

Inhaltsverzeichnis
zum
Bebauungsplan
mit örtlichen
Bauvorschriften
„Radauberg-Ost“
Stand: § 10 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Stadt Bad Harzburg

**Bebauungsplan Nr. 252
„Radauberg-Ost“,
mit Örtlichen Bauvorschriften**

**„Zugleich Teilaufhebung des
Bebauungsplans Radauberg
1. Änderung“,**

Stand: § 10 Abs. 1 BauGB

Begründung

**Heinrich Wissel, Hauptstr. 8, 38275 Haverlah
Gemeinschaftsbau GmbH, Klagesstraße 7a - Tel. 05322/8451 - 38667 Bad Harzburg**

Bebauungsplan Nr. 252 „Radauberg-Ost“,
mit örtlichen Bauvorschriften
zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans
„Radauberg 1. Änderung“,
Stadt Bad Harzburg
Landkreis Goslar

Inhaltsverzeichnis
Fassung: § 10 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 252 „Radauberg-Ost“,
mit örtlichen Bauvorschriften
zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans
„Radauberg 1. Änderung“,
Stadt Bad Harzburg
Landkreis Goslar

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplans
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage und Geländeverhältnisse
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten
3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft,
5. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planungsgrundlagen

III. Inhalt des Bebauungsplans

1. Städtebauliches Konzept
2. Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen, Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen, Mindestgrößen von Baugrundstücken
3. Verkehrsanschluß, Versickerung
4. „Grün-,/städtebauliche Zielsetzung, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, begrünte Flachdächer

5. Spielplatznachweis/Parkplatznachweis, Flächenübersicht

6. Belange der Landwirtschaft

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Kosten für die Stadt Bad Harzburg

2. Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen

3. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

1. Erschließung

2. Ver- und Entsorgung

3. Wohn- und Arbeitsplätze

VI. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange

1. Belange des Umweltschutzes

VII. Örtliche Bauvorschrift

VIII. Hinweise, Verfahrensvermerke, Anlagen

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Stellungnahme nach § 6 NNatG

- Fachplanerische Aussagen
- Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen
- Anwendung der Eingriffsregelung
- Vermeidung, Minimierung, Ausgleich
- Bilanzierung des Eingriffs

Fachtechnische Stellungnahme zur geplanten
„Versickerung und Regenwassereinleitung,“

Ausführungen zu Lärmschutzeinrichtungen an der
Westeroder Straße

Schallgutachten

Bodengutachten

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Allgemeines und vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Bedarfsdeckung im Rahmen der der Stadt Bad Harzburg zuzuerkennenden Entwicklung als Mittelzentrum; ein weiteres Ziel ist die Entwicklung eines begrünten, harmonischen Überganges der bebauten Ortslage zur freien Landschaft sowie die Konfliktbewältigung von Boden und anderen Emissionsbelastungen.

Die Belange der Landwirtschaft im Nebeneinander mit den Wohnnutzungen sind zu beachten und durch Festsetzung ausreichender Abstände und eines das Plangebiet begrenzenden Pflanzstreifens (Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) zu entwickeln und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Planungsziele und für die Zulässigkeit dieser Nutzungen schaffen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines Geltungsbereichs so fest, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt der Grundsatz, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die ihm anzurechnenden Konflikte bewältigt werden können. Nach diesen Kriterien ist das Plangebiet abgegrenzt; es wird im Süden, im Norden und Osten durch Ackerfläche und im Westen durch die Westeroder Straße mit angrenzender bebauter Ortslage (westlich der Westeroder Straße) begrenzt. Um den Umbau der Kreuzung von Planstraße und Westeroder Straße gewährleisten zu können, erfasst der Geltungsbereich Teile des Bebauungsplans „Radauberg 1. Änderung“. Der Bebauungsplan wird mit dem Satzungsbeschluss zum B-Plan „Radauberg-Ost“, in den Teilbereichen aufgehoben.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für den Landkreis Goslar ist das RROP 95 (Ergänzung 1999 für den Landkreis Goslar) für den Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) und das LROP 94 des Landes Niedersachsen heranzuziehen.

Der Stadt Bad Harzburg sind in der RROP-Ergänzung die besonderen Funktion W, A, E und F zugewiesen; diese Entwicklungsziele sind Grundlage des Bebauungsplans.

Die Darstellung „W„ und „A„ = Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten (D 1.5.03 im RROP 95 u.a.) ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg im Grundsatz bereits aufgegriffen und mit den zu beachtenden Zielvorstellungen für die allgemeine Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht worden. Im RROP 95/Ergänzung 99 für den ZGB sind keine, für das Plangebiet wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen enthalten. Sonstige Ziele der Raumordnung und Landesplanung, hier: Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Standorte ausgerichtet, werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Darstellung im RROP/Ergänzung 99 „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02) muss auf dem Hintergrund fehlender Standortalternativen für eine Siedlungsentwicklung entlang vorh. Infrastruktureinrichtungen, gegenüber den Zielen der städtischen Siedlungsentwicklung

und den Schwerpunktaufgaben „W„ und „A„ zurücktreten.

Hinzu tritt, dass das Plangebiet aus Sicht der Landwirtschaft betreibenden Grundstückseigentümer eben nicht ein hohes, natürliches, standortgebundenes landwirtschaftliches Ertragspotential darstellt, das aufgrund solcher besonderen Funktionen „vorsorglich„ für die Landwirtschaft gesichert werden müsste. Der Wegfall der Produktionsfläche gefährdet nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der die generellen Planungsabsichten zeigt, beinhaltet nicht die Absicht, in diesem Bereich Wohngebiete zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im gesamten Umfang des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft dar. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aus den ihnen vorgegebenen Flächennutzungsplänen in der Weise zu entwickeln sind, dass durch die Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden ist die Stadt z.Zt. an die Darstellung des vorbereitenden Bauleitplanes - Fläche für die Landwirtschaft - gebunden.

Da eine adäquate Anzahl von Bauflächen, beispielsweise durch Nachverdichtung o.ä. in der Ortslage nicht zur Verfügung steht, ist das Baugebiet im Osten der Ortslage erforderlich. Die Stadt hat den Wohnungsbedürfnissen der Bevölkerung als öffentlichem Belang mit erheblichem Gewicht zu entsprechen und reagiert mit der Festsetzung dieses Baugebiets und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. (Darstellung von W-Flächen)

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat daher am 11. Juli 2000 die Aufstellung und Auslegung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 252 „Radauberg-Ost„ beschlossen.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage und Geländebeziehungen

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse sind nach Bestandsaufnahmen im Sommer und Herbst 99, Frühjahr 2000 (Ortsbesichtigung, Gespräche über Planungsabsichten) analysiert worden. Die Analyse diente dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden. Hierbei konnten die für die Eingriffsbeurteilung wesentlichen Parameter festgestellt werden.

Die naturräumliche Bestandsaufnahme erfolgte auf der Grundlage geplanter und vorliegender Fachplanungen.

Das Plangebiet ist, unter Beachtung eines geringen gleichmäßigen Quergefälles nach Norden, als gleichförmig, nach Osten ansteigend zu bezeichnen; topographische Besonderheiten liegen somit vor. Das Plangebiet wird im Westen von einem Graben begrenzt. Der Graben hat keine Bedeutung für den Naturschutz, er muss aus Sicht der Stadt in seiner Funktion als Entwässerungsebene von Ackerflächen und als Straßengraben erhalten bleiben. Der Graben ist in großen Teilabschnitten verrohrt und z.T. durch Verkehrseinrichtungen (Busbucht) überbaut. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit/Teileinheit = Harzrandmulde.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Böden der Gegend sind vorwiegend lehmige Sande (Diluvial-(Eiszeit-)böden) Bodenzahl 47/Ackerzahl 42. Sie sind mit ihrem relativ geringen Lößanteil mittlere Ackerböden, auf denen im Sommer 99 eine einjährige Grünbrache vorliegt.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine geringe Bedeutung für den Grund- bzw. Schichtwassereintrag zu unterstellen.

Hinsichtlich der geplanten Versickerung (s. auch Pkt. 3.) ist durch Untersuchungen geklärt, dass nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von Dachflächen bedingt vor Ort versickert werden kann. Die Bodenverhältnisse lassen erwarten, dass eine ausreichende Sickerfähigkeit durch die Vorschaltung zusätzlicher Versickerungseinrichtungen zu erreichen ist. Der Vorfluter: Graben an der Westeroder Straße, wird für die Beseitigung der Restmenge von Oberflächenwasser genutzt; entspr. hydraulische Untersuchungen liegen vor.

2.1 Mitteldeutschland, dem die Stadt Bad Harzburg räumlich zugeordnet ist, liegt im Bereich der außertropischen Westwindzone. Es herrscht ein temperiertes Zyklonenklima vor. Das lokal vorherrschende maritim beeinflusste Binnenlandklima mit kontinentalen Elementen bedeutet milde Winter und kühle Sommer und Jahresmittelwerte der Lufttemperatur zwischen 8,5°C und 18°C und eine lange Vegetationszeit von 220 - 230 Tagen/Jahr.

Das lokale Klima des Plangebiets wird von den großflächigen gehölzfreien Ackerflächen im Osten geprägt.

Der Bereich der geplanten Nutzung wurde bisher landwirtschaftlich als intensive Ackerfläche genutzt. Am westlichen Rand des Plangebiets liegt ein tlwse. vorrohrter Graben/Gewässer, das Gewässer hat keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz; eine Bedeutung oder Natürlichkeit des Gewässers ist nicht gegeben.

2.2 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Nach dem Gesetz zum Schutz des Bodens v. 17. März 1998 gilt es nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. U.a. sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Aus den Pflichten zur Gefahrenabwehr (§ 4 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) und § 9 BBodSchG - Gefährdungsabschätzung und Untersuchungsanordnungen - sowie vorliegender Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung durch Erosion = Bodenabtrag bzw. -eintrag belasteter Böden/Stäube aus externen Altlasten resultiert eine Gefährdungsabschätzung der möglichen Altlastenproblematik.

Obwohl nach § 9 Abs. 2 BBodSchG erst aufgrund konkreter Anhaltspunkte und bei hinreichendem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast notwendige Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen sind, ist trotz der hier nicht gegebenen Ausgangssituation im Interesse von ausreichender Information eine Untersuchung des Bodens vorgenommen werden.

Die repräsentative Probenahme, Probebehandlung und Qualitätssicherung ist entsprechend der in § 8 BBodSchG genannten Verordnung erfolgt. Die Ergebnisse liegen mit dem Gutachten der GGU vom 15.03.2000 vor. Die festgestellten Schwermetallgehalte des Oberbodens

überschreiten lediglich bei Pb, Cd und Zn die Vorsorgewerte; die Prüfwerte nach der BBodSchV werden unterschritten. Aus den ermittelten Gehalten sind keine Maßnahmen abzuleiten. Bei Baumaßnahmen anfallender Überschussboden stellt demzufolge grundsätzlich keine besonders überwachungsbedürftigen Abfall dar.

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Bebauungsplans (Baugebiete) beträgt ca. 2,85 ha. 2.595 ha der Flächen befinden sich in Privatbesitz. 0.255 ha sind Fläche der öffentlichen Einrichtung Bushaltebucht bzw. Straßenverkehrsfläche Westeroder Straße. Die Fläche der Ersatzmaßnahme (tlwse. Flurstück 58/1 = ca. 520 m²) ist hier nicht gesondert aufgeführt.

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

4.1 Baulich genutzte Flächen

Baulich genutzte Flächen liegen im Plangebiet nicht vor. Der angrenzende Siedlungsbereich im Westen wird von sogenannten Einfamilienhäusern geprägt; für das im Süden angrenzende Grundstück liegt ebenfalls eine Nutzung als Wohnbaugrundstück vor.

4.2 Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet (einjährige Grünbrache/Ackerfläche Stand 1999) grenzt im Westen an eine Straßenverkehrsfläche und im Süden tlwse. an Siedlungsflächen an, es fehlen Ackerrandstreifen oder Feldsäume. Die Ackerfläche ist ein Bereich, auf dem in geringem Maße Kaltluft gebildet wird, der Kaltluftabfluß folgt der Geländeneigung entspr. nach Norden und Westen. Eine Erholungsnutzung findet auf den Flächen des Geltungsbereichs nicht statt.

Die ausgeräumte Ackerlandschaft (ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) bietet einen für Pflanzen- und Tierwelt lediglich eingeschränkten Lebensraum. Die Bedeutung dieser Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist gering bis mittel.

Das Plangebiet selbst und seine unmittelbare Umgebung bieten wegen der derzeitigen Nutzung und im Blick auf fehlende gliedernde Gehölze nur eine geringe landschaftliche Vielfalt. Die Fläche weist jedoch aufgrund der Ortsrandlage und der Blickbeziehungen zur freien Landschaft eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung auf. Die zukünftige Bebauung bedarf daher einer ausgeprägten grünordnerischen Einbindung, insbesondere zum östlichen Ortsrand.

Eine grünordnerische Einbindung nach Süden durch einen Pflanzstreifen soll nicht erfolgen, hier liegt Entwicklungsfläche für zukünftige Wohnnutzung vor.

4.3 Zusammenfassende Bewertung

Flächen mit mittlerer Bedeutung für Arten- und Biotopschutz sind die ehemals intensiv genutzten Ackerflächen.

Die angelegten Zier- und Nadelgehölze auf den westlich angrenzenden - aber außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen privaten Grundstücken sind von geringem bioökologischem Wert. Bei vorhandenen Rasenflächen handelt es sich um Scherrasen, der aufgrund der intensiven Pflege artenarm ausgeprägt ist.

Das Schutzgut Luft wird auf der 3-stufigen Skala im Mittelbereich, der Wertstufe 2, einge-

ordnet. Es handelt sich hier um Bereiche mit geringen Funktionen für den Klimaausgleich sowie wenig beeinträchtigte Bereiche.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planungsgrundlagen

Landschaftsplanerische Strukturkonzepte geben keine besonderen Aussagen in bezug auf Natur und Landschaftspflege für den Planbereich her.

Bei der Überplanung des Gebiets ist aus landschaftsplanerischer Sicht die Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes nach Osten zu beachten.

Das Gebiet westlich des Plangebiets ist beplanter Bereich gem. § 30 BauGB, die für die Wohnnutzung im Geltungsbereich beplanten Flächen wie auch der im Süden angrenzende Siedlungsbereich sind aus städtebaurechtlicher Sicht planerischer Außenbereich nach § 35 BauGB.

III. Inhalt des Bebauungsplans

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage liegt die Schaffung von Wohnbauflächen durch WA-Gebiete vor. Die geplanten baulichen Entwicklungen sind in ein grünplanerisches Konzept für die Ortsrandeingrünung und Durchgrünung eingefaßt.

Auf eine gesonderte Darstellung, z.B. durch einen Grünordnungsplan, kann verzichtet werden, die geplanten Entwicklungen sind so konkret, dass durch gezielte Festsetzung z.B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, das Planungsziel erreicht werden kann.

2. Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

2.1 Art der baulichen Nutzung = Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend dem Planungsziel ist der Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das geplante Baugebiet ist der westlich angrenzenden Nutzung zugeordnet und entspricht diesem hinsichtlich des Schutzanspruchs. Der Zulässigkeitskatalog entspricht der angestrebten Nutzungsvielfalt, lediglich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe und die bestimmten Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nrn. 2-5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort städtebaulich und aufgrund der Verkehrsverhältnisse nicht gewünscht; und an anderer Stelle im Stadtgebiet auch aus wirtschaftlichen Gründen unterzubringen. Der Bedarf wie auch die notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in zentraler Lage der Stadt untergebracht bzw. werden dort abgedeckt.

2. Maß der baulichen Nutzung/Höhenfestlegungen

Die festgesetzte Grundflächenzahl beachtet den durch das Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und das Höchstmaß baulicher Nutzung nach § 17 BauNVO. Die Kappungsgrenze von 0,8 bleibt von der Festsetzung unberührt.

D = GRZ 0,3 plus 50 v.H. = $0,45 \leq 0,8$ (Doppelhausbebauung)

E = GRZ 0,25 plus 50 v.H. = $0,375 \leq 0,8$ (Einzelhausbebauung)

Für die Allgemeinen Wohngebiete ist eine Begrenzung der Traufen- bzw. Firsthöhe bestimmt, um städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklungen zu begrenzen. Mit den Festsetzungen soll ein Einpassen der Gebäude in die umgebende topographische Struktur und der Ausschluss überdimensionierter Baukörper im Baugebiet erreicht werden. Auf Festsetzung von Vollgeschossen wird bewusst verzichtet, da diese Maßregelung für die Höhenentwicklung von Gebäuden völlig ungeeignet ist.

Die Bezugspunkte für die Höhenfestlegung stellen auf die gewachsene Geländeoberfläche ab. D.h., sie sind so bestimmt, dass bei Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche durch Abgrabung diese Veränderung zu berücksichtigen ist. Bei Aufschüttungen dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die Geländeroberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird. Die Stadt geht davon aus, dass nur mit der Festlegung der natürlichen Geländeoberfläche als Bezugsebene sich die gewollte Bildhaftigkeit des Baugebiets einstellen wird. Z.B. ist bei der Topografie des Geländes und den geplanten Grundstückszuschnitten eine Höhenentwicklung der Gebäude wie folgt zu erwarten:

Höhenlage des Erdgeschossfußbodens = ca. 0,20 m über dem Hochpunkt der gewachsenen Geländeoberfläche = ca. 1,00 m über dem Tiefpunkt. Geschosshöhe = ca. 2,70 m, Drempelhöhe ca. = 0,80 m. Somit insgesamt = ca. 4,50 m Traufenhöhe über dem Tiefpunkt der gewachsenen Geländeoberfläche.

2.3 Bauweise

Die Festsetzung von: nur Einzel- und Doppelhausbebauung im WA-Gebiet zulässig richtet sich nach der in der Umgebung bereits verwirklichten Bauweise, wobei entsprechend dem städtebaulichen Konzept keine Hausgruppen zulässig sind.

Die bauliche Entwicklung soll sich durch den Bedarf bestimmen, unter Beachtung der Regelungen des § 17 BauNVO und der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind durch Umfahnen mit Baugrenzen festgesetzt; eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung einer Baulinie, z.B. zur Bestimmung einer Raumkante ist nicht erforderlich. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so zugeschnitten, dass die geplanten Wohngebäude, Nebenanlagen und Einrichtungen etc. auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet werden können. Mit der Festsetzung folgt die Gemeinde einerseits dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und andererseits dem Ziel Gebäude an der Westeroder Straße so zu plazieren, dass die Gebäude Schallschutzfunktion übernehmen. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind bestimmte bauliche Anlagen - s. textl. Festsetzung Nr. 2 - außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen (größte Längenausdehnung der Hauptbaukörper) folgt der gestalterischen Empfehlung einer Ausrichtung der Gebäude entspr. der Topografie bzw. der Planungsabsicht durch Stellung der Gebäude Schallschutz für das Baugebiet zu betreiben. Für die Gebäude gilt die Firstrichtung, entspr. der Regelung in den örtlichen Bauvorschriften. Am Ortsrand kann durch die überwiegend festgesetzte Giebelständigkeit der Hauptgebäude ein städtebaulich gestalteter und somit harmonischer Übergang zur freien Landschaft erwartet werden.

2.7 Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Parallel zur Westeroder Straße ist in einer Tiefe von 5-8 m eine Fläche festgesetzt, auf der nach der textlichen Festsetzung Nr. 11 eine aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 2,0 m über gewachsenem Gelände auszuführen ist. Dies wird nach Vorstellung des Investors eine begrünte Verwallung mit Bodenaushub aus dem Baugebiet ggf. mit aufgesetzten Holzpalisaden sein. Soweit die festgesetzte Fläche nicht durch die Lärmschutzeinrichtung insgesamt in Anspruch genommen wird, kann die Fläche als Teil des Baugrundstücks (Hausgarten) genutzt werden. Bauliche Anlagen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 innerhalb der Fläche unzulässig.

2.8 Mindestgröße von Baugrundstücke

Da im Interesse von kostengünstigem Bauen zu erwarten ist, dass der Kostenfaktor Baugrund klein gehalten werden wird, reagiert die Stadt unterstützend im Interesse eines durchgrünten Siedlungsgebiets mit der Festsetzung von Mindestgrößen für Doppelhausgrundstücke. Nach der Festsetzung sind Doppelhäuser mit 105 m² Grundfläche/je Haushälfte zulässig; d.h. ca. 165 m² Wohnfläche. Auf dem Grundstück verbleibt ein unversiegelter Bereich von ca. 350 - 157,50 (GRZ 0,45) = 192,50 m², der aus Sicht der Stadt die gewollte Durchgrünung gerade noch gewährleistet.

3. Verkehrsanschluß/Versickerung

3.1 Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Westeroder Straße,“. Die „Westeroder Straße,“ verbindet das Stadtgebiet über den Anschluss an die Bundesstraße 4 mit dem Landkreis Goslar und stellt die leistungsfähige Querverbindung in der Struktur örtlicher Straßen dar. Die Straße hat ausschließlich die Funktion einer Erschließung der Baugebiete, der Um- bzw. Ausbau für die weitere Verkehrserschließung des Plangebiets bedeutet keine nachhaltige Beeinträchtigung für die allgemeine Verkehrserschließung. Besucherverkehr, An- und Ablieferungsverkehr des Baugebiets werden über den Anschluss an die „Westeroder Straße,“ abgewickelt. Die Zufahrt berücksichtigt die Belange einer ausreichenden Verkehrserschließung; d.h. Anbindung durch einen „elliptischen Kreisverkehr,“, mit ausreichenden Radien, Breiten, wie auch Längs- und Querneigungen und eine Ausstattung mit Überquerungshilfen für Fußgänger.

Die im Plangebiet festgesetzten Straßen haben die Funktion für eine geordnete Verkehrerschließung der Baugrundstücke und gewährleisten die Verkehrsflächen für Feuerwehreinsätze und die Müllabfuhr.

Der diskutierte Ausbau der Kreuzung der Planstraße mit der Westeroder Straße mit den Varianten „Ellipse,“, „Kreisverkehr,“, bzw. Knotenpunkt mit Linksabbiegestreifen ist durch fachtechnische Untersuchung in einen Vergleich gestellt worden.

Hiernach wird durch die festgelegte Variante „Ellipse,“ ein Flächenbedarf von ca. 250 m² erforderlich. Zusätzlich wird ein Eingriff in die vorh. Straßenverkehrsfläche der Westeroder Straße mit Umbaumaßnahmen bis in die Tiefe des Bebauungsplangebiets „Radauberg,“ (westlich der Westeroder Straße) erforderlich.

Nachteilig ist die mit dem Ausbau verbundene Anhebung der Rampenneigung im Anschluss an die Planstraßen auf ca. 8 % und somit die Überschreitung der aus den Empfehlungen

für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 zu entnehmenden Längsneigung von nach Möglichkeit weniger als 6 %. Längsneigungen von mehr als 6% führen für Radfahrer, Rollstuhlfahrer und Schwerlastfahrzeuge zu Erschwernissen beim Befahren. Mit der Anhebung der Längsneigung ist – insbesondere da geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen/verkehrsberuhigte Bereiche angewendet werden – mit zusätzlicher Lärm- und Abgasentwicklung durch Kraftfahrzeuge (hohe Drehzahlen) zu rechnen.

Diesen Nachteilen stehen erkennbare Vorteile der Variante „Ellipse„ mit Blick auf Verkehrssicherheit gegenüber.

Von daher wird der Ausbau als „Ellipse„ und Einrichtung von Überquerungshilfen verfolgt; der Knotenpunkt entspricht dem städtebaulichen Umfeld und der verkehrlichen Bedeutung; alle Verkehrsarten können sicher und ohne unzumutbar lange Wartezeiten abgewickelt werden.

3.2 Nach derzeitiger Planung ist eine Versickerung von Oberflächenwasser über straßenbegleitende Versickerungsmulden mit darunter liegender Kiesrigole und Wasserverteil- bzw. Wassertransportrohr vorgesehen. Das Transportrohr hat eine gewellte Außenhaut und eine glatte Innenfläche aus PE-HD, es hat ein hohes Speichervolumen und einen maximalen Wasseraustritt. Es entspricht in allen Belangen der ATV-A 138. Der hohe Reinigungseffekt wird durch die Mutterbodenschicht bewirkt, das System kann somit auch bei stark verunreinigtem Oberflächenwasser zum Einsatz kommen.

In Verbindung mit entspr. Pflastersystemen (Versickerung statt Versiegelung) können so die Nutz- und Verkehrsflächen naturnah und umweltgerecht befestigt werden und eine Lösung für eine ökologische Regenwasserbewirtschaftung darstellen. Die derzeitige Planung ist durch die Untersuchung der bedingten Versickerungsfähigkeit des Bodens abgesichert.

3.3 Der Ausbau der Straßen erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich (Beschilderung mit Zeichen 325), d.h. keine Trennung von Gehwegen, Fahrbahnen etc. durch bauliche Einrichtungen. Kinderspiele sind überall erlaubt. Straßen, die mit Zeichen 325 beschildert sind, dürfen von Fußgängern zwar in ihrer ganzen Breite benutzt werden; dies bedeutet aber nicht, dass auch Fahrzeugführern ermöglicht werden muss, die Straße überall zu befahren. Von daher sind Flächen für Fußgänger reserviert und in geeigneter Weise (z.B. durch Bewuchs, Poller) von dem befahrbaren Bereich abgegrenzt.

Skizzen zur Verdeutlichung des Planungsziels, Versickerung und zum Ausbau der Planstraßen s. Anlage.

Die geplante Ausbaubreite der Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche beträgt im geringsten Fall mind. 3,00 m Fahrbahn, zuzüglich eines durch Farbwechsel im Belag „erkennbaren„ Gehweges von 1,10 m Breite und zweier je 0,20 m breiter „versiegelter Randstreifen„. Das geringe Verkehrsaufkommen lässt keine Probleme im Begegnungsfall Pkw/Pkw bzw. Lkw/ Pkw erwarten.

Die gesamte befahrbare Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt somit mind. 4,50 m, dazu tritt die „Aufweitung„ der Verkehrsfläche für Parkplätze, die im Falle von Begegnungsverkehr zusätzlichen Raum für Ausweichmanöver bietet.

4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Anpflanzen von Bäumen, begrünte Flachdächer

Zur Wohnumfeldverbesserung, zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Herstellung eines begrünten Ortsrandes sind Anpflanzungen festgesetzt, von denen zu erwarten ist, dass auch

die Erlebbarkeit des gesamten Siedlungsraumes erhöht wird.

Die Ortsrandeingrünung hat eine Tiefe von 5.00 m, die zum Anlegen einer mind. zweireihigen Bepflanzung mit heimischen Gehölzen (Sträucher, Bäume, Krautzone) ausreichend ist. Die Bepflanzung stellt ein ökologisch wie soziologisch wirksames Begrünungskonzept dar, die Anpflanzungen übernehmen auch Staubbindungsfunktionen und psychologisch wirksame Trennfunktionen gegenüber den vorgelagerten bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Als weiterer Bestandteil der Durchgrünung sind Anpflanzungen von Einzelbäumen festgesetzt, denen insbesondere die Bedeutung zukommt, dass sie das Angebot der sonstigen privaten Freiräume übernehmen und so den Nachbarschaften zugeordnet erscheinen - Mehrfach- und Wechselnutzung bei engem Raum.

Da Dächer über Nebenanlagen und Garagen üblicherweise mit Flachdächern ausgeführt werden, ist im Interesse des Ausschlusses von überdimensioniert wirkenden Flachdächern - z.B. eine Doppelgarage mit Nebengebäude > 40 m² Grundfläche – über diesen Dächern eine extensive Begrünung im Einschichtenaufbau auszuführen.

Flachdächer sind i.S. der Regelung Dächer mit 0 - 15° Dachneigung. 0 - 15° Dachneigung deshalb, da ab 16° Dachneigung auch eine Eindeckung mit Flachdachziegeln ausgeführt werden kann.

5. Nachweis über Kinderspielplatz, Parkplätze

Kinderspielplatz

Auf gesonderte Festsetzung eines Spielplatzes für Kinder (§ 2 Abs. 2 NSpPG) wird nicht verzichtet, obwohl der nordwestlich des Plangebiets gelegene Spielplatz nach Umbau der Straßenkreuzung Westeroder Straße mit der Planstraße, u.a. durch Einbau von Überquerungshilfen für Fußgänger, fußläufig relativ gefahrlos erreicht werden kann. Die Entfernung beträgt ca. 400 m.

Der Spielplatz liegt in einer öffentlichen Grünfläche (ca. 10200 m²) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz bzw. Spiel- und Bolzplatz“, und ist ausreichend groß bemessen, um den Mindestanforderungen des Nds. Gesetzes über Spielplätze für den Einzugsbereich der beiden Bebauungspläne insgesamt zu genügen. Trotz Vorliegen der gesetzlichen Anforderungen soll im Plangebiet ein zusätzlicher Spielplatz nach den Mindestanforderungen angelegt werden.

Der Bedarf im Plangebiet beträgt nach § 3 Abs. 2 NSpPG mindestens 300 m² und mindestens 2 vom Hundert der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich. Hiernach: zul. Grundfläche ca. 5020 m² x 1,6 = ca. 8000 m² Geschossfläche x 2 v.H. = ca. 160 m² Mindestbedarf somit erf. = 300 m².

Der Bedarf im Bebauungsplangebiet „Radauberg 1. Änderung“, beträgt nach § 3 Abs. 2 NSpPG ca. 72.000 x 0,4 = ca. 28.800 m² Geschossfläche x 2 v. H. = ca. 576 m² Bedarf an Spielplatzfläche. Der vorh. Spielplatz genügt somit den Anforderungen beider Bebauungspläne, da 300 m² + 576 m² = 876 m² < vorhanden 10.200 m² sind; er ergänzt den Spiel- und Bewegungsdrang der Kinder in den Baugebieten bzw. im Einzugsbereich.

Parkplätze

Im Baugebiet werden entspr. den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs ca. 14 Parkplätze innerhalb der Straßenverkehrsfläche eingerichtet. Die Anzahl entspricht einem Verteilungs-

3. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in angrenzenden Bereichen wohnenden und arbeitenden Menschen zur Zeit und zukünftig zu befürchten. Im Plangebiet sollen gleiche Nutzungsstrukturen aufgebaut werden, d.h. es werden mit der umliegenden Wohnnutzung und angrenzender Landwirtschaft (Ackerfläche) verträgliche Verhältnisse eintreten.

V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

1. Erschließung

Die Belange der Ver- und Entsorgung, des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine besonderen Anforderungen i.S. von Festsetzungen für die technische Erschließung. Die Belange sind durch sonstige Festsetzungen, den geplanten und vorhandenen Ausbaustandard mit Erweiterungspotenzial berücksichtigt.

2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt.

Träger der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und der der Elektrizitätsversorgung sind die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Bad Harzburg, Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Goslar. Die Oberflächenentwässerung ist Aufgabe der Grundstückseigentümer.

3. Wohn- und Arbeitsplätze

Durch den Bebauungsplan wird auch die Förderung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Bad Harzburg vorbereitet.

Durch die Vorhaltung von Flächen für Wohnbebauung und die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke wie auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden neben der Eigenbedarfsentwicklung aus der Stadt heraus auch Anreize für den Zuzug - Wohnen und Arbeiten - von außen geschaffen.

VI. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange

1. Belange des Umweltschutzes

- Grundwasser

Im Plangebiet kommt den Belangen des Grundwassers mittlere Beachtung zu, das Plangebiet unterliegt nicht den Regelungen eines Wasserschutzgebietes. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage zugeleitet, das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser soll dezentral versickert werden, die Sickerfähigkeit des Bodens ist bedingt gegeben bzw. kann durch Rigolen etc. verbessert werden.

Abfälle, die Auswirkungen auf das Grundwasser haben können, sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Beachtung dieser Grundsätze sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

- Luftreinhaltung, Klima

Auswirkungen auf das Kleinklima sind durch Versiegelungen zu erwarten, d.h. durch Aufheizung der neu zu versiegelnden Flächen und der Baukörper. Dieser Effekt wird durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgefangen, insgesamt kommt es zu keiner nachhaltigen Belastung.

- Immissionen/Emissionen

Das Thema Immissionsschutz wird aufgrund der verkehrsbedingten Lärmbelastungen des geplanten Wohngebietes durch die Bundesstraße 4 und die Westeroder Straße relevant. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung wurde durch den TÜV-Hannover durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens vom 05.06.2000 werden nachfolgend zusammengefasst.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Verkehrsbelastung der B 4 und der Westeroder Straße von Schallemissionen betroffen. Für das geplante WA-Gebiet ergeben sich je nach der Verkehrsgeschwindigkeit auf der B 4 (Verkehrsmenge 1995 = 16250 Kfz/24 h), der Westeroder Straße (Verkehrsmenge 1995 = 2128 Kfz/24 h) einem Zuschlag von 15 % für den Prognosezeitraum bis 2010 und dem Abstand zur Verkehrsfläche generalisiert bei freier Schallausbreitung ein Mittelungspegel von tagsüber 61 - 63 dB(A), nachts 54 - 56 dB(A). Die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden überschritten.

Da die Probleme des Verkehrslärms, die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche nicht durch Beachtung des § 50 BImSchG bewältigt werden können, setzt die Stadt analog der Anforderung des § 41 Abs. 1 BImSchG zum Immissionsschutz der geplanten Bebauung (incl. Freiflächen) aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen fest, um eine größtmögliche Ausnutzung der Plangebietsfläche und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Mit dem Straßenverkehrsamt soll mittelfristig die Vereinbarung zur Geschwindigkeitsbegrenzung (hier: 50 km/h) auf der Westeroder Straße getroffen werden.

Maßnahmen:

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze entlang der Westeroder Straße wird eine ca. 2,0 m hohe Lärmschutzanlage (Erdwall, ggf. mit aufgesetzten Holzpalisaden) festgesetzt. Dieser Erdwall wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 43,0 m mit einer Höhe von 2,0 m (im Bereich der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB abflachend) ausgeführt.

Diese Anlage schützt die südlich und östlich angrenzenden Grundstücke und Häuser weitgehend vor Verlärmung der Erdgeschosse und Freibereiche. Durch die Verkettung von Wohngebäuden, Nebenanlagen und Einrichtungen entsteht hinter dem Erdwall eine nahezu geschlossene Bebauung, die den dahinter gelegenen Bereich zusätzlich wirksam abschützt.

Die Ortsrandeingrünung tritt als psychologisch wirksame Trennung zu den Emitenten „B 4,“ und Westeroder Straße hinzu. Für die Immissionsbelastung durch Straßenverkehr auf der Westeroder Straße (dtv 1995 = 2128 Kfz/24 h) gilt, dass diese Verkehrsmenge nach „Abflauen,“ des Besucherverkehrs aus den neuen Bundesländern erheblich zurückgegangen sein dürfte und insoweit der rechnerische Ansatz wohl über der realen Situation liegt.

Ein zusätzliches liegt in der Annahme einer Mitwind-Wetterlage. Diese richtlinienkonforme Annahme ist tatsächlich nicht anzutreffen, da im Plangebiet vorwiegend südwestliche Winde auftreten, die niedrigere Pegel erwarten lassen.

Zusammenfassung:

Im Interesse von Schallschutz wird parallel zur Westeroder Straße eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, in der die im Baugebiet anfallenden Bodenmassen aus Bautätigkeit zu einer Verwallung mit Lärmschutzwirkung aufgesetzt werden. Die für Verwallungen anzusetzende Neigung der Böschung von ca. 1 : 3 und die Tiefe der Festsetzung von ca. 5,0 – 8,0 m - im Bereich der Busbucht ca. 4,00 m - lässt eine Höhe der Verwallung von 2,0 m zu. Durch die teilweise Tieflage der Straße ergibt sich in Teilbereichen des Baugebiets eine wirksame Höhe der Verwallung von bis zu ca. 2,50 m. In den Bereichen, in denen der Erdwall nicht die gewollte Höhe von 2,50 m erreicht, soll zusätzlich eine schallabsorbierende Holzpalisadenwand mit einer Höhe von ca. 1,00 m integriert werden. Da der Erdwall beidseitig bepflanzt werden muss, ergibt sich eine begrünte Schutzmaßnahme entlang der Westeroder Straße (s. textl. Festsetzung).

Zusätzlich wird durch Bebauung und festgesetzte passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster für Aufenthaltsräume in einem bestimmten Bereich) Schallschutz im Plangebiet erreicht, der die Grenzwerte der 16. BImSchV einhält. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nachts überschritten. In Abwägung des Belanges Schallschutz stellt die Stadt fest, dass die Einhaltung von Grenzwerten der 16. BImSchV ausreicht, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen. Die Mehrkosten für passive Schallschutzeinrichtungen in Höhe von ca. 1 % der Baukosten sind zumutbar.

VII. Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen sind textliche Regelungen getroffen, die als örtliche Bauvorschriften - Bestandteil des Bebauungsplans - rechtswirksam werden sollen.

Regelungsinhalt sind Form, Firstrichtung und Neigung der Dächer, Dachaufbauten, Farbe der Dächer, Ausnahmen für besondere Einrichtungen und Regelungen über Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen.

Die Regelungen sollen die Anpassung an regional- und ortstypische Gestaltungskriterien gewährleisten und zur harmonischen Einbindung in die Ortslage und das Landschaftsbild beitragen.

Der Geltungsbereich (WA-Gebiete) hat eine Größe von ca. 2,61 ha. Das Gelände ist unter Beachtung von gleichförmigen Querneigungen als topographisch bewegt zu bezeichnen. Da der Topografie damit eine besondere Bedeutung zukommt, ist darauf zu achten, dass die zukünftige Bebauung die situationsspezifischen Gegebenheiten durch regelnde Vorgaben beachtet.

Nahezu die gesamte Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt (z.Zt. einjährige Grünbrache).

Westlich des geplanten WA-Gebiets, getrennt durch die Westeroder Straße, befinden sich Wohngebiete mit individueller Freiflächengestaltung und einem nach einheitlichen Gestaltungskriterien hergestellten Erscheinungsbild. Nördlich, südlich und östlich grenzt eine Ackerfläche an das Plangebiet an.

Die geplante Bauflächenanordnung folgt den topografischen und landschaftlichen Erfordernissen mit begrenzten Gebäudehöhen, so dass das Einfügen in das Ortsbild möglich wird.

Durch die geregelte Bauhöhenentwicklung und die festgelegte Ausrichtung der Dachflächen werden nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. ausgeschlossen.

Die Dimensionierung der Bauflächen folgt dem Ordnungsprinzip; Erhalt der topographischen Strukturen, wodurch ein offener und durchlässiger Ortsrand, geprägt durch den Wechsel von Gebäuden, Freiflächen und Bepflanzung, entsteht. Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die **aktive und passive Sonnenenergienutzung**.

Diesen überwiegend städtebaulichen Planungszielen sind Gestaltungsziele zugeordnet, die über den städtebaulichen Inhalt des Bebauungsplans hinausgehen.

Gestaltungsziel Dachflächen: Durch **schwarze und braune Dachflächen** soll in Ergänzung der vorh. Ortslage ein harmonisch abgestimmtes Ganzes entstehen.

Die gestalterischen Vorgaben sollen einen prägnanten Ortsrand sicherstellen oder zusammengefaßt: Vielfalt in der Einheit ermöglichen.

Die Farbe der nach außen in Erscheinung tretenden Dacheindeckung, die Firstrichtungen, die Dachaufbauten und die Anforderung an die Einfriedigung sind so gewählt, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht, d.h. Gesamtwirkung für die Dachlandschaft und für die Gestaltung der Außenanlagen zum öffentlichen Raum hin.

Auf dem Baugrundstück kann der Bauherr sein Haus im Prinzip selbst planen und gestalten, eine Freiheit, die allerdings dort ihre Grenzen finden soll, wo die Interessen der Nachbarschaft bzw. der Gemeinschaft beginnen.

Der Spielraum für die freie Planung und Gestaltung ist durch die für das Baugebiet getroffenen Regelungen zwar eingeschränkt, aber doch ausreichend gegeben.

Die Regelungen beachten auch, dass aus den tradierten Formen Neues sprießen soll und die heutige Vielfalt unterschiedlicher Vorstellungen und Möglichkeiten nur über allgemeine „Spielregeln“, in ein ganzheitliches Konzept eingebunden werden können, um Ganzheitlichkeit zu erreichen.

Werden diese Regelungen eingehalten, ist ein ganzheitliches Baugebiet und insoweit qualitätvolles Baugebiet zu erwarten.

Gestaltungsziel geneigte Dachflächen: Mit der Festsetzung von geneigten Dachflächen ist sichergestellt, dass zeitgemäße ökologische und energiesparende Maßnahmen mit der Entwicklung des Baugebiets verbunden sind. Die Neigung der Dachflächen gestattet den Ausbau von Dachraum zu Wohnzwecken, ohne ihn unangemessen einzuschränken.

Im Einzelnen:

Dachgestaltung/Form, Neigung und Firstrichtung der Dächer: Den traditionellen Formen entsprechend und zur Optimierung der Nutzbarkeit werden für die Hauptgebäude, Firstrichtungen und symmetrisch geneigte Dachflächen (Dachneigung von 32 bis 45° Altgrad) mit der abschließlichen Dachform Krüppelwalm- und Satteldach festgesetzt. Die immer häufiger anzutreffenden Pult-, Flach- und Walmdächer entsprechen nicht der regional-typischen Dachlandschaft oder der Bebauung in der angrenzenden und gewachsenen Ortslage und sind daher ausgeschlossen. Die Firstrichtung ist entspr. der gewollten Gebäudestellung mit der größten Längenausdehnung des Hauptbaukörpers festgesetzt.

Farbe der Dächer:

Die Farbe der Dacheindeckung ist ausschließlich in den Grundfarben dunkelrot, dunkelbraun und schwarz zulässig. Die festgelegten Farbtöne (RAL-Farbbregister) entsprechen der Bandbreite dunkler Farbtöne des Angebotsspektrums von kleinformatigen Eindeckungsmaterialien. Mit der Zulässigkeit von Einrichtungen für erneuerbare Energien fördert die Stadt das Ziel einer CO₂-Vermeidung.

Dachaufbauten:

Die Regelungen über die Dachaufbauten sind darauf gerichtet, kleinteilige, in den Proportionen auf die Dachfläche abstellende Aufbauten zu gewährleisten; wobei die Festsetzung von **Größenbeschränkungen** auch zur Abwehr von überdimensionierten Gaubenformen heutigen Zeitgeschmacks eingesetzt wird. Die festgelegte Neigung der Dachflächen von Dachaufbauten von mindestens 22° Altgrad und die festgelegten max. Einzelbreiten von Dachaufbauten lassen ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die nach den Regelungen möglichen Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser) lassen auf die Dachfläche abgestimmte Proportionen etc. erwarten.

Einfriedungen/Zaunsockel:

Mit der Festsetzung von Regelungen über die Einfriedungen folgt die Stadt den ganzheitlichen Vorstellungen über ein einheitliches gestalterisches Konzept, es soll erreicht werden, dass auch die Einfriedungen an der Gestaltung des Baugebiets - insbesondere der Vorgartenzonen - teilhaben.

VIII. Hinweise, Verfahrensvermerke, Anlagen

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Stellungnahme nach § 6 NNatG
- Schallgutachten TÜV Nord vom 31.05.2000
- zeichnerische Anlagen
- Bodengutachten der GGU vom 15.03.2000
- Versickerung und Regenwassereinleitung

Beschlossen in der Sitzung des Rates der Stadt Bad Harzburg am 26.06.2001



Bürgermeister

Homann

