

Begründung zum Bebauungsplan1.) Lage des Baugebietes und Veranlassung der Planung

Das im Bebauungsplan dargestellte Gelände liegt in der Flur 4 in unmittelbarem Anschluß an die bebaute Ortslage. Es ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnfläche ausgewiesen.

Der Planbereich ist rd. 18.000 qm groß.

Durch die Planung wird ein allgemeines Wohngebiet von rd. 14.200 qm mit 18 bebauungsfähigen Grundstücken geschaffen.

Anlaß zur Planung ist die Absicht der Grundstückseigentümerin, Frau Gerda Eickelmann, das Gelände einer geordneten Bebauung zuzuführen.

2.) Verkehrsflächen und Erschließung

Der Planbereich liegt zwischen der Straße An den Weiden im Osten und der Radaustraße im Westen. Er wird begrenzt durch die Bundesbahn Goslar - Bad Harzburg im Norden und die Radau im Süden.

Die Erschließungsstraße wird, wie aus dem Plan ersichtlich, an die Straße An den Weiden angeschlossen. Die Trassenbreite der Erschließungsstraßen beträgt 8,0 m, die sich aufteilt in 5,50 m Fahrbahn und je 1,25 m breite Fußwege. Die Befestigung erfolgt durch Frostschutzschicht, Bitukiestragschicht und Schwarzdecke mit den erforderlichen Bordanlagen und Gossen.

Allgemeines Wohngebiet

2,1	Summe der Geschoßflächen	ca. 2000 qm
2,2	Zahl der Wohnungen	ca. 30
2,3	Zahl der öfftl. Parkplätze	ca. 22
2,4	Zahl der priv. Stellplätze	ca. 30
2,5	Zahl der Garagen	ca. 30

3.) Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) ist ausschließlich dazu bestimmt, den Wohnbedürfnissen zu dienen. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Flächen für eingeschossige Bauweise und Flächen für zwingend zweigeschossige Bauweise ausgewiesen.

Für die eingeschossige Bauweise gelten:

- a) Grundflächenzahl GZ = 0,25
- b) Geschoßflächenzahl GFZ = 0,3
- c) offene Bauweise 0

4.) Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

4.1 Versorgung mit Trinkwasser

Die Grundstücke werden an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen,

4.2 Feuerschutz

Unmittelbar am Bebauungsgebiet entlang fließt die Radau als offenes Gewässer. Weiterhin befindet sich in ca. 200 m Entfernung eine 100 cbm fassende Feuerlöschzisterne. Es wird auf den Wasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg hingewiesen-

4.3 Versorgung mit elektrischem Strom

Die Grundstücke werden an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen.

4,3 Ableitung der Abwässer

In die Erschließungsstraßen werden Schmutz- und Regenwasserkanalisation eingebaut.

Die Schmutzwässer werden in Steinzeugleitungen NW 200 gesammelt und neben der Fußgängerbrücke über das lichte Durchflußprofil der Radau hinweg zur Radaustraße geleitet und dort an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Eine Vergrößerung der Kläranlage ist nicht erforderlich.

Die Oberflächenwässer werden in Betonrohren NW 300 in die Radau als Vorfluter eingeleitet.

5.) Erschließungskosten (Siehe Vordruck über kommunale Folgekosten)

Die überschläglich ermittelten Kosten der Erschließung betragen voraussichtlich:

a) Trinkwasserleitung	ca. DM 25.000,--
b) Schmutzwasserkanal	ca. DM 30.000,--
c) Regenwasserkanal	ca. DM 30.000,--
d) Straßenbau	ca. DM 160.000,--
e) Straßenbeleuchtung	ca. DM 20.000,--
f) Sonstige Kosten	ca. DM 35.000,--
	ca. DM 300.000,--
	=====

6.) Maßnahmen der Bodenordnung

Für die Bodenordnung ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

7.) Maßnahmen des Schallschutzes

Gemäß dem Prüfbericht des Technischen Überwachungsvereines Hannover vom 27.7.1971 liegt der durch den Zugverkehr der benachbarten Bahnlinie bedingte äquivalente Dauerschallpegel um etwa 8 d.B. über dem Tagesrichtwert für reine Wohngebiete. Eine solche Überschreitung wird im allgemeinen um eine Erhöhung von ca. 80 % empfunden. Auf Grund dieser Überschreitung wird empfohlen, entlang der Bahnlinie eine 20 bis 25 m breite Schutzzone mit Bepflanzung vorzusehen.

8.) Gestaltung

Gestaltungsfragen werden nach der Nieders. Bauordnung geregelt.

9.) Diese Begründung mit den dazugehörigen Plänen (Bebauungsplan und Bebauungsentwurf) hat in der Zeit vom 24. Mai bis 27. Juni 77 öffentlich ausgelegen.

Stadt Bad Harzburg, 27. Juni 1977

Bürgermeister

Bürgermeister



Stadtdirektor

Stadtdirektor