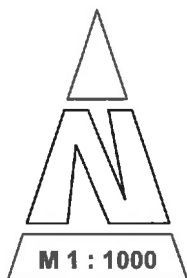
Marion Siegmeier
Fachbereichsleiterin

Anlage: Übersichtsplan



Übersichtsplan mit Darstellung der Lage im Stadtgebiet

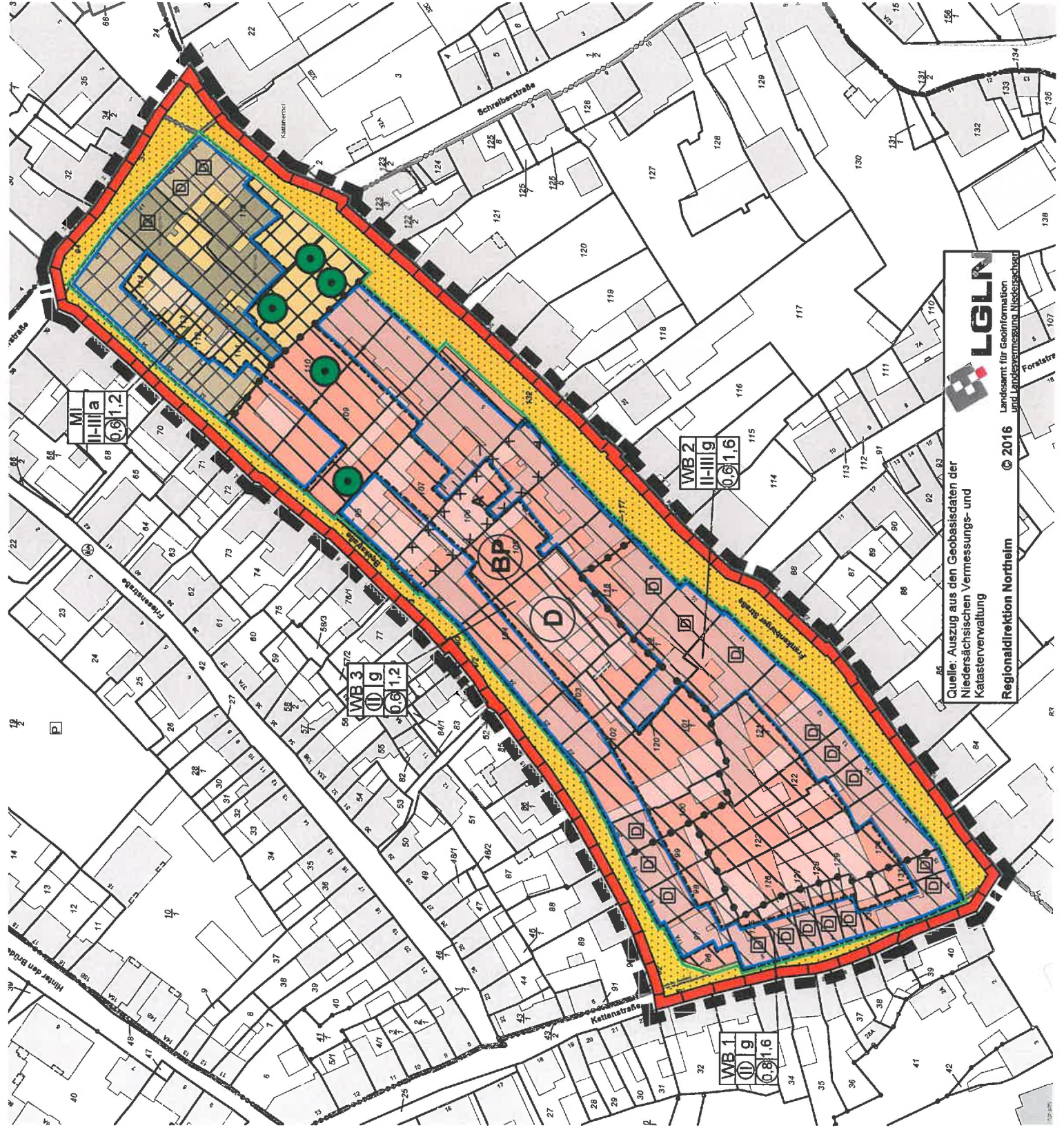
M 1 : 5000




BEBAUUNGSPLAN NR. 43.1

"BEEKSTRASSE"

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Beekstraße"
mit Örtlicher Bauvorschrift




LGLN
 Landesamt für Geoinformation
 und Landvermessung Niedersachsen
 © 2016
 Regionaldirektion Northheim
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
 Niedersächsischen Vermessungs- und
 Katasterverwaltung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV vom 23.07.2011 und der Baunutzungsverordnung BauNVO von 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Besondere Wohngebiete
(§ 4a BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)


2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)


-  Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- g** Geschlossene Bauweise

6. 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)

13. 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)



Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Umgrenzung von Gruppen baulicher Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 des NDSchG)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 des NDSchG)

15. Sonstige Planzeichen



Altlastenverdachtsfläche



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB); siehe auch nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

Textliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

In den besonderen Wohngebieten gem. § 4a BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im MI sind Spielhallen ausgeschlossen. In den anderen Gebieten sind Spielhallen nur ab dem 1. Obergeschoss und unterhalb der Erdgeschosszone ausnahmsweise zulässig.

Abweichend zur offenen oder geschlossenen Bauweise darf im WB IV innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen allseitig an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung (Grenzbebauungen) im Plangebiet ist die Erbringung von erforderlichen Einstellplätzen auf den im Plangebiet befindlichen Grundstücken nicht möglich und demzufolge entfällt der erforderliche Nachweis.

Die standörtlich festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang jeweils durch die Anpflanzung eines standortgerechten Baums der Wuchsklasse II mit der Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, 3 mal verschult, Stammumfang 14 / 16 zu ersetzen.

Geschossigkeit

Zur Anpassung an die städtebauliche Situation der denkmalgeschützten Gebäude des Ensembles, hier insbesondere der Trauf- und Firsthöhen, kann bei Neubauten oder Modernisierungen in Ausnahmefällen um 1 Geschoss von der zulässigen Geschossigkeit abgewichen werden oder die Ausfüllung der maximalen Geschossigkeit untersagt werden.

Spielhallen

Der Betrieb einer Spielhalle an "sensiblen Standorten" führt mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer intensiven Kriminalitätsbelastung (vgl. Fickert / Fieseler, Rd. 23.68 zu § 4a BauGB). Daher werden Spielhallen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO im Umfeld der Moschee zum Schutz der religiösen Nutzung ausgeschlossen.

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodenplanungsgebietverordnung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO vom 01.10.2001, in der zuletzt gültigen Fassung). Das Plangebiet befindet sich im Teilgebiet 1 der Verordnung, die Regelungen der BPG-VO sind zu beachten. Auskünfte erteilt der Landkreis Goslar.

Hinweise

Kampfmittel

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Örtliche Bauvorschrift

(§ 84 NBauO)

Auf Grund der Lage innerhalb der denkmalgeschützten Altstadt gelten besondere Anforderungen für Neu- und Anbauten.

Die Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 45° und 55° zu errichten. Nebengebäude sind als Pult- oder Satteldächer zu errichten. Die Dachneigung und Dachform entspricht der umgebenden Bebauung.

Die maximal zulässige Traufhöhe orientiert sich an der rechts und links benachbarten Bebauung. Sollte die umliegende Bebauung eine Traufhöhe über 9,00 m haben, ist diese auf maximal 9,0 m über Straßen Höhe beschränkt. Dies entspricht drei Vollgeschossen. Das vierte zulässige Vollgeschoss im WB 2 ist entsprechend im Dach zu errichten.

Dacheindeckungen sind nur aus Naturschiefer und naturroten Tonziegeln zulässig. Es sind nur matte, nicht glasierte Dachziegel zulässig. Damit fügen sich die Dacheindeckungen von Neubauten in das Weltkulturerbe der Altstadt ein.

Drempel, Dachbalkone und Dacheinschnitte sind unzulässig. Schlepp- oder Spitzgauben sind zulässig sofern sie maximal 1/3 der Länge der Dachfläche umfassen.

Grundsätzlich sind Photovoltaikanlagen und Solarthermie Anlagen auf Hauptanlagen unzulässig. Sie können auf Nebenanlagen zugelassen werden, wenn sie das Weltkulturerbe nicht beeinträchtigen und von öffentlichen Flächen einschließlich den Bergen nicht sichtbar sind.

Es sind nur helle Fassaden und helle Grautöne entsprechend der umliegenden Bebauung zulässig.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Das jeweilige Schaufenster darf eine maximale Breite von 3 m umfassen. Alle Fenster sind senkrecht zu gliedern und in einem hochstehenden, rechteckigen Format zu errichten.

Die Verwendung von Kunststoffen oder Imitationen natürlicher Baustoffe ist unzulässig.