

Stand: August 1980

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. "Herbrink"
der Stadt Bad Harzburg.

Inhaltsverzeichnis:

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Besondere Hinweise
- VI. Bodenordnung
- VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Diese Unterlagen haben
gem. § 2a (2), 2a (6)
vom 16.12.1980
bis 16.1.1981
öffentlich ausgelegen.
Bad Harzburg, 19.1.81
Stadt Bad Harzburg
Bauamt

[Handwritten signature]

I. Bisheriger Rechtszustand

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Herbrink" ist im Flächennutzungsplan als WA Gebiet für den bereits bebauten Teil und als Sondergebiet Ferienhäuser für den übrigen Teil ausgewiesen.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Planbereich soll den Bedarf nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser erfüllen. Eine Mischung oder ausschließliche Ferienhausnutzung ist von den Grundeigentümern zugunsten der Wohnhausbebauung abgelehnt worden. Der Rat ist diesem Begehren in einem Teilabschnitt gefolgt und hat demgemäß die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Die fertig ausgebaute Straße Herbrink ist auf der Ostseite schon seit längerer Zeit bebaut. Auf der Westseite wurde bisher lediglich ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet in 2-geschossiger Bauweise. Die Westseite der Straße Herbrink bis zum Silberbornbach soll einer eingeschossigen Bebauung zugeführt werden. Dieser Planbereich wird durch die Planstraße A erschlossen, die teilweise örtlich bereits vorhanden ist. Diese Planstraße A ist so angelegt, daß sie in nordwestlicher Richtung weiter geführt werden kann, wenn ein späteres Bedürfnis die weitere Aufschließung der angrenzenden noch unbebauten Grundstücksflächen erforderlich macht. Ein Gesamtkonzept ist in groben Skizzen erarbeitet worden, so daß eine mögliche Erschließung über diese Planstraße A später erfolgen könnte.

Der Flächennutzungsplan wird in einem gleichzeitig laufenden Änderungsverfahren in diesem Planbereich überarbeitet und in Übereinstimmung mit den Ausweisungen dieses Bebauungsplänenwurfes gebracht.

III. Inhalt des Planes

1. Art der Nutzung für das Bauland

Entsprechend den Festsetzungen der größtenteils bebauten Nachbargebiete wurde für den gesamten Planbereich WA = allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der Nutzung für das Bauland

Als Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der vorhandenen Bebauung und der vorgesehenen Planung Höchstwerte festgesetzt.

3. Bauformen

Vorgesehen sind nur Einzelmaßnahmen in eingeschossiger Bauweise, mit Ausnahme des zweigeschossigen vorhandenen Gebäudes.

Der vorliegende Bebauungsentwurf sieht 7 Hauseinheiten vor. Die notwendigen Garagen sind auf den Grundstücken vorgesehen.

Unter Berücksichtigung des nach Nordwesten stark abfallenden Geländes wird die Stellung der Hauptbaukörper - parallel zum Hang - für erforderlich gehalten. Da bei dieser Anordnung die geringere Abmessung der Giebelseite des Gebäudes eine leichtere Angleichung an das fallende Gelände ermöglicht.

4. Städtebauliche Werte

1. Bruttobauland	9.800 qm	100 %
2. Verkehrsflächen	1.108.1m	11,3 %
2.1. Straße	990 qm	
2.2. Fußweg	18 qm	
2.3. Parkplätze	100 qm	
3. Öffentliche Grünflächen	40 qm	0,4 %
4. Nettobauland	8.652 qm	88,3 %

IV. Infrastruktur

1. Erschließung

Die Erschließung erfolgt vom Herbrink über die Planstraße A, die in einer Wendepalte endet. Der Böschungsbereich des Silberbornbaches wird an dieser Stelle durch einen 2 m breiten Grünstreifen vom öffentlichen Straßenraum geschützt.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom erfolgt durch Anschluß an das vorhandene bzw. zu erweiternde Leitungsnetz der Versorgungsträger.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu erweiternde Kanalnetz.

3. Grünflächen

Entlang der Bundesstraße 6 ist eine private Grünfläche mit Pflanzgebot in einer Breite von 10 m auf den jeweiligen Baugrundstücken ausgewiesen, die sich im Bereich des Sichtdreiecks entsprechend aufweitet.

Mit dieser Maßnahme soll eine starke optische Trennung zur Bundesstraße hergestellt und den Immissionen aus dieser Quelle begegnet werden. Darüber hinaus kommt dieser Festsetzung eine landschaftsgestaltende Bedeutung zu.

V. Besondere Hinweise

Aufgrund der besonderen Lage des Wohngebietes zwischen der Bundesstraße 6 und der Planstraße "A" - im Plan als WA¹ bezeichnet - sind Maßnahmen des *passiven* Schallschutzes an den neu zu errichtenden Häusern notwendig. Mit dem textlichen Hinweis Nr. 1 wird auf der Planzeichnung dieser Umstand besonders hervorgehoben.

VI. Bodenordnende Maßnahmen

- sind nicht erforderlich -

VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese

Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die Kosten der Maßnahme, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet getroffen werden müssen, betragen überschläglich:

- siehe Anlage -